Système de gestion des décisions des instances

Sommaire décisionnel

Identification	Numéro de dossier : 1193558055
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
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 autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Contenu

Contexte

Un requérant souhaite transformer un ancien bâtiment communautaire à des fins résidentielles. Il souhaite également construire, sur le même terrain, de nouvelles unités d'habitation. En tout, le projet compterait sept (7) unités d'habitation.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à l'usage, à la hauteur du bâtiment et à l'alignement de construction prescrits.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine a été érigé en 19010 et occupé à des fins communautaires et religieuses. Il est implanté à la limite de la propriété, en fonds de lot, adossé à la ruelle; il a une superficie au sol de 440 m^2 et s'élève sur deux étages. La façade principale donne sur l'avenue Draper, alors que la façade latérale donne sur le chemin de la Côte-Saint-Antoine. Ainsi, le bâtiment est précédé d'une vaste cour avant actuellement aménagée en jardin.

Un requérant souhaitait transformer le bâtiment actuel pour un usage résidentiel. Le volume intérieur serait en effet divisé en quatre (4) unités d'habitation de deux étages chacune, auquel s'ajouterait 'une mezzanine; le toit de la partie centrale serait légèrement rehaussé pour aménager les mezzanines. Chaque unité posséderait sa propre entrée individuelle donnant au rez-de-chaussée. L'apparence du bâtiment d'origine serait préservée et mise en valeur: les appareillages caractéristiques de la maçonnerie, les parapets ainsi que la forme et les dimensions des ouvertures (cintrées) doivent être restaurés. Ces critères devront être considérés pour la spécification des fenêtres de remplacement.

En plus de cette transformation, le requérant souhaiterait construire trois (3) nouvelles unités résidentielles avec cours privées sur la portion vacante du site, implantées dans la continuité des résidences typiques qui s'alignent sur le côté ouest de l'avenue Draper. Le projet comprend également la construction d'un (1) étage de stationnement en souterrain, à l'usage exclusif des résidents.

Dérogations

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme (01-276) relativement à :

- à la hauteur maximale en mètres : la hauteur maximale autorisée sera de 10,5 m au lieu de 9 m;
- à la construction hors-toit abritant une partie d'un logement;
- à l'alignement de construction;
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant environ sept (7) logements dans un secteur autorisant qu'un seul logement (H.1);

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 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). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme au Plan d'urbanisme.
- Le projet permettra la mise en valeur et la préservation d'un bâtiment dont l'activité était connue et respectée dans le quartier.
- La construction de nouvelles unités résidentielles sur l'avenue Draper s'effectuera dans le prolongement de la trame résidentielle existante. De plus, l'intervention permettra de mieux requalifier l'intersection.
- Le projet permettra le versement d'une contribution d'environ 40 000 $ pour le logement social en vertu de la Politique locale d'inclusion de logement social et abordable.
- Lors de sa rencontre du 11 septembre 2019, le Comité consultatif d'urbanisme (CCU) a émis un avis favorable au projet. Les préoccupations énoncées par le CCU lors de cette rencontre ont été intégrées dans la résolution.

Aspect(s) financier(s)

La contribution financière du projet résidentiel lié au logement social, d'un montant de 40 282 $, sera déposée dans le compte suivant : 2101.0000000.000000.00000.21197

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

28 août 2019	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
7 octobre 2019	Adoption du 1er projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
16 octobre 2019	Consultation publique
4 novembre 2019	Adoption du 2e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Novembre 2018	Avis public
Novembre 2018	Procédure d'approbation référendaire
2 décembre 2019	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Décembre 2019	Délivrance du certificat de conformité

Conformité 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**
Hélène BROUSSEAU Martin F FERLAND	Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce Service de l'habitation
Lecture :	

Responsable du dossier	**Endossé par :**
Nicolas LAVOIE Conseiller(ere) en amenagement **Tél.** : 514 868-4944 **Télécop.** :	Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement **Tél.** : 514-872-2345 **Télécop.** : **Date d'endossement :** 2019-09-25 14:22:20

Approbation du Directeur de direction	**Approbation du Directeur de service**
Tél. : **Approuvé le :**	**Tél. :** **Approuvé le :**

Numéro de dossier :1193558055

Système de gestion des décisions des instances

Recommandation

	Numéro de dossier : 1193558055
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction
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 autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 40 282.00$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier;

IL EST RECOMMANDÉ :

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles 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.

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 606 462 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation du bâtiment existant et la construction d'un volume de 2 étages sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9° , 22°, 40°, 45.1°, 49°, 52 à 65, 81°, 88.4°, 123° et 336 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

SECTION I
USAGES

4. L'usage H.4 est autorisé.

SECTION II
CADRE BÂTI

5. La hauteur maximale du volume A identifié au « Territoire d'application » est de 11 mètres, y compris les mezzanines.

6. Les mezzanines sont autorisées seulement sur le volume A.

7. L'implantation du volume B doit être conforme au plan de l'Annexe B.

SECTION III
STATIONNEMENT

8. Un maximum de sept (7) unités de stationnement est autorisé.

9. Les unités de stationnement pour vélos ne peuvent être situées dans une cour avant.

SECTION IV
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

10. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'alignement de construction, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, en plus des critères énoncés à l'article 668 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° assurer le maintien des qualités architecturales du bâtiment existant, tout en favorisant une composition architecturale de l'ensemble des volumes résolument contemporaine;

2° favoriser l'intégration optimale du seuil entre le domaine privé et le domaine public.

11. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés à l'annexe C de la présente résolution.

SOUS-SECTION I

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

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

1° les caractéristiques architecturales du volume A (bâtiment existant) (composition des élévations, type et formes des ouvertures d'origine, appareillage de brique, etc.) doivent être conservées, restaurées et mises en valeur;

2° les caractéristiques architecturales du volume B doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;

3° les caractéristiques volumétriques et architecturales du volume B (alignements, rythme des ouvertures, traitement des saillies, matériaux, etc.) doivent s'apparenter à celles présentées à l'annexe C.

SOUS-SECTION II
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

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

1° les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager composé de végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;

2° le verdissement du terrain, et particulièrement de la cour avant, doit être maximisé en tenant compte de la plantation à venir d'arbres publics sur rue;

3° le caractère privatif des cours aménagées entre les deux volumes doit être assuré;

4° dans le prolongement de la hauteur actuelle du rez-de-chaussée du volume A (bâtiment actuel), la hauteur du talus doit être atténuée par une stratégie d'emmarchements ou de plantations pour améliorer la relation entre l'accès aux unités du bâtiment existant et le domaine public.

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ **« TERRITOIRE D'APPLICATION »**

ANNEXE B
PLAN INTITULÉ **« 5867, chemin de la Côte-Sainte-Antoine - Implantation »**

ANNEXE C
PLAN**S** INTITULÉ **« 5867, chemin de la Côte-Sainte-Antoine - Volumétrie et matériaux »**

GDD : 1193558055

- - Signé par Stephane P PLANTE/MONTREAL le 2019-10-02 10:46:03, en fonction de /MONTREAL.

Signataire : Stephane P PLANTE

Directeur d'arrondissement

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Bureau du directeur d'arrondissement

Numéro de dossier :1193558055

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 11 septembre 2019, à 18h30

5160, boul. Décarie, 4e étage, à la salle Est/Ouest

Extrait du procès-verbal

4.2 Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site de trois nouvelles unités résidentielles, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)

Présentation : Nicolas Lavoie, conseiller en aménagement & Jean-Simon Laporte, architecte

Recommandation du comité

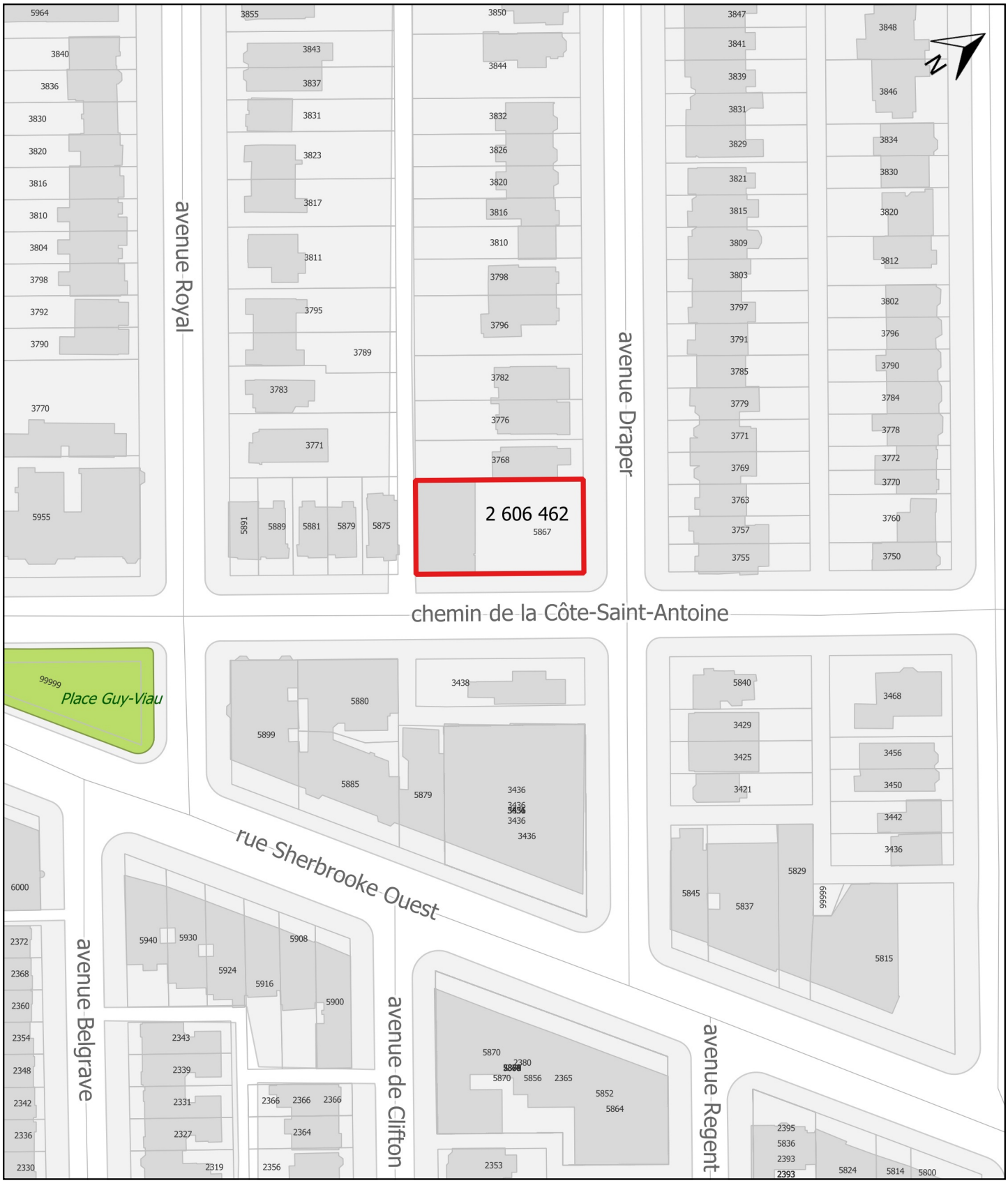
Le comité recommande d'autoriser la demande aux conditions suivantes :

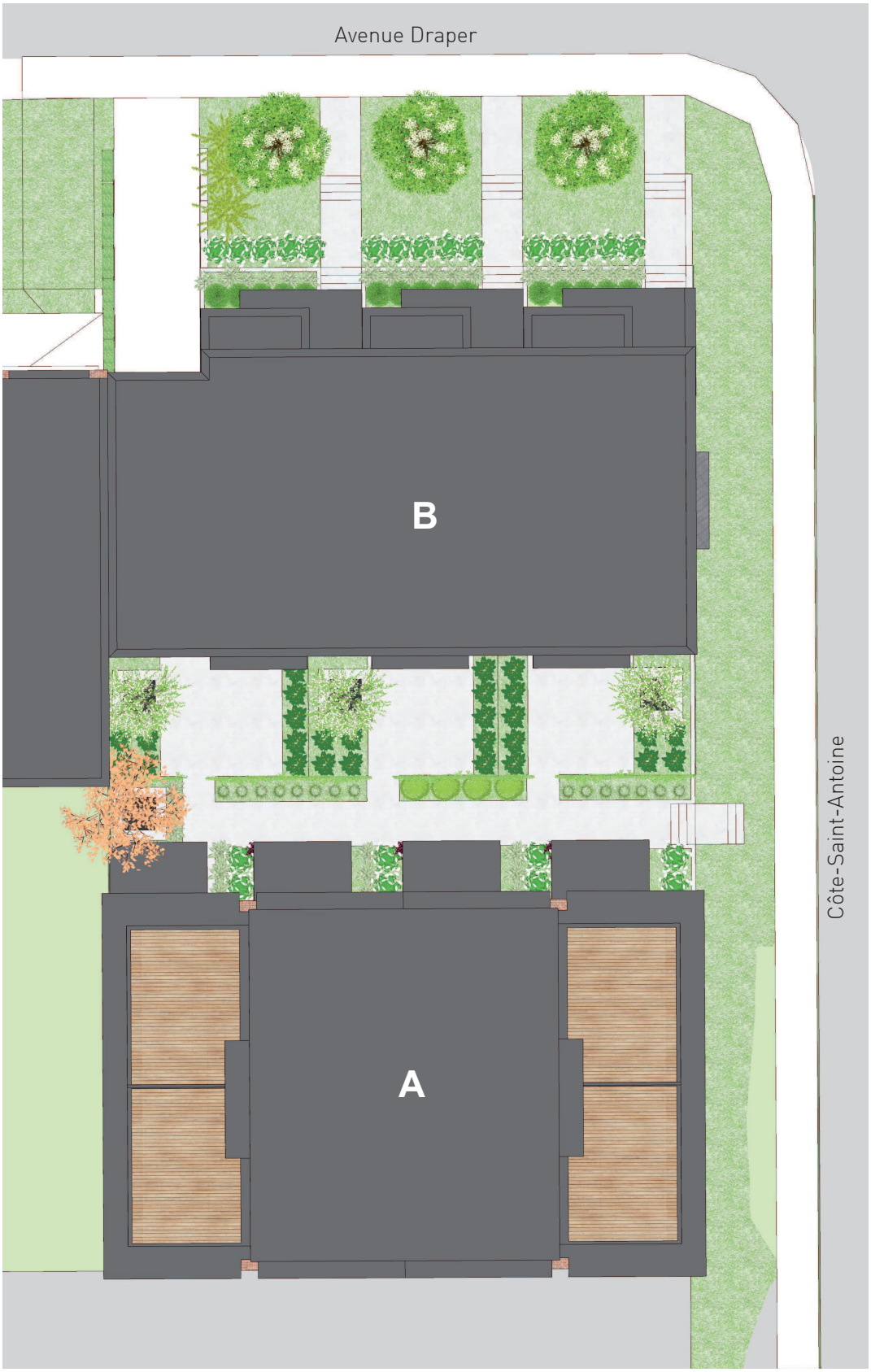
- S'assurer que la Ville pourvoit à la plantation d'arbres dans l'emprise de la rue lorsque la construction sera terminée;
- Le promoteur devra prendre à sa charge le coût de la plantation des arbres, soit environ huit (8) arbres.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1193558055




Avenue Draper
B
A
Côte-Saint-Antoine

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

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

Séance ordinaire du lundi 7 octobre 2019	Résolution: CA19 170271

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-114

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 40 282.00$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-114 visant à autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles 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.

CHAPITRE I
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 606 462 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation du bâtiment existant et la construction d'un volume de 2 étages sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9° , 22°, 40°, 45.1°, 49°, 52 à 65, 81°, 88.4°, 123° et 336 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

SECTION I
USAGES

4. L'usage H.4 est autorisé.

SECTION II
CADRE BÂTI

5. La hauteur maximale du volume A identifié au « Territoire d'application » est de 11 mètres, y compris les mezzanines.

6. Les mezzanines sont autorisées seulement sur le volume A.

7. L'implantation du volume B doit être conforme au plan de l'Annexe B.

SECTION III
STATIONNEMENT

8. Un maximum de sept (7) unités de stationnement est autorisé.

9. Les unités de stationnement pour vélos ne peuvent être situées dans une cour avant.

SECTION IV
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

10. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'alignement de construction, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, en plus des critères énoncés à l'article 668 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

1° assurer le maintien des qualités architecturales du bâtiment existant, tout en favorisant une composition architecturale de l'ensemble des volumes résolument contemporaine;

2° favoriser l'intégration optimale du seuil entre le domaine privé et le domaine public.

11. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés à l'annexe C de la présente résolution.

SOUS-SECTION I
ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

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

1° les caractéristiques architecturales du volume A (bâtiment existant) (composition des élévations, type et formes des ouvertures d'origine, appareillage de brique, etc.) doivent être conservées, restaurées et mises en valeur;

2° les caractéristiques architecturales du volume B doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;

3° les caractéristiques volumétriques et architecturales du volume B (alignements, rythme des ouvertures, traitement des saillies, matériaux, etc.) doivent s'apparenter à celles présentées à l'annexe C.

SOUS-SECTION II
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

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

1° les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager composé de végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;

2° le verdissement du terrain, et particulièrement de la cour avant, doit être maximisé en tenant compte de la plantation à venir d'arbres publics sur rue;

3° le caractère privatif des cours aménagées entre les deux volumes doit être assuré;

4° dans le prolongement de la hauteur actuelle du rez-de-chaussée du volume A (bâtiment actuel), la hauteur du talus doit être atténuée par une stratégie d'emmarchements ou de plantations pour améliorer la relation entre l'accès aux unités du bâtiment existant et le domaine public.

_____

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B
PLAN INTITULÉ « 5867, chemin de la Côte-Sainte-Antoine - Implantation »

ANNEXE C
PLANS INTITULÉ « 5867, chemin de la Côte-Sainte-Antoine - Volumétrie et matériaux »

_____

_____

Un débat s'engage.

_____

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Sue Montgomery

De fixer la séance publique de consultation au 13 novembre 2019 à 19 h.

LA PROPOSITION PRINCIPALE TELLE QU'AMENDÉE EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.15 1193558055

Geneviève REEVES
_____
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 octobre 2019