

Public notice



TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA10 170041 approving specific proposal PP-46 for the purpose of authorizing the expansion of a building housing communications equipment, at 7355, rue Coffee, behind the building at 7420, rue Sherbrooke Ouest, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

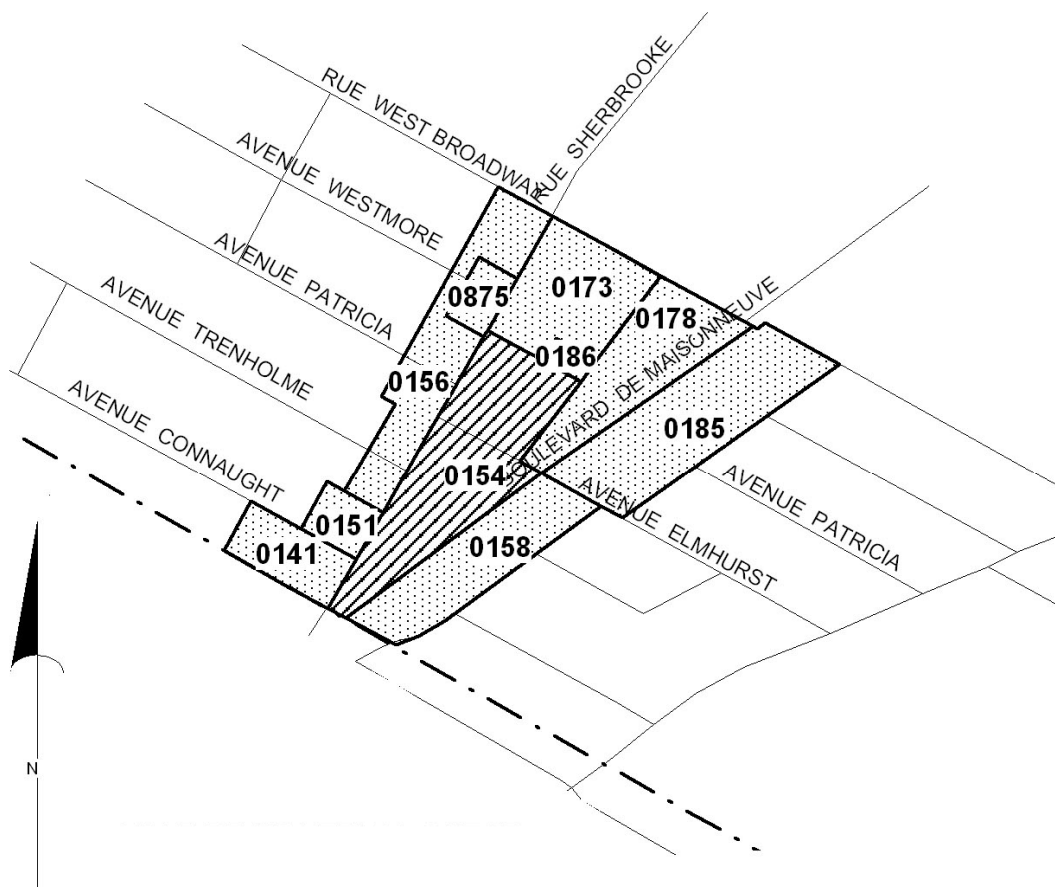
Following the public meeting held on February 3, 2010, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on February 3, 2010, the above-mentioned second draft resolution CA10 170041.

The purpose of this second draft resolution is to authorize an approximately 100 m² expansion toward the rear of the building, and new landscaping for the front part, for the building at 7355, rue Coffee.

The entire second draft resolution is subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zone 0154 and contiguous zones 0141, 0151, 0156, 0158, 0173, 0178, 0185, 0186 and 0875 may apply to have the resolution submitted for their approval, in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

2. - Description of zones

The plan describing the concerned zone and the contiguous zones may be consulted 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 between 9 a.m. and noon. The sector concerned by this notice is illustrated below:



3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the title and the number of the second draft resolution to which it refers and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than February 25, 2010 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

4. - Interested persons

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 872-9387.

5. – No applications

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

6. – Consultation

This second draft resolution is available, in French, 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 between 9 a.m. and noon. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, 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 : 1091378009
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 l'agrandissement d'un bâtiment appartenant à la compagnie Vidéotron et abritant des équipements de communication, situé au 7355, rue Coffee, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

Contenu

Contexte

En 1995, à la demande de l'entreprise Vidéotron ltée, la Ville de Montréal a permis la construction d'un bâtiment d'une superficie de plancher de 28 m², sur une propriété existante, pour y abriter des équipements de communication, en vertu de l'article 524 de son ancienne charte (permission spéciale). En 2000, la Ville adopte une nouvelle permission spéciale et permet que la superficie du bâtiment soit doublée.

L'entreprise Vidéotron ltée demande à nouveau une autorisation spéciale pour agrandir ce bâtiment, que l'on nomme « Tête de ligne » (TDL), en vertu des dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

- 26 octobre 1995 : adoption d'une permission spéciale (règlement 95-185), autorisant la construction d'un bâtiment d'une superficie de plancher maximale de 28 m², abritant des équipements de communication sur le terrain du 7400, rue Sherbrooke Ouest, selon certaines spécifications. Voir le règlement 95-185 en pièce jointe.
- 30 octobre 2000 : adoption d'une permission spéciale (règlement 00-196), abrogeant le règlement 95-185 et autorisant l'agrandissement du bâtiment abritant des équipements de communication sur le terrain du 7400, rue Sherbrooke Ouest, selon les plans annexés (montrant notamment un bâtiment dont la superficie de plancher au sol est doublée). Voir le règlement 00-196 en pièce jointe.

Description

Les principales caractéristiques du projet que l'on présente maintenant sont :

- Un bâtiment dont la superficie au sol atteindra près de 145 m². L'extension d'environ 100 m² sera

essentiellement localisée vers l'arrière du corps du bâtiment actuel.

- La hauteur de la partie agrandie est légèrement plus élevée, mais un surhaussement du parapet sur la partie existante a pour effet d'uniformiser le volume et de cacher les équipements mécaniques sur le toit.
- Le recouvrement du bâtiment (incluant la partie existante) consiste en des briques d'argile réparties en deux masses de couleur, dans des tons de brun / rouge. Un panneau de verre vient orner la façade.
- La cheminée métallique que l'on retrouvait sur le mur ouest est maintenant intégrée au bâtiment.
- Une génératrice, dotée d'un silencieux, occupera la partie du sous-sol de l'agrandissement.
- L'aménagement paysager proposé consiste principalement à :
 - déplacer la clôture vers l'intérieur du terrain afin de libérer plus d'espaces aménagés, en bordure de la rue;
 - ajouter sept arbres, dont deux sur le domaine public (en accord avec notre agente technique en horticulture et arboriculture);
 - élargir l'emprise de l'espace aménagé à même un espace pavé, situé près du garage de la tour d'habitation (la partie la plus à l'ouest du projet ici en cause).

Les principales dérogations à la réglementation relative à l'urbanisme sont :

- le fait que le bâtiment en cause est construit sur un terrain comportant déjà un bâtiment, alors que le Règlement sur les opérations cadastrales n'autorise qu'un seul bâtiment, autre qu'une dépendance, sur un terrain;
- la hauteur du bâtiment, puisqu'il fait un seul étage alors que le Règlement d'urbanisme requiert un minimum de trois étages;
- la marge latérale qui, dans la section la plus étroite, est légèrement supérieure à 2 m au lieu des 2,5 m minimum requis (normes en lien avec la hauteur permise dans cette zone, 12,5 m à 20 m);
- le fait que ce bâtiment contribue au calcul du nombre d'unités de stationnement et d'unités de chargement, par rapport à l'ensemble des activités sur ce terrain;
- le fait d'être tenu de respecter les plans issus de la permission spéciale (00-196).

Comité consultatif d'urbanisme (CCU) du 18 août 2009 :

La version antérieure du projet fut présentée au CCU du 18 août (extrait en pièce jointe), qui recommandait positivement le principe de cet agrandissement, mais demandait au requérant de revoir le projet en fonction d'une facture architecturale plus honnête par rapport à la fonction du bâtiment.

Justification

La direction recommande favorablement le projet tel que présenté, pour les raisons suivantes :

- L'agrandissement proposé vers l'arrière du terrain n'ajoute que peu d'impact sur le paysage urbain de ce secteur.
- Le requérant propose une amélioration de la qualité architecturale du bâtiment.
- Le requérant propose une amélioration de la qualité des aménagements paysagers.
- On propose un contrôle des nuisances possibles (bruit de la génératrice);
- À sa séance du 8 décembre 2009, le CCU recommande l'approbation du dossier.

Cependant, nous devons signaler que suivant l'approbation de la permission spéciale de l'année 2000

(règlement 00-196), le plan d'aménagement ne fut pas réalisé comme l'indiquait le plan. En fait, les aménagements furent considérablement simplifiés et aucune plantation prévue n'a été faite. Nous recommandons alors, pour le présent dossier, le dépôt d'une garantie bancaire en mesure d'assurer la réalisation complète de l'aménagement paysager tel que proposé.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

- 11 janvier 2010 : Adoption du premier projet de résolution, par le CA.
- 1^{er} février 2010 : Consultation publique.
- 1^{er} février 2010 : Adoption du second projet de résolution, par le CA.
- février 2010 : processus d'approbation référendaire.
- 1^{er} mars 2010 : Adoption de la résolution, par le CA.
- mars / avril : avis de conformité (CE)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet proposé déroge à différentes dispositions réglementaires dont notamment le fait que le bâtiment constitue un second bâtiment principal sur un même lot et déroge également à la hauteur, la densité et la marge latérale, mais peut être autorisé en vertu des dispositions de la section XI du chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

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 Louis BRUNET Chef de Division, urbanisme 514 872-1569	Endossé par: Daniel LAFOND Directeur Tél. : 514 872-6323 Télécop. : 514 868-5050 Date d'endossement : 2009-12-18 14:26:37
---	---

Numéro de dossier : 1091378009

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

Séance ordinaire du mercredi 3 février 2010

Résolution: CA10 170041

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-46

Il est proposé par Susan CLARKE

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-46 visant l'agrandissement du bâtiment abritant des équipements de communication, situé au 7355, rue Coffee, à l'est de l'avenue Elmhurst, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété identifiée par le numéro 3 324 711 du cadastre du Québec, sur laquelle on retrouve un édifice d'habitation portant l'adresse du 7400, rue Sherbrooke Ouest, ainsi qu'un bâtiment de télécommunication, portant l'adresse du 7355, rue Coffee.

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 du bâtiment de télécommunication portant l'adresse du 7355, rue Coffee est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 8 et 71 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), ainsi qu'à l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., chapitre O-1), aux conditions prescrites à la présente résolution. Il est également permis de déroger aux alinéas 1°, 2° et 3° de l'article 1 du règlement R.V.M. 00-196. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celle prévue à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION III **CONDITIONS**

3. L'empreinte au sol du bâtiment du 7355, rue Coffee doit correspondre à l'implantation proposée au plan A101, en annexe.
4. La hauteur minimale du bâtiment doit correspondre à la hauteur illustrée aux plans A501 à A503, en annexe. Une variation de 0,5 m en moins, par rapport à ces plans, est permise.
5. La marge latérale du bâtiment, par rapport à la limite latérale sud-est, ne doit pas être de moins de 2 m.
6. Aux fins de calcul du nombre d'unités de stationnement ou de chargement sur cette propriété, la superficie de plancher du bâtiment du 7355, rue Coffee ne doit pas être prise en compte.
7. Seul le bâtiment du 7355, rue Coffee, peut constituer un autre bâtiment, autre qu'une dépendance, sur cette propriété. Suivant sa démolition, autre que pour une raison fortuite, le respect intégral du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., chapitre O-1) est requis.
8. Un plan d'aménagement paysager doit accompagner la demande de permis impliquant l'agrandissement du bâtiment du 7355, rue Coffee. Ce plan doit faire l'objet d'une étude, en vertu des dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Les végétaux doivent être maintenus en bonne santé, et au besoin, être remplacés dans un délai maximal de trois mois suivant un dépérissement. Les clôtures prévues aux plans en annexe doivent être réalisées telles qu'illustrées.
9. Une étude d'impact sonore, préparée par un expert, doit être fournie suivant la réalisation des travaux d'agrandissement du bâtiment. L'étude doit démontrer que le niveau sonore mesuré, pour tous les équipements mécaniques prévus pour les besoins du bâtiment du 7355, rue Coffee, respecte les limites établies au Règlement sur le bruit (R.R.V.M., chapitre B-3). Les mesures doivent être prises en fonction des équipements fonctionnant à leur intensité maximale. Dans le cas où le niveau sonore ne respecte pas les limites du Règlement sur le bruit, l'équipement fautif devra être mis en arrêt de fonctionnement jusqu'à ce que des correctifs soient réalisés et qu'une nouvelle étude d'impact sonore démontre le respect du Règlement sur le bruit.

SECTION IV **DISPOSITIONS SE RAPPORTANT AU TITRE VIII**

10. L'apparence du bâtiment du 7355, rue Coffee doit s'apparenter à celle illustrée aux plans en annexe.
11. En plus des critères généraux s'y rapportant, le plan d'aménagement paysager doit, pour rencontrer l'objectif d'assurer une intégration harmonieuse au caractère de la rue, respecter les critères suivants :
 - 1° le plan d'aménagement paysager doit contribuer à placer le bâtiment de télécommunication au second plan dans le paysage urbain de cette rue;
 - 2° le plan d'aménagement doit comporter une certaine sobriété et tenir compte de la composition du parc Coffee se trouvant de l'autre côté de la rue.

SECTION V **GARANTIE BANCAIRE**

12. La délivrance du permis de transformation est conditionnelle au dépôt d'une garantie bancaire irrévocable, au montant de 40 000 \$, émise par une institution financière. Cette garantie bancaire doit demeurer en vigueur tant que les conditions suivantes ne seront pas toutes rencontrées :

- 1° tous les travaux d'aménagement paysager, tels qu'illustrés au plan A303, doivent être entièrement complétés dans un délai maximal de 18 mois suivant l'émission du permis de transformation, incluant les clôtures. Suivant le non respect de ce délai, la Ville peut encaisser la garantie bancaire et réaliser les travaux d'aménagement paysager à la place du requérant.
- 2° l'étude d'impact sonore, requise à l'article 9, doit être fournie dans un délai de 1 mois suivant la réalisation des travaux d'agrandissement du bâtiment du 7355, rue Coffee et, le cas échéant, toute autre étude devront être produites dans un délai de 1 mois suivant des correctifs. Suivant le non respect de ces délais, la Ville peut encaisser la garantie bancaire et réaliser les études d'impact sonore à la place du requérant.

ANNEXES

Les plans, joints au présent dossier, signés par l'architecte Marcel Dion, estampillés du 1^{er} décembre 2009 par la direction, numérotés et intitulés de la façon suivante :

- A100 : Plan d'implantation.
- A101 : Nouveau plan d'implantation.
- A302 : Plan du sous-sol, agrandissement.
- A303 : Plan du rez-de-chaussée, agrandissement.
- A400 : Plan de la toiture.
- A501 : Nouvelles élévations avant et arrière.
- A502 : Nouvelles élévations latérales gauche et droite.
- A503 : Nouvelles élévations latérales gauche.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1091378009

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 février 2010