

Public notice



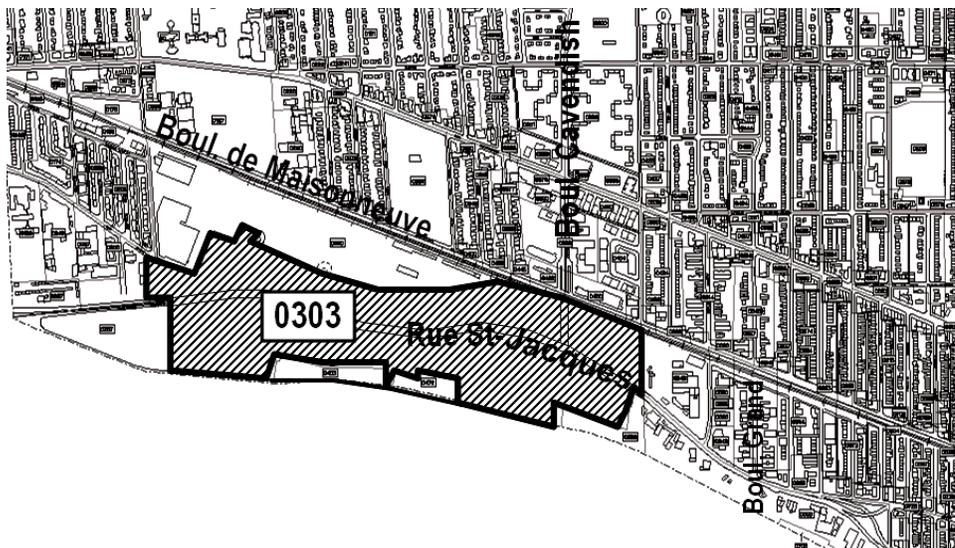
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA09 170174 approving specific proposal PP-39 for the purpose of departing from the number and location of parking spaces, for two properties located at 6700 and 6710, rue Saint-Jacques, west of boulevard Cavendish, under the *By-law on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (RCA02 17017)*.

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA09 170174 approving the above specific proposal PP-39, at the regular meeting of the Borough Council held on May 4, 2009, there will be a public consultation meeting on **Monday, June 1, 2009, at 6 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 allow 136 common parking spaces (rather than a maximum of 90), for two property complexes at 6700 and 6710, rue Saint-Jacques, and also allow these spaces to be located in front of a building façade (if the façade is set back from the street). Over 40% of the surface of the site, including a part of the roofs, will be covered by greenery and shade, so as to better control the impact of the heat generated by the built surfaces.

THAT this specific proposal concerns zone 0303 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 (in French) 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 May 13, 2009.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1091378003
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 déroger au nombre et à la localisation des unités de stationnement, pour deux propriétés situées aux 6700 et 6710, rue Saint-Jacques, à l'ouest du boulevard Cavendish, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire de l'immeuble du 6700, rue Saint-Jacques a acquis, au cours des dernières années, la propriété voisine portant le numéro 6710, rue Saint-Jacques. Il a démoli l'ancien motel qui s'y trouvait et y a récemment construit un immeuble commercial qui se déploie vers l'arrière du terrain. La majorité des accès aux différents commerces se font à partir du stationnement adjacent, localisé dans la cour latérale est.

Le propriétaire fait valoir qu'il est maintenant confronté à un manque d'unités de stationnement, rendant difficile la location des locaux. Afin de pallier à cette problématique, le propriétaire souhaite aménager l'espace situé entre ces deux propriétés (les 6700 et 6710, rue Saint-Jacques) à des fins de stationnement, pouvant être commun aux deux immeubles commerciaux. Ainsi, on nous demande de permettre 136 unités de stationnement au lieu des 90 unités autorisables, en fonction de la superficie de plancher des bâtiments concernés. De plus, une partie de ce stationnement se retrouvera en cour avant, puisque des agrandissements sont projetés à l'arrière des bâtiments actuels et aménagés de manière telle qu'au sens de notre règlement, des cours avant seraient créées à l'intérieur du stationnement.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le projet consiste à créer un stationnement commun de 136 unités pour les deux immeubles appartenant au même propriétaire. L'une de ces propriétés, le 6700, rue Saint-Jacques se retrouverait avec 59 unités de stationnement. L'autre propriété, le 6710, rue Saint-Jacques, se retrouverait avec 77 unités. Cette aire de stationnement serait localisée essentiellement dans les cours latérales communes aux deux bâtiments. Cependant, si l'on considère un agrandissement projeté, nous nous retrouverions avec des unités qui seraient localisées devant une façade de bâtiment éloignée de la rue, créant alors des unités de stationnement en cour avant.

Afin de compenser par l'ajout d'un plus grand nombre d'unités de stationnement (136 au lieu des 90 permis), le requérant propose une couverture verte (gazon, arbres, toits verts), sur une proportion équivalente à 40 % de la superficie totale du terrain. Près de la moitié des arbres (24) sera directement implantée dans des terre-pleins d'une largeur de 2,5 m, au milieu du stationnement. Il est projeté qu'à maturité, le bouquet de ces arbres pourra offrir une abondante couverture ombragée sur les surfaces dures et ainsi contribuer à atténuer l'effet d'îlot de chaleur, caractéristique des grandes surfaces de stationnement.

De plus, au terme des agrandissements projetés, un peu plus de 25 % de toutes les surfaces des toits, se retrouveront aménagées avec des végétaux. En attendant, ces mêmes espaces seront aménagés de végétaux au niveau du sol.

Justification

L'histoire de ce lieu, sa forme urbaine des plus particulières et même les plus récents développements convergent à une utilisation de ce secteur comme une rare desserte régionale de bien dans notre arrondissement, où l'usage des véhicules prédomine. Par ricochet, l'usage de véhicules appelle inévitablement une desserte adéquate de stationnement, comme il est commun d'en retrouver en périphérie des secteurs centraux de Montréal.

Enfin, nous croyons important d'assurer une juste adéquation entre les besoins en stationnement pour un secteur très circonscrit et l'impact d'une telle ouverture par rapport à la création d'îlots de chaleur urbains. À ce titre, nous croyons essentiel que la mise en œuvre de nouvelles dispositions, permettant une plus grande quantité d'unités de stationnement pour un tel projet, soit accompagnée de mesures d'atténuation des impacts de l'augmentation des surfaces minéralisées et crée ainsi un effet non négligeable sur le climat de notre ville. La mise à l'essai de nouvelles mesures de verdissement d'une proportion du site, en compensation de l'ajout d'espaces minéralisés, s'avère intéressante avant d'étendre éventuellement toute mesure de cette nature à l'ensemble de ce secteur.

La direction recommande favorablement le projet pour les raisons suivantes, selon certaines conditions :

- ce secteur de notre arrondissement regroupe des conditions propices à une nouvelle dynamique commerciale, dans la mesure où on reconnaît qu'il s'agit d'un lieu façonné par une histoire qui lui est propre et une forme urbaine unique, qui privilégie encore l'usage de véhicules;
- le projet est prometteur quant à plusieurs de nos préoccupations à l'égard de la qualité d'intégration :
 - les propositions d'agrandissement contribuent à la consolidation des activités commerciales du secteur;
 - les agrandissements proposés sont dotés de toits verts qui contribueront à atténuer les effets négatifs des îlots de chaleur;
 - le stationnement est essentiellement confiné en cour latérale et aménagé de manière à faire place à la verdure.
- d'autres établissements ont déjà bénéficié de mesures d'exception, au cours des dernières années, afin de permettre plus de stationnements dans ce secteur (Loblaws, Canadien-Tire, Réno-Dépôt);
- ce projet représente un banc d'essai intéressant dans le cadre de l'élaboration d'un nouvel encadrement réglementaire qui pourrait couvrir l'ensemble du secteur commercial ouest de la rue Saint-Jacques, notamment en ce qui a trait à l'introduction de préoccupations spécifiques visant la réduction des îlots de chaleur créés par les grandes surfaces minéralisées;
- à sa séance du 24 avril 2009, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a recommandé favorablement le projet en évoquant le souhait que soit soumis au conseil d'arrondissement des lignes guides en

matière de stationnement dans ce secteur de l'arrondissement. En ce sens, la direction souligne qu'elle poursuit sa réflexion concernant la planification détaillée de ce secteur.

Réserves :

La direction émet une réserve concernant le fait qu'une partie de ces terrains se retrouve très rapprochée de la falaise Saint-Jacques. À ce titre, des mesures particulières visant la sauvegarde de la falaise s'imposent. Nous considérons opportun que les cinq premiers mètres de ces terrains, les plus rapprochés de la falaise, doivent comporter des aménagements typiques de reconstitution des trois strates de végétation, et ce, indépendamment au fait que la crête soit parfois plus éloignée de la propriété;

Conditions :

La direction recommande donc d'ajouter une condition relative à un aménagement dense, comportant divers végétaux, sur une bande de 5 m de la limite de propriété adjacente à la falaise, dans le but d'assurer une transition optimale avec le milieu naturalisé de la falaise Saint-Jacques. Cette préoccupation est intégrée à la résolution.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le site en cause est éloigné des grands services de transport en commun, la morphologie et l'histoire de ce lieu enclavé imposeront encore l'usage de l'automobile pour de nombreuses années. Les ententes intervenues avec le requérant font en sorte que le nombre d'unités de stationnement demeure à 50 % en deçà des règles usuellement utilisées dans les centres commerciaux à proximité. Le projet demeure donc compatible avec les objectifs du Plan d'urbanisme, mais déroge tout de même au nombre d'unités permis et sa localisation devant une façade, en vertu des articles 560 et 565 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier
Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:
Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2009-04-21 15:17:06

Louis BRUNET
Chef de division
Tél. : 514 872-1569

Numéro de dossier : 1091378003

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

Séance ordinaire du lundi 4 mai 2009

Résolution: CA09 170174

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-39

Il est proposé par Warren Allmand

appuyé par Marcel Tremblay

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-39 visant à permettre, pour les établissements commerciaux situés aux 6700 et 6710, rue Saint-Jacques, de déroger au nombre et à la localisation des unités de stationnement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

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

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique aux propriétés correspondant aux numéros 6700 et 6710, rue Saint-Jacques, à l'ouest du boulevard Cavendish.

SECTION II AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement d'une aire de stationnement dérogeant au nombre et à la localisation des unités de stationnement est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 560 et 565 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aux conditions prescrites à la présente résolution. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celle prévue à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION III CONDITIONS

3. Le nombre minimal d'unités de stationnement à fournir, sur chacune des propriétés composant le territoire d'application doit correspondre aux dispositions applicables du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
4. Le nombre maximal d'unités de stationnement correspond au plus grand des nombres suivants :
 - 1° le nombre maximal permis, en fonction des dispositions applicables au Règlement d'urbanisme (01-276), pour chacune des propriétés;
 - 2° un nombre maximum de 136 unités localisées à l'extérieur, en plus de celles existantes à l'intérieur au moment de l'adoption de la présente résolution, réparties de la façon suivante, sur le territoire d'application :
 - 59 unités sur la propriété du 6700, rue Saint-Jacques, telle que défini au plan en annexe;
 - 77 unités sur la propriété du 6710, rue Saint-Jacques, telle que défini au plan en annexe.
 - 3° un nombre maximal d'unités de stationnement correspondant à 1 unité par 50 m² de superficie de plancher, si le morcellement des terrains ne correspond pas au plan en annexe. Dans un tel cas, ce calcul doit s'appliquer à toutes les propriétés faisant partie du territoire d'application, sans toutefois que le total des unités de stationnement ne dépasse 136.
5. Une aire de stationnement peut empiéter dans une cour avant, seulement si cette cour avant se définit par la présence d'une façade localisée à une distance d'au moins 30 m de la limite avant.
6. Une proportion d'au moins 40 % de la superficie du territoire d'application doit être couverte par les divers types d'aménagements suivants, en fonction du calcul indiqué. Aux fins du calcul de cette surface verte, la superposition des divers végétaux est calculée comme une seule surface :
 - 1° la superficie de terrain occupée par la présence de couvre-sol et arbustes en pleine terre;
 - 2° la superficie reportée au sol du bouquet d'un arbre calculé à maturité;
 - 3° la superficie des toits occupée par des végétaux (toiture verte).
7. Une bande de terrain d'une profondeur d'au moins 5 m, occupant la totalité de la largeur du territoire d'application, calculée à partir de la limite arrière doit être aménagée de la façon suivante :
 - 1° on doit retrouver un nombre d'arbres équivalents à un arbre pour chaque 7 m de largeur du terrain, espacés d'une largeur d'au moins 5 m les uns des autres et localisés dans le premier 1,5 m le plus éloigné de la limite arrière du terrain;
 - 2° les arbres prescrits précédemment doivent faire partie de la liste des espèces suivantes :
 - Fraxinus Pennsylvanica;
 - Populus;
 - Pinus Strobus.
 - 3° on doit retrouver dans la bande de 5 m, l'équivalent d'un îlot d'arbustes comprenant au moins vingt arbustes chacun, pour chaque 15 m de largeur du terrain;
 - 4° les arbustes prescrits précédemment doivent faire partie de la liste des espèces suivantes :
 - Spiraea Latifolia;
 - Sorbaria Sorbifolia;
 - Rhus Typhina;
 - Salix Discolor;
 - Salix Viminalis;
 - Elaeagnus Commutata;
 - Elaeagnus Angustifolia.
 - 5° la strate herbacée couvrant l'essentiel du sol de la bande de 5 m doit être constituée d'un semis de légumineuses composé de trèfles blancs ou autre mélange pour secteur sec et à haut taux d'enracinement.

8. Un îlot de verdure accueillant un ou des arbres doit avoir une largeur minimale de 2,5 m pour une longueur équivalente pour chacun des arbres et la fosse d'accueil doit avoir une profondeur d'au moins 1 m. Un îlot de verdure localisé dans un stationnement doit être entouré d'une bordure de matière minérale fixée dans le sol, d'une largeur minimale de 0,15 m et d'une hauteur maximale de 1 m.

9. Tous les arbres à planter doivent avoir un diamètre minimal de 5 cm, à 1,2 m du sol et une hauteur minimale de 2 m.

Les arbres devant être implantés dans l'aire de stationnement doivent être d'une variété dont le bouquet est en mesure d'atteindre une largeur de 10 m à maturité.

10. Tous les végétaux doivent être entretenus et maintenus en santé. Au besoin, tout végétal mort ou en mauvais état doit être remplacé.

11. Il est spécifiquement interdit d'entreposer quelques matières que ce soit et notamment de la neige, dans la bande de 5 m aménagée située le long de la limite arrière.

SECTION IV AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT

12. Un plan d'aménagement paysager doit accompagner toute demande de permis impliquant l'aménagement de l'aire de stationnement autorisée par la présente résolution. Cette demande de permis doit être approuvée en vertu du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en fonction des critères suivants :

- 1° le plan doit prévoir l'aménagement d'un écran le long de la limite avant, aménagé de façon à diminuer la présence visible des automobiles localisées dans le stationnement;
- 2° des arbres doivent être répartis dans l'aire de stationnement afin de générer le plus d'ombrage possible sur la surface minéralisée.

SECTION V DISPOSITION PÉNALE

13. Quiconque contrevient à l'une des dispositions de la présente résolution, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 673 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

ANNEXE

Plan intitulé "6700 St-Jacques" daté du 16 mars 2009, réalisé par l'architecte Colin Fraser et estampillé par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en date du 27 mars 2009 (en pièce jointe au présent dossier)

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1091378003

Marcel G TREMBLAY

Maire suppléant d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 mai 2009