

Avis public



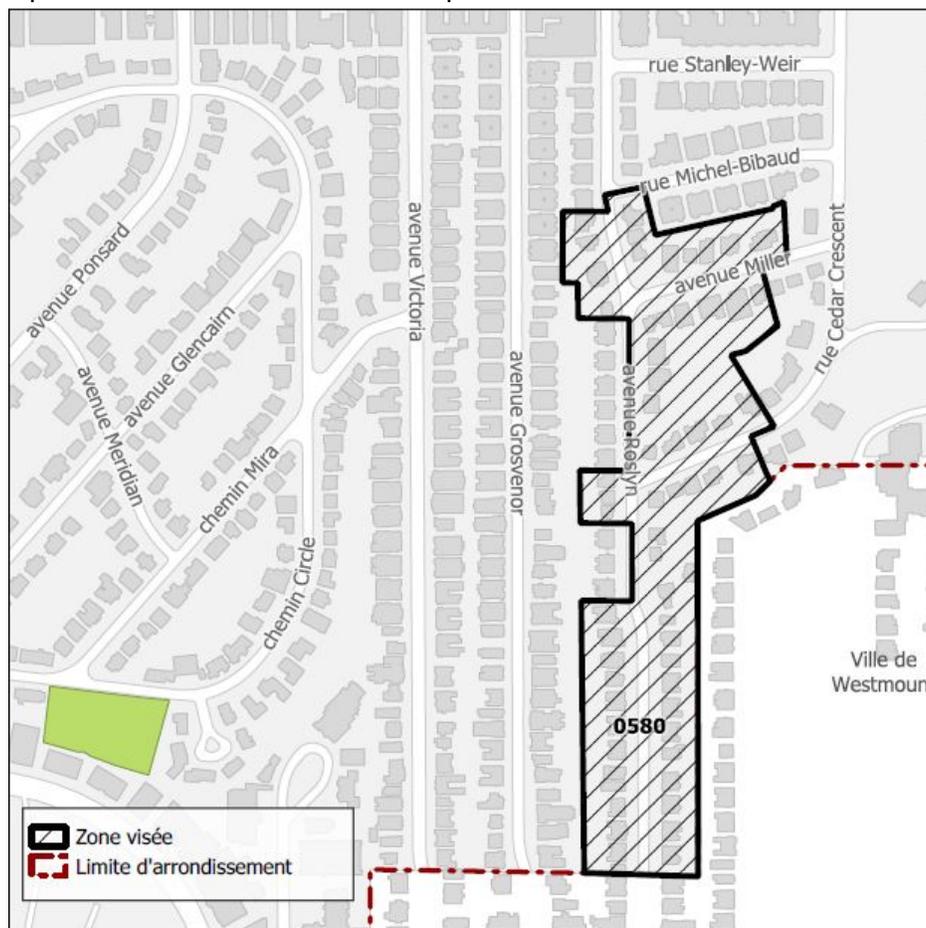
CONSULTATION PUBLIQUE ÉCRITE

Projet de résolution CA22 170054 approuvant le projet particulier PP-132 visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)* - dossier 1226290009

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA22 170054 approuvant le projet particulier PP-132 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 7 mars 2022 et fera l'objet d'une consultation écrite de 15 jours, en conformité conformément aux règles du décret 2021-054 du 16 juillet 2021 et de la résolution CA22 170054.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn.

QUE ce projet particulier vise la zone 0580 ci-après illustrée :



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

Toute personne peut transmettre ses commentaires ou questions par écrit relativement à ce projet de résolution du lundi 14 mars 2022 jusqu'à 16h30, le lundi 28 mars 2022, de la manière suivante :

- par la poste, à la Division du greffe de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, bureau 600, Montréal (Québec) H3X 2H9;
- en complétant le formulaire en ligne disponible sur la page internet de l'arrondissement, à la section « [Événements](#) » ou en cliquant sur le lien suivant : [Formulaire PP-132 - 4775, avenue Roslyn](#).

Toute personne adressant un commentaire ou une question doit s'identifier avec son nom et son adresse ainsi qu'un numéro de téléphone ou une adresse courriel afin qu'il soit possible de la contacter facilement. L'adresse du projet ou le numéro de résolution concerné (CA22 170054) doit également être mentionné.

Une séance de consultation en visioconférence se tiendra le 28 mars 2022 à 18h30, au cours de laquelle l'arrondissement entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet. L'accès au projet de résolution, à la présentation, au formulaire de consultation écrite et au lien vers la séance de consultation en visioconférence ([Séance de consultation en visioconférence](#)) se fera par le biais de la page des [Événements](#) de l'arrondissement.

Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca.

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 : montreal.ca/cote-des-neiges-notre-dame-de-grace, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 14 mars 2022.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 7 mars 2022

Résolution: CA22 170054

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-132

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a recommandé, le 16 février 2022, d'accorder la demande en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017);

De mandater la secrétaire d'arrondissement, conformément aux règles de l'arrêté ministériel 2021-054 du 16 juillet 2021, pour remplacer l'assemblée publique de consultation prescrite par *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) par une consultation écrite d'une durée de 15 jours et en fixer les modalités.

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété située au 4775, avenue Roslyn et correspondant au lot 2 651 529 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint à son annexe A.

CHAPITRE II

AUTORISATION

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'implantation d'un bâtiment unifamilial de 2 étages est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger à l'article 45.1 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 GÉNÉRALES

4. Les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan de localisation » joint en annexe B à la présente résolution.

Malgré l'alinéa précédent l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm.

ANNEXE A
Territoire d'application

ANNEXE B
Intitulée "Plan de localisation"

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.05 1226290009

Geneviève REEVES

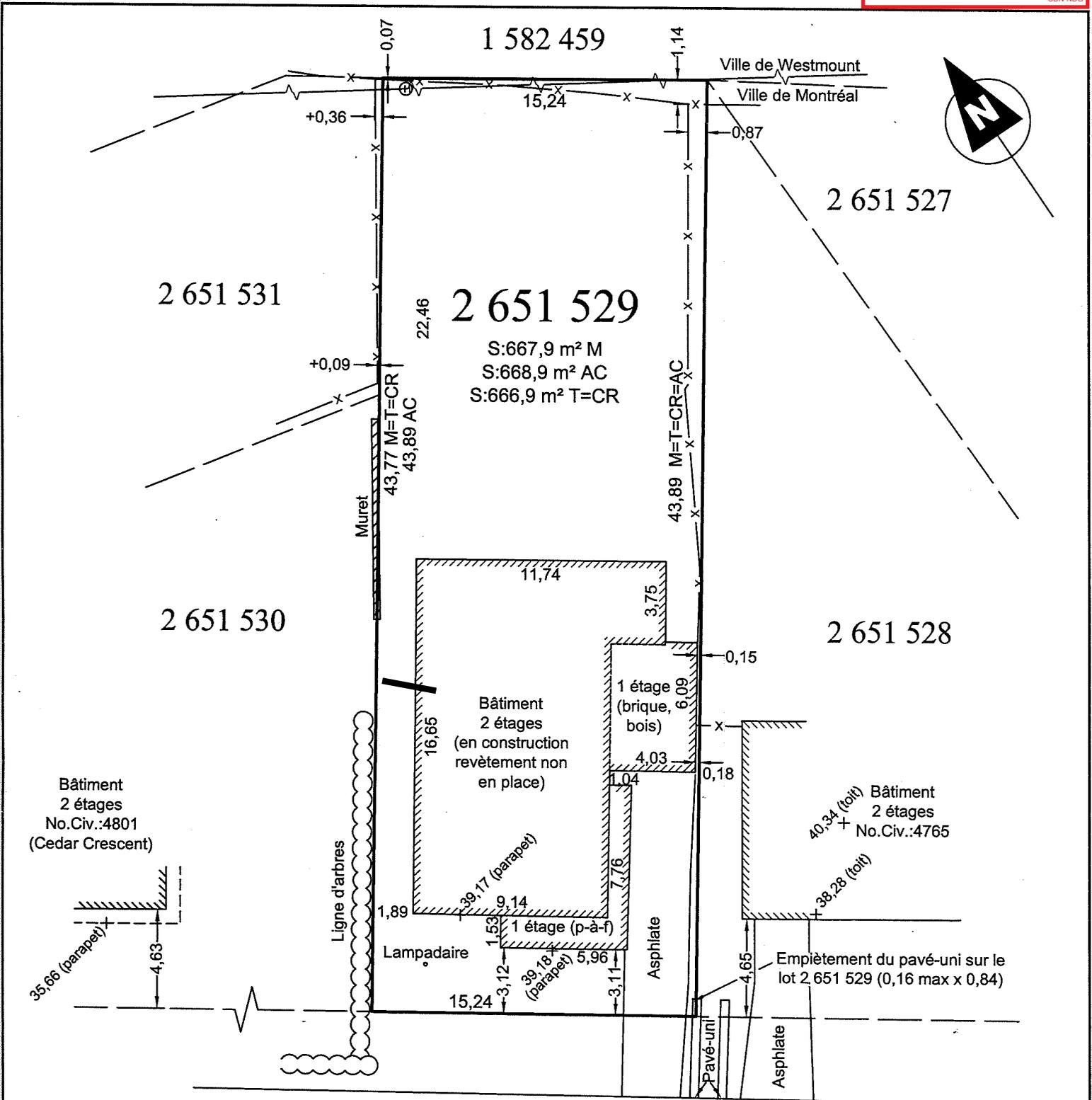
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 mars 2022

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1226290009





1 582 459

2 651 527

2 651 531

2 651 529

S:667,9 m² M
S:668,9 m² AC
S:666,9 m² T=CR

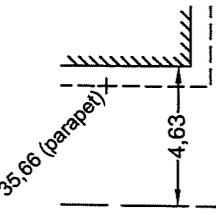
2 651 530

2 651 528

Bâtiment
2 étages
(en construction
revêtement non
en place)

Bâtiment
2 étages
No.Civ.:4801
(Cedar Crescent)

Bâtiment
2 étages
No.Civ.:4765



Empiètement du pavé-uni sur le lot 2 651 529 (0,16 max x 0,84)

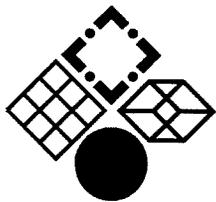
Légende: (si applicable)

Avenue Roslyn
2 652 297

Toutes les mesures concernant le(s) bâtiment(s) à l'étude ont été prises par rapport aux fondations.

Toutes les dimensions de lot(s) montrées concordent avec celles inscrites au Titre et Cadastre (si applicable), sauf indication contraire.

Date(s) du relevé: 7 Septembre 2018



**Le Groupe Conseil
T.T. Katz
Blain+Paquin**

ARPENTEURS-GÉOMÈTRES
INGÉNIEURS-CONSEILS

LAND SURVEYORS
CONSULTING ENGINEERS

3901 o. Jean-Talon, bureau 300
Montréal, Québec H3R 2G4
Tél: 514 341-3408
Fax: 514 341-0058
info@katz.qc.ca

Plan de Localisation

Échelle Scale	1:250	Mesure Métrique	Date 14 Septembre 2018		
Lot(s) no.	2 651529	Chef d'équipe Crew chief	M.S.	Calcul par Computed by	S-P F
Cadastre	Québec	Dessiné par Drawn by	S-P F	Vérifié par Verified by	RIC
Circonscription foncière Registration division	Montréal	Signé à Montréal 			
Municipalité Municipality	Ville de Montréal	Robert Katz No. Minute: 10405 A.G. Ing. Q.L.S. Eng.			

Notes
Nonobstant les servitudes pouvant être indiquées au présent plan, cette propriété doit faire l'objet d'une recherche notariale pour compléter et/ou confirmer les titres et les servitudes l'affectant.

Toutes les élévations indiquées sur ce plan sont en référence à un système arbitraire.

Ce plan ne peut être utilisé ou invoqué que dans le but d'obtenir un prêt hypothécaire et/ou d'une vente et forme avec le rapport qui l'accompagne, partie intégrante de ce certificat de localisation.

Toute reproduction de ce plan est interdite en vertu des dispositions de la loi sur les droits d'auteur R.S.C., C-30, S1.

Identification		Numéro de dossier : 1226290009
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 régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMO), visant à régulariser l'implantation d'un bâtiment résidentiel unifamilial situé au 4775, avenue Roslyn a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE).

L'arrondissement a constaté une implantation supérieure à celle autorisée dans le projet de remplacement compris dans la décision de la démolition CA18 170301, ainsi que dans les plans soumis au permis 3000748974-18 visant la construction du bâtiment. La demande vise à régulariser la situation puisque l'agrandissement additionnel engendre un dépassement du taux d'implantation maximal permis.

L'autorisation demandée permettra également de conclure le recours actuellement en cours pour avoir démoli ou fait démolir un bâtiment sans l'autorisation du comité requise ou à l'encontre des conditions de cette autorisation.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

2018-11-05 / CA18 170301 : Résolution autorisant la démolition de l'immeuble et son projet de remplacement (1183558039).

2018-06-26 / CA18 170192 : Accorder une dérogation mineure au bâtiment situé au 4775, avenue Roslyn, afin de permettre à ce que la dépendance que représente le garage, soit attachée au mur du bâtiment principal.

2018-02-28 / DA183558008 : D'approuver les plans en vertu du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en tenant compte des critères proposés aux articles 28.2, 45.2, 110 et 668, pour la délivrance du permis visant l'agrandissement de la résidence, le rehaussement du toit et le remplacement des revêtements à l'immeuble situé au 4775, avenue Roslyn, tel que présenté sur les plans de l'architecte Stéphane Hazan, numérotés A100, A103 et A104 et estampillés le 21 février 2018 à l'arrondissement de

Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, dossier relatif à la demande de permis 3001357287 (2183558008).

Description

Le projet a d'abord fait l'objet d'une demande de permis pour une transformation visant l'agrandissement du bâtiment, laquelle a été approuvée par le CCU le 31 janvier 2018. En cours de travaux, une inspection a révélé que l'entrepreneur avait procédé à la démolition de plus de 50 % du volume du bâtiment et que le projet aurait donc dû faire l'objet d'une demande d'autorisation de démolition. L'arrondissement a révoqué le permis de transformation et ordonné un arrêt du chantier.

Suivant le constat de la contravention au règlement municipal, le requérant devait obtenir une dérogation mineure pour maintenir un garage attaché, déposer une demande d'autorisation de démolition et déposer une demande de permis de construction.

Demande d'autorisation et démolition (2018-05-14) et demande de permis de construction (2018-11-09)

Le 6 juin 2018, le comité de démolition rend une décision favorable à la démolition du bâtiment et au projet de remplacement en précisant toutefois que les proportions du projet doivent être fidèles au premier projet présenté. La décision du comité est portée en appel et l'analyse plus approfondie de la proposition a permis de constater la présence d'un agrandissement additionnel sur deux niveaux dans la portion arrière du bâtiment. Lors de l'appel de la décision, le conseil d'arrondissement rend une décision favorable à la démolition et au projet de remplacement sous certaines conditions, dont une qui exige le retrait de l'agrandissement additionnel dans les 60 jours suivants la délivrance du permis de construction.

Après avoir constaté que les délais d'exécution de la condition ont été dépassés, et après avoir accordé, des délais additionnels au propriétaire afin d'apporter les travaux correctifs demandés, l'arrondissement a dû entreprendre des procédures judiciaires.

À la suite de négociations tenues hors cour entre les parties, il a été entendu que l'agrandissement additionnel pourrait être maintenu, mais que l'implantation actuelle devrait être régularisée par le biais d'une autorisation réglementaire.

Cette demande vise à autoriser l'implantation telle qu'illustrée sur le plan de localisation préparé par Robert Katz, arpenteur-géomètre, en date du 14 septembre 2018 et portant le numéro de minutes 10 405 et ainsi permettre le respect de l'entente entre les parties.

Justification

La demande satisfait aux critères d'évaluation de l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Considérant qu'une entente entre les parties est intervenue concernant le non-respect des conditions liées à l'autorisation de démolition;

Considérant que l'agrandissement additionnel représente une très faible proportion du bâtiment;

Considérant que l'agrandissement n'a pas pour objet d'ajouter de fenêtre, ni même de déplacer celle existante;

Considérant que l'agrandissement permet de soustraire un espace de terrain résiduel dont l'entretien risque d'être incertain et n'ajoute en rien à la qualité du lieu;

Considérant que l'agrandissement est peu visible de la rue.

Après l'étude et l'analyse du projet, la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que l'on devrait donner une suite favorable à l'égard de cette demande avec la condition suivante :

- Que les marges minimales doivent correspondre à celles identifiées sur le plan intitulé « Plan de Localisation » joint réalisé par Robert Katz, arpenteur-géomètre, sous sa minute 10405, daté du 14

septembre 2018.

Cette condition a pour but de régulariser l'implantation réalisée tout en rendant impossible un agrandissement supplémentaire ou subséquent.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas

Montréal 2030

Ne s'applique pas

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

Ce projet de résolution doit faire l'objet d'une assemblée publique de consultation, comme prescrit par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

Or, depuis le 13 mars 2020, le gouvernement du Québec a décrété l'état d'urgence sanitaire sur tout le territoire québécois par le décret numéro 177-2020. Depuis cette date, ce décret a été renouvelé en continu par des décrets subséquents qui habilite le ministre de la Santé et des Services sociaux à ordonner toute mesure nécessaire pour protéger la santé de la population.

Dans le contexte de la gestion de crise entourant le coronavirus (COVID-19), la ministre de la Santé et des Services sociaux a signé le 22 mars 2020 l'arrêté ministériel 2020-008 qui a ensuite été modifié par l'arrêté ministériel 2020-033 du 7 mai 2020, par l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, par l'arrêté ministériel 2020-074 du 2 octobre 2020.

La mesure prévue par l'arrêté 2020-074 a été abrogée, mais cette même mesure a été reprise, avec les adaptations nécessaires, par le décret 102-2021 du 5 février 2021 qui a pris effet le 8 février 2021 et qui prévoit que :

« toute procédure, autre que référendaire, qui fait partie du processus décisionnel d'un organisme municipal et qui implique le déplacement ou le rassemblement de citoyens est remplacée par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours; » Par conséquent, jusqu'à l'adoption de nouvelles mesures gouvernementales, les assemblées publiques de consultation doivent être remplacées par une consultation écrite, annoncée au préalable par un avis public, d'une durée de 15 jours. Enfin, il importe de noter qu'en vertu de l'arrêté ministériel 2020-049 du 4 juillet 2020, lorsque la loi prévoit qu'une assemblée publique doit comprendre une période de questions, le public doit pouvoir transmettre par écrit des questions à tout moment avant la tenue de cette assemblée.

Opération(s) de communication

La tenue de cette consultation écrite sera annoncée par un avis public qui comprendra :
la description du projet de résolution;
l'adresse Web à laquelle l'information est diffusée concernant le projet et la séance d'information en visioconférence;
les adresses où les personnes peuvent transmettre des commentaires écrits, par courriel ou par courrier.

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

7 mars 2022 : Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
14 mars 2022 : Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;
14 mars 2022 au 28 mars 2022 : Consultation écrite (15 jours);

28 mars 2022 : Assemblée publique de consultation en visioconférence
4 avril 2022 : Dépôt du rapport de consultation et adoption du 2e projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
2 mai 2022 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement
Mai-Juin 2022 : Certificat de conformité et entrée en vigueur de la résolution, le cas échéant.

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des 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

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Sophie COURNOYER
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 514-868-5935
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2022-02-23 14:53:10

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2022-02-23 17:17

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1226290009