

Le Sud-Ouest
Montréal

AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER
UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

SECOND PROJET DE RÉSOLUTION

AFIN D'AUTORISER LA DIVISION D'UN LOGEMENT AFIN DE PERMETTRE L'AJOUT D'UN
LOGEMENT ENTIÈREMENT AU SOUS-SOL POUR L'IMMEUBLE SITUÉ SUR LE LOT
1 184 124 SITUÉ AU 5955-5961, RUE DRAKE
(SECTEUR CÔTE-SAINT-PAUL)

AVIS est donné aux personnes intéressées de la zone visée 0197 ainsi que les zones contiguës 0183, 0186, 0193, 0196, 0206, 0226, 0258, toutes situées sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, et ayant le droit de signer une demande de participation à un référendum :

1. APPROBATION RÉFÉRENDAIRE

À la suite de la consultation écrite d'une durée de 15 jours qui s'est déroulée du 21 août au 4 septembre 2020, le conseil d'arrondissement a adopté le second projet de résolution ci-dessus mentionné lors de sa séance du 14 septembre 2020.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée et des zones contiguës afin qu'une résolution qui les contient soit soumise à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

2. OBJET DU SECOND PROJET DE RÉSOLUTION

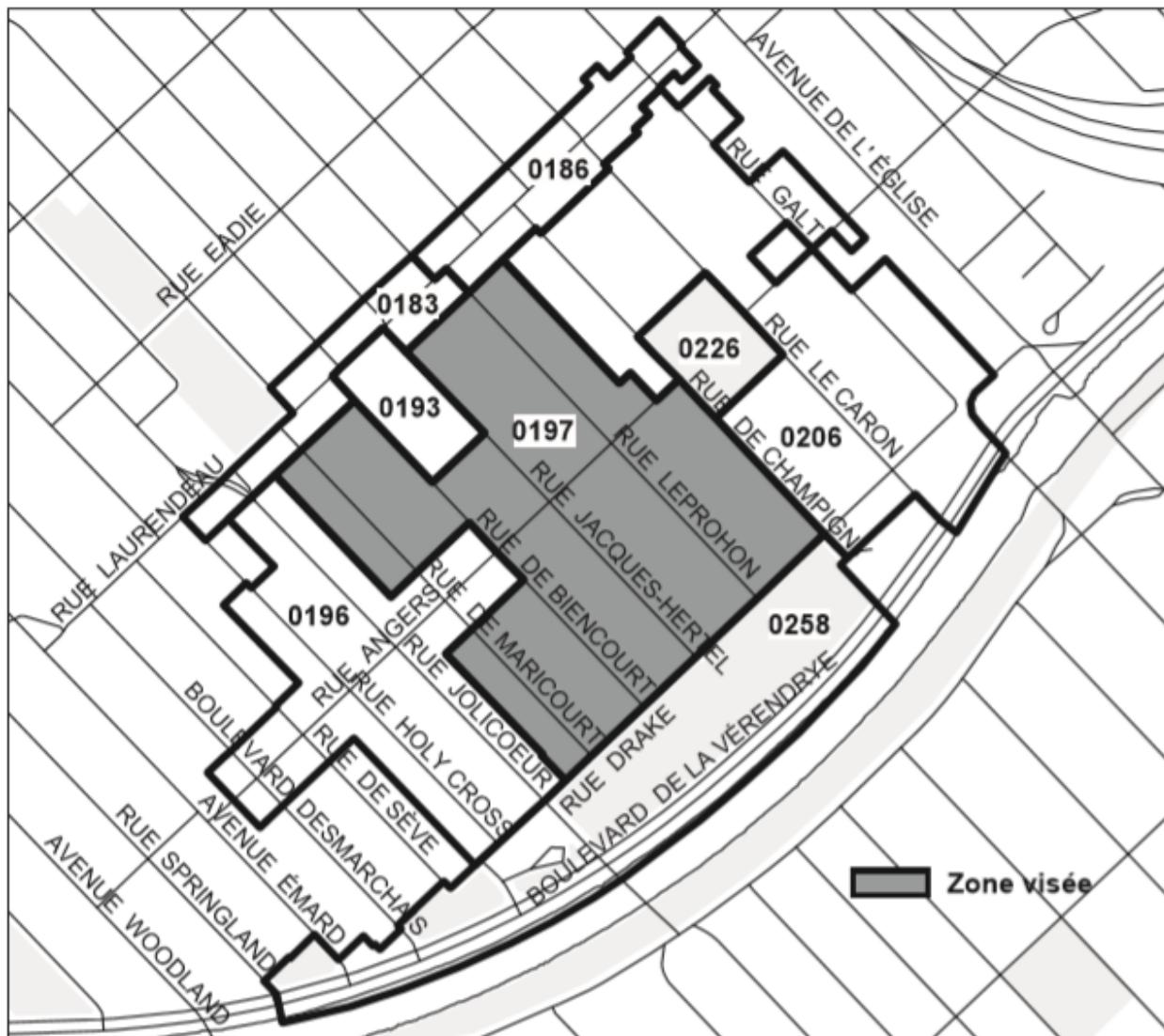
Ce second projet de résolution vise la division du logement dont l'adresse civique est le 5961, rue Drake. À l'issue de cette division, deux logements seront constitués, l'un au rez-de-chaussée et l'autre au sous-sol.

Les dispositions relatives à l'usage, à la localisation d'un logement entièrement en sous-sol et à la division d'un logement sont susceptibles d'approbation référendaire.

3. DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Une demande relative aux dispositions susceptibles d'approbation référendaire peut provenir de la zone visée 0197 ainsi que les zones contiguës 0183, 0186, 0193, 0196, 0206, 0226, 0258, toutes situées sur le territoire de l'arrondissement du Sud-Ouest, tel qu'illustré ci-dessous.

Une telle demande aura pour effet de soumettre le projet de résolution à l'approbation des personnes habiles à voter de la zone concernée et de celles de la zone contiguë d'où provient une demande.



Pour connaître le numéro de la zone associée à une adresse précise, vous pouvez consulter la carte interactive de l'arrondissement comme suit :

http://www1.ville.montreal.qc.ca/CartesInteractives/sud-ouest/CI_SO.html, remplir le champ « se localiser » avec l'adresse qui vous concerne, sélectionner la thématique « Zonage et unité de paysage » puis consulter la carte avec le curseur.

4. CONDITIONS DE VALIDITÉ D'UNE DEMANDE

Pour être valide, toute demande doit :

- identifier clairement les **dispositions** susceptibles d'approbation référendaire qui en font l'objet;
- la **zone** d'où elle provient;
- être reçue au bureau du secrétaire d'arrondissement dans les huit (8) jours de la publication du présent avis, soit au plus tard le **1^{er} octobre 2020**;
- être signée, dans le cas où il y a plus de 21 personnes intéressées de la zone d'où elle provient, par au moins **douze** (12) d'entre elles ou, dans le cas contraire, par au moins la **majorité** d'entre elles;

Exceptionnellement, dans le contexte de la pandémie, des demandes distinctes provenant de personnes intéressées d'une même zone et totalisant le nombre requis de signatures pour cette zone seront recevables.

4.1 ADAPTATIONS NÉCESSAIRES EN RAISON DE LA CRISE SANITAIRE DE LA COVID-19

Conformément à l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, qui nous autorise à faire les adaptations nécessaires, les demandes signées par au moins douze (12) personnes intéressées, tel que mentionné au paragraphe 5 du présent avis, pourront être transmises en utilisant l'une ou l'autre des méthodes suivantes :

Par courriel : greffesud-ouest@ville.montreal.qc.ca

Par la poste ou en personne au 815, rue Bel-Air, Montréal, Québec, H4C 2K4, à l'attention de la soussignée. Si la demande est transmise par courrier, elle doit obligatoirement être reçue à l'adresse mentionnée au plus tard le **1^{er} octobre 2020** pour être considérée, et ce, indépendamment des délais postaux.

De plus, chaque signataire doit être une **personne intéressée** selon les conditions exposées à la section 5.

- Le signataire (obligatoirement majeur au **14 septembre 2020**) indique, à côté de sa signature, son nom en majuscules, son adresse, le numéro d'appartement et la qualité en vertu de laquelle il est une personne intéressée à signer (voir section 5 à cet effet : résident, propriétaire ou copropriétaire, occupant ou cooccupant d'un lieu d'affaires, représentant d'une personne morale).

5. CONDITIONS POUR ÊTRE UNE PERSONNE INTÉRESSÉE À SIGNER UNE DEMANDE

1. Est une personne intéressée toute personne qui, le **14 septembre 2020**, n'est frappée d'aucune incapacité de voter, est majeure, de citoyenneté canadienne, n'est pas en curatelle et qui remplit l'une des deux conditions suivantes :
 - est domiciliée dans une zone d'où peut provenir une demande et depuis au moins six (6) mois au Québec;
 - est, depuis au moins 12 mois, le propriétaire d'un immeuble ou l'occupant d'un lieu d'affaires, au sens de la *Loi sur la fiscalité municipale* (RLRQ, chapitre F-2.1), situé dans une zone d'où peut provenir une demande.
2. Condition supplémentaire aux copropriétaires indivis d'un immeuble et aux cooccupants d'un lieu d'affaires : être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des copropriétaires ou cooccupants, comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire le cas échéant. **Cette procuration doit être produite avant ou en même temps que la demande.**
3. Condition supplémentaire au droit de signer une demande par une personne morale : avoir désigné, parmi ses membres, administrateurs et employés, par résolution, une personne qui, le **14 septembre 2020**, est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter selon la loi. **Cette résolution doit être produite avant ou en même temps que la demande.**

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme une personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités* (RLRQ, chapitre E-2.2).

6. ABSENCE DE DEMANDE

Toute disposition de ce second projet de résolution qui n'aura pas fait l'objet d'une demande valide pourra être incluse dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

7. CONSULTATION DU PROJET DE RÉSOLUTION

Le présent avis ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : montreal.ca/le-sud-ouest, en cliquant sur « Avis publics ».

Montréal, le 23 septembre 2020

Le secrétaire d'arrondissement,
Me Sylvie Parent

SOMMAIRE DÉCISIONNEL

**Projet particulier de modification et
d'occupation d'un immeuble autorisant la
division d'un logement afin de permettre
l'ajout d'un logement entièrement au sous-sol
au 5955-5961, rue Drake**

Dossier no : 1208677008

Arrondissement du Sud-Ouest

Ville de Montréal



Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1208677008
Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption - Projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble autorisant la division d'un logement afin de permettre l'ajout d'un logement entièrement au sous-sol au 5955-5961, rue Drake.

Contenu

Contexte

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine afin d'autoriser un projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble résidentiel de 4 logements situé au 5955-5961, rue Drake, afin d'autoriser un nombre de logements supérieur au maximum permis par l'ajout d'un cinquième logement via la division d'un des logements occupant le rez-de-chaussée et le demi-sous-sol. La demande vise ainsi à autoriser que l'un des logements soit entièrement localisé en sous-sol.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser un projet particulier en vertu du Règlement sur les projets particuliers de l'Arrondissement du Sud-Ouest (RCA10 22003), adopté conformément à la procédure décrite aux articles 145.36 et suivant de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1). Le projet comporte des dérogations relativement à l'usage, à la localisation d'un logement entièrement au sous-sol et à la division d'un logement.

Le projet est conforme aux orientations et objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

Approbation référendaire :

Le projet comporte des dérogations relativement à l'usage, à la localisation d'un logement entièrement au sous-sol et à la division d'un logement.

Décision(s) antérieure(s)

S.O

Description

Contexte :

Le bâtiment est localisé sur le lot 1 184 123 (cadastre du Québec) dans le secteur de Côte-Saint-Paul, sur la rue Drake, face au parc De La Vérendrye et à 200 mètres de la station de métro Jolicoeur.

Le bâtiment comprend actuellement 4 logements et est en usage dérogatoire puisque le règlement d'urbanisme 01-280 autorise un maximum de 3 logements dans la zone 0197.

Toutefois, le caractère dérogatoire du bâtiment n'est pas une exception dans ce secteur puisque 38% des bâtiments localisés sur la rue Drake dans la zone 0197 présentent un nombre de logements supérieur au

maximum autorisé.

La possibilité de diviser un logement est actuellement suspendue sous l'effet de l'avis de motion adoptée lors de la 1^{re} lecture du projet de règlement pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme (conseil d'arrondissement du 19 mars 2020). Toutefois, le projet ne contrevient pas aux objectifs du projet de règlement.

Projet :

Le projet prévoit la division du logement dont l'adresse civique est le 5961, rue Drake. Celui-ci occupe actuellement une partie du rez-de-chaussée et du demi-sous-sol du bâtiment et présente une superficie de 170 m².

À l'issue de la division du 5961, rue Drake, deux logements seront constitués, l'un au rez-de-chaussée avec une superficie de 95 m², l'autre au sous-sol avec une superficie de 76,6 m².

Le projet n'entraîne aucune intervention sur la façade quant à l'ajout d'un accès vers le logement au sous-sol. L'entrée du logement étant accessible depuis la cage d'escalier existante. Toutefois, afin d'améliorer l'éclairage naturel du logement en sous-sol et afin d'assurer la cohérence architecturale de la façade, les fenêtres gauche et droite du sous-sol sont élargies et alignées vis-à-vis des fenêtres du rez-de-chaussée et de l'étage.

En cour arrière, le projet prévoit l'aménagement d'une cour anglaise et l'installation d'une porte-fenêtre afin de permettre un éclairage naturel adéquat des espaces de vie au sous-sol.

Enfin, le projet s'insère dans une approche favorable à la densification des milieux de vie et l'augmentation du parc de logements locatifs à proximité des infrastructures de transport collectif.

Les éléments de non-conformité portent sur :

- l'usage;
- la localisation d'un logement entièrement en sous-sol;;
- la division d'un logement

	Plan d'urbanisme	Règlement 01-280	Projet
Usages	Secteur résidentiel	H.1-3	H.4
Nombre de logements		3	5
Division d'un logement		Suspendu (avis de motion)	Division d'un logement
Stationnement auto		Min 0	0
Logement en sous-sol		Interdit	Autorisé

Justification

Suivant les critères d'évaluation d'un projet particulier, le projet présente des retombées positives pour le quartier, notamment via l'augmentation de l'offre locative à proximité d'une station de métro.

Le projet est compatible avec le milieu d'insertion.

Recommandation de la Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine :

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation en vertu du Règlement sur les PPCMOI;

Considérant la compatibilité avec le milieu d'insertion;

Considérant la proximité d'une station de métro;

Considérant que le projet ne contrevient pas aux objectifs visés par le projet de règlement pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme;

La Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine émet un avis favorable à la demande de projet particulier de construction afin d'autoriser :

- Un nombre maximum de 5 logements;
- Un logement au sous-sol;
- La division du logement sis au 5961, rue Drake.

Aux conditions suivantes :

- Que les dimensions des ouvertures de la façade soient modifiées telles qu'illustré à l'annexe A;
- Que soit installé un clapet anti-retour conformément au règlement 11-010;
- Que soit aménagée une cour anglaise d'une superficie minimale de 10 m² et d'une projection minimale de 1,80 m depuis le mur arrière;
- Que l'aménagement de la cour anglaise et la modification des ouvertures du mur arrière soient évalués au PIIA selon les critères suivants :
 - Que les proportions de la cour anglaise garantissent un éclairage naturel adéquat pour le logement situé en sous-sol. Les cours de grande superficie et de faible profondeur sont préférables;
 - Que la conception de la cour anglaise favorise les surfaces perméables et les aménagements paysagers;

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme :

Lors de la séance du 22 juin 2020, le Comité consultatif d'urbanisme a émis un avis favorable à la demande de projet particulier.

Aspect(s) financier(s)

S.O

Développement durable

Le projet favorise la densification résidentielle à proximité de la station de métro Jolicoeur.

Impact(s) majeur(s)

S.O

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Le processus d'adoption devra se faire en fonction des directives gouvernementales en vigueur, notamment celles concernant les rassemblements de personnes.

Opération(s) de communication

Un avis public, annonçant une consultation écrite d'une durée de 15 jours, sera publié sur le site web de l'arrondissement.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

17 août 2020 : adoption d'une première résolution par le conseil d'arrondissement

21 août au 4 septembre 2020 : consultation écrite (15 jours)

14 septembre 2020 : adoption d'une 2e résolution par le conseil d'arrondissement

Septembre 2020 : avis public annonçant le dépôt des demandes d'approbation référendaire et période d'approbation référendaire

13 octobre 2020 : adoption du projet particulier par le conseil d'arrondissement.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention



Système de gestion des décisions
des instances
Recommandation

Numéro de dossier : 1208677008

Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Ne s'applique pas
Projet	-
Objet	Adoption - Projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble autorisant la division d'un logement afin de permettre l'ajout d'un logement entièrement au sous-sol au 5955-5961, rue Drake.

Considérant l'avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme du 22 juin 2020;

Considérant que le projet respecte les critères d'évaluation et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003);

Considérant la compatibilité avec le milieu d'insertion;

Considérant la proximité d'une station de métro;

Considérant que le projet ne contrevient pas aux objectifs visés par le projet de règlement pour encadrer l'usage des bâtiments résidentiels et régir les résidences de tourisme;

Il est recommandé d'adopter, en vertu du Règlement sur les Projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA04 22003), la présente résolution autorisant la division du logement sis au 5961, rue Drake, et par conséquent l'ajout d'un logement entièrement au sous-sol totalisant un nombre maximum de 5 logements pour l'immeuble sis au 5955-5961, rue Drake, aux conditions suivantes :

- Que les dimensions des ouvertures de la façade soient modifiées tel qu'illustré à l'annexe A;
- Que soit installé un clapet anti-retour conformément au règlement 11-010;
- Que soit aménagée une cour anglaise d'une superficie minimale de 10 m² et d'une projection minimale de 1,80 m depuis le mur arrière;
- Que l'aménagement de la cour anglaise et la modification des ouvertures du mur arrière soient évalués au PIIA selon les critères suivants :
 - Que les proportions de la cour anglaise garantissent un éclairage naturel adéquat pour le logement situé en sous-sol. Les cours de grande superficie et de faible profondeur sont préférables;
 - Que la conception de la cour anglaise favorise les surfaces perméables et les aménagements paysagers;

Nonobstant les exceptions ci-dessus décrites, le projet devra se conformer en tout point à la réglementation applicable;

D'obliger le propriétaire à respecter les conditions prévues ci-dessus et, à défaut de se conformer aux obligations résultant de la présente résolution, les dispositions pénales du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'appliquent;

Les travaux visés par la présente résolution devront débuter dans les 60 mois suivant l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de cette exigence, les autorisations prévues à la présente résolution seront nulles et sans effet.

-- Signé par Tonia DI GUGLIELMO/MONTREAL le 2020-08-03 09:01:28, en fonction de /MONTREAL.

Signataire: Tonia DI GUGLIELMO

directeur(trice) - serv. adm. en arrondissement
Le Sud-Ouest , Direction des services administratifs

Numéro de dossier : 1208677008



Système de gestion des décisions des instances
Pièces jointes au dossier

Numéro de dossier : 1208677008

Unité administrative responsable	Arrondissement Le Sud-Ouest , Direction de l'aménagement urbain et du patrimoine , Division de l'urbanisme
Objet	Adoption - Projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble autorisant la division d'un logement afin de permettre l'ajout d'un logement entièrement au sous-sol au 5955-5961, rue Drake.



5955-5961, Drake.pdf Annexe A.pdf

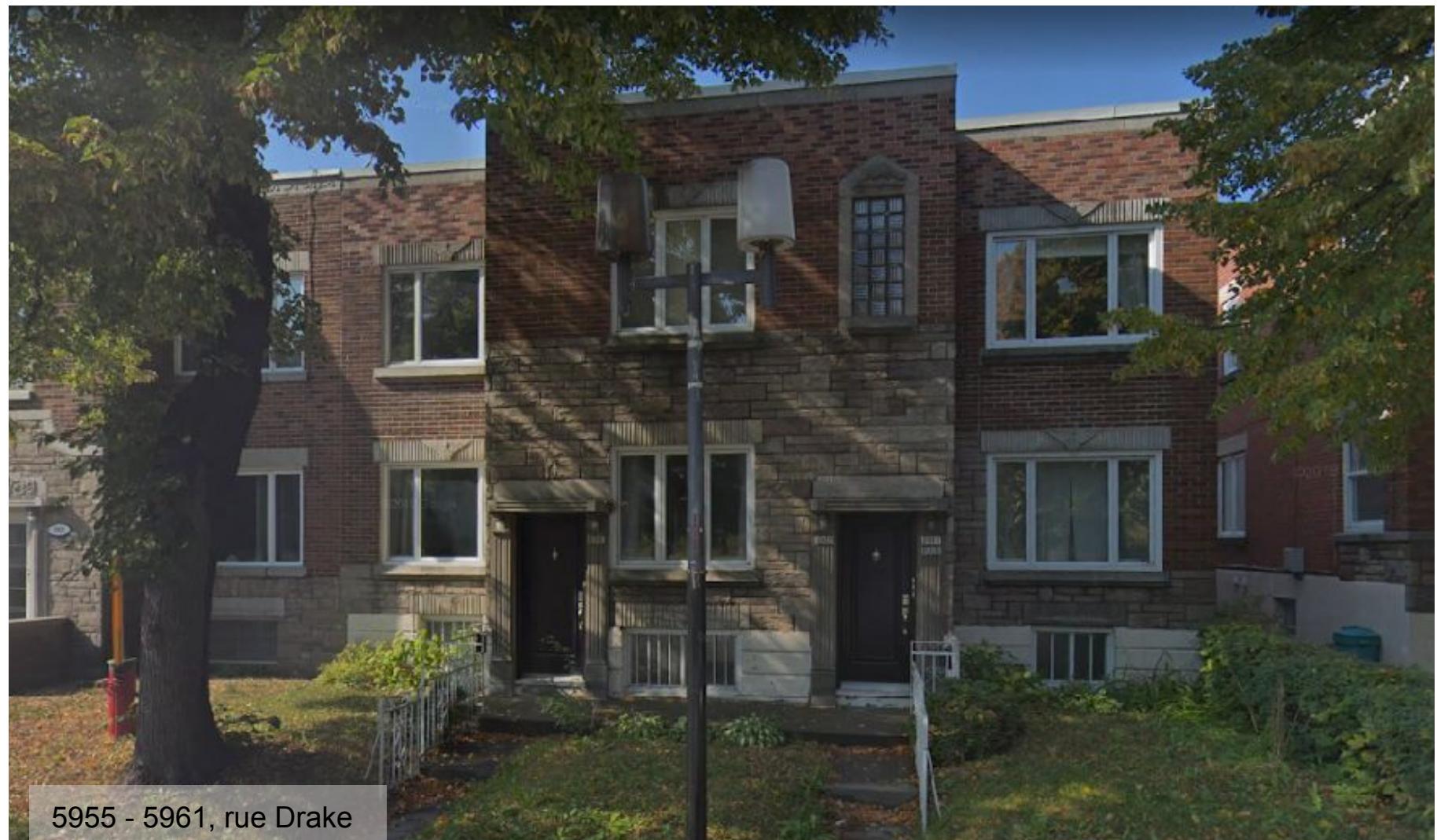
Responsable du dossier
Jean-Baptiste DUPRÉ
Conseiller en aménagement
Tél. : 514-872-7579

Numéro de dossier : 1208677008

Annexe A : Agrandissement des ouvertures



ÉLÉVATION AVANT



5955 - 5961, rue Drake