

## Avis public



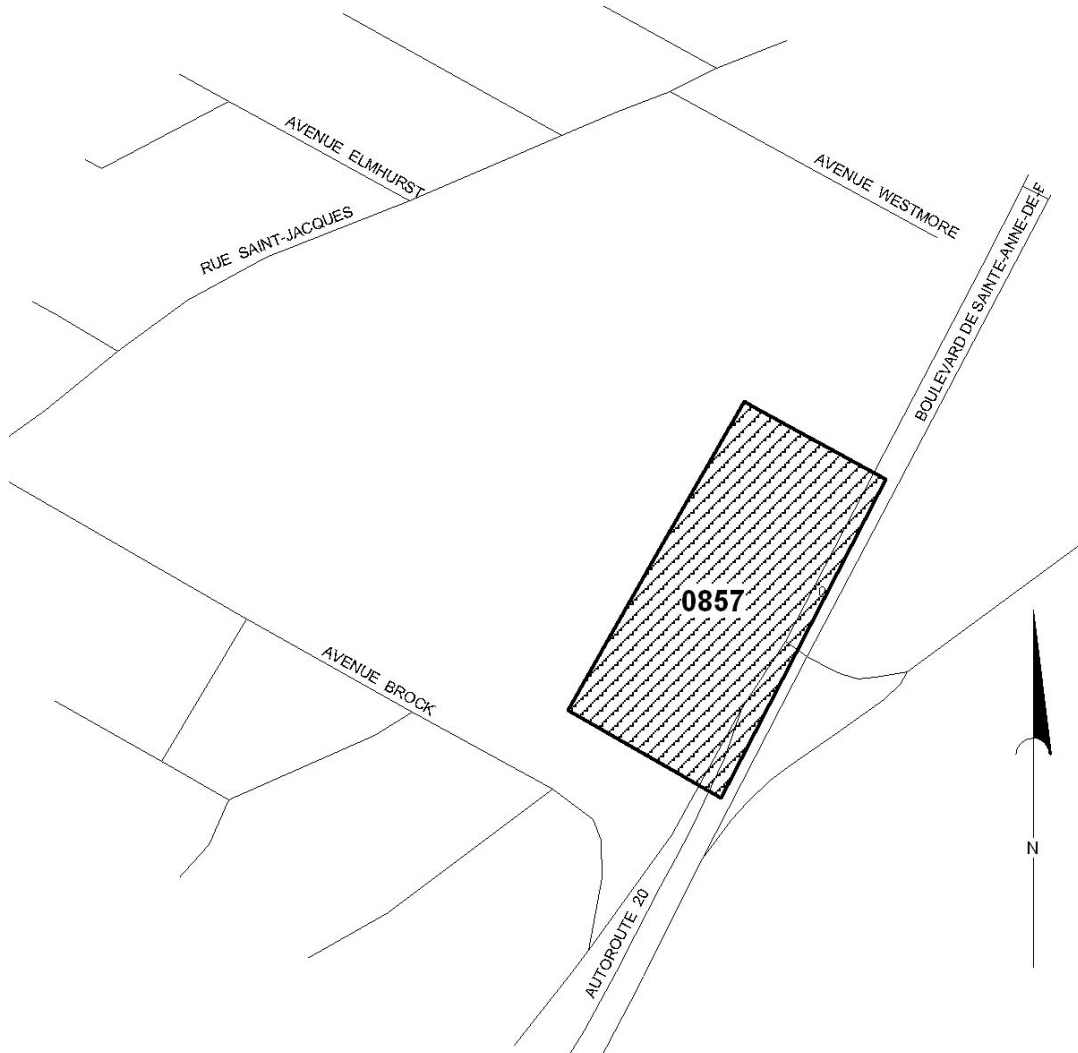
### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Projet de résolution CA14 170056 approuvant le projet particulier PP-75 visant à changer l'usage commercial par un usage résidentiel sur le site de l'ancien motel Raphaël, situé au 7455, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).**

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA14 170056 approuvant le projet particulier PP-75 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 10 février 2014 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **12 mars 2014 à compter de 18 heures au 5160, boulevard Décarie, 4<sup>ième</sup> étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à remplacer les catégories d'usages commerciaux C.4C et C.8, sur la propriété du 7455, boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue, par des catégories d'usages habitations H.6 et H.7 d'ajouter des conditions à la démolition de l'ancien motel Raphaël et des critères qualitatifs pour le futur projet et pour les aménagements paysagers.

QUE ce projet particulier vise la zone 0857, ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution 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. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 872-9387.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 19 février 2014.

Geneviève Reeves  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1121378011
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	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à changer l'usage commercial par un usage résidentiel sur le site de l'ancien motel Raphaël, situé au 7455, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

À la suite de la reconfiguration annoncée du tracé du boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue par le ministère des Transports du Québec (complexe Turcot), le propriétaire du site du 7455, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue n'entend plus le redévelopper à des fins commerciales. Il estime que le détournement de cette artère, ne passant plus devant le terrain, rend son développement commercial trop hasardeux. Il appert cependant que son plus grand isolement lui confèrera un certain attrait pour une occupation résidentielle. La présente demande vise ainsi à permettre l'usage habitation de type H.6-7 (12 logements et plus), sur cette propriété.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

L'usage autorisé sur ce site est actuellement de type commercial, de catégories C.4C et C.8, soit des établissements de vente aux détails et de services en secteur de moyenne intensité commerciale (C.4) et des activités de débit de boissons alcooliques, de salle d'amusement et d'établissements exploitant l'érotisme (C.8).

Le bâtiment connu sous le nom du motel Raphaël fut construit vers le début des années 50. La présence de cet établissement, comme bien d'autres de nature semblable dans ce secteur de la ville, s'expliquait par l'axe de communication majeur que représentait la route 138 (Saint-Jacques / Sainte-Anne-de-Bellevue). Cet important lien vers l'Ontario et les États-Unis fut remplacé, au début des années 60, par l'autoroute 20. Le secteur du motel Raphaël joua un rôle de porte d'entrée vers la grande ville pendant plusieurs années. Son allure des années 50 est demeurée pratiquement la même jusqu'à sa fermeture en octobre 2009, mais démontrait également la précarité de son existence.

Le motel Raphaël portait le nom de Knights Inn au moment de sa fermeture. Son propriétaire actuel nous indique que compte tenu de la localisation stratégique du lieu, à la sortie de l'autoroute 20, l'usage commercial lui apparaissait alors tout indiqué. Il semble néanmoins que le projet du complexe Turcot, du

ministère des Transports du Québec (MTQ) ait eu raison de la vocation espérée par son nouveau propriétaire. En fait, le MTQ entend faire bifurquer le boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue, juste à l'est du site, vers le sud, au dessus des voies ferrées et de l'autoroute 20, pour le connecter plus loin à la rue Notre-Dame Ouest (plan en pièce jointe). Si ce nouveau boulevard permettra néanmoins une connexion aisée à l'autoroute 20, en direction ouest, la configuration de la sortie de l'autoroute 20 vers l'est, menant au boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue, sera tout autre. Cette situation amène le nouveau propriétaire à voir ce site être développé à d'autres fins.

Seuls les usages sur cette propriété sont remis en cause. Les autres paramètres, tels notamment : la hauteur (maximum de 16 m), le taux d'implantation (occupation au sol maximum de 70 %) ou la densité (rapport plancher / terrain maximum de 3), conviennent à un projet de nature résidentielle.

Le site du 7455, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue est localisé dans l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques. Cependant, l'escarpement qu'on y trouve ne constitue pas formellement ce qu'on appelle la falaise Saint-Jacques. Une portion de la propriété est constituée d'un bois protégé, et ce, localisé à l'arrière de la propriété, dans l'escarpement. Le Règlement d'urbanisme (01-276) prévoit des mesures visant à examiner l'impact de tous travaux de construction, de remblais et de déblais, sur ce bois protégé.

À la suite d'échanges avec, notamment, le Service de l'eau de la Ville, le Service de sécurité incendie de Montréal et de l'ingénieur du Service des infrastructures, du transport et de l'environnement, en lien avec le projet du Complexe Turcot, un prérequis à l'émission d'un permis sera nécessaire afin d'assurer la sécurité incendie. Ainsi, selon les conditions actuelles, les raccordements d'aqueduc et d'égouts pourront se faire sur les infrastructures existantes, des trottoirs seront mis en place dans le cadre des travaux du complexe Turcot et assumés par le MTQ, mais il sera nécessaire d'ajouter deux bornes-fontaines dans ce secteur, dont les coûts devront être défrayés par le demandeur du permis de construction. Il est à noter que les conditions de raccordements aux réseaux municipaux existants peuvent changer en fonction des travaux de reconfiguration des voies de circulation par le ministère des Transports du Québec, dans le cadre des travaux du complexe Turcot prévus dans ce secteur et notamment l'abandon de certains tronçons de tuyaux d'aqueduc et d'égouts devant être prévus.

#### Justification

Considérant que la direction estime que ce site constitue en quelque sorte une entrée de ville, ou a tout le moins un accès important à l'arrondissement et que depuis déjà plusieurs années son apparence s'est considérablement détériorée;

Considérant que le présent dossier s'est négocié avec le vendeur du terrain et non avec son développeur, l'arrondissement n'est pas en mesure d'assurer que le projet préliminaire déposé sera nécessairement réalisé tel quel et à court terme;

Considérant la " Politique familiale de Montréal " adoptée par le conseil municipal en 2008;

Considérant que lors de sa rencontre du 28 janvier 2014 le comité consultatif d'urbanisme s'est montré favorable à la demande, dans la mesure où l'on peut s'assurer que les futurs résidents auront accès à des espaces extérieurs aplanis pouvant être utilisés notamment comme aires de détente et de jeux et que des critères de développement durable soient également introduits à la résolution.

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

- le site ne sera plus en lien direct avec le grand axe de circulation que constituent l'accès et la sortie à l'autoroute 20 et de ce fait, atténué l'intérêt commercial du site;
- la reconfiguration des voies de circulation présentée par le MTQ permet de créer un milieu légèrement retiré, plus favorable à un usage résidentiel;
- l'escarpement boisé, situé dans la partie arrière du site, est en mesure de favoriser la création d'un environnement paisible, créant notamment un espace tampon avec l'activité industrielle

située au nord (Parmalat);

- le site étant localisé en partie à même un bois de l'écoterritoire de la falaise Saint-Jacques, va requérir une attention lors des travaux afin de respecter le milieu sensible qu'il constitue;
- le Plan d'urbanisme prévoit une affectation résidentielle pour tout ce secteur;
- lors de sa séance du 28 janvier 2014, le comité consultatif d'urbanisme a fait une recommandation favorable au projet;
- le propriétaire du terrain déboursera une somme de 3 000 \$ par logement proposé au projet préliminaire, pour 15 % des unités projetées, dans le cadre de la stratégie d'inclusion des logements abordables dans les nouveaux projets résidentiels. Pour les 169 logements actuellement prévus, une somme de 75 000 \$ sera versée au fonds destiné au logement social et communautaire, géré par le Service de l'habitation de la Ville (un dépôt est prévu avant l'approbation finale de la résolution) ;

#### Conditions :

- au terme d'un délai de 24 mois de l'approbation de la présente résolution, les constructions existantes sur le site devront être démolies, le terrain nivelé et gazonné;
- le demandeur du permis de construction devra assumer les frais relatifs à l'ajout de deux bornes-fontaines et les équipements connexes;
- le développeur devra respecter toutes les autres exigences relatives aux infrastructures publiques applicables au moment où le permis de construction sera demandé, notamment si le ministère des Transports du Québec, ou son mandataire, a entrepris des travaux de reconfiguration des voies publiques et des réseaux souterrains dans ce secteur;
- le projet de construction doit tendre à comporter une proportion de 15 % de logements ayant une superficie d'au moins 90 m<sup>2</sup>, afin de desservir des familles;
- le projet devra inclure des qualités de développement durable et comporter, dans son aménagement paysager, des espaces aplanis en mesure de permettre aux résidents une utilisation des espaces extérieurs.

#### **Aspect(s) financier(s)**

#### **Développement durable**

#### **Impact(s) majeur(s)**

#### **Opération(s) de communication**

#### **Calendrier et étape(s) subséquente(s)**

- 10 février 2014 : adoption du projet de résolution par le CA
- 19 février 2014 : parution de l'avis pour l'assemblée publique
- 12 mars 2014 : assemblée publique
- 7 avril 2014 : adoption du second projet de résolution par le CA
- avril 2014 : procédure d'approbation référendaire
- 5 mai 2014 : adoption du résolution par le CA

#### **Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs**

Malgré l'article 123 (usages), une mesure d'exception peut être autorisée en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

## Validation

### Intervenant et Sens de l'intervention

Avis favorable avec commentaires :  
Eau , Direction de la gestion stratégique des réseaux d'eau (Kathy DAVID)

### 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 : 2012-12-12 16:27:12

Numéro de dossier : 1121378011

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 10 février 2014

Résolution: CA14 170056

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-75

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Jeremy Searle

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser l'occupation de la propriété située au 7455, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue, à des fins résidentielles, de la catégorie d'usage H.6-7, 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 à la propriété portant le numéro 7455, boulevard de Sainte-Anne-de-Bellevue.

### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du bâtiment est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger à l'article 123 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

3. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition des constructions existantes à l'entrée en vigueur de la présente résolution est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

### SECTION III CONDITIONS

4. Seuls les usages de la catégorie H.6-7 sont autorisés sur le territoire d'application.

5. Sauf pour le maintien ou la réalisation d'un ouvrage de stabilisation des sols, les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 24 mois suivant l'approbation de la présente résolution :

- démolir toutes les constructions;
- retirer tous les débris de construction et autres s'y trouvant;
- démanteler et retirer toutes les surfaces dures (notamment l'asphalte, le béton, le pavage...);
- niveler le terrain de manière à éviter la présence de dépression pouvant accumuler de l'eau;
- recouvrir toute partie de terrain, non végétalisée, d'une terre végétale propre à l'ensemencement;
- ensemercer le site de manière à assurer une présence uniforme et continue de gazon ou assurer cette couverture par du gazon en plaque.

6. Une lettre de garantie bancaire au montant de 200 000 \$ doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des conditions inscrites à l'article 4 de la présente résolution, permettant ainsi à la Ville, le cas échéant, de réaliser notamment des démolitions et autres aménagements sur la propriété.

7. Au moins cinq des mesures de construction suivantes doivent être intégrées au projet :

- 1° installer des fenêtres performantes au niveau énergétique et utilisant un gaz isolant entre le vitrage (de type Low E Argon);
- 2° viser une consommation d'énergie plus faible de 10 % par rapport à la consommation du bâtiment de référence (CNB);
- 3° utiliser uniquement des cabinets d'aisance d'un maximum de six litres d'eau et à double chasses, ou d'un maximum de cinq litres d'eau à simple chasse;
- 4° favoriser la perméabilité du sol afin de permettre la percolation naturelle des eaux de pluie;
- 5° assurer la récupération des eaux de ruissellement et leur utilisation pour arroser la végétation;
- 6° offrir la possibilité de recharger un véhicule ou un vélo électrique dans une unité de stationnement sur huit;
- 7° faciliter l'accès, pour la majorité des logements, à une unité de stationnement pour vélo;
- 8° assurer sur place le tri des déchets de construction (brique, acier, verre, papier) durant le chantier;
- 9° utiliser une peinture recyclée ou à faible émission de COV lors du chantier de construction;
- 10° optimiser l'utilisation des matériaux recyclés ou récupérés, notamment pour l'aménagement des espaces extérieurs;
- 11° privilégier la plantation des arbres choisis en tenant compte de la contribution de leurs ramures à apporter du soleil dans le bâtiment en hiver et à donner de l'ombre au bâtiment en été;



12° Inclure une chute à déchets avec sélecteur (trilage) à la source, afin de faciliter la récupération des matériaux recyclables, d'un minimum de trois voies.

**SECTION IV  
CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

8. Tout projet nécessitant l'obtention d'un permis de construction ou encore, nécessitant l'obtention d'un permis de transformation visant à construire une phase, doit être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, en respectant les objectifs d'optimiser l'effet d'une entrée de ville verdoyante et d'être conçu pour accueillir des familles. Afin d'atteindre ces objectifs, un plan d'aménagement paysager pour l'ensemble du site doit être approuvé avec le projet de construction et le tout doit en plus, tendre à respecter les critères applicables à l'article 668, ainsi que tendre à respecter les critères suivants :

- 1° l'ensemble des unités de stationnement doit être localisé à l'intérieur du bâtiment;
- 2° le projet doit tenir compte de la présence de l'escarpement situé du côté nord du site, dans l'esprit de ramener une topographie à caractère plus naturel et de créer un écrin de verdure pour le nouvel ensemble immobilier;
- 3° l'aménagement paysager doit prévoir des espaces aplanis pouvant être utilisés par les résidents à diverses fins, comme des aires de détente ou de jeux;
- 4° le projet doit être conçu de manière à enrichir la biodiversité de la végétation, dans le respect du caractère accidenté et sauvage de l'escarpement;
- 5° si le projet est réalisé par phase, chacune d'elle doit bénéficier de l'essentiel des aménagements paysagers prévus pour l'ensemble du site;
- 6° le projet, incluant la démolition des bâtiments, doit être suffisamment documenté pour comprendre qu'il sera réalisé de manière à assurer la stabilité de l'escarpement;
- 7° le projet doit inclure une proportion d'au moins 15 % de logements ayant une superficie de plancher (à l'intérieur des murs) de 90 m<sup>2</sup>.

---

Un débat s'engage.

---

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1121378011

Russell COPEMAN

---

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 14 février 2014