

## ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

### POUR LES PROJETS DE RÉSOLUTIONS :

- **CA06 170143 AUTORISANT LE PROJET PARTICULIER PP-25 VISANT À AUTORISER L'AGRANDISSEMENT ET L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT AFIN DE PERMETTRE, EN PLUS DES USAGES DÉJÀ PERMIS, L'USAGE ACCESSOIRE « VÉHICULE AUTOMOBILE (POSE D'ACCESSOIRES AUTOMOBILES) » AINSI QUE DES DÉROGATIONS TELLES LA SUPERFICIE MAXIMALE DE PLANCHER ET LA LOCALISATION DU STATIONNEMENT, EN VERTU DU *RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (RCA02 17017)* POUR LA STATION-SERVICE SONIC SITUÉE AU 4810, AVENUE WALKLEY; ET**
- **CA06 170146 AUTORISANT LE PROJET PARTICULIER PP-26 VISANT À ÉTABLIR LA HAUTEUR EN MÈTRES ET EN ÉTAGES D'UN BÂTIMENT POUR L'HÔPITAL GÉNÉRAL JUIF DE MONTRÉAL, DU CÔTÉ DE LA VOIE PUBLIQUE, SUR UNE PROFONDEUR DE 43 MÈTRES, CONCERNANT L'AJOUT DE DEUX ÉTAGES SUR LE LIEN UNISSANT LE PAVILLON D AU PAVILLON F (LADY DAVIS) POUR LE BÂTIMENT SITUÉ AU 3755, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE, 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 les projets de résolutions autorisant les projets particuliers décrits ci-dessus ont été adoptés par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce lors de la séance ordinaire tenue le 1<sup>er</sup> mai 2006, et feront l'objet d'une assemblée publique de consultation le **5 juin 2006 à compter de 17 h**, au 5151, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, à Montréal, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE le projet de résolution CA06 170143 permettrait diverses dérogations, notamment l'usage, la superficie maximale de plancher et le stationnement, de façon à ce que le requérant puisse greffer à la station-service existante une baie de services additionnelle pour la pose d'accessoires automobiles.

QUE le projet de résolution CA06 170146 permettrait l'ajout de deux étages sur la passerelle unissant les pavillons D et F de l'hôpital général Juif de Montréal, situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

QU'au cours de cette assemblée publique, le maire d'arrondissement expliquera les projets de résolutions ainsi que les conséquences de leur adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet;

QUE ces projets de résolutions sont susceptibles d'approbation référendaire.

QUE ces projets de résolutions sont disponibles pour consultation au bureau d'arrondissement situé au 5160, boulevard Décarie, bureau 600, aux heures normales d'ouverture, soit de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30, au bureau Accès Montréal Côte-des-Neiges situé au 5885, chemin de la Côte-des-Neiges et au bureau Accès Montréal Notre-Dame-de-Grâce situé au 5814, rue Sherbrooke Ouest;

QUE le présent avis ainsi que les projets de résolutions et les sommaires décisionnels qui s'y rapportent 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 « Nos avis publics ».

DONNÉ À MONTRÉAL, ce 17 mai 2006.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numero de dossier : 1051378008
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	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Autoriser l'agrandissement et l'occupation d'un bâtiment afin de permettre, en plus des usages déjà permis, l'usage accessoire "véhicule automobile (pose d'accessoires automobiles)" ainsi que des dérogations telles la superficie maximale de plancher et la localisation du stationnement, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - Station-service Sonic - 4810, avenue Walkley.	

## Contenu

### Contexte

Demande de projet particulier visant à permettre diverses dérogations (notamment l'usage, la superficie maximale de plancher et le stationnement) afin de permettre l'agrandissement de la station-service existante consistant en l'ajout d'une baie de services pour la pose d'accessoires automobiles.

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

La station-service Sonic, située au 4810, avenue Walkley, au coin de l'avenue Somerled, possède actuellement un certificat d'occupation lui permettant de faire de la vente de carburant. Cette activité est spécifiquement autorisée dans un secteur d'usage C2A, dans lequel l'établissement se trouve. De plus, se perpétue une activité de réparation et d'entretien de véhicules automobiles en tant qu'usage accessoire à la vente de carburant. On y trouve trois baies de services et une superficie de bâtiment d'environ 230 m<sup>2</sup>. Cette activité accessoire pourra alors demeurer aussi longtemps qu'on ne l'interrompera pas, sur une période de plus de douze mois consécutifs ou encore, que l'activité principale (vente de carburant) ne cesse.

Le requérant considère important de consolider l'activité de son établissement afin d'assurer la pérennité des services qu'il offre en ce lieu et de répondre à une demande importante de la part de sa clientèle.

La station-service Sonic est localisée à l'extrême ouest du noyau commercial de l'avenue Somerled. Sauf pour l'épicerie Métro, située du côté est de l'avenue Walkley (qui s'adresse à l'avenue Somerled), le voisinage de la station-service est composé d'usages résidentiels. L'aménagement du terrain de la station-service date de plusieurs années, c'est-à-dire qu'on ne retrouve aucun espace vert, aucun dégagement par rapport aux voisins ou à la rue. Une confusion ressort de cet

aménagement où l'on retrouve une très forte occupation par de nombreux véhicules sur l'ensemble du site. Par moment, la dépanneuse empiète même sur le trottoir donnant sur l'avenue Walkley.

Des piles de pneus usagés sont également entreposées sur le côté du bâtiment (cour latérale nord). Une clôture de bois, vraisemblablement aménagée par le voisin résidentiel, située au nord (sur l'avenue Walkley), semble lui assurer une certaine quiétude. Aucune requête concernant quelque nuisance que ce soit n'a été enregistrée concernant cet établissement.

Au chapitre de l'affichage, en plus des enseignes commerciales, s'ajoute un ensemble d'enseignes publicitaires et promotionnelles parfois accrochées de manière sommaire sur un poteau de l'enseigne au sol, fixées sur le bâtiment ou de type mobile.

#### **Examen d'une option préliminaire d'aménagement par le CCU :**

Lors de sa séance du 16 août 2005, la direction a exposé au CCU la proposition du requérant et une position révisée par la direction. Le CCU a retenu favorablement les positions suivantes :

- L'ajout de l'usage de pose d'accessoires automobiles en complémentarité avec la vente de carburant, tel que demandé;
- Un agrandissement situé du côté nord du bâtiment plutôt que du côté sud;
- Un réaménagement plus important du terrain afin de minimiser l'impact des grands espaces pavés ainsi qu'une meilleure relation avec les activités résidentielles voisines.

Le CCU a alors proposé à la direction de poursuivre les démarches avec le requérant.

Le requérant soutient néanmoins que pour des raisons de faisabilité en terme de coûts reliés, notamment à l'importance démesurée des travaux requis à un agrandissement situé du côté nord du bâtiment existant, il ne peut que revenir avec un projet plus réaliste d'agrandissement du côté sud, tout en bonifiant l'aménagement du site.

#### **Agrandissement et aménagements proposés**

Le projet proposé par le requérant comporte les principales caractéristiques suivantes :

- Un agrandissement du bâtiment, visant à ajouter une baie de services additionnelle dans la cour avant donnant du côté de l'avenue Somerled, ayant les caractéristiques suivantes :
  - Ajout d'un peu moins de 45 m<sup>2</sup> de plancher en prolongation du bâtiment existant en direction de l'avenue Somerled. Cette baie, étant séparée des autres baies de services par la section administrative, vise à assurer un niveau de propreté des lieux, requis par la nature du nouveau service offert;
  - Maintien de la marge latérale existante réduite (2,25 m au lieu de 2,5 m) par rapport au voisin situé au 6685, avenue Somerled. Cette situation est autorisée au règlement;
  - Aucune fenêtre n'est proposée sur le mur donnant sur le voisin mais on en retrouve deux sur le mur donnant du côté de l'avenue Somerled;
  - Les matériaux proposés sur l'agrandissement sont le crépi acrylique beige sur styromousse, et la poursuite du bandeau existant en déclin d'aluminium blanc posé à la verticale, sur le bandeau de l'agrandissement. Les autres murs du bâtiment existant (peint en beige), seraient repeints du même beige que l'agrandissement.
- Un réaménagement du site comportant les principales caractéristiques suivantes :
  - La réduction du nombre de places de stationnement sur l'ensemble du terrain, se limitant maintenant au maximum permis en fonction de la superficie agrandie du bâtiment (275 m<sup>2</sup> / 40 m<sup>2</sup> = 7 unités), et maintenant localisées seulement le long de la limite nord du terrain;
  - Le stationnement demeure en cour avant, mais est désormais doté d'espaces de dégagement par rapport au voisin (nord) et à l'avenue Walkley;
  - Des clôtures de mailles de fer (type Frost) sont proposées le long des limites de propriété. La hauteur varie entre 2 m pour être réduite (environ 1 m), dans les quelque 8 m qui s'approchent des rues. Une clôture d'une hauteur de près de 1 m est prévue pour séparer le stationnement de l'avenue Walkley et située sur le dégagement gazonné jouxtant cette rue;
  - Les espaces non destinés au stationnement ou à la circulation, dont notamment les abords des rues (sur le domaine public), sont réservés à recevoir un aménagement paysager (gazon et quelques cèdres);

- On propose l'aménagement d'un lieu réservé aux vélos à proximité du nouvel agrandissement.
- L'élimination de l'enseigne publicitaire située sur le bâtiment, qui est visible du côté de l'avenue Somerled.

### **Examen du projet sous l'angle du développement économique :**

Le commissaire au développement économique de notre arrondissement, dédié à ce secteur, nous fait valoir que ce type d'activité (réparation et entretien de véhicules) constitue une composante intéressante dans l'ensemble des services offerts aux citoyens du quartier. La tendance est que l'on confine maintenant ce type d'activités en milieu industriel, loin des usagers et surtout que l'on crée un rapport impersonnel avec le citoyen. L'avenue Somerled est une artère commerciale saine, dotée d'une association de marchands, offrant des services diversifiés qui s'adressent spécifiquement aux résidents du quartier. Un soutien à l'activité existante est donc, dans les circonstances, un aspect positif dans le contexte particulier de cette rue commerciale.

### **Justification**

La direction recommande le projet d'agrandissement du côté sud du bâtiment existant, pour les raisons suivantes :

- L'ajout de l'usage "véhicule automobile (pose d'accessoires d'automobiles)" en tant qu'usage accessoire à l'usage "carburant" favorise le maintien d'une gamme de services aux citoyens de ce secteur de l'arrondissement, tout en ne favorisant pas non plus son remplacement par une activité exclusive de pose d'accessoires puisque le maintien de la vente de carburant doit demeurer l'activité de base. Sans l'usage de "carburant", l'usage "véhicule automobile (pose d'accessoires automobiles)" ne pourra plus exister;
- L'agrandissement permet notamment de créer une meilleure séparation avec la propriété résidentielle voisine, située du côté de l'avenue Somerled, et un meilleur encadrement de cette rue;
- Le projet permet d'introduire un aménagement paysager sur ce site, qui en était totalement dépourvu;
- Le projet permet une occupation moins intensive du terrain par de nombreux véhicules;
- La réduction de la largeur des entrées charretières assure une meilleure définition de l'espace public par rapport à l'espace privé et permet également l'ajout de quelques places de stationnement bien défini en bordure des rues, mais surtout, rend le lieu plus sécuritaire pour les piétons;
- Lors de sa séance du 18 avril 2006 le CCU a recommandé favorablement l'agrandissement et l'ajout du nouvel usage complémentaire, tel que demandé.

### **Réserves :**

La direction a fait connaître certaines réserves au requérant et au CCU. Ces préoccupations feront donc l'objet d'une analyse selon des critères relatifs à un Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), une fois que la demande de permis sera déposée. Les énoncés suivants traduisent ainsi nos principales préoccupations que le requérant devra prendre en compte pour être intégrées aux plans finaux, avant l'émission du permis de transformation :

Relatives au bâtiment :

- Procéder à la pose du crépi seulement sur une surface rigide, comme un panneau de béton léger ou autre de nature semblable, afin d'assurer une meilleure durabilité du fini extérieur;
- Prévoir une couleur pour le crépi ainsi que la couleur des façades à repeindre, dans des tons plus foncé afin de se marier davantage avec les couleurs brun / rouge que l'on retrouve dans l'environnement immédiat du projet;
- Interdire toute enseigne sur toutes façades donnant du côté de l'avenue Somerled, afin d'assurer une meilleure intégration du nouvel agrandissement au secteur résidentiel Somerled adjacent.

Relatives à l'aménagement du site :

- Prévoir un aménagement paysager bien défini (réalisation d'un plan d'aménagement paysager)

comprenant notamment :

- La présence d'arbres d'alignement de nature comparable à ceux en usage dans ce secteur de l'arrondissement afin de supporter une carence dans l'alignement de construction;
- Un aménagement paysager soutenu dans la partie arrière de l'agrandissement, afin de minimiser l'impact du mur aveugle ainsi que de la présence d'une cour qui sera peu ou non utilisée;
- Un aménagement paysager permettant de favoriser un certain isolement de la station-service, par rapport aux usages résidentiels adjacents;
- Un aménagement paysager spécifique visant à minimiser l'impact du stationnement, en bordure de l'avenue Walkley.
- Prévoir un aménagement permettant d'isoler l'espace destiné aux ordures de la vue des passants.
- Privilégier l'implantation de clôtures d'aspect décoratif, dans les cours avant, convenant notamment au caractère résidentiel du voisinage. Éviter notamment les clôtures à mailles de fer.
- Prévoir un remaniement des largeurs des entrées charretières de manière à prévoir entre elles et de part et d'autres, un espace suffisant (minimum de 7,5 m) pour y aménager au moins un espace de stationnement.

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

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

#### Opération(s) de communication

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

- 1 mai 2006 : Adoption du premier projet de résolution par le CA;
- semaine du 1 mai : Affichage sur le bâtiment suivi d'un avis publique par l'administration;
- 5 juin 2006 : Consultation publique (avant la tenue du CA);
- 5 juin 2006 : Adoption d'un second projet de résolution par le CA;
- juin 2006 : Demande de permis par le requérant;
- 21 juin 2006 : Étude du PIIA par le CCU;
- 7 août 2006 : Adoption du projet particulier et approbation du PIIA par le CA;
- août 2006 : Émission du permis de transformation par l'administration.

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

Le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme et aussi aux dispositions en matière de densité et ce, bien que l'agrandissement souhaité n'atteigne pas la hauteur inscrite au tableau des paramètres de densité (secteur 04-06, minimum de deux étages). Une note en bas de page de ce tableau fait mention que la réglementation de zonage peut reconnaître le bâti existant. Le conseil d'arrondissement a adopté un règlement en ce sens le 6 mars 2006 (résolution CA06 170068).

L'usage relatif à la réparation automobile existant dans le bâtiment est maintenu comme un usage accessoire possédant un droit acquis, ainsi, l'usage demandé : véhicule automobile (pose d'accessoires automobiles), également traité, est comme un usage accessoire qui devra s'éteindre si l'usage carburant cesse. Il n'y a pas de dérogation prévue à la hauteur et à l'alignement de construction. Ces considérations doivent cependant être traitées par le biais des dispositions concernant le titre VIII du Règlement d'urbanisme (voir copies des articles 24.4 et 70.1 du Règlement d'urbanisme, en pièce jointe au présent dossier).

Pour les dérogations aux dispositions du Règlement d'urbanisme, voir la fiche cadre réglementaire en pièce jointe au présent dossier.

#### Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

**Responsable du dossier**

Richard GOURDE

Conseiller en aménagement

Tél. : 872-3389

Télécop. : 868-5050

**Endossé par:**

Daniel LAFOND

Directeur par intérim

Tél. : 872-6323

Télécop. : 868-5050

Date d'endossement : 2006-04-21

Numéro de dossier : 1051378008

## Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil d'arrondissement

### Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce



Assemblée du 1 mai 2006

Séance(s) tenue(s) le(s) 1 mai 2006

Numéro de la résolution CA06 170143

#### PROJET PARTICULIER PP-25 – STATION-SERVICE SONIC – 4810, AVENUE WALKLEY

Il est proposé par Warren Allmand  
Appuyé par Marcel Tremblay

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution autorisant le projet particulier PP-25 visant à autoriser la transformation et l'occupation du bâtiment du 4810, avenue Walkley, afin d'y autoriser, en plus des usages déjà permis, l'usage accessoire "véhicule automobile (pose d'accessoires automobiles)" ainsi que des dérogations telles la superficie maximale de plancher et la localisation du stationnement, 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 pour tenir une séance publique de consultation.

#### **SECTION I** TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au bâtiment portant le numéro 4810, avenue Walkley, correspondant également au terrain illustré au plan extrait du certificat de localisation réalisé par l'arpenteur Gilles Dupont, à l'annexe A de la présente résolution.

#### **SECTION II** AUTORISATION

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation et l'occupation du bâtiment et de l'ensemble de la propriété sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 187, 215, 228, 565 et 573 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aux conditions prescrites à la présente résolution. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement continue de s'appliquer.

#### **SECTION III** CONDITION

3. Dans les limites du respect des dispositions du Règlement d'urbanisme (01-276) et de la présente résolution, l'émission d'un permis de construction ou de transformation doit être substantiellement conforme aux plans de l'annexe B de la présente résolution.

4. L'usage accessoire "véhicule automobile (pose d'accessoires automobiles)" est autorisé dans la nouvelle partie agrandie du bâtiment du 4810, avenue Walkley, tel qu'illustré aux plans de l'annexe B.
5. La superficie maximale de plancher du bâtiment ne doit pas dépasser 300 m<sup>2</sup>.
6. L'émission d'un permis de transformation, autorisé en vertu de la présente résolution, doit être accompagné de travaux visant à repeindre l'ensemble des murs extérieurs du bâtiment au couleur du matériau recouvrant les murs extérieurs du nouvel agrandissement et complété dans les 3 mois qui suivent la fin des travaux d'agrandissement.
7. Outre les unités de stationnement illustrées aux plans de l'annexe B de la présente résolution, tout autre espace extérieur utilisé à des fins de stationnement ou à des fins d'entreposage de quelques véhicules que ce soit, est spécifiquement interdit.
8. Aucune enseigne n'est autorisée sur une façade donnant du côté de l'avenue Somerled, y compris des façades obliques, ou bien située à l'intérieur du bâtiment donnant sur de telles façades, de manière à être visible de l'extérieur du bâtiment. De plus, toute enseigne ou enseigne publicitaire amovible ou portable de même que tout module publicitaire sont spécifiquement prohibés sur le territoire décrit à l'article 1.
9. Toute aire extérieure destinée à l'entreposage de conteneurs à ordures doit être fermée.
10. L'émission d'un permis de transformation autorisé en vertu de la présente résolution, doit être accompagné d'un plan d'aménagement paysager touchant le territoire décrit à l'article 1. Cet aménagement paysager devra être complété dans les douze mois qui suivent la fin des travaux d'agrandissement. Les végétaux incluent dans ce plan doivent être entretenus et maintenus dans un aspect sain et au besoin être remplacés afin de maintenir l'intégrité du plan d'aménagement paysager proposé.

## **SECTION IV**

### **CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT**

11. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation, tel que requis en vertu de la présente résolution et du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en plus des critères prévus au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les critères additionnels suivants s'appliquent :
  - 1° Le crépi, constituant le matériau extérieur pour les murs de l'agrandissement, doit être appliqué sur une surface rigide, comme un panneau de béton léger ou autre de nature semblable.
  - 2° La couleur du crépi recouvrant la nouvelle partie agrandie, ainsi que les autres surfaces extérieures à repeindre, doivent être d'une couleur se mariant avec les couleurs brun / rouge qui dominant dans le quartier environnant.
  - 3° Le plan d'aménagement paysager doit tendre à respecter les préoccupations suivantes :
    - Une présence d'arbres d'alignement de nature comparable à ceux en usage dans ce secteur de l'arrondissement ou usuellement utilisé par la Ville en ce type de lieu;
    - Une plantation soutenue dans la partie arrière de l'agrandissement afin de minimiser l'impact du mur aveugle par rapport au bâtiment voisin et une meilleure utilisation d'un espace sous-utilisé;
    - Une plantation visant à minimiser les chances que le bâtiment soit atteint par des graffitis;

- Une plantation visant à favoriser une transition harmonieuse entre l'établissement et les secteurs résidentiels adjacents;
  - Un aménagement paysager spécifiquement composé de végétaux résistant aux contraintes du lieu (proximité des rues) et visant aussi spécifiquement à minimiser l'impact du stationnement par rapport à l'avenue Walkley.
- 4° L'espace réservé aux ordures doit être aménagé de manière à ce que son impact, à partir des rues adjacentes, soit minimisé.
- 5° Le choix des clôtures doit convenir au caractère résidentiel du voisinage que l'on côtoie.
- 6° La largeur des entrées charretières doit tendre à s'approcher des largeurs prescrites au Règlement d'urbanisme (01-276) et plus spécifiquement celles situées près des terrains résidentiels adjacents et de viser également à favoriser la création d'unités de stationnement additionnelles sur rue.

## **SECTION V**

### **ENTRÉE EN VIGUEUR**

12. La présente résolution entre en vigueur conformément à la loi.

---

### **ANNEXE A**

Plan accompagnant le certificat de localisation préparé par monsieur Gilles Dupont, arpenteur-géomètre, correspondant à son dossier 7987 et ses minutes 9604, daté du 23 mars 1995.

### **ANNEXE B**

Plans préparés par la firme Info-Zonage identifiés au nom de monsieur Gilles Cadieux, ingénieur, numérotés : 1/4, daté du 5 mars 2006 et 2/4, daté du 5 octobre 2005.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

1051378008

-- Signé par Elaine DOYLE/MONTREAL le 2006-05-08 12:19:02, en fonction de /MONTREAL.

Michael APPLEBAUM

---

Maire d'arrondissement

Elaine DOYLE

---

Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numero de dossier : 1063779006
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	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Adopter un projet de résolution visant à établir la hauteur en mètres et en étages d'un bâtiment pour l'Hôpital général Juif de Montréal, du côté de la voie publique, sur une profondeur de 43 mètres, concernant l'ajout de deux étages sur le lien unissant le pavillon D au pavillon F (Lady Davis). - 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017)	

## Contenu

### Contexte

L'Hôpital général Juif de Montréal a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises une demande d'autorisation pour l'ajout de deux (2) étages sur le lien qui unit le pavillon C au pavillon F, en vue d'aménager un laboratoire pour la recherche relié au VIH.

En effet, l'actuel laboratoire de recherche de l'hôpital, qui date de 1990, ne répond plus aux normes actuelles de Santé Canada pour un laboratoire de confinement biologique de niveau 3 (BL-3) ainsi qu'aux besoins des chercheurs en termes d'espace.

Le but visé par cette demande est de pouvoir établir la hauteur en mètres et en étages du bâtiment concerné du côté de la voie publique la plus élevée, calculée à partir de la limite d'emprise de cette voie publique.

En vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), il est possible d'étudier une telle demande. La démarche prévue au règlement, prescrit que le conseil d'arrondissement peut, par résolution, autoriser un projet particulier suite aux recommandations du Comité consultatif d'urbanisme et du directeur de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Cette résolution est assujettie à la procédure référendaire telle que prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

### Décision(s) antérieure(s)

#### Règlement 01-245 :

Règlement sur la construction et l'occupation d'un bâtiment abritant un institut de recherche de 6 étages, au coin sud-ouest de la rue Légaré et de l'avenue Bourret ainsi que sur la modification (agrandissement) et l'occupation de l'entrée principale du bâtiment de l'Hôpital général Juif (résolution CO01 03351) (**Octobre 2001**).

- Règlement 01-304** : Règlement modifiant le Règlement sur la construction et l'occupation d'un bâtiment sur un terrain ainsi que sur la modification et l'occupation de l'entrée principale du bâtiment de l'hôpital (résolution CO01 012825) (**Décembre 2001**).
- Règlement P-03-154** : Dérogation à diverses dispositions de la réglementation d'urbanisme relative à la construction et à l'occupation d'un bâtiment ainsi que la modification et l'occupation de l'entrée principale du bâtiment (résolution CM04 0054) (**Janvier 2004**).
- Règlement P-03-155** : Modifier le Plan d'urbanisme de façon à créer un secteur "F" permettant une hauteur maximum de 58,5 mètres (hausser de 5 @ 13 étages au lieu de 8 étages autorisés en vertu du règlement 01-304 par la Ville en 2001) et une densité de 4,1 sur le site (résolution CM04 0055) (**Janvier 2004**).

#### **Description**

##### **Description du site**

L'emplacement visé, constitué du lot 2 650 106, est situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, sur le flanc nord entre l'avenue Légaré à l'ouest et le chemin de la Côte-des-Neiges à l'est. Plus précisément, la structure faisant l'objet de la demande est la passerelle qui sert de lien entre les pavillons C et F, près de l'avenue Légaré. L'hôpital, implanté dans le quartier depuis plus de 70 ans, participe à la définition d'un pôle institutionnel d'envergure, délimité par des secteurs à vocation résidentielle situés au sud et au nord de l'emplacement et également par un secteur commercial situé à l'est, sur le chemin de la Côte-des-Neiges.

Il s'agit d'un bâtiment institutionnel situé dans un secteur de zone E.5 (3) autorisant les centres hospitaliers. Les hauteurs maximales autorisées au Règlement d'urbanisme (01-276) sont de 3 à 6 étages / 30 mètres avec un taux d'implantation maximal de 70 % pour le quadrilatère formé par l'avenue de la Peltrie au nord, le chemin de la Côte-des-Neiges à l'est, le chemin de la Côte-Sainte-Catherine au sud, et l'avenue Légaré à l'ouest, pour une densité de 3.

En 2004, un règlement a été adopté en vertu de l'article 89;1 de la Charte de Montréal afin d'autoriser, entre autres, une hauteur de bâtiment maximum de 13 étages / 58,5 mètres et une densité de 4,1 pour le pavillon E, situé du côté est de la rue Légaré, entre le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et l'avenue Bourret.

L'hôpital est situé sur un terrain qui est affecté par une dénivellation significative de quelque 18 mètres entre le chemin de la Côte-Sainte-Catherine et l'avenue Lavoie (est - ouest) et de 5,4 m entre l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine / l'avenue Légaré et l'intersection Bourret / Légaré. La hauteur des bâtiments actuels s'échelonne entre quatre et neuf étages hors sol.

##### **Description du projet**

L'aménagement du laboratoire de recherche devait dans un premier temps, être intégré au projet d'agrandissement du Pavillon E. Cependant, suite à l'analyse du dossier par les professionnels responsables du projet, on a recommandé de localiser le laboratoire à un autre endroit pour des raisons de sécurité et d'efficacité.

La proposition d'agrandissement consiste à aménager le laboratoire de recherche au-dessus du lien existant qui unit les pavillons C et F et qui a une façade sur le chemin de la Côte-Sainte-Catherine. Cette option offre l'avantage de relier directement le laboratoire à l'Institut de recherche et le situerait sous une salle mécanique dédiée.

Les principales caractéristiques du projet sont :

- hauteur projetée de deux (2) étages pour un total de 22 mètres;

- un étage aménagé pour les laboratoires de recherche;
- le deuxième étage est exclusivement réservé pour les appareils mécaniques qui desserviront les laboratoires situés à l'étage inférieur;
- revêtement extérieur constitué d'un amalgame de panneau de béton et de maçonnerie;
- la superficie de l'agrandissement est évaluée à environ 279 m<sup>2</sup> par étage pour un total de 558 m<sup>2</sup>.

### **Dérogation au Règlement d'urbanisme (01-276)**

La hauteur en étages et en mètres est régie par le Règlement d'urbanisme (01-276) qui prescrit des hauteurs maximales de 3 à 6 étages / 30 mètres pour cette propriété.

Cependant, tel que mentionné, l'hôpital est situé sur un terrain affecté par une forte dénivellation et est bordé par plusieurs voies publiques. À cet égard, l'article 18 du Règlement d'urbanisme (01-276) énonce que pour un terrain de cette nature, on établit la hauteur en mètres et en étages d'une partie de bâtiment en fonction du côté de la voie publique la plus élevée, sur une profondeur maximale de 35 m, calculé à partir de la limite d'emprise de cette voie publique.

Donc, en fonction de cette norme, l'hôpital se trouve à subir un préjudice puisque la hauteur en mètres et en étages se calcule à partir du premier plancher hors sol qui se trouve à environ 3 à 6 mètres plus bas, situé sur le chemin de la Côte-des-Neiges, à environ 223 mètres de la partie de bâtiment visée par le projet d'agrandissement.

### **Projet de règlement**

Le projet de règlement à l'étude permettrait donc de déroger à l'article 18 du Règlement d'urbanisme (01-276), en établissant la hauteur en mètres ou en étages d'un bâtiment situé sur un terrain en pente, bordé par plus d'une voie publique, à 43 mètres au lieu de 35 mètres, calculée à partir de la limite d'emprise de cette voie publique.

Aucune modification à la densité ne serait requise puisque la propriété a fait l'objet de plusieurs dispositions particulières au niveau du cadre réglementaire. L'une de ces dispositions a permis d'augmenter la densité maximale à 4,1 pour l'ensemble du site de l'Hôpital général Juif.

### **Plan d'urbanisme**

Au Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, la hauteur maximale autorisée pour cette propriété est établie à 6 étages maximum avec une densité forte. À cet égard, le Plan d'urbanisme n'a pas besoin d'être modifié.

### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable quand à l'élément faisant l'objet de la présente demande pour les raisons suivantes :

- la présente demande d'autorisation de projet particulier vise à établir la hauteur de la passerelle en fonction de la voie publique sur laquelle elle a façade, en lien avec les pavillons adjacents à la partie de bâtiment concernée par l'agrandissement;
- l'agrandissement s'intègre aux volumes des différents pavillons de l'hôpital;
- la réalisation de ce projet permettrait à l'hôpital de conserver et d'affirmer son rôle de leader au niveau national et international pour la recherche reliée au SIDA;
- le refus de la présente demande risque d'engendrer des conséquences majeures pour le développement de l'hôpital;
- l'agrandissement projeté respecte toutes les dispositions applicables concernant le Règlement d'urbanisme;
- l'ajout de deux (2) étages n'est pas de nature à porter atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leurs droits de propriété;
- le projet proposé respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

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

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

**Opération(s) de communication**

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

- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution 1 mai 2006;
- Publication d'un avis dans les journaux pour une consultation publique et affichage 10 mai 2006;
- Assemblée publique de consultation 5 juin 2006;
- Adoption d'un deuxième projet de résolution 5 juin 2006;
- Publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire 7 juin 2006;
- Tenue d'un référendum (si nécessaire) N/A;
- Adoption de la résolution 29 juin 2006;
- Émission du permis Juillet 2006.

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

La demande respecte les orientations du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal qui prescrit des hauteurs de bâtiments de 3 à 6 étages pour le secteur 04-13, dans lequel est situé la propriété de l'Hôpital général Juif de Montréal.

Voir fiche cadre réglementaire déposée en pièce jointe.

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

Avis favorable :  
Affaires corporatives , Direction du contentieux (Yves SAINDON)

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

**Responsable du dossier**

Dino CREDICO  
Conseiller en aménagement  
Tél. : 868-4463  
Télécop. : 868-5050

**Endossé par:**

Daniel LAFOND  
Direction par intérim  
Tél. : 872-6323  
Télécop. : 868-5050  
Date d'endossement : 2006-04-21

Numéro de dossier : 1063779006

## Extrait authentique du procès-verbal de l'assemblée du conseil d'arrondissement

### Côte-des-Neiges/Notre-Dame-de-Grâce



Assemblée du 1 mai 2006

Séance(s) tenue(s) le(s) 1 mai 2006

Numéro de la résolution CA06 170146

#### PROJET PARTICULIER PP-26 – 3755, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE

Il est proposé par Saulie Zajdel  
Appuyé par Francine Senécal

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution autorisant le projet particulier PP-26 visant à accorder une dérogation permettant d'établir la hauteur d'une partie de bâtiment (passerelle) en étages et en mètres, situé sur un terrain en pente bordé par plus d'une voie publique, du côté de la voie publique la plus élevée, sur une profondeur maximale de 43 mètres, calculée à partir de la limite d'emprise de cette voie publique, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017) - lot 2 650 106 - 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine;

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 partie de bâtiment ombragée définie par le plan de l'annexe A et situé sur le lot 2 650 106.

#### **SECTION II**

##### AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, le calcul de la hauteur en mètres ou en étages pour la réalisation du projet d'agrandissement de la passerelle est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger à l'article 18 du Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

#### **SECTION III**

##### CONDITIONS

3. Le calcul de la hauteur en mètres ou en étages du projet d'agrandissement de la passerelle est mesuré de la façon suivante :

- 1° la hauteur de la passerelle en mètres ou en étages peut être établie du côté de la voie publique la plus élevée sur une profondeur maximale de 43 m, calculée à partir de la limite d'emprise de cette voie publique;

**ANNEXE A**

Plan clé A-001A préparé par Ibgby, Nfoe, Lemay architectes fait en avril 2006 et estampillé en date du 12 avril 2006.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

1063779006

-- Signé par Elaine DOYLE/MONTREAL le 2006-05-08 12:20:04, en fonction de /MONTREAL.

Michael APPLEBAUM

Elaine DOYLE

---

Maire d'arrondissement

---

Secrétaire d'arrondissement