

AVIS PUBLIC

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION ET D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE 195-197, BOULEVARD BRUNSWICK (RÉSOLUTION 2023-303)

Aux personnes intéressées par ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble :

AVIS public est, par les présentes, donné par la soussignée, Danielle Gutierrez, assistante greffière pour la Ville de Pointe-Claire, de ce qui suit :

Le 4 juillet 2023, le conseil municipal a adopté la résolution numéro 2023-303 en vertu du règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), relativement à l'immeuble localisé au 195-197, boulevard Brunswick dans le but de permettre un usage de type « mini-entrepôt ».

Le **8 août 2023, à 19h00** où dès que possible par la suite, le conseil municipal tiendra une assemblée publique de consultation au sujet de ce projet particulier de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, dans la salle du conseil de l'Hôtel de Ville de Pointe-Claire, sise à 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire.

Au cours de cette assemblée, le maire ou une autre personne désignée par lui à cette fin, expliquera le projet et entendra les personnes et organismes qui désirent s'exprimer.

Le premier projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire.

Le projet concerne l'immeuble localisé au 195-197, boulevard Brunswick, dans le secteur industriel, plus particulièrement dans la zone N11.



La résolution numéro 2023-303 se lit comme suit :

2023-303

ADOPTION D'UN PREMIER PROJET DE RÉSOLUTION POUR UNE DEMANDE PPCMOI AU 195-197, BOULEVARD BRUNSWICK AUTORISANT L'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE À DES FINS DE « MINI-ENTREPÔT »

ATTENDU QU'une demande visant à permettre un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été soumis au Service d'urbanisme le 17 mars 2023 à l'égard de l'immeuble localisé au 195-197, boulevard Brunswick dans le but de permettre un usage de type « mini-entrepôt » faisant partie intégrante de la Classe E – Entrepôt commercial au sens de l'Annexe 4.4 e) – Classification des usages du Règlement de zonage PC-2775;

ATTENDU QUE, conformément au Règlement de zonage PC-2775, le bâtiment visé pour la réalisation du projet de « mini-entrepôt » se localise dans la zone N11, laquelle zone est principalement destinée à accueillir les usages industriels suivants :

- Classe A : établissements administratifs et de recherche
- Classe B : établissement de fabrication
- Classe C-1 : établissement de logistique de distribution et de vente de gros de produits, dont les opérations prennent place dans le bâtiment
- Classe C-2 : établissement de vente au détail de type entrepôt complémentaires à un usage industriel de classe A, B, ou C-1;

ATTENDU QUE l'usage Classe E – Entreposage commercial au sens de l'Annexe 4.4 e) – Classification des usages du Règlement de zonage PC-2775 n'est pas autorisé dans la zone N11;

ATTENDU QUE le Règlement PC-2775-54 modifiant le Règlement de zonage PC-2775 a modifié les dispositions applicables à la zone N11 en permettant que le coefficient d'occupation sol maximal applicable à la zone N11 soit établi à 1.0 plutôt que 0.8;

ATTENDU QUE, conformément à la résolution 2018-883 les dérogations mineures suivantes ont été accordées à l'égard du lot 2 527 412:

- Une marge avant de 7.5 m (24.6 pi) plutôt que la marge avant minimale requise de 12 m (39.4 pi) ;
- 34 espaces de stationnement plutôt que le nombre minimal requis de 155 espaces de stationnement.

ATTENDU QUE les résultats des modifications autorisées sont que les caractéristiques du bâtiment actuel localisé sur le lot 2 527 412 de même que l'occupation du site en résultant imposent des contraintes importantes à l'utilisation de ce dernier à des fins industrielles le tout conformément aux dispositions faisant partie intégrante du Règlement PC-2775;

ATTENDU QUE les dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'immeuble PC-2957 permettent d'analyser des projets non conformes à la réglementation en vigueur à la condition toutefois que le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme PC-2768, et lorsqu'applicable, ceux d'un Programme particulier d'urbanisme (PPU);

ATTENDU QUE le projet présenté respecte les objectifs du Plan d'urbanisme PC-2768;

ATTENDU QUE la recommandation favorable formulée par le CCU sur le projet tel que présenté lors de sa rencontre de travail du 5 juin 2023, laquelle recommandation est accompagnée de la condition suivante :

- Que les luminaires installés sur le bâtiment projettent un éclairage vers le bas dans le but de limiter la pollution visuelle nocturne.

Il est proposé par monsieur le conseiller Claude Cousineau,

Appuyé par madame la conseillère Cynthia Homan, et unanimement résolu :

D'adopter le premier projet de résolution autorisant l'occupation d'un immeuble à des fins de « Mini-entrepôt », tel que décrit dans les documents suivants reçus au Service d'urbanisme :

- 195-197 Brunswick_Affichage_2023-05-19 (2p)
- 195-197 Brunswick_Élévations éclairage_2023-05-19 (1p)
- 195-197 Brunswick_Gestion matières résiduelles_2023-05-19 (2p)
- 195-197 Brunswick_Plan d'aménagement paysager_2023-05-31 (1p)
- 195-197 Brunswick_Plan de stationnement_2023-05-19 (1p)

Le tout, aux conditions suivantes :

- Que la Classe E – entreposage commercial décrit à l'article 4.4e) tel que décrite à l'Annexe 4 « Classification des usages » du Règlement de zonage PC-2775 soit spécifiquement permise au 195-197, Brunswick ;
- Que les luminaires installés sur le bâtiment projettent un éclairage vers le bas dans le but de limiter la pollution visuelle nocturne ;
- Que la réalisation de l'usage Classe E – entreposage commercial faisant partie du groupe d'usage industriel ne doit exiger aucune modification à l'architecture du bâtiment ni entraîner aucune modification importante à l'apparence des façades visibles de ce dernier sur le boulevard Brunswick notamment en ce qui concerne les caractéristiques des fenêtres ;
- Que les caractéristiques générales des aménagements intérieurs (couleurs, configuration des espaces, etc.) permettant le mini-entrepôt ne doivent pas être généralement visibles de la voie publique ;

- *Que, nonobstant les dispositions du Règlement de zonage PC-2775, le seul affichage permis sur le bâtiment est celui généralement illustré au plan 195-197 Brunswick_Affichage_2023-05-19 (2p) ;*
- *Que les recommandations formulées par les différents services municipaux soient spécifiquement et strictement mises en œuvre ;*

DE confirmer que toute autre disposition réglementaire qui n'est pas réputée incompatible avec le projet de PPCMOI tel que présenté demeure opposable au projet;

QUE le projet de résolution adopté en vertu du Règlement PC-2957 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble fasse l'objet d'un examen de conformité au Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, et aux dispositions du document complémentaire y applicable.

Le projet peut être consulté au service d'urbanisme, sis à l'hôtel de ville de Pointe-Claire, au 451, boulevard Saint-Jean, à Pointe-Claire, du lundi au jeudi de 8h00 à midi et de 12h45 à 16h30, et le vendredi de 8h00 à midi, à l'exception des jours fériés.

Donné à Pointe-Claire, le 12 juillet 2023.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk

PUBLIC NOTICE

PUBLIC CONSULTATION MEETING
SPECIFIC CONSTRUCTION, ALTERATION, OR OCCUPANCY PROPOSAL FOR AN IMMOVABLE
195-197 BRUNSWICK BOULEVARD (RESOLUTION 2023-303)

To the persons interested by the present Specific Construction, Alteration, or Occupancy Proposal for an Immovable:

NOTICE is hereby given by the undersigned, Danielle Gutierrez, Assistant City Clerk for the City of Pointe-Claire, as follows:

On July 4, 2023, Municipal Council adopted resolution number 2023-303 under the terms of By-law PC-2957 on Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI), concerning the immovable located at 195-197 Brunswick Boulevard, for the purpose of allowing a "mini-warehouse" use.

On **August 8, 2023, at 7:00 p.m.** or as soon as possible afterwards, the City Council will hold a public consultation meeting with respect to this Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposal for an Immovable, in the City Hall Council Chambers located at 451 Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire.

During this meeting, the mayor, or another person designated by the mayor for this purpose, will explain proposal and hear any person or body wishing to express an opinion.

This first draft resolution contains provisions that are subject to referendum approval.

The proposal concerns the building located at 195-197 Brunswick Boulevard, in the industrial sector, more specifically in Zone N11.



The resolution number 2023-303 reads as follows:

2023-303

ADOPTION OF A FIRST DRAFT RESOLUTION FOR A SCAOPI REQUEST AT 195-197 BRUNSWICK BOULEVARD AUTHORIZING THE OCCUPATION OF A BUILDING FOR THE PURPOSES OF A "MINI-WAREHOUSE"

WHEREAS a request to allow a Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable (SCAOPI), for the property located at 195-197 Brunswick Boulevard was submitted to the Urban Planning Department on March 17, 2023, for the purpose of allowing a "mini-warehouse" use that is an integral part of Class E –Commercial warehousing as defined in Appendix 4.4 e) Classification of Uses of Zoning By-law PC-2775;

WHEREAS, in accordance with Zoning By-law PC-2775, the building to be used for the "mini-warehouse" project is located in zone N11, which zone is primarily intended to accommodate the following industrial uses:

- Class A - administrative and research facilities;
- Class B - manufacturing facilities;
- Class C-1 – facilities providing distribution and logistics services and wholesale of products, where operations take place inside the building;
- Class C-2 – retail warehouse facilities that are complementary to a Class A, B or C-1 industrial use;

WHEREAS Class E - Commercial warehousing as defined in Appendix 4.4 e) - Classification of Uses of Zoning By-law PC-2775 is not authorized in zone N11;

WHEREAS Zoning By-law PC-2775-54 amending Zoning By-law PC-2775 modified the provisions applicable to zone N11 by allowing the maximum floor area ratio applicable to zone N11 to be set at 1.0 instead of 0.8;

WHEREAS, in accordance with resolution 2018-883, the following minor exemptions were granted for lot 2 527 412:

- A front setback of 7.5 m (24.6 ft) rather than the minimum required front setback of 12 m (39.4 ft);
- Thirty-four (34) parking spaces rather than the minimum amount required of one hundred and fifty-five (155) parking spaces.

WHEREAS the results of the authorized modifications are that the characteristics of the existing building located on lot 2 527 412 as well as the resulting occupancy of the site impose significant constraints on its use for industrial purposes, all in accordance with the provisions forming an integral part of By-law PC-2775;

WHEREAS the provisions of By-law PC-2957 respecting Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable allow for the analysis of projects that do not comply with current by-laws, provided the project meets the objectives of the Planning Programme PC-2768, and when applicable, those of a Special Planning Program (SPP);

WHEREAS the project submitted complies with the objectives of Planning Programme PC-2768;

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at its meeting held on June 5, 2023, gave a favorable recommendation on the project as presented, with the following condition:

- Ensure that the luminaires installed on the building project light downwards so as not to increase night-time visual pollution.

It is moved by Councillor Claude Cousineau,

Seconded by Councillor Cynthia Homan, and unanimously resolved :

TO adopt the first draft resolution authorizing the occupancy of a building for "mini-warehouse" uses as described in the following documents received by the Planning Department:

195-197 Brunswick_Affichage_2023-05-19 (2p)
195-197 Brunswick_Élévations éclairage_2023-05-19 (1p)
195-197 Brunswick_Gestion matières résiduelles_2023-05-19 (2p)
195-197 Brunswick_Plan d'aménagement paysager_2023-05-31 (1p)
195-197 Brunswick_Plan de stationnement_2023-05-19 (1p)

The whole, subject to the following additional conditions:

- That Class E - Commercial warehousing described in Section 4.4 e) as described in Appendix 4 "Classification of Uses" of Zoning By-law PC-2775 be specifically permitted at 195-197 Brunswick;
- That the luminaires installed on the building project light downwards in order to limit night-time visual pollution;
- That the implementation of the Class E - commercial warehousing use, part of the industrial use group, must not require any modification to the architecture of the building, nor entail any significant change to the appearance of the façades visible from the latter on Brunswick Boulevard, particularly with regard to window characteristics;
- That the general characteristics of the interior layout (colors, configuration of spaces, etc.) allowing mini-warehousing must not be generally visible from the public thoroughfare;

- *That, notwithstanding the provisions of Zoning By-law PC-2775, the only signage permitted on the building is that generally illustrated on Plan 195-197 Brunswick_Affichage_2023-05-19 (2p);*
- *That the recommendations made by the various municipal departments be specifically and strictly implemented.*

TO confirm that all other regulatory provisions not deemed incompatible with the draft SCAOPI as presented remain opposable to the project.

THAT the draft resolution adopted pursuant to By-law PC-2957 respecting Specific Construction, Alteration or Occupancy Proposals for an Immovable be reviewed for conformity with the Schéma d'aménagement et de développement de l'Agglomération de Montréal, and with the provisions of the applicable complementary document.

The proposal may be consulted at the Planning Department, located at 451, Saint-Jean Boulevard, in Pointe-Claire, from Monday to Thursday from 8:00 a.m. to noon and from 12:45 p.m. to 4:30 p.m., and Friday from 8:00 a.m. to noon, with the exception of holidays.

Given in Pointe-Claire, July 12, 2023.

Danielle Gutierrez, OMA
Assistante greffière / Assistant City Clerk