

Identification		Numero de dossier : 1213558025
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 permettre la transformation du 2e étage et son occupation aux fins de la catégorie d'usage H1 de la famille « habitation » d'un bâtiment commercial situé au 4040, avenue de Courtrai, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Une demande (#3002639354) visant la transformation et l'occupation du 2ème étage d'un bâtiment commercial existant de 2 étages sis au 4040 rue de Courtrai, en vue d'y aménager un logement a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

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.

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)

Ne s'applique pas.

Description

Occupation du site

Le bâtiment de 2 étages construit en 1965 occupe la presque totalité du lot 2 649 017. Les murs latéraux et arrière se situent sur la limite de propriété. La dernière occupation de ce bâtiment a été un atelier d'artiste et d'artisan de la catégorie d'usage I.2 (Industrie légère).

Caractéristiques du milieu

Le bâtiment se situe dans un milieu hétérogène composé de bâtiments de 2 à 4 étages d'usages commerciaux, institutionnels et résidentiels.

Desserte en transport collectif et actif

Le site est situé à une distance de 900 mètres de la station de métro Plamondon. Il est également situé à

proximité de la ligne d'autobus 165 desservant la station de métro Côte-des-Neiges en 20 minutes.

Le projet

Le projet consiste à transformer l'espace commercial au 2e étage en logement. L'apparence extérieure du bâtiment ne sera pas modifiée.

Planification prévue au plan d'urbanisme

Affectation du sol : Secteur d'activités diversifiées. L'habitation est autorisée si cet usage est compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti

Secteur 04-15
Bâti 2 à 6 étages hors sol
Implantation isolée
Taux d'implantation au sol moyen

Règlement d'urbanisme (01-276)

Zone:	0143
Usages	I.2 Industrie légère C.7 Commerces de gros et entreposage
Hauteur :	7 m min - 12,5 m max.
Marges minimales:	1.5 m (latérale), 3 m (arrière)
Taux d'implantation	70% max.
Densité :	3 max

Dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276)

Les principales dérogations demandées sont présentées dans le tableau suivant :

	Paramètres du Plan d'urbanisme	Normes du règlement d'urbanisme 01-276	Paramètres proposés du projet
Usage :	Secteur d'activités diversifiées	I.2 Industrie légère C.7 Commerces de gros et entreposage	H.1 au second étage du bâtiment

Condition exigée

La condition proposée est d'exiger, pour la demande de permis de construction, que des plans et une étude de code soient réalisés par un architecte démontrant la conformité au Code de construction du Québec et aux différents règlements, Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018 et Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096.

Recommandation du Comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le 26 mai 2021, le CCU a émis un avis favorable.

Cette résolution vise la zone 0143 et contient des dispositions propres à un règlement susceptible d'approbation référendaire, soit les articles 2 et 3.

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;
- l'occupation résidentielle proposée au second étage du bâtiment est compatible avec le milieu d'insertion hétérogène composé de bâtiments commerciaux, institutionnels et résidentiels.
- le Comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable.

Aspect(s) financier(s)

Ne s'applique pas.

Développement durable

Création d'un logement dans un milieu de vie en transformation.

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 la 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)

- 21 juin 2021 : Avis de motion et adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement;
- Publication de l'avis relatif à la consultation écrite et mise en ligne de la page Web dédiée;
- 30 juin au 14 juillet 2021 : Consultation écrite (15 jours); une soirée de consultation en visioconférence aura lieu, la date et l'heure seront précisées dans l'avis;
- 16 août 2021 : Dépôt du rapport de consultation et adoption, le cas échéant, du second projet de (règlement ou résolution) par le conseil d'arrondissement;
- Processus d'approbation référendaire;
- 13 septembre 2021 : Adoption, le cas échéant, de la résolution par le conseil d'arrondissement;
- 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

Fabienne CAHOUR
Conseiller(ère) en aménagement
Tél. : 514-872-3389
Télécop. : 000-0000

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef de division
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2021-06-02 15:31:47

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2021-06-07 11:13

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1213558025

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

Séance ordinaire du lundi 21 juin 2021

Résolution: CA21 170204

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-127

Il est proposé par Sue Montgomery

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-127 visant à permettre la transformation du 2^e étage et son occupation aux fins de la catégorie d'usage H1 de la famille « habitation » d'un bâtiment commercial situé au 4040, rue de Courtrai, 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 du décret 102-2021 du 5 février 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 au territoire formé du lot 2 649 017 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'occupation du deuxième étage du bâtiment aux fins de l'usage de la catégorie H.1 (un seul logement) de la famille Habitation est autorisée conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger à l'article 123 du Règlement d'urbanisme 01-276.

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

CHAPITRE III
CONDITION RELATIVE À LA TRANSFORMATION DU BÂTIMENT

4. En plus des documents normalement exigés au règlement de construction, la demande de permis de transformation doit être accompagnée de plans et d'une étude de conformité réalisés par un architecte démontrant la conformité au Code de construction du Québec et aux différents règlements, Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018 et Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096.

ANNEXE A
Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.11 1213558025

Julie FARALDO BOULET

Secrétaire d'arrondissement substitut

Signée électroniquement le 23 juin 2021

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1213558025

