

Premier projet de résolution PP-015 relatif à une demande d'autorisation en vertu des dispositions du Règlement R-2013-085 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) aux fins de permettre la construction de deux édifices à appartements en copropriété de 8 étages sur le lot 1 844 258 situé sur le boulevard Saint-Jean (zone R-3p)

ATTENDU QU'en vertu des dispositions du *Règlement R-2013-085 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)*, une demande d'autorisation a été déposée par Renato Rinolini de 9202-8505 Québec inc. visant à permettre la construction de deux édifices à appartements en copropriété de 8 étages sur le lot 1 844 258 situé sur le boulevard Saint-Jean, selon les plans datés du 26 juin 2020, soumis pour approbation par Constructions MétroCité inc. et tels que révisés par David W. Smith, architecte ;

ATTENDU QUE le projet déroge à diverses dispositions du règlement de zonage 82-704, parmi lesquelles le nombre maximum d'étages, la surface au sol minimale par unité de logement, l'aire d'agrément minimale, l'occupation maximale de l'emplacement, le coefficient d'occupation du sol (COS) maximal, les retraits latéraux et l'empiètement maximal des balcons et terrasses ;

ATTENDU QUE le projet respecte les objectifs du Plan d'urbanisme ; et

ATTENDU la recommandation favorable du Comité consultatif d'urbanisme, telle que consignée au procès-verbal de sa réunion tenue le 29 juin 2020 :

D'autoriser le projet particulier de construction de l'immeuble situé sur le lot 1 844 258 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Montréal, afin que l'immeuble situé sur le lot 1 844 258, sur le boulevard Saint-Jean, puisse déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans la zone R-3p ; et

DE fixer, pour ce projet, les normes suivantes, lesquelles sont dérogatoires au *Règlement 82-704 concernant le zonage de la Ville de Dollard-des-Ormeaux* :

1. Deux bâtiments de 8 étages, alors que le nombre maximum d'étages autorisé est de 4 ;
2. Une surface de terrain minimale de 57,9 m² (623,3 pi²) par unité de logement

First draft resolution PP-015 relating to an authorization request under the provisions of By-law R-2013-085 concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI) in order to allow the construction of two 8-storey condominium apartment buildings on lot 1 844 258 located on Saint-Jean Boulevard (zone R-3p)

WHEREAS under the provisions of *By-law R-2013-085 concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (SCAOPI)*, an authorization request was submitted by Renato Rinolini of 9202-8505 Québec inc. in order to allow the construction of two 8-storey condominium apartment buildings on lot 1 844 258 located on Saint-Jean Boulevard, according to the plans dated June 26, 2020, submitted for approval by Constructions MétroCité inc. and as revised by David W. Smith, architect;

WHEREAS the project contravenes various provisions of zoning by-law 82-704 concerning, among other things, the maximum number of storeys, the minimum land area per dwelling unit, the minimum amenity area, the maximum lot coverage, the maximum floor space index, the side setbacks and the maximum encroachment of balconies and terraces;

WHEREAS the project respects the Planning Program objectives; and

WHEREAS the favorable recommendation of the Planning Advisory Committee, as recorded in the minutes of its meeting held on June 29, 2020:

TO authorize the specific construction proposal for the immovable located on lot 1 844 258 of the Quebec cadastre, Montreal registration division, in order for the immovable located on lot 1 844 258, on Saint-Jean Boulevard, to be at variance with the Urban Planning by-laws applicable within zone R-3p; and

TO set, for this project, the following standards which are not conforming to *By-law 82-704 concerning the zoning of Ville de Dollard-des-Ormeaux*:

1. Two 8-storey buildings, whereas the maximum allowed is 4 storeys ;
2. A minimum land area of 57.9 m² (623.3 ft²) per dwelling unit rather than the minimum required of 69.67 m² (750 ft²)

- plutôt que le minimum requis de 69,67 m² (750 pi²) ;
3. Une aire d'agrément de ± 3902 m² (42,000 ft²) alors que le minimum requis est de 5600,7 m² (60,285 ft²) ;
 4. Une occupation maximale de l'emplacement de 31 %, alors que pour un bâtiment de 8 étages, l'occupation maximale de l'emplacement est de 30 % ;
 5. Un coefficient d'occupation du sol (COS) de 2,4 alors que pour un immeuble de 8 étages, le COS maximum est de 2 ;
 6. Un retrait latéral gauche (sud) et droit (nord) de ± 7,5 m (± 24,6 pi), alors que le minimum requis est de 10,66 m (35 pi) et de 13,71 m (45 pi) pour la partie arrière gauche (sud) du bâtiment qui est adjacent à la zone résidentielle composée de maisons individuelles ; et
 7. Des balcons et des terrasses qui empiètent sur un maximum de 1,82 m (6 pi) à l'intérieur d'un retrait latéral minimal qui a été réduit.

D'autoriser ce projet particulier, à la condition suivante :

- Que le premier projet de résolution adopté en vertu du *Règlement R-2013-085 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI) fasse l'objet d'un examen de conformité aux objectifs du Schéma d'aménagement et de développement et aux dispositions du document complémentaire en vertu du Règlement RCG 15-073 de l'agglomération de Montréal.

3. An amenity area of ±390 m² (42,000 ft²) whereas the minimum required is 5600.7 m² (60,285 ft²);
4. A maximum lot coverage of 31%, whereas for an 8-storey building, the maximum lot coverage is 30%;
5. A floor/space index (FSI) of 2.4, whereas for an 8-storey building the maximum FSI is 2;
6. A left (south) and right (north) side setback of ± 7.5 m (± 24.6 ft), whereas the required minimum is 10.66 m (35 ft) and 13.71 m (45 ft) for the rear left (south) side section of the building that is adjacent to the residential zone composed of single family dwellings; and
7. Balconies and terraces that encroach a maximum of 1.82 m (6 ft) within a reduced minimum side setback.

TO authorize this specific proposal, under the following condition:

- That the first draft resolution adopted under *By-law R-2013-085 concerning specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (SCAOPI) be subject to a compliance review with the objectives of The Montreal Urban Agglomeration Land Use and Development Plan and the provisions of the complimentary document under By-law RCG 15-073 of the Montreal Agglomeration.