

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA07 170208 approving specific proposal PP-33, to authorize the demolition of an industrial building and the construction of a new residential building as part of the affordable housing program subsidized by the city of Montréal, under the By-law concerning Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (RCA02 17017) – 4811, avenue de Courtrai – lot 2 651 607 of the cadastre of Québec.

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA07 170208 approving the above specific proposal PP-33, at the regular meeting of the Borough Council held on June 20, 2007, there will be a public consultation meeting on **Wednesday, August 1st, 2007, at 7 p.m. at 4410, avenue West Hill**, 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 demolition of an industrial building and the construction of a new three-storey residential building not in conformity with the provisions of the *Urban Planning By-law* of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276) regarding the use, height, alignment, setback and vehicle parking standards applicable in the sector concerned by the application.

THAT this draft resolution concerns zone 0852, 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 Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy of the draft resolution may be

obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

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 July 11, 2007.

A handwritten signature in blue ink that reads "Geneviève Reeves". The signature is written in a cursive style.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numéro de dossier : 1074509006
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	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition d'un bâtiment industriel et de la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel dans le cadre du programme de logements abordables subventionnés par la Ville de Montréal, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 4811, avenue de Courtrai - lot 2 651 607 au cadastre du Québec.	

Contenu

Contexte

Le propriétaire d'un terrain situé au 4811, avenue de Courtrai, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la démolition d'un bâtiment industriel et la construction d'un bâtiment résidentiel dans le cadre du programme « Logement Abordable Québec » (LAQ), subventionné par la Société d'habitation du Québec et la Ville de Montréal.

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)

CM07 0124 Adoption par le conseil municipal du Règlement révisant le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal (04-047)

Description

Le bâtiment à démolir est d'une facture architecturale industrielle et ne comporte qu'un seul étage. Les murs extérieurs sont en brique et en revêtement d'aluminium. Le bâtiment a été occupé successivement par une boulangerie, une usine de fabrication de ventilateurs et une usine de meubles. Selon le répertoire de la Ville, le bâtiment n'est pas situé dans un secteur significatif et ne possède pas une valeur patrimoniale; il n'est pas, non plus, d'un esthétisme méritant une préservation.

La propriété est constituée du lot 2 651 607 au cadastre du Québec et localisée dans un secteur où est autorisée la catégorie d'usage habitation d'un seul logement. Il s'agit d'un zonage différé mis en

place en vue de la réalisation de projets de plus haute densité autorisés dans le cadre de projets particuliers et qui comporteraient une part significative de logements sociaux et abordables, conformément aux orientations de l'arrondissement et de la Ville de Montréal. Le contexte physique est favorable à un développement résidentiel de moyenne densité, notamment pour la réalisation de projet de logements sociaux et abordables, les terrains sont à des prix relativement bas, il existe plusieurs immeubles à logements sur la même rue, à proximité du secteur des moyens de transport en commun (autobus et métro), des écoles, des parcs, des commerces et des services.

Le projet est géré par le Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement (ROMEL) et s'adresse à une population composée essentiellement de ménages à revenus moyens ou faibles (revenu familial annuel entre 23 000 \$ et 39 000 \$) qui répondent aux critères d'éligibilité du programme LAQ. Les logements dont le loyer mensuel varie entre 460 \$ et 745 \$ par mois, comprennent de 1 à 4 chambres répondant aux besoins tant d'une personne seule, d'un couple sans enfant, d'une famille monoparentale ou d'une famille ayant un ou plusieurs enfants.

Le bâtiment comprend un total de 72 logements répartis sur 3 étages, en plus d'un sous-sol. Au moins 8 de ces logements sont conçus selon les normes d'accessibilité sans obstacle et sont situés à proximité des entrées principales donnant accès au trottoir public. Les superficies des logements varient de 65,8 m², pour un logement de 1 chambre, à 135,2 m², pour un logement de 4 chambres. Le rez-de-chaussée est rehaussé à 1,98 m du niveau du sol fini afin de permettre un meilleur éclairage naturel du sous-sol. L'aire du bâtiment au sol est d'environ 1915 m², représentant un taux d'occupation d'environ 51,6 % et une densité approximative de 2. La hauteur totale du bâtiment est d'environ 11,3 m.

Au niveau conceptuel, le bâtiment est divisé en 4 ailes organisées autour de 3 cours semi-publiques qui comprennent les entrées principales. Cette organisation spatiale permet de maximiser les ouvertures, permettant ainsi un meilleur éclairage et une meilleure ventilation naturelle des logements. Les cours semi-publiques sont gazonnées et aménagées de trottoirs pour les allées piétonnières reliant les entrées principales du bâtiment. Des rampes d'accès sans obstacle sont aménagées à proximité du trottoir public afin d'accéder à des logements conçus sans obstacle. Compte tenu du faible pourcentage d'occupants qui possède une automobile ($\pm 20\%$ selon les données de ROMEL), de la proximité des lignes de transport collectif (métro et autobus) et de la disponibilité d'espaces de stationnement sur rue dans le secteur, aucune aire de stationnement n'est prévue sur la propriété, minimisant ainsi les surfaces imperméables et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de la Ville, en plus de permettre une plus grande couverture végétale au sol.

Le bâtiment proposé est d'inspiration contemporaine. Il remplace un bâtiment existant de facture industrielle, peu compatible avec un secteur à vocation résidentielle. L'architecture du nouveau bâtiment apporte une nette amélioration au secteur grâce au traitement des murs extérieurs et l'utilisation de matériaux et d'éléments architecturaux de qualité telle la brique d'argile combinée au revêtement métallique, dans des formes et couleurs contemporaines qui s'intègrent bien avec le milieu.

Compte tenu de la présence de la voie ferrée à l'arrière de la propriété, les mesures suivantes sont prises par l'architecte en vue de minimiser l'impact du bruit sur la qualité de vie à l'intérieur des logements :

- les parties reliant les différentes ailes du bâtiment servent de mur écran protégeant l'ensemble des logements et l'environnement immédiat des nuisances causées par la voie ferrée;
- le mur arrière contient un minimum d'ouvertures servant essentiellement à l'accès aux escaliers d'issue communs et à l'éclairage d'espaces autres que les chambres à coucher des logements;
- le revêtement extérieur du mur arrière et des murs latéraux est en brique d'argile, améliorant ainsi leur isolement acoustique;
- les chambres à coucher sont aménagées de façon à ce qu'il n'y ait aucune ouverture du côté

de la voie ferrée.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les normes suivantes sont établies par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) pour le secteur où se situe la propriété visée :

- Usage : H1 (habitation d'un seul logement) uniquement autorisée
- Hauteur : 2 étages; min. : 7 m; max. : 12,5 m, en plus des règles d'insertion
- Implantation : isolée et jumelée
- Taux d'implantation : min. : 35 %; max. : 85 %
- Densité : min. : 1,0; max. : 3,0
- Secteur significatif : non.
- Alignement : règles d'insertion
- Marges :
 - latérales : min. : 1,5 m
 - arrière : min. : 3 m
- Stationnement :
 - véhicules : min. : 1 unité pour 2 logements; max. : 1,5 unité pour 1 logement
 - vélos : 11 unités pour 72 logements

Le projet proposé déroge aux normes suivantes :

- Usage : habitation comprenant 72 logements
- Hauteur : 3 étages, non conforme aux règles d'insertion
- Alignement : non conforme aux règles d'insertion
- Marge arrière : chambres électriques empiètent dans la marge min. de 3 m
- Stationnement : aucune prévision

Les paramètres suivants sont prévus au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal pour le secteur visé par le présent projet particulier :

- Affectation du sol : secteur résidentiel
- Densité de construction : bâti de 2 à 12 étages, taux d'implantation moyen ou élevé, COS min. : 1,0; max. : 6,0

Justification

La récente révision au Plan d'urbanisme, qui a eu pour effet de changer l'affectation du sol pour ce secteur, avait été prévue afin de répondre à un besoin en logement abordable dans l'arrondissement. De plus, l'orientation du Plan d'urbanisme est de renouveler le caractère du secteur et de prévoir une densité accrue avec un taux d'implantation moyen ou élevé et un bâti de 2 à 12 étages. Le projet proposé répond directement au besoin de logement abordable, en plus de constituer une première étape dans la réalisation des vues de l'arrondissement de favoriser un changement de vocation du secteur concerné, soit d'industrielle à résidentielle.

L'étude du cadre physique du secteur entourant la propriété permet de conclure qu'une nouvelle construction résidentielle de 3 étages, dont la hauteur se rapprocherait de celle des immeubles résidentiels situés sur la même portion de l'avenue de Courtrai, assurerait une bonne intégration volumétrique au cadre bâti et respecterait les orientations du Plan d'urbanisme. Compte tenu de l'existence de bâtiments industriels adjacents au projet, il serait contradictoire d'appliquer certaines normes du Règlement d'urbanisme, en particulier celles qui sont relatives aux règles d'insertion de la hauteur et de l'alignement, étant donné qu'elles réfèrent au bâtiment industriel adjacent. Il faut également souligner qu'en raison de la nature du projet, de sa proximité des lignes de transport collectif et de la disponibilité d'espaces de stationnement sur rue dans le secteur, l'aménagement d'une aire de stationnement sur la propriété ne serait pas exigée, permettant de minimiser les surfaces imperméables et l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau de la Ville, et favorisant une plus grande couverture végétale au sol. En contrepartie, l'aménagement d'un nombre plus important d'unités de stationnement pour vélos que celui présentement prescrit par le Règlement serait de mise.

CRITÈRES D'ÉVALUATION

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
● respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;	Le projet respecte les limites de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
● compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	L'usage résidentiel prévu au projet est compatible avec le milieu d'insertion.
● qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	Le projet s'intègre bien sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux. La volumétrie du projet est compatible avec le cadre bâti du secteur.
● 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 aura pour effet de remplacer un bâtiment de facture industrielle par un immeuble résidentiel de meilleure qualité architecturale, apportant une nette amélioration au secteur par l'utilisation d'éléments architecturaux et de matériaux de qualité tels les revêtements en brique d'argile combinés à des éléments en revêtement métallique, dans des formes et des couleurs contemporaines qui s'intègrent bien avec le milieu.
● avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	Le projet est situé dans une zone prioritaire de revitalisation; les bâtiments résidentiels existant dans le secteur sont à rénover et aucun bâtiment ne possède une valeur patrimoniale importante ou un statut patrimonial particulier. Le projet apporterait une amélioration à l'image du secteur.
● avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	L'organisation spatiale du projet, permet la création de 3 cours semi-publics gazonnés et la maximisation de la couverture végétale au sol. Le retrait du bâtiment de la ligne de rue, permet un espace gazonné en cour avant et la préservation des arbres existants.
● impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	Le projet n'a pas d'impact sur le plan de l'ensoleillement, du vent ou des émanations. Le remplacement d'un édifice industriel par un édifice à logements aura pour effet de réduire l'impact néfaste des camions qui circulent sur l'avenue de Courtrai. La conception du bâtiment crée un écran qui a pour effet de minimiser l'impact du bruit causé par la voie ferrée sur la qualité de vie, non seulement dans les logements du nouveau bâtiment, mais aussi dans ceux des bâtiments situés dans son entourage immédiat.
● qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	Le projet prévoit des entrées piétonnières communes à partir du trottoir public jusqu'aux entrées principales du bâtiment. Des accès sans obstacle sont également prévus. Compte tenu de la proximité

	des lignes de transport en commun et de la disponibilité des espaces de stationnement sur rue, aucune aire de stationnement n'est prévue sur la propriété.
<ul style="list-style-type: none"> • avantages des composantes culturelles ou sociales du projet; 	Le projet répond à un besoin important en matière de logement abordable dans l'arrondissement. Le projet permet de revitaliser un secteur en déclin où se côtoyaient deux occupations incompatibles : l'industrie légère et l'habitation. Le projet aura pour effet de favoriser le développement résidentiel du secteur.
<ul style="list-style-type: none"> • faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu. 	Le requérant prévoit des travaux de construction pour la fin de 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 répond à un besoin important en matière de logement abordable dans l'arrondissement et correspond aux orientations de l'arrondissement et de la Ville de Montréal qui visent à augmenter le nombre de logements abordables;
- le projet respecte les paramètres du Plan d'urbanisme et ses orientations quant à la revitalisation du secteur;
- le projet permet de revitaliser un secteur en déclin en favorisant le développement résidentiel de l'avenue de Courtrai;
- le remplacement d'un édifice industriel par un édifice à logements aura pour effet de réduire l'impact néfaste des camions qui circulent sur l'avenue de Courtrai;
- le projet améliorerait l'image générale du secteur et rehausserait la qualité architecturale du cadre bâti existant;
- le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion et sa volumétrie s'intègre bien aux bâtiments résidentiels voisins;
- la conception du bâtiment crée un écran qui a pour effet de minimiser l'impact du bruit causé par la voie ferrée sur la qualité de vie, non seulement dans les logements du nouveau bâtiment, mais aussi dans ceux des bâtiments situés dans son entourage immédiat.
- Lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 22 mai 2007, les membres du comité ont recommandé favorablement la présente demande.

Conditions :

- que la hauteur du bâtiment soit de 3 étages;
- qu'aucune fenêtre de chambre à coucher ne soit située du côté de la voie ferrée;
- que le nombre maximal d'unités de logements autorisé pour le bâtiment soit de 80;
- que le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo soit de 1 unité par groupe de 3 logements;
- en plus de l'exigence du règlement de planter un arbre aux 200 m² de terrain non construit, les cours semi-publics ainsi que la cour avant des bâtiments doivent faire l'objet d'un aménagement paysager;
- que le permis de construction du nouveau bâtiment et l'aménagement paysager soient assujettis à l'approbation en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme et, qu'en plus des critères d'aménagement, d'architecture et de design de l'article 668, le projet respecte les critères suivants :
 - o l'implantation et l'alignement du bâtiment doivent tendre à respecter le plan d'implantation en annexe;
 - o les matériaux de parement et leurs couleurs, les saillies et les ouvertures doivent s'

inspirer des caractéristiques de ces éléments, tels que représentés sur les plans d'élévations en annexe;

- o l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux tels plantes, arbres et arbustes, en particulier en bordure de la voie publique;
- o l'aménagement paysager doit prioriser la conservation des arbres matures existants, en particulier en bordure de la voie publique.
- o le bâtiment doit être conçu de façon à limiter l'impact du bruit provenant de la voie ferrée à l'intérieur des logements.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 22 mai 2007 : Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme
- 20 juin 2007 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- 27 juin 2007 : Publication d'un avis public dans les journaux et affichage sur le terrain
- août 2007: Consultation publique
- 6 août 2007: Deuxième lecture par le conseil d'arrondissement
- 4 septembre 2007: Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

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 : 2007-06-11

Numéro de dossier : 1074509006



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

Séance ordinaire du mercredi 20 juin 2007

Résolution: CA07 170208

PROJET DE RÉSOLUTION - PP-33 - 4811, AVENUE DE COURTRAI

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Michael Applebaum

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-33 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment industriel et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel dans le cadre du programme de logements abordables subventionné par la Ville de Montréal, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 4811, avenue de Courtrai, lot 2 651 607 au cadastre du Québec.

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

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la partie ombragée définie par le plan de l'annexe A et située sur le lot 2 651 607.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition d'un bâtiment industriel et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de trois étages sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 10, 11, 24, 25, 52, 60, 75, 87, 123, 124 et 560 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. La hauteur d'un bâtiment doit :

- 1° être en tout point égale ou inférieure à la hauteur maximale de 3 étages et de 12 m;
- 2° être en tout point égale ou supérieure à la hauteur minimale de 3 étages et de 10 m.

4. Malgré le paragraphe 2 de l'article 3, la hauteur doit, sur au moins 80 % de la superficie du bâtiment, être en tout point égale ou supérieure à la hauteur en mètres ou en étages minimale prescrite.
5. Au moins 50 % de la superficie de façade doit être construite à l'alignement de construction.
Au plus 50 % de la superficie de façade peut-être implantée à l'un ou l'autre des endroits suivants :
 - 1° en retrait de l'alignement de construction;
 - 2° devant l'alignement de construction, cet avant-corps ne devant pas faire saillie de plus de 1,5 m.
6. L'alignement de construction doit être approuvé conformément au titre VIII.
7. Le mur arrière d'un bâtiment doit être implanté à une distance égale ou supérieure à la marge arrière minimale de 2,4 m.
8. La superficie des ouvertures d'une façade ne doit pas excéder 50 % de la superficie de cette façade.
9. Seul l'usage principal habitation, comprenant un nombre minimal de 50 et maximal de 80 logements, est autorisé pour l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire décrit à l'article 1.
10. Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo est de 1 unité pour chaque groupe de 3 logements.
11. Aucune fenêtre de chambre à coucher ne doit être située du côté de la voie ferrée.
12. La cour avant d'un bâtiment doit faire l'objet d'un aménagement paysager.
13. 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), en plus des critères suivants :
 - 1° l'implantation et l'alignement du bâtiment doivent tendre à respecter le plan d'implantation en annexe;
 - 2° les matériaux de parement et leurs couleurs, les saillies et les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments, tels que représentés sur les plans d'élévations en annexe;
 - 3° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux tels plantes, arbres et arbustes, en particulier en bordure de la voie publique;
 - 4° le bâtiment doit être conçu de façon à limiter l'impact du bruit provenant de la voie ferrée à l'intérieur des logements.

ANNEXE A

Territoire d'application

ANNEXE B

Plans estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce le 2 mai 2007 :

- 1° Plan d'implantation;
- 2° Plan du sous-sol (rez-de-jardin);
- 3° Plan du rez-de-chaussée;
- 4° Plan d'étage type;
- 5° Élévations;
- 6° Élévation arrière.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.14 1074509006

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 21 juin 2007