

Public notice



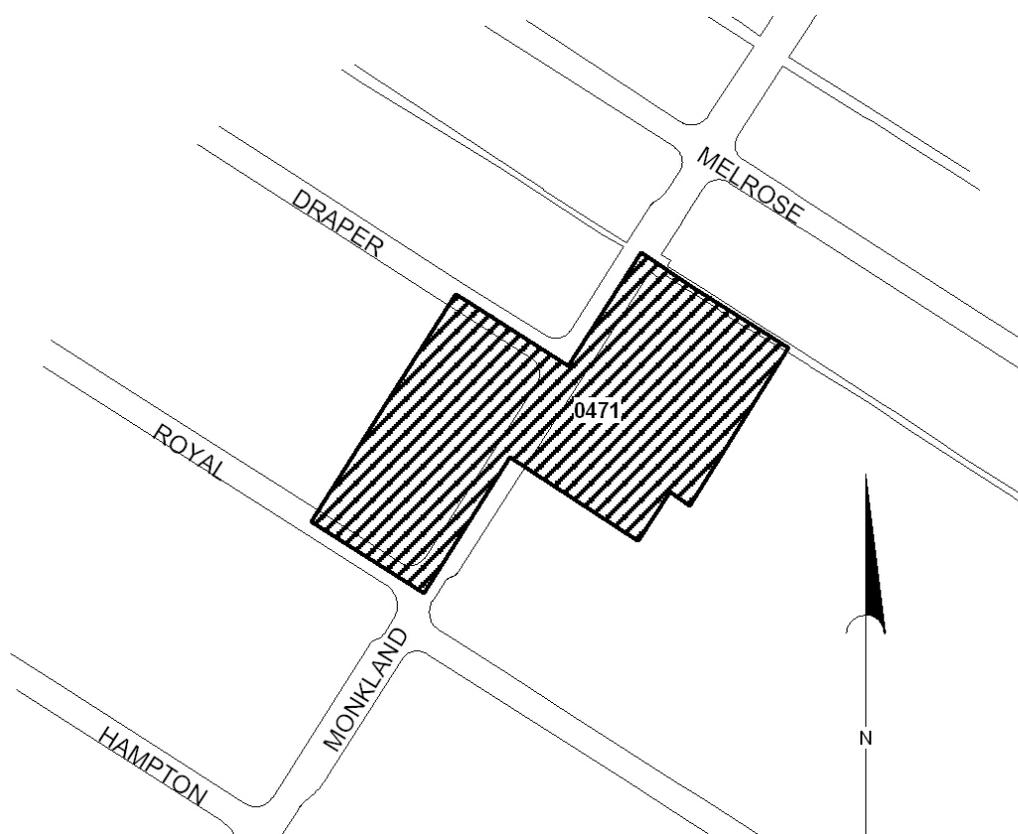
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA10 170042 approving specific proposal PP-47 so as to authorize the demolition of an existing commercial building and the construction of a new residential building at 5855, avenue de Monkland, with a commercial ground floor, four storeys high plus a mezzanine, 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 CA10 170042 approving the above specific proposal PP-47, at the regular meeting of the Borough Council held on February 3, 2010, there will be a public consultation meeting on **Monday, March 1, 2010, 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 authorize the demolition of the building at 5855, 5865 and 5875, avenue de Monkland, and the construction in its place of a four-storey residential building with a mezzanine and a commercial ground floor.

THAT this specific proposal concerns zone 0471 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 February 17, 2010.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1074509010
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 commercial existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel au 5855, avenue de Monkland, avec un rez-de-chaussée commercial, 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)	

Contenu

Contexte

Le propriétaire d'un bâtiment commercial d'un étage et mezzanine, situé aux 5855, 5865 et 5875, avenue de Monkland, au coin de l'avenue Draper, a déposé une demande de projet particulier pour autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel d'une hauteur de quatre étages, en plus d'une mezzanine.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage, mais respectant les objectifs du Plan d'urbanisme, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), après consultation du comité consultatif d'urbanisme (CCU). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment visé par la demande occupe le lot 2 602 712 du cadastre du Québec, et est situé aux 5855, 5865 et 5875, avenue de Monkland, dans un secteur où sont autorisées toutes les catégories d'usage habitation, en plus de certains usages de la catégorie commerces et services en secteur à faible et moyenne intensité commerciale.

Plan d'urbanisme

L'étude des plans intitulés « Limites de hauteur » de l'annexe A démontre que la propriété se situe dans un secteur résidentiel, le long de l'avenue de Monkland, là où la hauteur maximale permise est de trois étages et de 12,5 m. Cependant, le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal prévoit des densités plus élevées dans cette portion de l'avenue de Monkland, située à l'est du Grand Boulevard. En effet, le Plan

d'urbanisme autorise une hauteur allant jusqu'à quatre étages, pour le terrain visé, et un taux d'implantation variant de moyen à élevé (de 35 % à 100 %).

Zonage actuel

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. La densité maximale est de 3. Les catégories d'usage habitation sont autorisées sans exception, en plus des commerces de vente au détail et des services autorisés en secteur à faible et moyenne 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. Il faut également souligner que les hauteurs de plusieurs bâtiments voisins dépassent les limites de hauteur établies par le règlement. Ces bâtiments ont été autorisés dans le cadre de règlements spéciaux, adoptés par la Ville de Montréal.

Situation actuelle et proposée

Actuellement, le bâtiment occupant ce site possède un étage, ainsi qu'une mezzanine. Il est occupé par un dépanneur, un restaurant et un salon de coiffure. Un stationnement extérieur est aménagé en cour avant, sur l'avenue de Monkland. Ce stationnement, ainsi que l'implantation du bâtiment existant, sont protégés par droits acquis. Le bâtiment existant est en effet dérogatoire quant à son implantation en recul par rapport aux alignements des bâtiments voisins qui bordent l'avenue de Monkland ainsi qu'à l'emplacement du stationnement extérieur en cour avant.

Un promoteur propose de démolir le bâtiment contenant les commerces. Il propose de construire en lieu et place une nouvelle bâtisse qui aurait les caractéristiques suivantes :

- Une construction mixte de quatre étages avec mezzanine.
- Un nouveau bâtiment aligné sur les bâtiments voisins sur la même tête d'îlot, et à l'alignement 0 m sur l'avenue Draper.
- Environ 44 logements.
- Un rez-de-chaussée comprenant trois commerces dont la façade principale donnerait sur l'avenue de Monkland.
- 30 unités de stationnement en sous-sol.
- L'entrée des commerces serait située sur l'avenue de Monkland, alors que l'entrée principale des logements serait localisée sur l'avenue Draper.
- Une entrée véhiculaire sur l'avenue Draper. Le sous-sol est occupé par un stationnement intérieur pour 30 véhicules.
- La superficie du bâtiment est d'environ 872 m², ce qui représente un taux d'occupation d'environ 78 %.

Justification

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

- le projet proposé respecte les limites de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme;
- le projet proposé est compatible avec le milieu d'insertion et sa volumétrie s'intègre bien au cadre bâti;
- à sa séance du 8 décembre 2009, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet;
- cette nouvelle construction contribuera à accentuer la présence du bâtiment sur rue et à éliminer le stationnement en façade actuel.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 février 2010 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
17 février 2010 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain
24 février 2010 : Consultation publique
1er mars 2010 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
17 mars 2010 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
12 avril 2010 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal et est admissible 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).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Nicolas LAVOIE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-4837
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2010-01-26 11:57:20

Numéro de dossier : 1074509010

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

Séance ordinaire du mercredi 3 février 2010

Résolution: CA10 170042

ADOPTION DU PROJET DE RÉOLUTION – PROJET PARTICULIER PP-47

Il est proposé par Peter MCQUEEN

appuyé par Susan CLARKE

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-47 visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial, d'une hauteur de quatre étages, 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 territoire défini par le plan de l'annexe A, joint à la présente résolution.

SECTION II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment portant les numéros 5855, 5865 et 5875, avenue de Monkland est autorisée, pour permettre la construction et l'occupation d'un bâtiment destiné à des fins résidentielles, avec un rez-de-chaussée commercial, sur le même emplacement, conformément aux conditions édictées à la présente résolution.

À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 21, 22, 23, 34, 50, 52, 71 et 383 ainsi qu'aux dispositions de la section IV du chapitre II du titre II et celles de la section II du chapitre I du titre VI 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 LIÉES À LA DÉMOLITION

3. La démolition du bâtiment identifié par les numéros 5855, 5865 et 5875, avenue de Monkland existant le 3 février 2010 est autorisée.
4. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la première demande de permis de construction et des frais prévus au Règlement sur les tarifs (RCA05 17079).
5. La demande mentionnée à l'article 4 doit être accompagnée d'une lettre de garantie bancaire au bénéfice de la Ville Montréal, au montant de 25 000 \$. 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. La Ville se réserve le droit d'encaisser la lettre de garantie bancaire en cas de non-respect de toute condition énoncée dans la présente section, sous réserve de l'article suivant.
6. La garantie bancaire sera remise au requérant lorsque le directeur a constaté que les travaux de parement de l'ensemble des murs extérieurs sont complétés.
7. Les frais relatifs au murage des égouts et de l'aqueduc, ainsi que ceux relatifs à la désaffectation des entrées charretières doivent être payés avant l'émission du permis de démolition.
8. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 6 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.
9. L'autorisation de démolition est valide pour une durée de 6 mois. Elle est renouvelable une seule fois pour une durée de 3 mois.
10. Si les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage ne débutent pas dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition du bâtiment principal, le terrain doit être remblayé, nivelé et gazonné.

Les travaux de démolition doivent être considérés comme étant le retrait du toit, des murs et des cloisons intérieures d'un bâtiment et l'enlèvement des matériaux ainsi retirés du site.

11. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage doivent débuter dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution sera nulle et sans effet.
12. Les travaux de construction conformes à la présente résolution et aux autres dispositions de zonage, y compris les travaux d'aménagement paysager prévus, doivent être complétés dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution.

SECTION IV CONDITIONS LIÉES À LA CONSTRUCTION

13. La hauteur en mètres et en étages du volume de 4 étages doit être conforme au plan de l'annexe B, en autorisant une variation maximale de 0,2 m.
14. La hauteur en mètres de la mezzanine doit être conforme au plan de l'annexe B, en autorisant une variation maximale de 0,2 m.

15. La hauteur du rez-de-chaussée doit être conforme au plan de l'annexe B, en autorisant une variation maximale de 0,1 m.
 16. L'alignement de construction et l'implantation du bâtiment doit être conforme au plan de l'annexe C.
 17. Le bâtiment doit comprendre un minimum de 30 logements.
 18. La densité maximale autorisée est de 4,5.
 19. Aucun stationnement extérieur n'est autorisé sur l'emplacement.
 20. Aucun équipement mécanique ne doit être localisé sur une façade, à l'exception d'une façade d'une mezzanine.
 21. Les équipements mécaniques installés sur le toit de la mezzanine peuvent dépasser ce toit aux conditions suivantes :
 - 1° la hauteur maximale d'un ou plusieurs de ces équipements est de 3 mètres;
 - 2° le retrait de tout équipement mécanique e tout rebord du toit de la mezzanine est d'au moins 1 fois la hauteur de cet équipement.
 22. La demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager.
- Le plan d'aménagement paysager doit prévoir, pour l'ensemble de l'emplacement, les éléments suivants :
- 1° le nombre, les variétés et les dimensions des arbres ou arbustes devant être plantés sur le site;
 - 2° la plantation d'au moins 6 arbres ou arbustes, d'un diamètre d'au moins 5 centimètres calculé à 1,5 m du sol.
23. Les plantations mentionnées à l'article 22 doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.
 24. La superficie maximale d'enseignes autorisée pour un établissement situé sur le territoire décrit à l'article 1 est de 4 m².
 25. Une enseigne commerciale doit être approuvée en vertu des dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en tenant également compte du critère énoncé à l'article 118.1, 7° de ce règlement.

SECTION V

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

26. Aux fins de la délivrance des permis ou certificats impliquant une construction ou une modification de l'apparence extérieure d'un bâtiment ou de l'implantation et de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les intentions d'aménagement, les buts, objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

SOUS-SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

27. Les principales intentions d'aménagement sont les suivantes :
 - 1° favoriser la mixité d'usages fonctionnels du site;
 - 2° assurer l'intégration de la nouvelle construction aux bâtiments environnants, et notamment, ceux formant la même tête d'îlot;
 - 3° limiter les impacts négatifs du nouveau bâtiment dans l'environnement immédiat.

- 28.** Les demandes de permis ou certificats suivants sont assujettis à la présente résolution :
- 1° permis de construction;
 - 2° permis de transformation ou de modification de l'apparence extérieure du bâtiment;
 - 3° certificat d'autorisation impliquant un aménagement paysager.

SOUS-SECTION 2

ARCHITECTURE

- 29.** Le présent article s'applique dans le cas de la construction d'un bâtiment ou de la modification de son apparence extérieure.

L'objectif est de faire en sorte que le nouveau bâtiment s'intègre avec les bâtiments similaires implantés sur l'avenue de Monkland.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° le projet doit tenir compte des caractéristiques architecturales des bâtiments adjacents et du caractère général du milieu d'insertion;
- 2° le style du bâtiment doit être compatible avec le caractère dominant du secteur;
- 3° le projet doit atténuer les irrégularités du milieu en se basant sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain, de manière à rehausser la valeur de l'ensemble;
- 4° la hauteur, le gabarit et la localisation de la construction hors toit doivent en minimiser l'impact visuel;
- 5° le parapet du bâtiment doit tendre à s'aligner avec ceux des deux bâtiments adjacents;
- 6° les matériaux de parement et leurs couleurs, les saillies, les ouvertures, les couronnements et les détails architecturaux doivent s'inspirer des caractéristiques de ces éléments que l'on retrouve dans les bâtiments adjacents, dans le secteur;
- 7° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation d'éléments végétaux, comme les plantes, les arbres et les arbustes, dans la cour avant, sur les avenues de Monkland et Draper, en particulier en bordure de la rampe d'accès à la porte de garage, de façon à en minimiser l'impact visuel.

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 et estampillé en date du 7 janvier 2010.

ANNEXE B

Élévation principale sur l'avenue de Monkland, préparé par Agapi+Alt architectes SENC, et estampillé en date du 7 janvier 2010.

ANNEXE C

Plan d'implantation du bâtiment, préparé par Agapi+Alt architectes SENC, et estampillé en date du 7 janvier 2010.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1074509010

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 février 2010