

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA10 170099 approving specific proposal PP-48 so as to authorize the demolition of the building at 4975, rue Jean-Talon Ouest and the construction and occupancy of a residential building, with a commercial ground floor, on lot 2 648 730, located between Victoria and Mountain Sights avenues, 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 170099 approving the above specific proposal PP-48, at the regular meeting of the Borough Council held on April 12, 2010, there will be a public consultation meeting on **Monday, May 3, 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 4975, rue Jean-Talon Ouest and the construction and occupancy of a residential building, with a commercial ground floor, on lot 2 648 730, located between Victoria and Mountain Sights avenues.

THAT this specific proposal concerns zone 0034 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 April 14, 2010.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1103886002
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 du bâtiment situé au 4975, rue Jean-Talon Ouest et la construction et l'occupation d'un bâtiment résidentiel, avec un rez-de-chaussée commercial, sur le lot 2 648 730, situé entre les avenues Victoria et Mountain Sights, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Un requérant a présenté une demande de projet particulier afin de remplacer un petit bâtiment et son stationnement extérieur par un bâtiment résidentiel de 175 logements sur 12 étages, comportant un rez-de-chaussée commercial.

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) de l'arrondissement, après consultation auprès du comité consultatif d'urbanisme. Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Caractéristiques du site

Le terrain visé par la demande possède une superficie d'environ 3260 m² et est utilisé à des fins de stationnement commercial. Un petit bâtiment de service, possédant l'adresse 4975, rue Jean-Talon Ouest trône au centre du terrain, qui a été longtemps utilisé comme terrain de stationnement pour un commerce de ventes de véhicules automobiles situé du côté est, mais est actuellement vacant.

À l'ouest du site se trouve un petit édifice à bureaux de trois étages. À l'arrière, sur la rue Buchan, se trouvent deux bâtiments commerciaux de cinq et six étages.

Le terrain est localisé dans le secteur Namur / Jean-Talon Ouest, un secteur qui fait l'objet d'une

réflexion approfondie afin d'identifier les interventions réglementaires (zonage) et publiques nécessaires afin de donner une signature à un nouveau quartier mixte, comportant une part importante de logements, que l'arrondissement souhaite mettre de l'avant.

Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

Ce secteur a reçu une affectation « secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement, ce qui autorise des usages commerciaux, de bureau et d'habitation. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à douze étages;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé (minimum de 35 % et maximum de 85 %);
- coefficient d'occupation au sol (COS) du secteur : de 1 à 6.

Règles de zonage actuellement applicables

Les dispositions de zonage ne reflètent pas entièrement la nouvelle vocation souhaitée pour le secteur.

- Usages : C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C.
- Hauteur (étages) : tout nouvel usage doit être intégré dans un bâtiment qui comprend au minimum quatre étages.
- Hauteur (mètres) : maximum de 16 m.
- Densité : entre 1 et 3.
- Taux d'implantation : entre 35 % et 85 %.
- Alignement de construction : entre 0 et 6 m.
- Maçonnerie : minimum de 80 %.

Projet à l'étude

Le document de présentation présente les éléments du projet qui correspondent à la vision d'ensemble du plan directeur Namur / Jean-Talon Ouest. Le projet propose aussi de s'intégrer à une vision « Grand Boulevard » qui pourrait qualifier la résultante des différents projets attenants à la rue Jean-Talon Ouest.

Le requérant dépose une étude d'analyse urbaine sommaire qui retrace l'origine des tracés contigus au site et le développement du site lui-même. Cette étude relève, tout comme celle qui a été déposée pour le site de Tricots Dorés, le fait que deux trames de rue différentes, celle de la rue de la Savane et celle du boulevard Décarie, ont influencé l'orientation des bâtiments dans le secteur.

L'implantation du bâtiment tient compte des trames de rue dominantes, celles-ci correspondant d'ailleurs aux limites du terrain. Le projet présente également les principales caractéristiques suivantes :

- Environ 175 logements.
- Un peu plus de 350 m² de commerces.
- Une implantation en angle, tel qu'illustré à l'annexe B de la résolution, avec une façade d'environ 40 m, le long de la rue Jean-Talon Ouest.
- La construction serait en retrait d'environ 2,5 m.
- Le bâtiment aurait douze étages.
- Le taux d'implantation serait d'environ 42 %.
- La densité brute du projet serait d'un peu plus de 5.
- Il comprendrait environ 135 unités de stationnement, soit un ratio d'environ 0,75 unité de stationnement/logement.
- En façade, le bâtiment compterait un pourcentage de maçonnerie d'environ 40 %. Les autres matériaux seraient le parement métallique et, possiblement, le panneau-tympan en verre.

Le promoteur propose aussi un aménagement paysager des cours, tant avant que latérale et arrière, en

ajoutant une part importante d'arbres et de végétaux.

Dérogations au Règlement d'urbanisme demandées

Les principales dérogations au projet sont les suivantes :

- la hauteur en mètres et en étages;
- l'implantation du bâtiment (alignement de construction et marge latérale);
- la densité;
- l'usage.

N.-B. La résolution pourrait ajouter des normes sur certains aspects du projet, plus contraignantes ou plus souples que celles du règlement, afin d'obtenir un projet répondant à la planification prévue pour ce secteur, notamment au niveau de l'alignement de construction et de l'architecture différente souhaitée.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) est d'avis qu'un remplacement d'usage pour ce site, combiné avec une densification importante, sont souhaitables. Elle est également favorable au projet pour les raisons suivantes :

- il est conforme à plusieurs des objectifs du Plan d'urbanisme, notamment celui de construire dans l'île de 60 000 à 75 000 logements (objectif 2), ainsi qu'aux exigences d'affectation du sol et de densité du Plan d'urbanisme de Montréal et du Chapitre d'arrondissement;
- la proposition rencontre les orientations préliminaires du Plan directeur pour le secteur Namur / Jean-Talon Ouest;
- le projet permettra l'optimisation d'un terrain sous-utilisé;
- l'implantation de logements sur le site, combiné avec la présence de commerces au rez-de-chaussée du bâtiment, est en lien avec la vision du Plan directeur;
- l'articulation générale des volumes et leur implantation suivent les limites de propriété, elles-mêmes suivant l'orientation dominante des trames de rues;
- la résolution établira des critères d'appréciation architecturale et d'aménagement paysager qui devront être respectés. Ainsi, chaque permis de construction devra faire l'objet d'une approbation par PIIA;
- à sa séance du 25 février 2010, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

12 avril 2010 :	Adoption d'un projet de résolution
3 mai 2010 :	Consultation publique
3 mai 2010 :	Adoption d'un second projet de résolution
7 juin 2010 :	Adoption de la résolution
Été 2010 :	Demande de permis et PIIA

Automne 2010 : Émission du permis

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. : 872-4837

Télécop. : 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND

Directeur

Tél. : 514 872-6323

Télécop. : 514 868-5050

Date d'endossement : 2010-04-06 12:30:44

Numéro de dossier : 1103886002