

Avis public



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

relativement au second projet de résolution CA06 170144 autorisant le projet particulier PP-23 visant à permettre la fermeture partielle de la marquise avec du verre clair et l'entreposage de paniers d'épicerie à l'intérieur de cette même marquise sise sur la propriété constituée du lot 2 174 543 située au 6825, chemin de la Côte-des-Neiges (Maxi Côte-des-Neiges), 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)*

1. – Objet du projet et demandes d'approbation référendaire

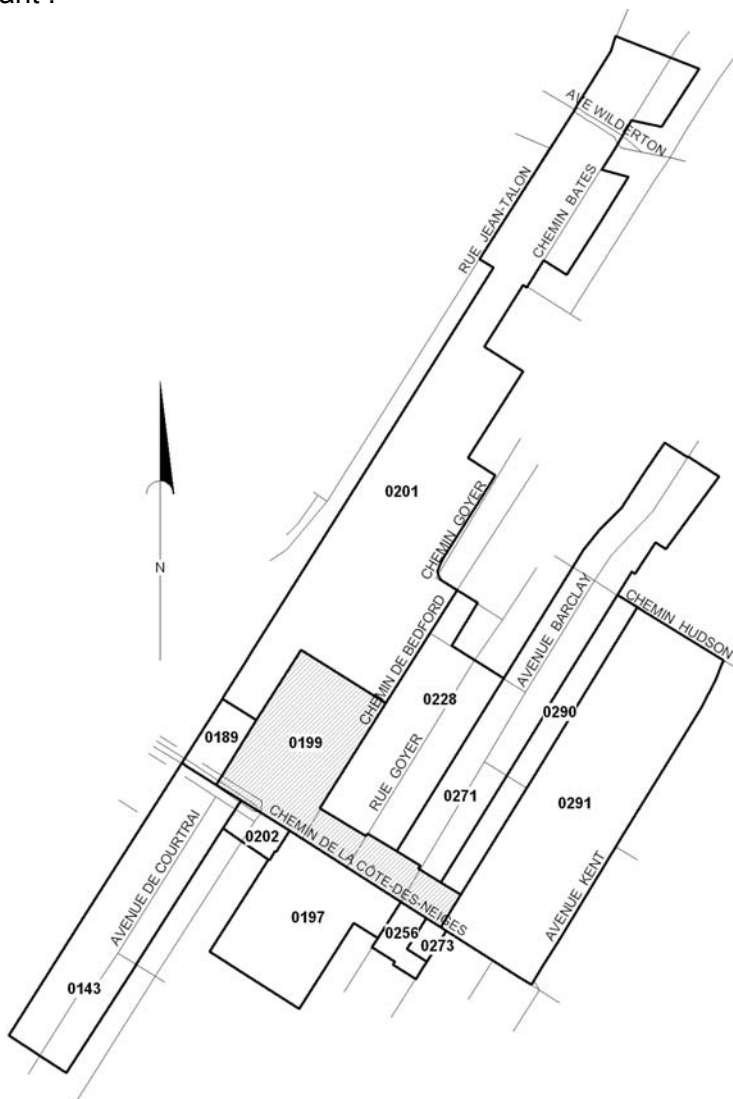
À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 1^{er} mai 2006, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 1^{er} mai 2006, le second projet de résolution CA06 170144 mentionné en titre.

Ce second projet de résolution permettrait de déroger aux usages en autorisant l'entreposage de paniers d'épicerie à l'intérieur de la marquise du supermarché Maxi & Cie, situé au 6825, chemin de la Côte-des-Neiges, ainsi que la fermeture partielle de cette marquise avec du verre clair.

Ce second projet de résolution est, dans son entier, susceptible d'approbation référendaire. Ainsi, il peut faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0199 et des zones contiguës 0143, 0189, 0197, 0201, 0202, 0228, 0256, 0271, 0273, 0290 et 0291, afin qu'il soit soumis à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

2. – Description des zones

Le plan décrivant la zone concernée et les zones contiguës peut être consulté au bureau de l'arrondissement, du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement le projet de résolution qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient; être reçue par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 25 mai 2006 à 16 h 30, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600 Montréal (Québec) H3X 2H9; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. – Personnes intéressées

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande peuvent être obtenus au bureau de l'arrondissement en communiquant au (514) 872-9387.

5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, les dispositions du second projet de résolution pourront être incluses dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible pour consultation du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 13 h à 16 h 30 au bureau de l'arrondissement, au 5160, boulevard Décarie, bureau 600. Toute personne qui en fait la demande peut en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au (514) 872-9387.

Donné à Montréal ce 17 mai 2006.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement substitut

Identification		Numéro de dossier : 1063779001
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 permettre la fermeture partielle de la marquise avec du verre clair et l'entreposage de panier d'épicerie à l'intérieur de cette même marquise sise sur la propriété constituée du lot 2 174 543 située au 6825, chemin de la Côte-des-Neiges (Maxi Côte-des-Neiges) 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

Un requérant a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce une demande d'autorisation afin de pouvoir entreposer les paniers d'épicerie à l'intérieur de la marquise du Maxi & Cie située au 6825, chemin de la Côte-des-Neiges.

En vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), 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 96-135: Règlement sur la construction et l'occupation, à des fins commerciales, d'un bâtiment situé à l'angle nord-est du chemin de la Côte-des-Neiges et du chemin Bedford (**CO96 01619 - JUILLET 1996**).

Description

EMPLACEMENT

La propriété visée par la demande de projet particulier est constituée du lot 2 174 543 située au 6825, chemin de la Côte-des-Neiges à l'intersection nord-est du chemin Bedford. Le bâtiment d'une superficie d'environ 8 100 m² (incluant la marquise) est opéré par Provigo distribution inc. sous la bannière de Maxi & Cie, magasin de vente au détail de grande surface spécialisé dans le domaine de l'alimentation. On retrouve également une marquise partiellement fermée donnant sur le chemin de la Côte-des-Neiges.

Le bâtiment de type pavillonnaire est implanté en fond de terrain et occupe 25 % de la superficie de

l'emplacement et compte un seul étage. Les façades ne présentent aucune ouverture, à l'exception de l'entrée du bâtiment située sur la façade du côté du chemin de la Côte-des-Neiges.

DÉROGATION AU RÈGLEMENT SUR LA CONSTRUCTION ET L'OCCUPATION À DES FINS COMMERCIALES, D'UN BÂTIMENT SITUÉ À L'ANGLE NORD-EST DU CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES ET DU CHEMIN BEDFORD (96-135)

Selon les plans annexés au Règlement 96-135, la marquise était à l'origine constituée uniquement d'un toit supporté par des colonnes. Cependant, au cours de l'année 2004, elle a été modifiée par l'ajout de meneaux d'aluminium anodisés avec revêtement de verre clair sous la marquise servant d'enclos à paniers extérieurs. L'ajout de ces éléments ne change en rien le volume initial de l'enclos extérieur.

Intégration sur le plan architectural

Au niveau architectural, la modification apportée à la marquise s'insère dans un tissu urbain composé d'une variété de bâtiments mixtes, avec commerces au rez-de-chaussée et logements ou bureaux aux étages supérieurs. En plus du Maxi & Cie, une tour à bureaux et un centre commercial de plus grande dimension accentuent l'hétérogénéité dans les volumes, les modes d'implantation et le revêtement extérieur des bâtiments de l'axe Côte-des-Neiges entre le Chemin Côte Sainte-Catherine et la rue Jean-Talon.

Par sa marge de recul importante, un ajout de verre sous la marquise au bâtiment du Maxi & Cie a donc peu de conséquence sur la volumétrie de la rue. Le souci d'intégration se situe plutôt au niveau du revêtement extérieur de la façade principale. Ainsi la modification de la marquise déjà existante est considérée comme une intervention d'impact visuel faible puisque le bâtiment s'insère dans un cadre bâti à la fois dense et hétérogène.

DÉROGATION AU RÈGLEMENT D'URBANISME (01-276)

Selon le Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, la propriété se trouve dans un secteur d'usage où les activités reliées aux catégories d'usage C.5B, C.2C;32-42, H tels les commerces et services, notamment de moyenne et forte densités ainsi que l'usage résidentiel sont autorisés. Cependant, l'activité d'entreposage n'est pas énumérée dans les catégories d'usage autorisées.

La hauteur, la densité, l'implantation, l'aménagement de l'aire de stationnement et des espaces paysagers sont régis par le Règlement 96-035 (programme de développement).

PROJET DE RÈGLEMENT

Le projet de règlement à l'étude permettrait de déroger aux usages autorisés, en permettant l'activité d'entreposage pour les paniers d'épicerie ainsi que pour les produits saisonniers, tels que table, patio, terreaux, etc. Ce type d'usage est assimilé à une activité commerciale reliée à la catégorie C.7 qui autorise du commerce de gros et d'entreposage.

De plus, au niveau du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal, l'un des objectifs poursuivis par le document complémentaire énonce que l'entreposage extérieur ne peut s'effectuer que dans une aire réservée à cette fin et s'intégrant à l'architecture du bâtiment et à l'aménagement paysager.

À cet égard, les modifications apportées à la marquise ne modifient en rien le volume initial de l'enclos extérieur. La fenestration couvre la majorité, mais ne ferme pas l'ensemble de l'enclos, ce qui en fait un espace extérieur non chauffé. Ainsi la fenestration favorise l'intégration de cet espace avec la façade principale du commerce et représente une amélioration vis-à-vis de l'utilisation de toiles géotextiles temporaires servant à empêcher l'accumulation de neige et de pluie dans cet espace. De plus, la modification apportée à la marquise contribue à réduire la visibilité des paniers d'épicerie.

PRÉSENTATION AU CCU

Lors de sa séance du 7 mars 2005, le Comité consultatif d'urbanisme a **émis un avis défavorable** à l'autorisation visant à permettre la fermeture partielle de la marquise avec du verre clair et l'entreposage de paniers d'épicerie à l'intérieur de cette même marquise.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement le projet de modification de la marquise et de l'ajout de l'usage "entrepasage" pour les raisons suivantes :

- L'ajout de meneaux d'aluminium et le revêtement de verre ne modifie pas le volume initial de l'enclos extérieur;
- L'enclos extérieur n'est pas complètement fermé;
- Par sa marge de recul importante par rapport à la rue, la fermeture partielle de la marquise a peu de conséquence sur la volumétrie de la rue;
- Il s'agit de fournir une aire de rangement extérieur délimitée et à l'abri des accumulations de neige et de pluie;
- Par sa marge de recul importante par rapport à la rue, l'entrepasage de paniers d'épicerie à l'intérieur de la marquise partiellement cloisonnée par du verre clair ne sera pas perceptible de la rue;
- Cette option offre un aménagement sécuritaire et efficace pour l'accessibilité aux paniers qui sont à proximité des entrées-sorties du Maxi & Cie;
- Offre un environnement efficace pour les véhicules et sécuritaire pour les piétons dans le stationnement en concentrant la majorité des paniers d'épicerie à l'intérieur de la marquise.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

- Publication dans les journaux d'un avis pour une consultation publique 19 avril 2006
- Publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire 12 avril 2006

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption par le conseil d'arrondissement d'un premier projet de résolution 3 avril 2006
- Publication dans les journaux d'un avis pour une consultation publique 19 avril 2006
- Consultation publique 1 mai 2006
- Adoption d'un deuxième projet de résolution 1 mai 2006
- Publication d'un avis décrivant le projet et le mécanisme d'approbation référendaire 10 mai 2006
- Tenue d'un référendum, si nécessaire N/A
- Adoption de la résolution 5 juin 2006
- Émission du certificat d'occupation juin 2006

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) ainsi qu'au Plan d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce qui prévoit sur le site des usages mixtes pour laquelle la composante commerciale est autorisée.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Endossé par:

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

Daniel Lafond
Chef de division urbanisme
Tél.: (514) 872-6323
Fax: (514) 868-5050

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 872-6323
Télécop. : 868-5050
Date d'endossement : 2006-03-24

Numéro de dossier : 1063779001

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 170144

PROJET PARTICULIER PP-23 – 6825, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES

Il est proposé par Saulie Zajdel

Appuyé par Francine Senécal

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution autorisant le projet particulier PP-23 visant à accorder une dérogation permettant la fermeture partielle de la marquise et l'entreposage de paniers d'épicerie, sur la propriété constituée du lot 2 174 253 située au 6825, chemin de la Côte-des-Neiges à l'angle nord-est du chemin Bedford, 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).

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire défini par les plans de cadastre et d'utilisation du sol de l'annexe A.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la fermeture partielle de la marquise est autorisée et doit être conforme au plan illustré à la proposition 3.8 faite par les firmes Stendl et Reich architectes et Turner Fleishcer architects inc. en date du 7 mai 2005.

3. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'usage entreposage y est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

SECTION III

CONDITIONS

4. L'activité d'entreposage doit se limiter aux paniers d'épicerie.

5. L'entreposage sera autorisé uniquement sous la marquise située sur la façade avant donnant sur le chemin de la Côte-des-Neiges. Ces abris ne doivent pas diminuer le nombre minimum de cases de stationnement exigées par la réglementation en vigueur.

ANNEXE A

Plans préparés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et réalisés en date de 11 janvier 2006.

Les conseillers Marcel Tremblay, Saulie Zajdel et la conseillère Francine Senécal votent en faveur de la proposition.

Les conseillers Marvin Rotrand et Warren Allmand votent contre la proposition.

ADOPTÉE À LA MAJORITÉ

1063779001

-- Signé par Geneviève REEVES/MONTREAL le 2006-05-10 14:31:26, en fonction de /MONTREAL.

Michael APPLEBAUM

Geneviève REEVES

Maire d'arrondissement

Secrétaire d'arrondissement substitut