Avis public

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PROMULGATION

PROJET PARTICULIER PP-122

AVIS est par les présentes donné que la résolution approuvant le projet particulier PP-122 ci-après décrit a été adoptée par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, à sa séance ordinaire du 6 avril 2021, est réputée conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire de l'agglomération de Montréal et est entrée en vigueur le 13 août 2021 conformément à la loi.

RÉSOLUTION CA21 170101: approuvant le projet particulier PP-122 autorisant la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

Le présent avis ainsi que la résolution sont disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : **montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace**, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 16 août 2021.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

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

Séance ordinaire du mardi 6 avril 2021	Résolution: CA21 170101

RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-122

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston a été adopté à la séance ordinaire tenue le 5 octobre 2020 , conformément aux articles 214 et 145.38 et 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 14 octobre 2020 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU ;

ATTENDU QU'une période de consultation écrite sur le projet de résolution a été tenue du 28 octobre au 11 novembre 2020, conformément aux arrêtés ministériels en vigueur et à la résolution CA20 170263;

ATTENDU QU'une séance de consultation par vidéoconférence a été tenue le 4 novembre 2020 au cours de laquelle les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus;

ATTENDU QUE le second projet de résolution a été adopté à la séance ordinaire du conseil tenue le 8 mars 2021, conformément aux articles 145.38 et 128 de la LAU, et qu'au terme de la période de réception des demandes de participation à un référendum, des demandes conformes pour quatre zones ont été reçues.

ATTENDU QUE des modifications ont été apportées résolution finale pour corriger une erreur dans la numérotation des sections et sous-sections qui à sa face même paraît évidente.

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, avec modification, la résolution approuvant le projet particulier PP-122 visant à autoriser la démolition de l'ancienne église Saint-Columba et la transformation de la salle paroissiale à des fins d'habitation pour la construction d'un ensemble résidentiel comptant 10 unités d'habitation pour la propriété située au 4020, avenue Hingston en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4020 à 4036, avenue Hingston et correspondant au lot 5 990 458 et 5 990 459 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan de l'annexe A.

2. Aux fins de la présente résolution, le territoire d'application décrit à l'article 1 se définit selon les secteurs A et B tels qu'ils sont illustrés sur le plan de l'annexe B.

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la démolition du bâtiment constituant l'ancienne église Saint-Columba située au 4020, avenue Hingston et occupant la partie du territoire d'application correspondant au secteur A, illustré sur le plan de l'annexe B de la présente résolution, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

4. La transformation, à des fins d'habitation, de la salle paroissiale occupant la partie du territoire d'application correspondant au secteur B, illustré sur le plan de l'annexe B de la présente résolution, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

5. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, le morcellement de la propriété en deux lots distincts, la construction d'un nouveau bâtiment (7 unités d'habitation) et l'occupation des bâtiments sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

6. À ces fins, pour les secteurs A et B, il est notamment permis de déroger aux articles suivants:

- Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)
    - article 43 qui encadre les éléments exclus du calcul du taux d'implantation;
    - article 46 qui encadre le mode d'implantation (isolé, contigu ou jumelé) sur le terrain;
    - articles 50 à 70.1 qui encadre les alignements de construction et les marges;
    - article 123 qui encadre les usages autorisés afin d'autoriser l'usage résidentiel;

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION II
CONDITIONS

7. La superficie de plancher habitable maximale autorisée pour l'ensemble du site est de 3 300 m^2.

7.1. L'utilisation de dynamitage n'est pas autorisée dans le cadre des travaux autorisés par la présente résolution.

SOUS SECTION I
GARANTIE BANCAIRE

8. Préalablement à la délivrance d'un permis ou d'un certificat visée par la présente résolution, le requérant doit produire, au bénéfice de la Ville de Montréal, deux (2) lettres de garantie bancaire irrévocables à titre de garantie monétaire. Ces lettres de garantie bancaires doivent être réparties de la façon suivante:

- Une lettre de garantie bancaire au montant équivalent à 10% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière au moment de la demande, au bénéfice de la Ville de Montréal.
  Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de démolition, de protection des arbres sur le terrain privé et sur le domaine public et de la construction des unités d'habitation situées dans le secteur A.

- Une lettre de garantie bancaire au montant équivalent de 15% de la valeur de l'immeuble au rôle d'évaluation foncière au moment de la demande de permis, au bénéfice de la Ville de Montréal.
  Cette garantie bancaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à la réalisation complète des travaux de transformation à des fins d'habitation ou aux travaux de transformation à des fins d'habitation ou de remise en état du bâtiment situé dans le secteur B.

SOUS SECTION II
DÉMOLITION

9. La demande de certificat d'autorisation de démolir doit être accompagnée des documents suivants :

1) Une demande de permis, substantiellement complète et conforme, relative à la construction ou la transformation des bâtiments prévus dans les secteurs A et B;

2) Le détail relatif à la finition du mur latéral du centre communautaire (secteur B) situé du côté de la limite avec le secteur A;

3) Un plan de protection des arbres sur le domaine public et privé. Ce plan doit être réalisé par un ingénieur forestier;

4) Un plan de réutilisation ou recyclage des matériaux de démolition;

5) Les lettres de garanties bancaires exigées à l'article 8.

10. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat relatif à la démolition du bâtiment visé à l'article 3 :

1) Démolir toutes les constructions situées dans la section A;
2) Retirer du site de la section A toutes les constructions ou matériaux de construction s'y trouvant;
3) Démanteler et retirer du site toutes les surfaces dures au sol situées dans la section A (notamment l'asphalte, le béton et le pavage).

11. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat relatif à la démolition du bâtiment visé à l'article 3 :

1) Remblayer et niveler le terrain de la section A de manière à éviter la présence de dépression pouvant accumuler de l'eau tout en maintenant intacts les niveaux de sols non concernés par une démolition;
2) Recouvrir toute partie de terrain non végétalisée de la section A avec une terre végétale propre à l'ensemencement;
3) Ensemencer le terrain correspondant à la section A de manière à assurer une présence uniforme et continue de gazon sur l'ensemble du site ou assurer cette couverture par du gazon en plaque.

Le premier alinéa ne s'applique pas si les travaux de construction des nouveaux bâtiments illustrés sur le plan de l'annexe C ont débuté.

SOUS SECTION III
PROTECTIONS DES ARBRES

12. Un rapport relatif à la protection des arbres, réalisé par un professionnel, et illustrant les mesures de protection des arbres pendant les travaux de démolition et de construction doit accompagner les demandes de permis visés à l'article 6. Ce rapport doit notamment comprendre :

1) Toutes les explications et illustrations (cotées) démontrant les mesures de protection proposées pour chacun des arbres situés à moins de 10 m des travaux projetés, tant sur le domaine public que privé;

2) En plus des normes du Bureau de normalisation du Québec, prévoir une distance minimale de protection d'au moins 2 m pour chacun de ces arbres.

SOUS SECTION IV
CONDITIONS RELATIVES AU SECTEUR A

13. Seul l'usage habitation comprenant au plus 7 logements est autorisé.

14. Aux fins du calcul du taux d'implantation, en plus des éléments exclus en vertu de l'article 43 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les portions de bâtiment situées sous un balcon, un perron ou une terrasse et le garage souterrain ne sont pas comptabilisées.

15. Le nombre maximal d'unités de stationnement autorisé est de 11 unités.

16. La voie d'accès menant au garage souterrain doit être aménagée du côté de l'avenue Beaconsfield.

17. La largeur maximale de la porte du garage souterrain est de 3,75 m et la largeur maximale de la voie d'accès depuis la rue jusqu'à cette porte de garage est de 5,5 m.

18. Un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel doit accompagner une demande de permis visé à l'article 9. Ce plan doit démontrer que le calcul de la biomasse correspondant aux aménagements proposés est égal ou supérieur à celui de la biomasse existante sur le territoire d'application à la date d'entrée en vigueur de la présente résolution. L'ensemble des aménagements proposés doit être réalisé dans un délai n'excédant pas 9 mois à compter de l'occupation de la première unité d'habitation.

SOUS SECTION V
CONDITIONS RELATIVES AU SECTEUR B

19. Seul l'usage habitation est autorisé.

20. Le taux d'implantation ne doit pas excéder 70%.

21. L'alignement de construction de la salle paroissiale doit être conforme à celui illustré sur le plan de l'annexe C.

22. Une construction hors toit, abritant une partie d'un logement ou qui ne comporte pas un équipement mécanique, dont la superficie de plancher est inférieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur, doit respecter un recul équivalent à 1 fois sa hauteur, par rapport à la limite latérale de la propriété.

23. L'annexe de la salle paroissiale doit respecter une marge de recul minimale de 2,5 m, par rapport à la limite arrière du terrain.

24. Les interventions suivantes doivent être réalisées et complétées au plus tard dans les 12 mois suivant la délivrance d'un permis visant la transformation de la salle paroissiale en habitation ou de sa remise en état :

1) Retirer toutes les surfaces dures au sol situées en cour avant et réaménager le chemin piéton permettant d'accéder au bâtiment du centre communautaire.

SECTION III
CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

25. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction, de transformation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS SECTION I
ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

26. L'objectif est de favoriser la construction de bâtiments d'architecture contemporaine qui tiennent compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à valeur intéressante et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives», joints en annexe C à la présente résolution.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs, pour le secteur A, sont les suivants :

1° L'implantation des bâtiments doit reprendre le caractère général des implantations proposées au plan intitulé "Plan d'implantation" de l'annexe C en pièce jointe de la présente résolution;
2° le recul des bâtiments doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;
3° l'apparence architecturale de toutes les façades adjacentes à une voie publique doit être traitée comme des façades principales;
4° le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public;
5° conserver la topographie existante des parties non construites du site et minimiser l'usage de murets ou de murs de soutènement.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs, pour le secteur B, sont les suivants:

1° L'implantation du bâtiment doit reprendre le caractère général de implantation proposée au plan intitulé "Plan d'implantation" de l'annexe C en pièce jointe de la présente résolution;
2° prévoir sur le mur sud du centre communautaire un revêtement de briques respectueux du bâtiment existant et pouvant être rythmé selon le caractère de ce dernier.

SOUS SECTION II
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

27. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :

1° Maximiser le respect des niveaux de sol originaux ;
2° Minimiser les interventions dans les talus;
3° Maximiser la poursuite du caractère du paysage du quartier;
4° L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le

projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie.

28. En plus des documents visés à l'article 667 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), une demande d'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale conformément au titre VIII préalable à la délivrance d'un permis impliquant des travaux identifiés à l'article 6c doit être accompagnée d'une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit. Cette étude doit comporter des mesures prises sur le site.

_____

Annexe A
Territoire d'application (Plan cadastral)

Annexe B
Plan illustrant les sections A et B du territoire d'application (plan de l'arpenteur-géomètre Rabin & Rabin - 15 mars 2012)

Annexe C
Plans Secteurs A et B

_____

_____

Un débat s'engage.

_____

Madame la mairesse Sue Montgomery et les conseillers Marvin Rotrand et Lionel Perez votent en faveur de la proposition.

La conseillère Magda Popeanu et les conseillers Peter McQueen et Christian Arseneault votent contre la proposition.

SUIVANT L'ARTICLE 20.1 DE LA *CHARTE DE LA VILLE DE MONTRÉAL* (RLRQ, c. C-11.4), LA VOIX DE LA MAIRESSE DE L'ARRONDISSEMENT QUI PARTICIPE À L'ÉGALITÉ DU VOTE DEVIENT PRÉPONDÉRANTE

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

40.11 1203558037

Julie FARALDO BOULET
_____
Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 8 avril 2021

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION
(1203558037)

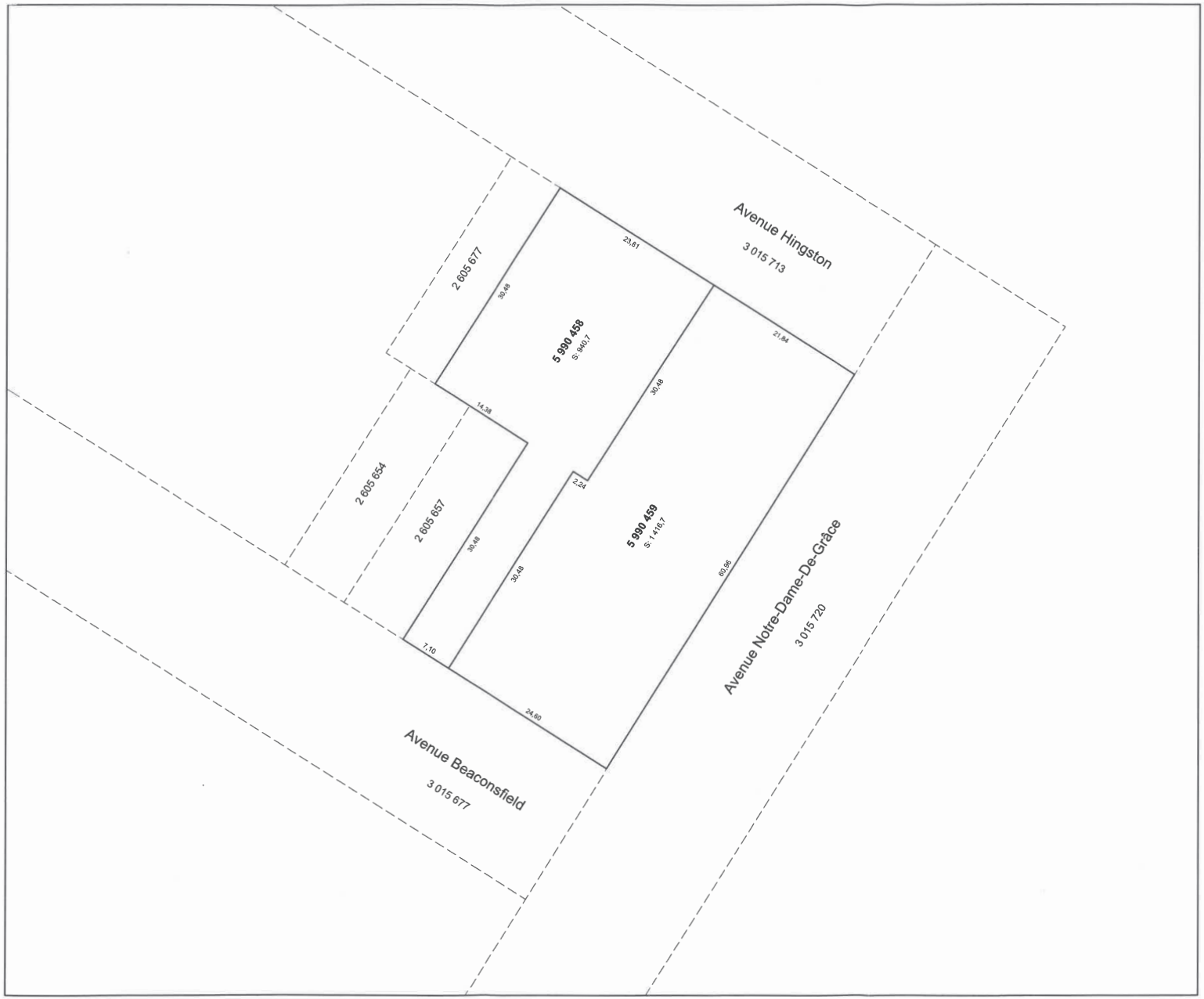
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

20 AOÛT 2020

CDN-NDG

PLAN CADASTRAL

FEUILLET 1 DE 1



Un document joint complète ce plan cadastral.

Les mesures indiquées sur ce document sont exprimées en unités du système international.

DOSSIER : 1128899

Référence au(x) feuillet(s) cartographique(s) :
31H05-005-7061

Projection : MTM
Fuseau : 8

ÉCHELLE : 1 : 500

PLAN CADASTRAL PARCELLAIRE
CADASTRE DU QUÉBEC

Circonscription foncière : Montréal

Municipalité(s) : Montréal (Ville)

Fait conformément aux dispositions de l'article (des articles) 3043, al.1 C.c.Q.

Préparé à Montréal

Signé numériquement par : Robert Katz
a.g. (matricule 2392)

Minute : 8507 datée du 23 septembre 2016
Dossier a.-g. : 43197-43089-2

Ce plan cadastral est correct et conforme à la loi, le 5 juillet 2017

Signé numériquement par: Barbara Gallant a.-g. (matricule 2443)

Pour le ministre

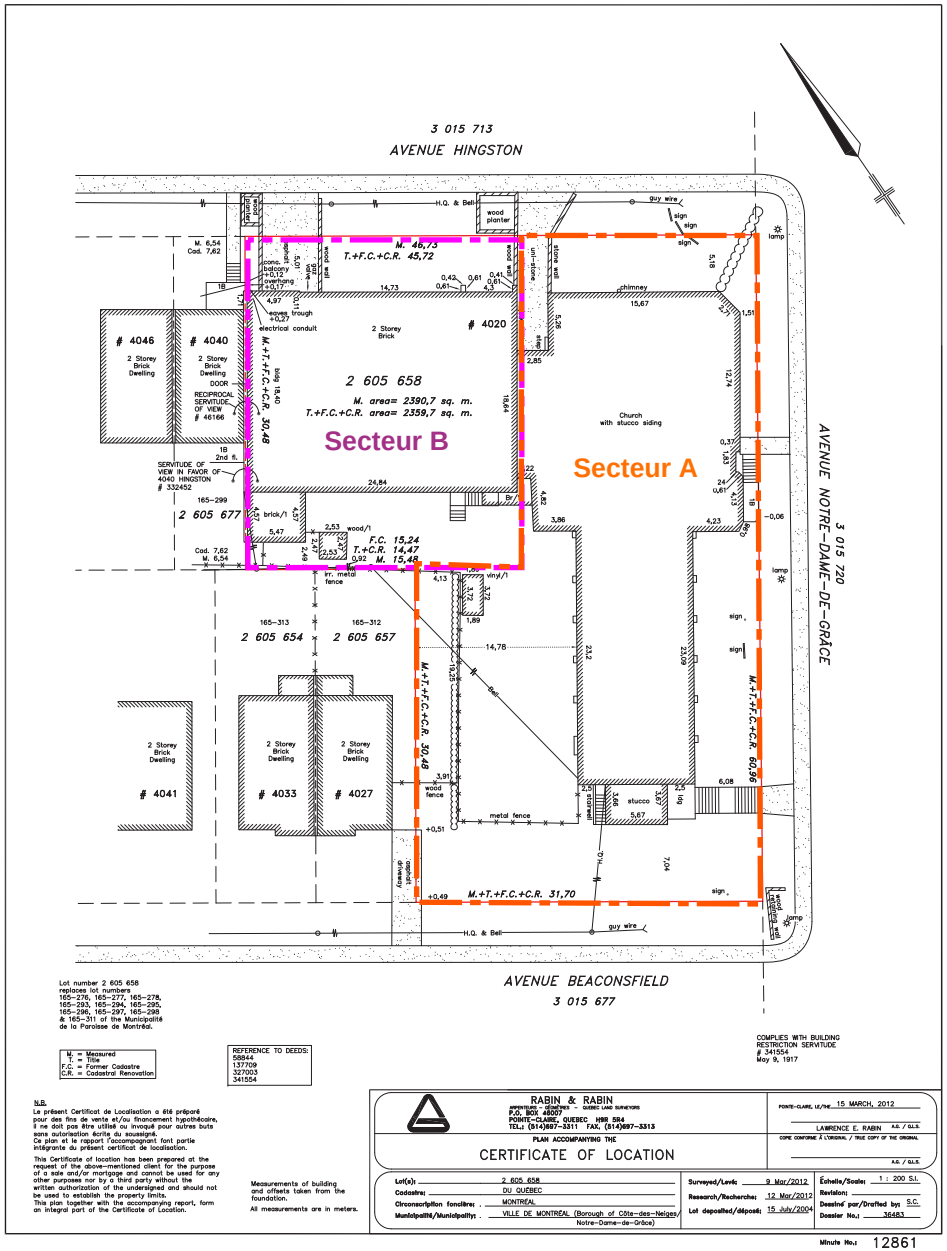
Seul le ministère est autorisé à émettre des copies authentiques de ce document.

Copie authentique de l'original,
le

Pour le ministre

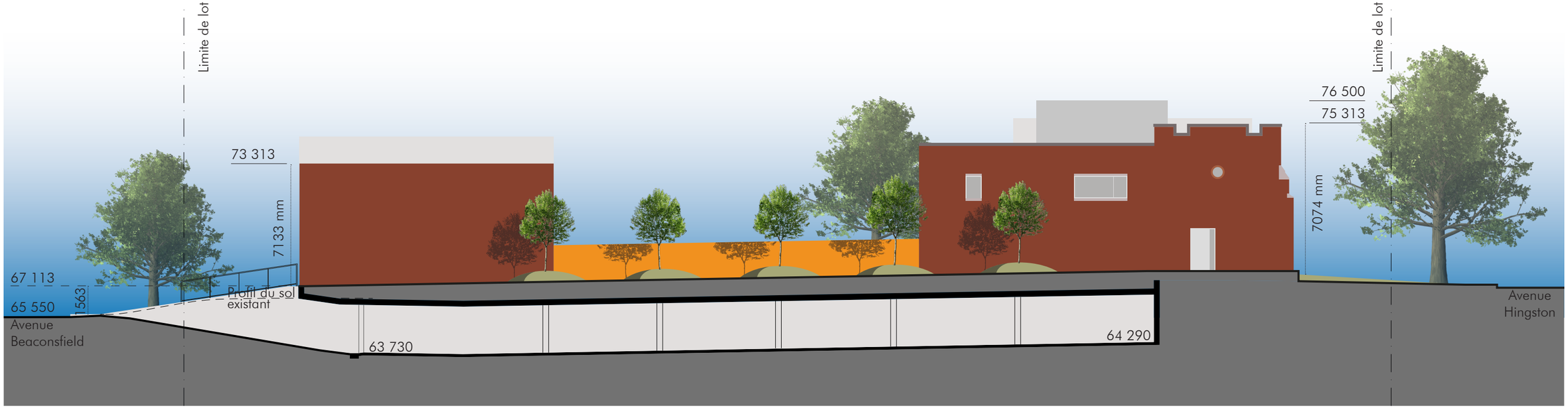
Énergie et Ressources naturelles
Québec

ANNEXE B - SECTEURS A ET B DUTERRITOIRE D'APPLICATION (1203558037)



ANNEXE C - TRAVAUX PRÉVUS AUX SECTEURS A ET B
(1203558037)

ANNEXE C - TRAVAUX PRÉVUS AUX SECTEURS A ET B
(1203558037)



Coupe A

Projet proposé - Élévations et coupe
1:200

ANNEXE C - TRAVAUX PRÉVUS AUX SECTEURS A ET B
(1203558037)