

Public notice



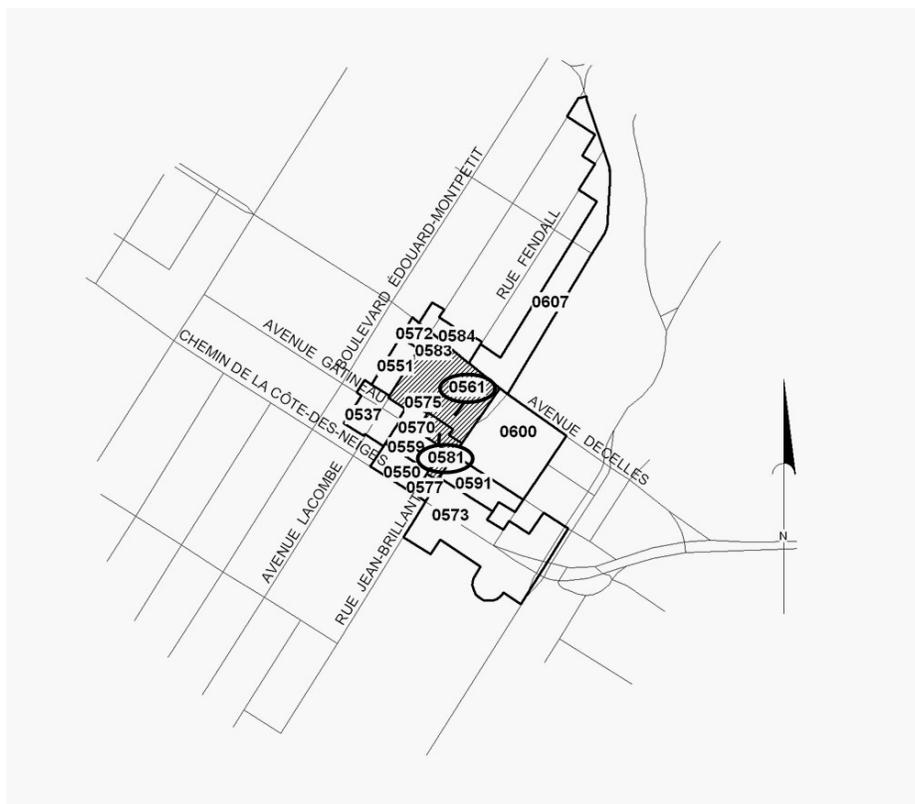
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA07 170246 approving specific proposal PP-34, so as to authorize the construction of a residential building, four storeys high plus a mezzanine, under the *By-law concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017) – 5301-5307, avenue Gatineau – lot 2172563 of the cadastre of Québec.

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA07 170246 approving the above specific proposal PP-34, at the regular meeting of the Borough Council held on August 6, 2007, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, September 4, 2007, at 5 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 construction of a residential building, four storeys high plus a mezzanine, departing from the provisions of the *Urban Planning By-law* of the Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce borough (01-276) with respect to height and density.

THAT this specific proposal concerns zones 0561 and 0581, 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 "All public notices."

GIVEN AT MONTRÉAL, this August 22, 2007.



Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numéro de dossier : 1074509005
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	Adoption d'une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel d'une hauteur de quatre étages en plus d'une mezzanine, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 5301-5307, avenue Gatineau - lot 2172563 du cadastre du Québec.	

Contenu

Contexte

Le propriétaire d'un terrain situé au coin de l'avenue Gatineau et de la rue Jean-Brillant, aux 5301-5307, avenue Gatineau, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel d'une hauteur de quatre étages, en plus d'une mezzanine.

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)

- 2 mai 2005 - CA05 170162 (dossier 1053779003) : Résolution autorisant la démolition des bâtiments situés sur le lot 2 172 563 et dont les adresses sont le 5301 à 5307 avenue Gatineau et 3395 Jean-Brillant conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) et autorisant le projet de remplacement.

Description

La propriété visée par la demande est constituée du lot 2172563 du cadastre du Québec et localisée aux 5301-5307, rue Gatineau, dans un secteur où sont autorisées toutes les catégories d'usages habitation en plus de certains usages de la catégorie d'usage de commerces et services en secteur à faible intensité commerciale.

Le bâtiment résidentiel proposé abriterait 14 logements répartis sur quatre étages, en plus d'une mezzanine. Le rez-de-chaussée comprendrait un commerce et deux logements. Le sous-sol serait occupé par un stationnement intérieur pour 9 véhicules, d'espaces de rangement et des locaux

techniques. La superficie du bâtiment serait d'environ 337 m², représentant un taux d'occupation d'environ 73%.

En avril 2004, le requérant avait déjà déposé une demande de permis de construction pour un bâtiment résidentiel multifamilial de 3 étages, en plus d'une mezzanine, qui aurait pu être construit de plein droit sur la propriété faisant l'objet du présent projet particulier. Cependant, une étude géotechnique par la firme Solroc et un rapport d'ingénieur ont démontré que les conditions du sol nécessitent le recours à des systèmes de pieux, en plus de travaux en sous-œuvre pour assurer la stabilité des fondations du bâtiment adjacent. Selon les mêmes documents, la faible capacité portante du sol, conjuguée à la proximité du périmètre du nouveau bâtiment des trottoirs et des chaussées adjacents, nécessiterait également des structures de soutènement particulières. Selon le requérant, l'ampleur des travaux de sous-œuvre augmenterait les coûts de construction de façon significative et compromettrait la faisabilité du projet. Une révision du projet a conduit le requérant à demander à l'arrondissement un avis préliminaire pour autoriser la construction d'un immeuble résidentiel de cinq étages, en plus d'une mezzanine. Ce surcroît en hauteur aurait pour effet de rentabiliser le projet.

L'étude par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a conclu qu'une telle hauteur ne serait pas compatible avec le milieu d'insertion. Par contre, la Direction s'est montrée favorable à étudier un projet s'intégrant aux hauteurs en mètres du secteur et pouvant comporter 4 étages.

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) spécifie que, dans ce secteur, la hauteur maximale est de trois étages et de 12,5 m. Le taux d'implantation maximal est de 85% et le maximum de densité est de 3. Les catégories d'usage habitation sont autorisées sans exception, en plus des commerces de vente au détail et des services répondant à des besoins courants en secteur résidentiel, ainsi que certains services autorisés en secteur à faible intensité commerciale. La propriété est située dans un secteur significatif à normes et toute nouvelle construction doit faire l'objet d'une approbation en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme.

Justification

L'étude des plans intitulés « Limites de hauteur » de l'annexe A du Règlement d'urbanisme montrent que la propriété visée se situe dans un secteur résidentiel qui assure l'interface entre un secteur à l'est de l'avenue Decelles, où la hauteur maximale est fixée à deux étages, et un secteur à l'ouest, le long du chemin de la Côte-des-Neiges, où la hauteur maximale permise est de six étages.

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal reflète également la fonction transitoire du secteur, assurant un passage graduel d'un secteur à faible densité situé à l'est, vers un secteur à densité plus élevée du côté ouest. Malgré que le Plan d'urbanisme autorise une hauteur allant jusqu'à six étages pour le terrain visé, ce dernier est également situé dans un secteur à valeur patrimoniale intéressante faisant partie du noyau villageois qu'il faut protéger par l'application de normes relatives à la volumétrie des bâtiments, de même qu'à toute caractéristique architecturale pertinente (Plan d'urbanisme, partie II, chapitre 4, objectif 13, action 13.3).

L'étude du cadre physique du secteur entourant la propriété permet de conclure qu'une nouvelle construction de quatre étages, dont la hauteur du parapet s'alignerait avec ceux des bâtiments adjacents sur l'avenue Gatineau et la rue Jean-Brillant, assurerait une bonne intégration volumétrique au cadre bâti. Une telle volumétrie serait compatible avec le rôle d'interface que joue le secteur dans la transition entre le secteur de deux étages à l'est et celui de six étages à l'ouest, tel que mentionné plus haut. L'autorisation d'un bâtiment résidentiel de quatre étages en plus d'une mezzanine serait donc compatible avec le milieu d'insertion et respecterait le Plan d'urbanisme.

Étant donné que le Règlement d'urbanisme prescrit une densité minimale de 3 dans le secteur, une augmentation de la limite maximale en hauteur aurait comme conséquence d'augmenter la limite de densité maximale à 4 afin d'accommoder le surcroît en hauteur d'un étage additionnel.

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; 	<p>Le projet proposé respecte les limites de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion; 	<p>L'usage résidentiel prévu au projet est compatible avec le milieu d'insertion.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux; 	<p>Le projet proposé s'intègre bien sur le plan de l'implantation, la volumétrie, la densité et l'aménagement des lieux. La volumétrie du projet proposé est compatible avec le rôle d'interface que joue le secteur dans la transition entre les secteurs attenants.</p>
<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; 	<p>Le projet proposé reprend des matériaux et des éléments architecturaux déjà utilisés dans le secteur tels que revêtement en brique rouge des murs extérieurs et garde-corps métalliques des balcons de forme et couleur similaires à ceux des bâtiments adjacents.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux; 	<p>Bien qu'il soit situé dans le noyau villageois, aucun bâtiment adjacent ne possède une valeur patrimoniale exceptionnelle ou un statut patrimonial particulier. Le projet s'inscrit dans un style contemporain similaire à des conciergeries ou des bâtiments de type « plex » dans l'entourage. Le secteur est hétérogène et ne possède pas de véritable cohérence visuelle.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations; 	<p>La proximité du périmètre du bâtiment des lignes de rues et des trottoirs limite les possibilités d'un aménagement paysager tel que la plantation d'arbres ou de végétation; toutefois, la résolution du projet particulier exige un aménagement paysager sur l'avenue Gatineau.</p>
<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; 	<p>Le projet n'a pas d'impact sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit ou des émanations. L'aménagement d'une aire de stationnement souterrain permet de limiter l'impact du projet sur la circulation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité; 	<p>Le projet prévoit une entrée véhiculaire à un stationnement souterrain à partir de l'avenue Gatineau, minimisant ainsi l'impact sur la circulation.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● avantages des composantes culturelles ou sociales du projet; 	<p>Le projet répond à un besoin en matière de logement dans le secteur en plus de fournir un espace pour un établissement de commerce au rez-de-chaussée, assurant ainsi la continuité des activités commerciales desservant le quartier.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ● faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu. 	<p>Le requérant prévoit des travaux de construction pour l'été prochain.</p>

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 les limites de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme et ses orientations quant à la protection du noyau villageois;
- le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion et sa volumétrie s'intègre bien au cadre bâti;
- lors de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 6 juin 2007, les membres du comité ont recommandé favorablement la présente demande.

Conditions :

- En plus des dispositions applicables en vertu du titre VIII, les critères suivants s'ajoutent aux critères énoncés à l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (chapitre C-9.2) pour les travaux de construction ou de transformation d'une partie du bâtiment visible de la voie publique et l'aménagement paysager extérieur :
 - o le parapet du bâtiment doit tendre à s'aligner avec ceux des deux bâtiments adjacents;
 - o les matériaux de parement et leurs couleurs, les saillies et les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments que l'on retrouve dans les bâtiments adjacents dans le secteur;
 - o l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux tels plantes, arbres et arbustes dans la cour avant sur l'avenue Gatineau, en particulier en bordure de la rampe d'accès à la porte de garage de façon à en minimiser l'impact visuel.
- Une garantie monétaire au montant de 25 000\$ doit être déposée avant l'émission du permis de construction afin d'assurer que les travaux visés par la présente autorisation soient réalisés.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 6 juin 2007 : Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme
- 6 août 2007 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- 22 août 2007 : Publication d'un avis public dans les journaux et affichage sur le terrain
- septembre 2007 : Consultation publique
- 4 septembre 2007 : Deuxième lecture par le conseil d'arrondissement
- 1er octobre 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

Endossé par:

Louis BRUNET

Chef de division par intérim - urbanisme

Tél. : 514 872-1569

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2007-07-27

Numéro de dossier : 1074509005



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

Séance ordinaire du lundi 6 août 2007

Résolution: CA07 170246

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-34 - 5301-5307, AVENUE GATINEAU

Il est proposé par Francine Senécal

appuyé par Michael Applebaum

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-34 visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel d'une hauteur de quatre étages, en plus d'une mezzanine, situé au 5301-5307, avenue Gatineau, lot 2 172 563 du cadastre du Québec, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

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

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au lot 2172563 du cadastre du Québec. .

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de quatre étages est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 9, 10, 22 et 34 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. Il est également permis de déroger à la résolution CA05 170162 du Conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce autorisant la démolition des bâtiments situés sur le lot 2 172 563 et dont les adresses sont le 5301 à 5307 avenue Gatineau et 3395 Jean-Brillant conformément au Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) et autorisant le projet de remplacement.

SECTION III

CONDITIONS

3. La hauteur d'un bâtiment doit être en tout point égale ou inférieure à la hauteur maximale de 4 étages et de 15 m.

4. Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ne peut pas dépasser la hauteur en mètres maximale prescrite et les murs, à l'exception des murs inclinés, doivent être en retrait d'au moins 1,5 fois leur hauteur par rapport aux plans de façade principaux.
5. La densité d'une construction doit être égale ou inférieure à 4.0.
6. Les cours avant du bâtiment doivent faire l'objet d'un aménagement paysager et, à cet effet, des plans d'aménagement paysager, signés et scellés par un professionnel qualifié, doivent être soumis pour approbation par l'arrondissement.

SECTION IV **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT ET D'ARCHITECTURE**

7. En plus des dispositions applicables en vertu du titre VIII, les critères suivants s'ajoutent aux critères énoncés à l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) préalablement à la délivrance d'un permis exigé en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (chapitre C-9.2) pour les travaux de construction ou de transformation d'une partie du bâtiment visible de la voie publique et l'aménagement paysager extérieur :
 - 1° le parapet du bâtiment doit tendre à s'aligner avec ceux des deux bâtiments adjacents;
 - 2° les matériaux de parement et leurs couleurs, les saillies et les ouvertures doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments que l'on retrouve dans les bâtiments adjacents dans le secteur;
 - 3° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux tels plantes, arbres et arbustes, dans la cour avant sur l'avenue Gatineau, en particulier en bordure de la rampe d'accès à la porte de garage, de façon à en minimiser l'impact visuel.
 - 4° l'implantation et la volumétrie du bâtiment doivent tendre à respecter les plans et élévations de l'annexe A.
 - 5° la hauteur, le gabarit et la localisation de la construction hors toit autorisée à l'article 4 de la présente résolution doivent en minimiser l'impact visuel.

SECTION V **GARANTIE MONÉTAIRE**

8. Une garantie monétaire d'une valeur de 25 000 \$ est exigée préalablement à la délivrance du permis de construction afin d'assurer que les travaux visés par la présente autorisation soient réalisés. Cette garantie doit être remise au directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux. Les travaux sont terminés lorsque le directeur a constaté qu'ils ont été exécutés en entier, conformément au permis de construction émis à cet effet. En cas de non-réalisation des travaux, la valeur de la garantie sera mise à la disposition du directeur afin de sécuriser le chantier.

ANNEXE A

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 7 mai 2007, préparés par Agapi+Alt Architectes et numérotés : A-000, A-100, A-101, A-102, A-103, A-104, A-200, A-201 et A-202.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

Michael APPLEBAUM

Geneviève REEVES

Maire d'arrondissement

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 10 août 2007