

## Avis public



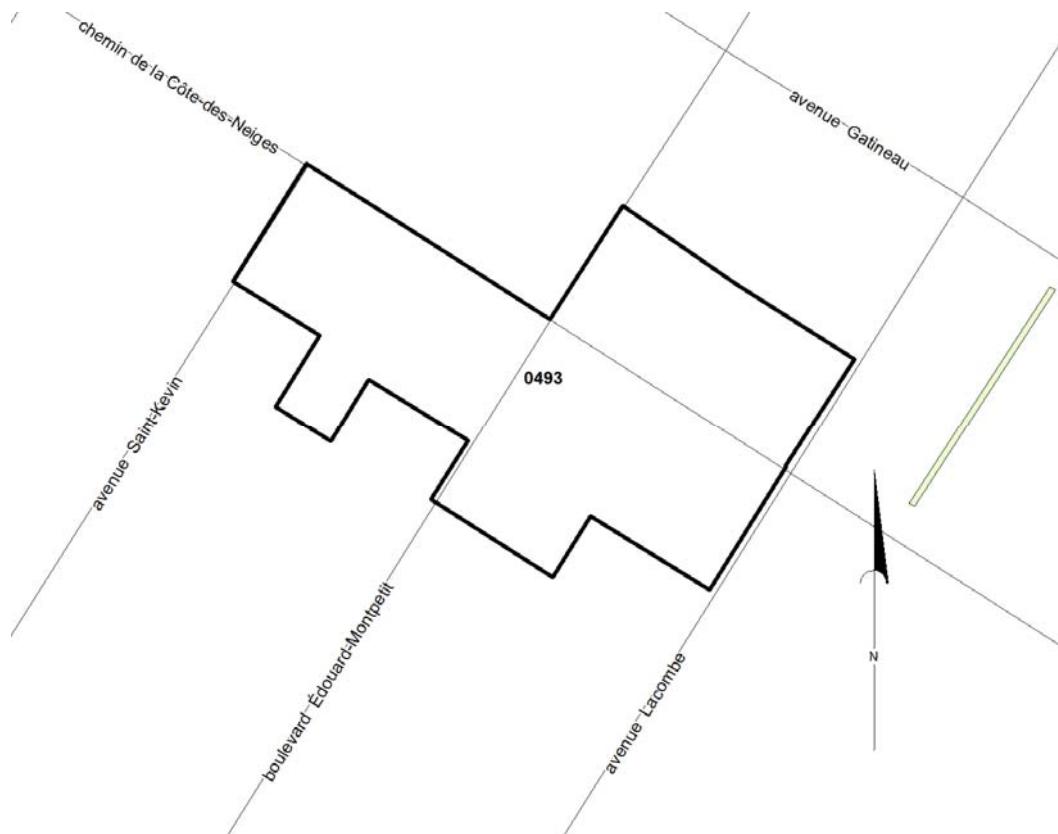
### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Projet de résolution CA18 170020 approuvant le projet particulier PP-103 visant à autoriser la démolition du kiosque du poste d'essence et l'unification des propriétés situées au 5405 et 5431 chemin de la Côte-des-Neiges, 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 CA18 170020 approuvant le projet particulier PP-103 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 15 janvier 2018 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **5 février 2018 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4<sup>ième</sup> étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à permettre l'unification de 2 propriétés commerciales, dont l'une possède un point de vente de carburant situé à moins de 50 mètres d'un terrain occupé par un équipement collectif ou institutionnel, d'une salle de spectacle ou d'un hôtel, et un taux d'implantation de 20%.

QUE ce projet particulier vise la zone 0493 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 514 868-4561.

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 ».

FAIT à Montréal, ce 24 janvier 2018.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1173558049
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
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 autoriser la démolition du kiosque du poste d'essence et l'unification des propriétés situées au 5405 et 5431 chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

Le requérant sollicite une autorisation auprès du conseil d'arrondissement afin d'unifier deux propriétés commerciales (dont l'une possède un point de vente de carburant), situées sur le chemin de la Côte-des-Neiges, afin d'opérer le tout comme un seul commerce.

Cette demande déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) eu égard à certaines restrictions imposées pour l'usage carburant.

Le projet est cependant admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

N/A

### Description

#### Le milieu environnant

Les propriétés visées par la présente demande se situent sur le chemin de la Côte-des-Neiges entre le boulevard Édouard Montpetit au nord et l'avenue Lacombe au sud, sur une artère mixte commerciale et résidentielle. On y note notamment la présence d'une église, d'une école, d'un hôpital et des commerces de proximité. La hauteur des bâtiments varie de 2 à 6 étages. Les propriétés sont également adjacentes à des secteurs d'habitation de faible densité à l'ouest et de forte densité à l'est.

Le secteur est desservi par le réseau de transport en commun de la STM (Société de transport de Montréal), particulièrement par la ligne d'autobus No. 165 et la station de métro Côte-des-Neiges.

#### Les bâtiments visés

Au 5405, chemin de la Côte-des-Neiges, on retrouve un bâtiment de 1 étage abritant un dépanneur Couche-Tard, construit en 1984. Cet usage existe, sur cette propriété, depuis au moins 1995.

Au 5431, chemin de la Côte-des-Neiges, on retrouve un kiosque de 1 étage, desservant la station

d'essence Esso, ainsi qu'une marquise pour les postes d'essence, construits en 1995. Cette propriété est opérée comme un point de vente de carburant depuis cette époque.

La valeur architecturale des bâtiments composant cet ensemble, est faible et ne revêt aucune valeur patrimoniale.

### **Le projet**

Le projet vise à fusionner les deux comptes fonciers des compagnies ESSO et Couche-Tard, la démolition du kiosque ESSO et l'intégration des usages "carburant" et "épicerie" dans l'immeuble existant du Couche-Tard situé en tête d'îlot sur le chemin de la Côte-des-Neiges à l'intersection de l'avenue Lacombe.

Des travaux visant à bonifier l'apparence du bâtiment seront réalisés. Le projet vise également à modifier l'aménagement du site en éliminant deux entrées charretière (passant de 5 à 3) afin de rendre le site plus sécuritaire pour les piétons et favoriser l'accessibilité universelle. Ceci permettra également d'augmenter le couvert végétal du site, d'enrichir le milieu naturel et de contribuer à la réduction des îlots de chaleur.

Finalement, le nombre d'enseignes sera réduit et les dimensions revisées à la baisse pour mieux s'intégrer à l'échelle de la rue.

Le projet particulier comprendra notamment des critères de PIIA pour encadrer les travaux de transformation et d'aménagement paysager et viendra limiter le nombre de postes d'essence autorisé sur le site. Des normes pour la gestion des déchets, l'installation d'une borne électrique sur le terrain seront également incluses dans le cadre réglementaire.

### **Dérogations au Règlement (01-276)**

Le projet déroge aux éléments suivants :

- à l'usage carburant qui est à une distance inférieure à 50 m d'un usage de la catégorie E.4(1) et E.5(1) ( École et l'Église Notre-Dame-des-Neiges);
- au taux d'implantation du bâtiment qui sera de 20 % alors qu'il devrait être situé entre 35 % et 85 %.

Comme la demande vise à unifier deux comptes fonciers et qu'une opération cadastrale n'est pas nécessaire pour cette procédure, des frais de parc ne sont pas exigés.

### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet une recommandation favorable au projet pour les raisons suivantes :

- le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- l'usage "carburant" est déjà exercé de plein droit et seules les transactions d'achat seraient déplacées vers le bâtiment du Couche-Tard;
- sur le site, les pompes seront légèrement déplacées et leur nombre, soit 4 pompes, ne pourra être augmenté;
- le bâtiment existant du Couche-Tard, suite à la démolition du kiosque Esso, conserverait la même implantation, volumétrie et densité, seule l'apparence du bâtiment serait bonifiée par une fenestration supplémentaire et une coloration plus sobre du parement extérieur, s'intégrant davantage au contexte de la rue;
- les espaces extérieurs seraient mis en valeur par la diminution du nombre d'entrées charretières (3 au lieu de 5), engendrant ainsi l'augmentation de la superficie d'espaces verts et la plantation d'arbres (5% à 20%);
- la diminution du nombre d'entrées charretières favorise la sécurité des piétons.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes :

- le projet devra être revu en vertu du titre VIII;
- le format de l'enseigne sur socle devra être revu à la baisse;
- un plan d'aménagement paysager détaillé devra être fourni par le requérant.

Le projet a également été soumis au comité consultatif d'urbanisme qui a émis une recommandation favorable accompagnée des conditions suivantes :

- trouver un moyen pour s'assurer que le droit acquis de vendre l'essence ne se transfère pas sur le lot reconstitué nonobstant le propriétaire;
- ajouter une borne de recharge électrique;
- vérifier l'atteinte de l'accessibilité universelle des aménagements du site, par exemple, la présence d'un parcours pour personnes à mobilité réduite;
- fournir un plan de gestion des ordures qui précise, notamment, le trajet des véhicules à ordures sur le site et le type de conteneur utilisés, leur implantation sur le site et l'horaire des cueillettes;
- vérifier si des frais de parc sont liés à ce projet;
- revoir la localisation de l'enseigne sur le chemin de la Côte-des-Neiges et réduire sa superficie;
- soumettre un plan d'aménagement paysager détaillé pour l'étude en PIIA.

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

#### Développement durable

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

#### Opération(s) de communication

24 janvier 2018: Publication d'un avis dans les journaux et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation;

6 février 2018: Assemblée publique de consultation;

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

15 janvier 2018: Adoption du projet résolution par le CA;

24 janvier 2018: Publication d'un avis dans les journaux et affiche sur le bâtiment pour annoncer l'assemblée publique de consultation;

Février 2018: Assemblée publique de consultation;

12 février 2018: Adoption du second projet de résolution par le CA

12 mars 2018: Adoption de la résolution autorisant le PPCMOI par le CA

Avril 2018: Certificat de conformité.

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

### Validation

#### Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :

Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

#### Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / Favorable

#### Parties prenantes

#### Services

Lecture :

<b>Responsable du dossier</b> Dino CREDICO Conseiller en aménagement Tél. : 514 868-4463 Télécop. :	<b>Endossé par:</b> Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement Tél. : 514-872-2345 Télécop. : Date d'endossement : 2017-12-19 16:34:24
---	---

<b>Approbation du Directeur de direction</b>  Tél. :  Approuvé le :	<b>Approbation du Directeur de service</b>  Tél. :  Approuvé le :
---	---

Numéro de dossier :1173558049

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 15 janvier 2018

Résolution: CA18 170020

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-103

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à permettre l'usage « carburant » pour la propriété issue de l'unification des propriétés situées aux 5405 et 5431, chemin de la Côte-des-Neiges.

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

### CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire tel qu'il est illustré sur le plan de l'annexe A.

### CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment situé au 5431, chemin de la Côte-des-Neiges ainsi que l'occupation du terrain et du bâtiment aux fins de l'usage « carburant » sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger à l'article 40 et au paragraphe 1° de l'article 228 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.

### CHAPITRE III CONDITIONS

## **SECTION I CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION**

4. La démolition du bâtiment situé au 5431, chemin de la Côte-des-Neiges est autorisée. La démolition du bâtiment n'entraîne pas l'obligation de démolir la marquise et les postes d'essence.
5. La demande de certificat d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction visant la transformation du bâtiment et l'aménagement du terrain ainsi que la demande de certificat d'occupation pour l'usage « carburant ».
6. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 24 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. Si ce délai n'est pas respecté, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.
7. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, un plan de réutilisation ou de gestion des déchets de démolition doit être déposé.
8. Dans les 6 mois suivant la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et, aux endroits illustrés sur le plan P-3 de l'annexe B, gazonné.
9. Une garantie bancaire de 100 000 \$ doit être déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition afin d'assurer le respect de la condition de l'article 8. La garantie doit être maintenue en vigueur jusqu'à ce que l'aménagement paysager soit complété.

## **SECTION II TAUX D'IMPLANTATION**

10. Le taux d'implantation minimal est de 20 %.

## **SECTION III AFFICHAGE**

11. Une seule enseigne au sol d'une hauteur maximale de 5,5 m est autorisée.
12. La superficie maximale d'enseigne est de :
  - 1° 7 m<sup>2</sup> sur le bâtiment;
  - 2° 8 m<sup>2</sup> pour une enseigne au sol.
13. Une enseigne éclairée artificiellement par translucidité grâce à une source de lumière placée à l'intérieur de l'enseigne et à une paroi translucide n'est pas autorisée, sauf si elle est formée de lettres détachées ou de symboles graphiques. L'utilisation du tube néon est interdite.
14. Lorsqu'une enseigne comporte un dispositif d'éclairage, l'éclairage doit être orienté vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne.

## **SECTION IV AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET OCCUPATION DES COURS**

15. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés.
16. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être complétés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.



17. Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ou d'étalage extérieur ne doit être visible d'une voie ou d'un espace public.

## **SECTION V AUTRES CONDITIONS**

18. Une demande de permis de construction déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un plan de gestion des déchets comprenant les éléments suivants :

- 1° la quantité hebdomadaire de matières résiduelles produites;
- 2° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
- 3° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
- 4° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
- 5° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
- 6° la méthode de collecte privée ou publique;
- 7° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.

19. Au moins une borne de recharge électrique doit être aménagée.

20. Un maximum de quatre pompes à essence est autorisé. Les pompes à essence sont autorisées uniquement à l'emplacement identifié sur les plans de l'annexe B.

## **SECTION VI CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

21. Toute demande de permis de construction visant la transformation du bâtiment et l'aménagement du terrain ainsi que toute demande de permis d'enseigne sont assujetties à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les critères qui y sont prévus et les objectifs et critères additionnels suivants :

### Objectifs

- 1° assurer l'intégration des travaux de transformation ou des nouvelles constructions à l'environnement existant;
- 2° accroître la présence de la végétation sur le site;
- 3° créer des espaces à l'échelle humaine.

### Critères

- 1° l'aménagement paysager doit être conçu de façon à limiter les surfaces minéralisées et maximiser la couverture végétale et doit permettre un cheminement libre d'obstacle pour les personnes à mobilité réduite;
- 2° une enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique d'une construction ou du terrain;
- 3° l'impact visuel d'une enseigne ne doit pas dominer ou porter un quelconque ombrage à une caractéristique architecturale, paysagère ou naturelle de son environnement;
- 4° le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et du paysage et contribuer à leur mise en valeur;

5° l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique d'une construction ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans de l'annexe B.

---

**ANNEXE A**

Territoire d'application

**ANNEXE B**

Plans P-1 à P-7

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.09 1173558049

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 janvier 2018

# ANNEXE A

## Territoire d'application

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises

LUNDI 8 JANVIER 2018

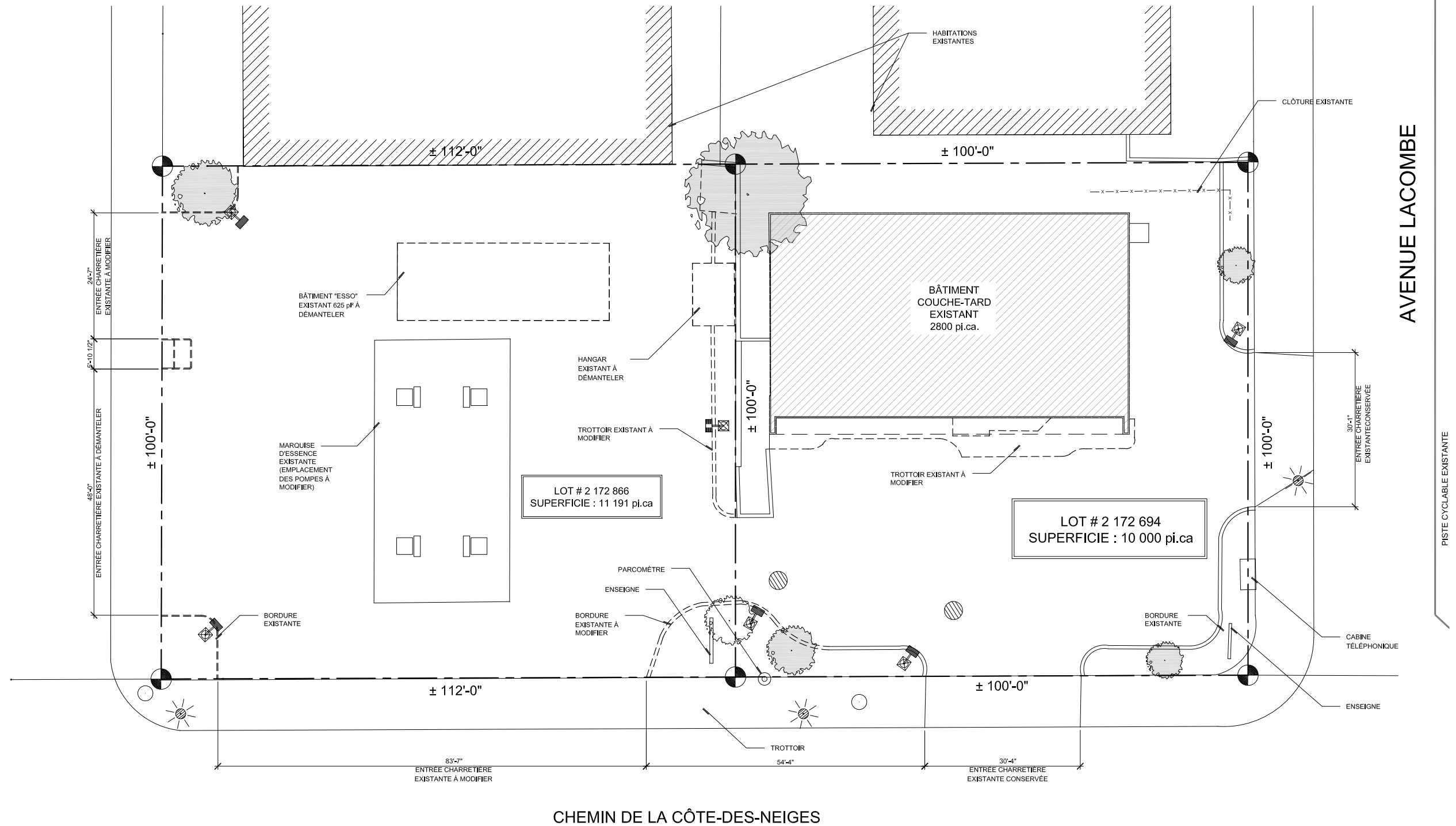
CDN/NDG



1173558049

BOULEVARD EDOUARD-MONTPETIT

AVENUE LACOMBE



## CONDITIONS EXISTANTES

Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises  
**LUNDI 8 JANVIER 2018**  
CDN-NDG

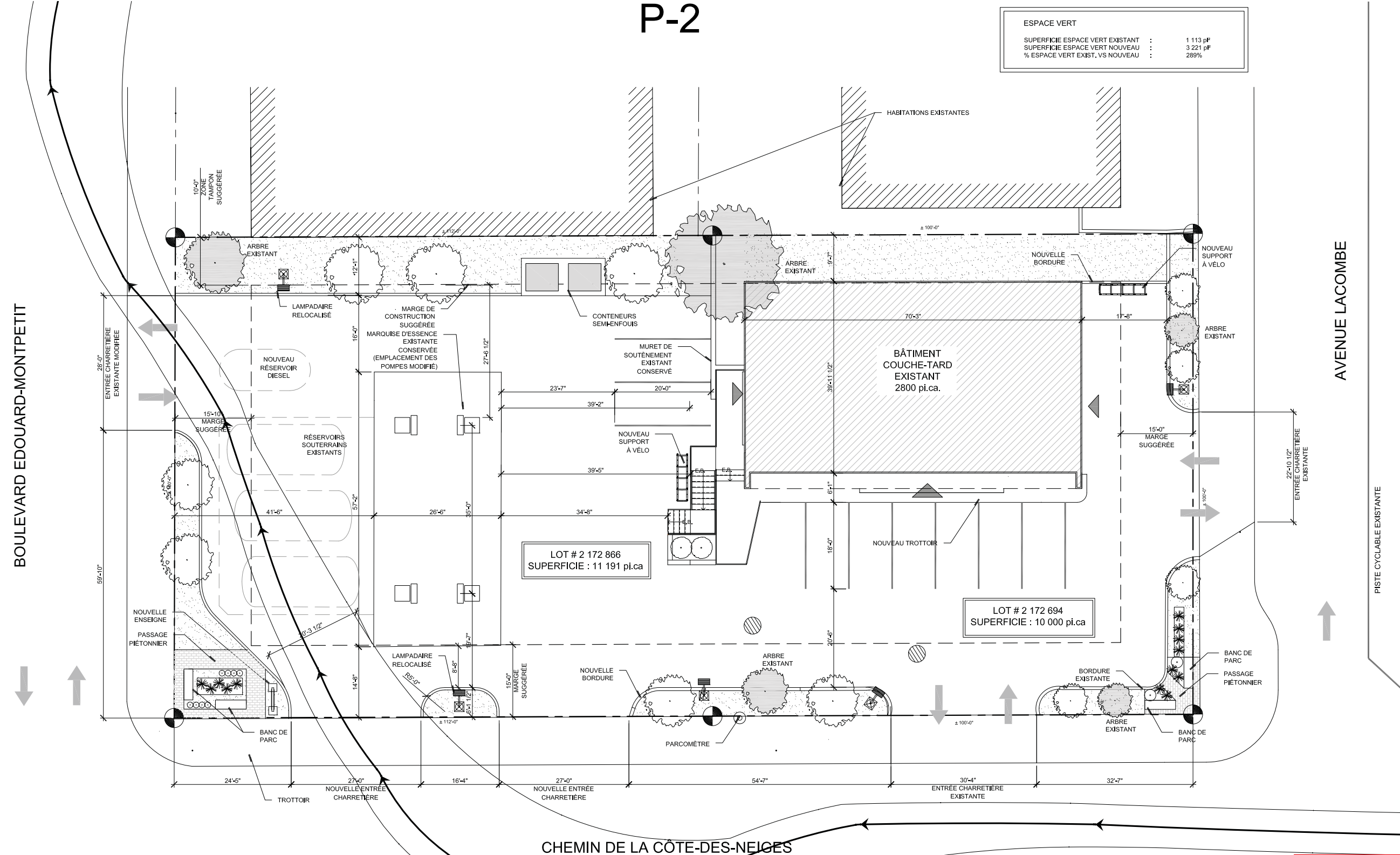


COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES, QUÉBEC  
IMPLANTATION - EXISTANT

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD  
architecte

ESPACE VERT	
SUPERFICIE ESPACE VERT EXISTANT :	1 113 pF
SUPERFICIE ESPACE VERT NOUVEAU :	3 221 pF
% ESPACE VERT EXIST. VS NOUVEAU :	289%



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
**LUNDI 8 JANVIER 2018**  
 CDN-NDG



**COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES, QUÉBEC**  
 IMPLANTATION - PROPOSÉ

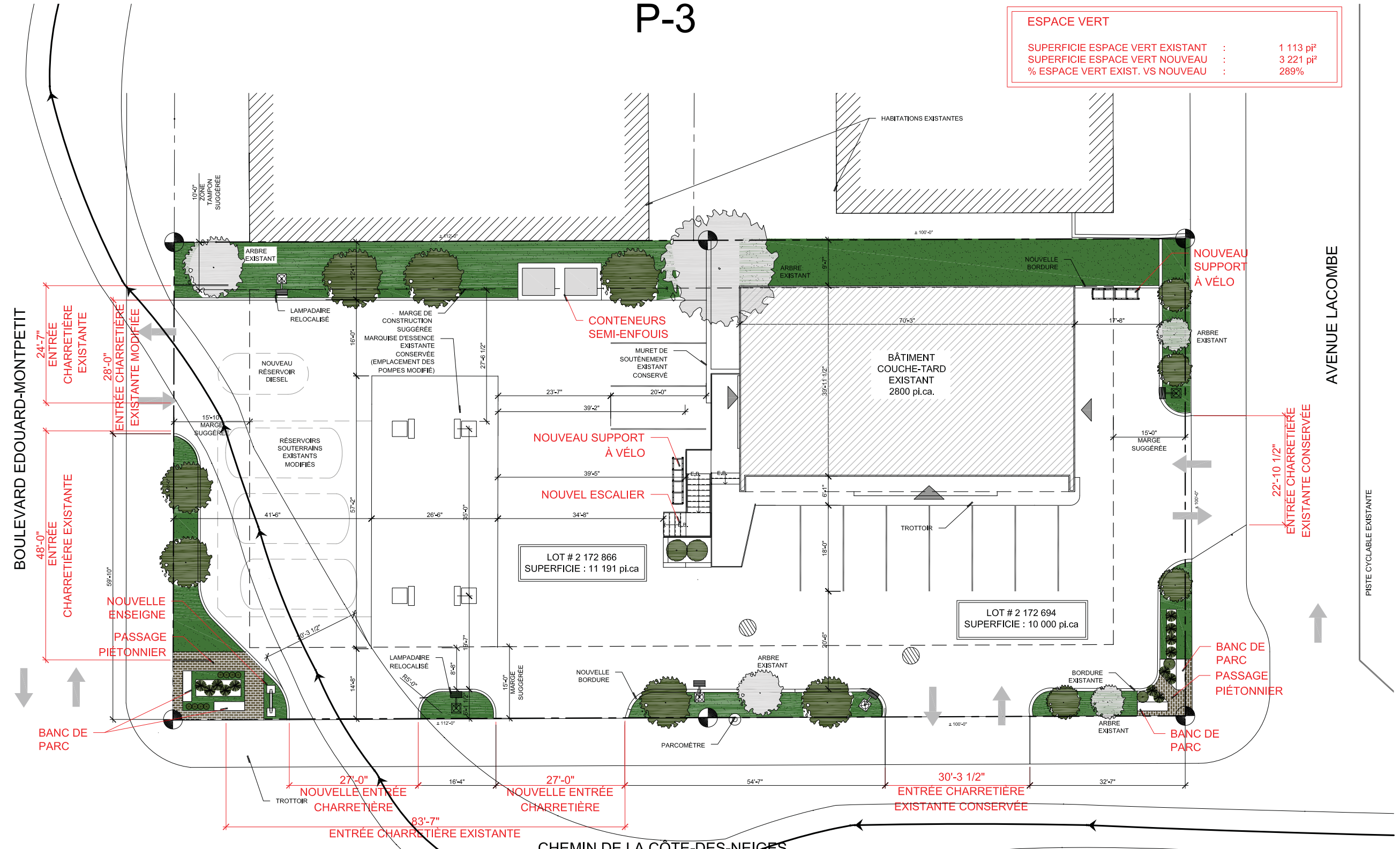
PRÉSENTATION POUR INFORMATION

**LUC M. ALLARD**  
 architecte

DATE : 29 MARS 2017  
 NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest  
 Laval, Québec, H7T 1B9  
 tél.: 450.687.3330  
 fax.: 450.687.3313  
 courriel: info@lmaa.ca

ESPACE VERT	
SUPERFICIE ESPACE VERT EXISTANT	: 1 113 pi <sup>2</sup>
SUPERFICIE ESPACE VERT NOUVEAU	: 3 221 pi <sup>2</sup>
% ESPACE VERT EXIST. VS NOUVEAU	: 289%



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises  
**LUNDI 8 JANVIER 2018**  
 CDN-NDG



**COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES, QUÉBEC**  
 IMPLANTATION - COMPARATIF

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

**LUC M. ALLARD**  
 architecte

DATE : 29 MARS 2017  
 NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest  
 Laval, Québec, H7T 1B9  
 tél.: 450.687.3330  
 fax.: 450.687.3313  
 courriel: info@lmaa.ca



Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises  
**LUNDI 8 JANVIER 2016**  
CONCOURS



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC  
PERSPECTIVE 2

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

**LUC M. ALLARD**  
architecte

4040, Saint-Martin Ouest  
Laval, Québec, H7T 1B9  
tél.: 450.687.3330  
fax.: 450.687.3313  
courriel: info@lmaa.ca  
DATE : 29 MARS 2017  
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067



Direction de l'aménagement urbain et  
des services aux entreprises  
**LUNDI 8 JANVIER 2018**  
CDN-NDG



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC  
PERSPECTIVE 3

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

**LUC M. ALLARD**  
architecte

4040, Saint-Martin Ouest  
Laval, Québec, H7T 1B9  
tél.: 450.687.3330  
fax.: 450.687.3313  
courriel: info@lmaa.ca

DATE : 29 MARS 2017  
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067





COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC  
PERSPECTIVE 4

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD  
architecte

DATE : 29 MARS 2017  
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067

4040, Saint-Martin Ouest  
Laval, Québec, H7T 1B9  
tél.: 450.687.3330  
fax.: 450.687.3313  
courriel: info@lmaa.ca



# PROPOSÉ



COUCHE-TARD - CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES , QUÉBEC  
PERSPECTIVE 5

PRÉSENTATION POUR INFORMATION

LUC M. ALLARD  
architecte

4040, Saint-Martin Ouest  
Laval, Québec, H7T 1B9  
DATE : 29 MARS 2017  
NUMÉRO DE DOSSIER : 2013-067  
tél.: 450.687.3330  
fax.: 450.687.3313  
courriel: info@lmaa.ca