

Avis public



SOIRÉE PUBLIQUE D'INFORMATION

Projet de construction d'un immeuble de trois étages abritant du logement social sur un terrain situé au 4985, rue Buchan requérant l'adoption d'un règlement en vertu de l'article 89, paragraphe 4 de la Charte de la Ville de Montréal.

Avis est donné que, lors de sa séance ordinaire tenue le 3 décembre 2012, le conseil d'arrondissement a demandé au conseil d'agglomération d'adopter un règlement en vertu de l'article 89, paragraphe 4 de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4) autorisant la construction et l'occupation d'un immeuble résidentiel de trois étages destiné aux personnes ayant besoin d'aide ou d'hébergement, abritant également des activités communautaires. Ce type de règlement n'est pas susceptible d'approbation référendaire.

Le projet de construction comporte les caractéristiques suivantes :

- la démolition du bâtiment existant et son remplacement par un bâtiment de trois étages abritant environ 44 logements sociaux;
- l'aménagement des espaces à des fins communautaires au sous-sol et au rez-de-chaussée;
- aucune unité de stationnement n'est fournie.

Le règlement décrit plus haut et le projet de construction dans son ensemble feront l'objet d'une soirée publique d'information le **10 janvier 2013 à compter de 18 heures 30 au bureau de l'arrondissement, 5160, boulevard Décarie, 4^e étage, à Montréal.**

Le règlement proposé ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures et le samedi de 9 heures à 12 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du règlement proposé sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 872-9387.

Le présent avis ainsi que le règlement proposé et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : **ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg**, en cliquant sur «Avis publics».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 19 décembre 2012.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1120415017
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'agglomération	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Compétence d'agglomération	Logement social et aide aux sans-abri	
Projet	-	
Objet	Adopter un règlement autorisant la construction et l'occupation d'un immeuble résidentiel destiné à des personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement et abritant également des activités communautaires au 4985, rue Buchan, en vertu de l'article 89, paragraphe 4° de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., c. C-11.4).	

Contenu

Contexte

La coopérative « Fleur de l'île », épaulée par le groupe de ressources techniques ROMEL, a déposé une demande afin d'autoriser la construction et l'occupation d'un bâtiment de trois étages, abritant environ 44 logements sociaux. Ce projet bénéficie d'une subvention du Programme AccèsLogis.

L'emplacement est situé au 4985, rue Buchan, entre les avenues Victoria et Mountain Sights, dans le secteur Le Triangle. Le nouveau bâtiment sera adjacent à un futur parc et se situe à environ 700 mètres d'une station de métro. Dans ce secteur, on retrouve majoritairement des commerces en droits acquis de vente ou réparation de voitures, ainsi qu'un pavillon du cégep Marie-Victorin.

Ce projet, s'inscrit dans la vision de revitalisation du secteur Le Triangle dans l'arrondissement de Côtes-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce.

En plus de l'usage, le projet déroge à la hauteur maximale ainsi qu'à la marge arrière. Le projet, qui ne fournit aucune unité de stationnement, déroge également au nombre minimal de 22 unités exigées.

Cependant, vu ses compétences en matière de logement social (article 19, paragraphe 10°, de la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (L.R.Q., chapitre E-20.001)), le conseil d'agglomération peut, en vertu de l'article 89, paragraphe 4°, de la Charte de la Ville de Montréal et malgré les dérogations mentionnées au paragraphe précédent, adopter un règlement visant la réalisation d'un projet d'habitation destiné aux personnes ayant besoin d'aide ou d'hébergement.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le projet de construction comporte les caractéristiques suivantes :

- la démolition d'un immeuble commercial dérogoire d'un seul étage, implanté au 4985, rue Buchan;
- la construction et l'occupation d'un bâtiment de trois étages abritant environ 44 logements sociaux dont près de 50 % comprennent aux moins deux chambres;
- les activités communautaires seront localisées au sous-sol, au rez-de-chaussée et au toit;
- l'accès aux espaces communautaires et à quelques logements se ferait à partir de la rue Buchan . D'autres accès pour les logements seront aménagés sur les deux façades latérales;
- le taux d'implantation est d'environ 59 %;
- la densité est de 2,2;
- aucune unité de stationnement véhiculaire ne sera fournie.

En plus d'autoriser les dérogations du projet, le règlement assujettirait la construction à la procédure du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côtes-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) pour la révision architecturale du projet. Les critères d'évaluation sont inclus dans le règlement.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable aux dérogations demandées pour les raisons suivantes :

- le projet concorde avec plusieurs orientations municipales à savoir :

- stratégie d'inclusion du logement social;
- secteur aux abords de métro identifié pour une intensification des activités (Plan d'urbanisme);
- Plan d'action famille (21 unités de deux chambres à coucher et plus);
- secteur à revitaliser (Plan d'urbanisme);
- remplacement d'un immeuble dérogoire sur un terrain sous utilisé adjacent à un futur parc et proche de deux stations de métro;
- l'immeuble est conforme aux exigences du Plan directeur de requalification du secteur Le Triangle;
- s'inscrit à même un milieu de vie bien desservi ce qui favorise le transport actif et collectif;
- il se situe à une distance de marche de stations de métro;
- secteur avec peu d'intérêt patrimonial, permet une approche qui se distingue du cadre bâti environnant;
- aucun stationnement (justifié par la proximité au métro et une clientèle qui possède peu d'automobiles).

À sa séance du 28 septembre 2012, le comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable au projet de règlement, afin de permettre la construction de logements sociaux (Fleur de l'île) au 4985, rue Buchan.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

3 décembre 2012	Recommandation par le CA au conseil d'agglomération, d'adopter un projet de règlement
janvier 2013	Séance d'information publique
16 janvier 2013	Comité exécutif
31 janvier 2013	Avis de motion du règlement par le conseil d'agglomération
28 février 2013	Adoption du règlement par le conseil d'agglomération

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**Validation****Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable avec commentaires :
Affaires juridiques et évaluation foncière , Direction principale (Sabrina GRANT)

Avis favorable avec commentaires :
Mise en valeur du territoire , Direction de l'habitation (Renée LACHAPELLE)

Autre intervenant et Sens de l'intervention**Responsable du dossier**

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 514 868-5050
Louis BRUNET
Chef de division
514 872-1569
514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2012-11-15 15:54:37

Numéro de dossier : 1120415017



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

Séance ordinaire du lundi 3 décembre 2012

Résolution: CA12 170460

TRANSMISSION AU CONSEIL D'AGGLOMÉRATION - ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT - 4985, RUE BUCHAN

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

De demander au conseil d'agglomération d'adopter, en vertu de l'article 89, paragraphe 4° de la *Charte de la Ville de Montréal* (L.R.Q., c. C-11.4), le projet de règlement autorisant la construction et l'occupation d'un immeuble résidentiel destiné à des personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement et abritant également des activités communautaires, situé au 4985, rue Buchan, lot numéro 2 944 872 du cadastre du Québec.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1120415017

Lionel PEREZ

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2012

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
XX-XXX

**RÈGLEMENT AUTORISANT LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION D'UN
IMMEUBLE RÉSIDENTIEL DESTINÉ À DES PERSONNES AYANT BESOIN
D'AIDE ET D'HÉBERGEMENT ET ABRITANT ÉGALEMENT DES ACTIVITÉS
COMMUNAUTAIRES SITUÉ SUR LE LOT 2 944 872 DU CADASTRE DU
QUÉBEC**

Vu le paragraphe 4^o de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

Vu le paragraphe 10^o de l'article 19 de la Loi sur l'exercice de certaines compétences municipales dans certaines agglomérations (L.R.Q., chapitre E-20.001);

À l'assemblée du 2013, le conseil d'agglomération de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. Le présent règlement s'applique au territoire formé du lot 2 944 872 du cadastre du Québec.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment existant, la construction, la transformation et l'occupation d'un bâtiment résidentiel destiné à des personnes ayant besoin d'aide et d'hébergement et abritant également des activités communautaires ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs sont autorisés aux conditions prévues au présent règlement.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 8, 21, 60, 61, 71, 75, 123, 171, 553, 560 et 614 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

3. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

CHAPITRE III
CONDITIONS

SECTION I

DÉMOLITION

4. La démolition du bâtiment existant situé sur le lot 2 944 872, au 4985, rue Buchan, est autorisée.

SECTION II

CADRE BÂTI

5. La hauteur maximale en mètres et en étages est de 12,5 mètres et de trois étages.

6. Un accès principal au bâtiment doit être aménagé à partir de la rue Buchan et d'autres accès aux logements doivent être prévus sur chaque côté du bâtiment.

7. Un bac de plantation, une plantation, une pergola et un équipement récréatif sont autorisés sur le toit et peuvent le dépasser de 3 m selon le retrait établi à l'article 21.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

SECTION III

USAGES

8. Sous réserve du deuxième alinéa, seuls sont autorisés dans le bâtiment les usages de la catégorie H et l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

L'usage « activité communautaire ou socioculturelle » ne peut être implanté qu'au rez-de-chaussée ou au niveau inférieur à celui-ci.

9. L'aménagement d'un jardin accessoire à l'usage « activité communautaire ou socioculturelle » est autorisé sur un toit.

SECTION IV

STATIONNEMENT

10. Sous réserve de l'article 11, aucune unité de stationnement n'est exigée.

11. Le nombre minimal d'unités de stationnement pour vélo exigé correspond au double du nombre minimal d'unités exigé par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

SECTION V

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

12. Lors d'une demande de permis relative à une construction autorisée en vertu du présent règlement, un plan détaillé d'aménagement paysager de l'ensemble des espaces extérieurs doit être déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

13. Les plantations prévues au plan d'aménagement paysager doivent être maintenues en bon état et remplacées au besoin.

SECTION VI

OCCUPATION DES COURS

14. Un équipement mécanique de type transformateur sur socle (TSS) ne doit pas être visible d'une voie publique adjacente au territoire mentionné à l'article 1.

SECTION VII

AMÉNAGEMENT, ARCHITECTURE ET DESIGN

15. Préalablement à la délivrance d'un permis de construction ou de transformation, les travaux visés par le présent règlement, incluant les travaux de remplacement des matériaux extérieurs visibles et les travaux d'aménagement paysager, doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

16. En plus des critères prévus à l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les objectifs et critères suivants s'appliquent aux fins de l'approbation visée à l'article 15 :

- 1° objectif visant à favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui s'intègre dans un secteur en développement et requalification.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui se démarque de l'environnement urbain tout en assurant sa contribution et son intégration au futur secteur en pleine requalification est favorisée;
- b) l'implantation au sol du bâtiment doit tendre à respecter celle illustrée au plan joint à l'annexe A du présent règlement;
- c) le nombre et la localisation d'unités de stationnement pour vélo doivent être prévus de manière à encourager le transport actif;
- d) les équipements mécaniques doivent être positionnés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;

- e) la fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux logements;
 - f) un traitement de la façade sur la rue Buchan mettant en évidence l'entrée principale du bâtiment est favorisé;
- 2° objectif visant à ce que les espaces libres autour du bâtiment soient aménagés de manière à le mettre en valeur et visant à favoriser une appropriation ou une utilisation des espaces par les nouveaux résidents.

À cette fin, les critères d'évaluation ci-après énoncés s'appliquent :

- a) le verdissement des cours et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés;
- b) un éclairage limitant la pollution lumineuse tout en assurant la sécurité des lieux doit être favorisé;
- c) l'aménagement paysager doit être adapté afin d'assurer la qualité des espaces privés extérieurs et intérieurs ainsi qu'une sécurité pour les résidents;
- d) un aménagement pour les accès aux logements sur chaque côté du bâtiment de manière à assurer la sécurité des personnes est privilégié;
- e) les espaces privés et semi-privés extérieurs pour les résidents doivent être maximisés.

SECTION VIII

DÉLAI DE RÉALISATION

17. Les travaux de construction visés par le présent règlement doivent débiter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur du présent règlement.

En cas de non-respect du premier alinéa, l'autorisation prévue au présent règlement devient nulle et sans effet.

18. Les travaux d'aménagement paysager visés par le présent règlement doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

CHAPITRE IV

DISPOSITION PÉNALE

19. Quiconque occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, érige ou permet l'érection d'une construction, démolit ou permet la démolition, transforme ou permet la transformation, en contravention à l'une des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 673 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement du Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

ANNEXE A

PLAN D'IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRÉPARÉ PAR BRIÈRE GILBERT + ASSOCIÉS ARCHITECTES ET ESTAMPILLÉ EN DATE DU 15 NOVEMBRE 2012

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans..... le 2013.

GDD 1120415017

