



### **3. - Conditions of validity of an application**

To be valid, any application must state clearly the provision concerned and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than August 5, 2010 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

### **4. - Interested persons**

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 872-9387.

### **5. – No applications**

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

### **6. – Consultation**

This second draft resolution is available, in French, for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, on the borough Website, at [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), under “Public notices.”

Given at Montréal this July 28, 2010.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

| Identification                   |   | Numéro de dossier : 1103779003 |
|----------------------------------|---|--------------------------------|
| 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 une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser l'occupation d'un bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie par un collège d'enseignement général et professionnel, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). |                                |

## Contenu

### Contexte

Le collège Torah and Vocation (TAV) qui possède la propriété sise au 6333, boulevard Décarie occupe les quatre étages du bâtiment. Le rez-de-chaussée est occupé par une garderie et les trois étages sont utilisés pour offrir un service éducatif dans le cadre d'un programme collégial relié au collège Marie-Victorin. Cependant, la propriété est située dans un secteur où ce type d'usage n'est pas autorisé par le Règlement d'urbanisme (01-276).

Afin de poursuivre ses activités, le requérant a donc fait une demande pour autoriser l'occupation de ce lieu par un collège d'enseignement général et professionnel.

C'est dans ce contexte que la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé le dossier en fonction d'un projet particulier. La présente autorisation est assujettie à une consultation publique et à une procédure référendaire.

### Décision(s) antérieure(s)

5 décembre 1984      Adoption de la résolution **84 18604** pour permettre à The 6333 Décarie Building, en vertu de l'article 649a) de la Charte de la Ville de Montréal et aux conditions suivantes d'établir un parc de stationnement sur un emplacement formé des lots 50-P796 à P799 du cadastre de la municipalité de la Paroisse de Montréal, situé sur le côté est du boulevard Décarie, entre les avenues Van Horne et Plamondon.

### Description

#### Milieu d'insertion

La propriété visée par la demande est située sur le côté est du boulevard Décarie, délimitée au nord par l'avenue Plamondon et au sud par l'avenue Van Horne. Le lot situé au sud-est est également enregistré au compte foncier.

L'étude des usages existants et autorisés démontre qu'une gamme diversifiée de services est offerte dans le secteur, notamment : services reliés à la restauration (3), hôtel (1), institution financière (1), centre d'impression (1), fleuriste (1), garderie (1), centre de soin personnel (1), bureaux, stations-service (2), entretien et réparation de véhicules automobiles (1).

À l'est du boulevard Décarie, on retrouve un secteur d'habitation de faible densité (H.2 = deux logements).

### **Bâtiment**

La propriété est composée de deux lots. Selon le rôle d'évaluation, le bâtiment de quatre étages a été construit en 1957, sur le lot rénové 2 647 989. Implanté en mode contigu, le bâtiment d'une superficie au sol d'environ 573 m<sup>2</sup>, occupe 81 % du terrain. Le lot rénové 2 647 990, d'une superficie de 943,77 m<sup>2</sup>, est utilisé comme aire de stationnement, formée de 24 unités, pour l'ensemble de la propriété.

D'une largeur de 36,8 m, l'aire de stationnement est accessible par deux voies d'accès. L'aménagement se limite à une bordure de végétation de 1,5 m de profondeur, par rapport au trottoir, délimité par un butoir de 0,6 m de haut, tel qu'exigé par la résolution 84 18604.

De plus, le requérant a récemment aménagé, à même l'aire de stationnement, une aire de jeux clôturée pour la garderie.

Depuis les quinze dernières années, le bâtiment est utilisé principalement comme un pavillon d'enseignement affilié au collège Marie-Victorin pour y dispenser un programme d'études collégiales.

### **Plan d'urbanisme**

Le Plan d'urbanisme détermine, entre autres, les affectations au sol du territoire qui visent à traduire la nature générale des milieux. Pour le secteur à l'étude, le Plan d'urbanisme a déterminé une affectation au sol mixte.

Cette catégorie favorise la mixité et regroupe une variété d'activités qui ont une certaine compatibilité et pouvant cohabiter dans un même secteur d'usage.

### **Réglementation**

L'immeuble fait partie d'un secteur d'usage mixte dont la vocation principale est liée aux activités commerciales (C.4C, C.6(1)A, H) :

- La catégorie C.4 de la classe C : comprend les établissements de vente au détail et de services autorisés en secteurs de moyenne intensité commerciale. Dans la classe C, un usage est autorisé à tous les niveaux;
- La catégorie C.6(1) de la classe A : comprend les activités commerciales d'insertion difficile en secteurs mixtes d'habitation. Dans la classe A, toutes les opérations, y compris l'entreposage, doivent être réalisées à l'intérieur du bâtiment;
- La catégorie H comprend les bâtiments d'habitation.

### **Article 649a) de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal**

L'article 649a) de l'ancienne Charte de la Ville de Montréal permettait au comité exécutif, par règlement, d'accorder, malgré tout règlement d'urbanisme, une autorisation personnelle et non transférable d'aménager une aire de stationnement ou de l'exploiter comme parc de stationnement.

C'est par cette procédure qu'en 1984, l'aire de stationnement a été autorisée sur le lot vacant 2 647 990. Cependant, comme cette autorisation est non transférable et que la propriété a été vendue en 1999, l'autorisation n'est plus valide.

### **Dérogação demandée**

La demande à l'étude vise à confirmer la présence d'un établissement opérant dans le domaine de l'

éducation et à autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel. À cet égard, le requérant a déposé une demande de délivrance de permis auprès du ministère de l'Éducation, du Loisir et du Sport pour opérer un établissement d'enseignement collégial privé.

#### Justification

### **RECOMMANDATION**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable, avec condition, à la présente demande pour les raisons suivantes :

- le projet vise à confirmer une réalité qui existe depuis quinze ans, du fait que le bâtiment visé par la demande est occupé par un établissement qui offre un enseignement de niveau collégial;
- l'usage demandé est compatible avec les occupations autorisées dans le milieu d'insertion. En effet, en analysant la réglementation, on remarque que les écoles primaires et secondaires font partie des autres usages autorisés de plein droit dans le secteur. Or ces usages et l'usage collège d'enseignement général et professionnel font partie de la même catégorie d'usages, qui regroupe les établissements opérant dans les domaines de l'éducation et de la culture (E.4.1 à E.4.3);
- le projet proposé respecte les paramètres du Plan d'urbanisme et ses orientations quant à l'affectation du sol;
- l'étude du projet a démontré que cette activité ne semble pas nuire à la quiétude du milieu environnant;
- le projet proposé répond aux critères d'évaluation d'un projet particulier (voir tableau des critères en pièces jointes).

#### **Condition :**

- que le lot 2 647 990, utilisé comme aire de stationnement soit aménagé conformément aux dispositions de la sous-section 2 de la section V du chapitre II du titre VI du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

#### **Comité consultatif d'urbanisme**

- Lors de sa séance du 1<sup>er</sup> juin 2010, le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable pour la réalisation du projet aux conditions proposées, pour autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel pour la propriété sise au 6333, boulevard Décarie à la condition de planter deux arbres à grand déploiement aux extrémités de l'aire de jeux extérieure.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

- 9 juin 2010 Publication de l'avis de l'assemblée publique de consultation
- 28 juin 2010 Assemblée publique de consultation

#### Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 7 juin 2010 Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- 9 juin 2010 Publication de l'avis de l'assemblée publique de consultation
- 28 juin 2010 Assemblée publique de consultation
- 28 juin 2010 Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- 16 août 2010 Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs**

Le projet de règlement est conforme au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

**Validation**

**Intervenant et Sens de l'intervention**

**Autre intervenant et Sens de l'intervention**

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable

**Responsable du dossier**

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

Robert Denis  
Chef de division par intérim - Urbanisme  
Tél.: (514) 868-3551  
Télécop.: (514) 868-5050

**Endossé par:**

Daniel LAFOND  
Directeur  
Tél. : 514 872-6323  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2010-06-01 10:12:58

Numéro de dossier : 1103779003

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 28 juin 2010

Résolution: CA10 170207

---

### SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-49

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-49 visant à autoriser l'occupation du bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie par un collège d'enseignement général et professionnel, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

#### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la partie définie sur le plan de l'annexe A et située sur les lots 2 647 989 et 2 647 990.

#### SECTION II AUTORISATIONS

2. En plus des usages autorisés par la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'usage collège d'enseignement général et professionnel est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles 123, 196, 197, 198, 206, 208 et 210 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celle prévue à la présente résolution continue de s'appliquer.

#### SECTION III CONDITIONS GÉNÉRALES

3. L'aire de stationnement existant sur le lot 2 647 990 doit être aménagée, en tout point, conformément aux dispositions de la sous-section 2 de la section V du chapitre II du titre VI du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

4. Le propriétaire du terrain doit planter ou maintenir deux arbres à grand déploiement ayant un tronc d'un diamètre égal ou supérieur à 5 cm et une hauteur égale ou supérieure à 1,5 m, aux extrémités de l'aire

de jeux extérieure. Les arbres doivent être maintenus en bon état d'entretien et de conservation et être remplacés au besoin.

**SECTION IV**  
**DISPOSITIONS PÉNALES**

5. Toute personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions de la présente résolution, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 6.

6. Quiconque contrevient à la présente résolution commet une infraction et est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 100 \$ à 1 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$ à 1 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;

2° s'il s'agit d'une corporation :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 300 \$ à 2 000 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 3 000 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

**ANNEXE A**

Territoire d'application

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1103779003

Michael APPLEBAUM

\_\_\_\_\_  
Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

\_\_\_\_\_  
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juillet 2010