

## Public notice



### PUBLIC CONSULTATION MEETING

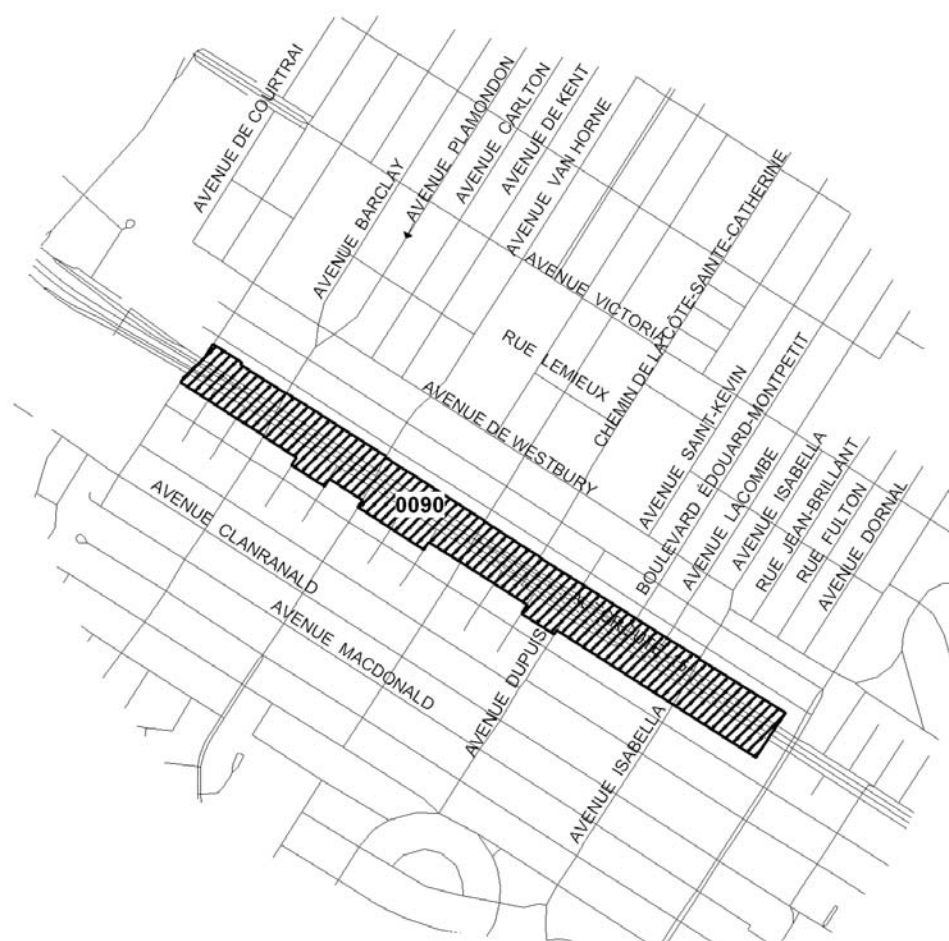
**Draft resolution CA12 170390 approving specific proposal PP-69 authorizing the expansion of the building at 6333, boulevard Décarie, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)***

---

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA12 170390 approving the above specific proposal PP-69, at the regular meeting of the borough council held on November 5, 2012, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, November 27, 2012, at 6:30 p.m., at 5160, boulevard Décarie, 4th floor, Montréal**, in conformity with the provisions of the *Act respecting land use planning and development (R.S.Q., c. A-19.1)*.

THAT the purpose of this draft resolution is to authorize the expansion of the existing building into the parking area on lot 2 647 990. This constitutes an exemption to the *Urban Planning By-law* with respect to the use, height in metres and mode of building coverage.

THAT this specific proposal concerns zone 0090 illustrated below:



THAT in the course of this public meeting, the chair will explain the draft resolution and the consequences of its adoption and will hear interested parties wishing to be heard.

THAT this draft resolution is subject to approval by referendum.

THAT this draft resolution and related report (in French) are available 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. and on Saturday from 9 a.m. to noon. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

THAT this notice and the draft resolution and related report (in French) are also available 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 November 14, 2012

Geneviève Reeves  
Secrétaire d'arrondissement

<b>Identification</b>		<b>Numéro de dossier : 1123779010</b>
<b>Unité administrative responsable</b>	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
<b>Niveau décisionnel proposé</b>	Conseil d'arrondissement	
<b>Charte montréalaise des droits et responsabilités</b>	Ne s'applique pas	
<b>Projet</b>	-	
<b>Objet</b>	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié une demande pour modifier un projet particulier pour la propriété située au 6333, boulevard Décarie afin de permettre un projet d'agrandissement de six étages.

Cette demande est admissible à l'étude d'un projet particulier, conformément aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

**CA10 170228** - Le 16 août 2012, le conseil d'arrondissement adoptait le projet particulier PP-49 visant à autoriser l'occupation d'un bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie par un collège d'enseignement général et professionnel (1103779003).

**CE84 18604** - Le 5 décembre 1984, le comité exécutif adoptait une résolution pour permettre à The 6333 Décarie Building, en vertu de l'article 649a) de la Charte de la Ville de Montréal, 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

## CARACTÉRISTIQUE DU SITE

### Milieu d'insertion

La propriété visée par la demande, composée de deux lots (2 647 989 et 2 647 990), est située sur le côté est du boulevard Décarie, délimitée au nord par l'avenue Plamondon et par l'avenue Van Horne au sud.

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

logements).

### **Bâtiment**

Selon le rôle d'évaluation, le bâtiment existant 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 705 m<sup>2</sup>, occupe 81 % du lot. Le lot rénové 2 647 990, d'une superficie de 944 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 CE84 18604.

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

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

## **HISTORIQUE**

La demande de projet particulier PP-49, initiée en 2010, visait à permettre l'occupation du bâtiment par un collège d'enseignement général et professionnel. Parmi les dispositions inscrites au projet particulier PP-49, il y avait deux conditions. La première visait à exiger la mise aux normes de l'aire de stationnement extérieur et l'autre à planter deux arbres à grand déploiement aux extrémités de la surface de jeux de la garderie. Ces deux conditions s'appliquent plus particulièrement au lot 2 647 990 qui est visé pour réaliser le projet d'agrandissement proposé.

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

### **Plan d'urbanisme**

Le Plan d'urbanisme détermine, entre autres, les affectations au sol du territoire ainsi que les paramètres de densité 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 et autorise une hauteur de construction de six étages.

### **Règlement d'urbanisme (01-276) et PP-49**

#### **Usage**

L'immeuble fait partie d'un secteur d'usages mixte (commercial et résidentiel) dont la vocation principale est liée aux activités commerciales. Le PP-49 a également autorisé l'usage collège d'enseignement général et professionnel.

#### **Hauteur**

Le Règlement d'urbanisme (01-276) autorise, pour ce secteur, une hauteur maximale de six étages qui reflète les objectifs du Plan d'urbanisme pour ce secteur, sans toutefois excéder une hauteur de 20 mètres. Le projet proposé respecte la hauteur en étages mais pas la hauteur en mètres.

Toutefois, la section « Les dépassements autorisés » du Règlement d'urbanisme (01-276) continuera à s'appliquer en fonction de la hauteur en mètres prescrite par le présent projet particulier.

#### **Mode d'implantation**

Le mode d'implantation pour cette propriété est déterminé par les règles d'insertion. À cet égard, on doit prendre en considération le mode d'implantation du bâtiment voisin. Puisque le bâtiment adjacent est construit à la limite de propriété, l'agrandissement devrait également être érigé jusqu'à la limite de

propriété de ce côté.

## PROJET PARTICULIER

L'arrondissement propose de remplacer le projet particulier PP-49 par un nouveau qui va mettre en place un cadre réglementaire permettant de réaliser un projet qui respecte les objectifs de développement de la Ville de Montréal pour ce secteur.

### Principales dérogations

Les principales dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276) et au PP-49 sont les suivantes :

- la hauteur en mètres (22 m au lieu de 20 m);
- le mode d'implantation (jumelé au lieu de contigu);
- déroger aux exigences du PP-49 (celui-ci sera abrogé);
- reconduire l'usage collège d'enseignement général et professionnel dans la nouvelle résolution.

### Caractéristiques du projet soumis

Le requérant propose de réaliser un agrandissement de six étages sur le lot 2 647 990, qui est actuellement utilisé comme aire de stationnement et qui aurait les caractéristiques suivantes :

- bâtiment d'une hauteur de six étages et 22 mètres;
- l'intégration d'une serre sur le toit du quatrième étage du bâtiment existant;
- l'augmentation du couvert végétal de près de 60 %;
- un taux d'implantation de 70 %;
- une densité de près de 3,3;
- une superficie de plancher approximative de 3327 m<sup>2</sup> (3327 m<sup>2</sup> + 2171 m<sup>2</sup> = 5498 m<sup>2</sup> total);
- une marge de recul arrière de 4,19 m au lieu de 3 m.;
- un stationnement intérieur d'approximativement 20 unités.

### Révision architecturale

Afin d'assurer l'intégration architecturale de la nouvelle construction, l'architecture du bâtiment sera soumis à une procédure de révision architecturale avant l'émission du permis. Le projet particulier énoncera les critères (d'architecture, de design et de volumétrie) à respecter lors de l'étude des plans d'architecture et d'aménagement paysager par le comité consultatif d'urbanisme (CCU).

#### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande au conseil d'arrondissement d'adopter une résolution d'un projet particulier remplaçant le PP-49 pour la propriété située au 6333, boulevard Décarie pour les raisons suivantes :

- le projet vise à remplacer le PP-49 afin de permettre l'agrandissement proposé;
- la dérogation à la hauteur vise à construire un bâtiment qui répond aux besoins du requérant;
- la dérogation au mode d'implantation va permettre d'aménager une voie d'accès au stationnement intérieur;
- l'agrandissement va être réalisé sur un terrain sous utilisé (actuellement utilisé comme aire de stationnement) et rencontre l'orientation du Plan d'urbanisme pour intensifier les activités aux abords du boulevard Décarie;
- le projet prévoit la construction d'une serre et le couvert végétal sera bonifié;
- lors de sa séance du 28 septembre 2012, le CCU a émis une recommandation favorable au projet.

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

#### Développement durable

---

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

#### Opération(s) de communication

14 novembre 2012 Publication d'un avis dans les journaux et affichage sur le bâtiment  
27 novembre 2012 Assemblée publique de consultation  
Décembre 2012 Publication pour référendum

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

5 novembre 2012 Adoption du 1<sup>er</sup> projet de résolution par le CA  
14 novembre 2012 Publication d'un avis dans les journaux et affichage sur le bâtiment  
27 novembre 2012 Assemblée publique de consultation  
3 décembre 2012 Adoption du second projet de résolution par le CA  
Décembre 2012 Publication pour référendum  
Janvier-février 2013 Adoption de la résolution autorisant le projet particulier par le CA

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

La demande de dérogation mineure est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre 11.4, article 133.1).

#### 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

Louis BRUNET  
Chef de division - Urbanisme  
Tél.: 872-1569  
Télécop.: 868-5050

##### Endossé par:

Daniel LAFOND  
Directeur  
Tél. : 514 872-6323  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2012-10-23 13:07:47

Numéro de dossier : 1123779010

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 5 novembre 2012

Résolution: CA12 170390

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-69

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Michael APPLEBAUM

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

De mandater le secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

#### SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire délimité au plan joint en annexe A de la présente résolution.

#### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable, une partie de lot, un lot, un terrain, un bâtiment ou une construction peut être construit, transformé, modifié ou occupé conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger au paragraphe 1° de l'article 9, au paragraphe 1° de l'article 49 et à l'article 123, 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 CADRE BÂTI

3. La hauteur du bâtiment doit être en tout point égale ou inférieure à 22 m.

4. La hauteur maximale du bâtiment est limitée à 6 étages.
5. L'implantation du bâtiment en mode jumelé est autorisée.

#### **SECTION IV USAGES**

6. 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.

#### **SECTION V CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

7. Un permis exigé en vertu du présent règlement ou de la réglementation applicable doit être approuvé conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les critères suivants :
  - 1° l'expression architecturale d'un agrandissement ou d'une transformation et l'utilisation des détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations, de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;
  - 2° un agrandissement ou une transformation doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou à y être compatible;
  - 3° le volume et le gabarit d'un agrandissement ou d'une transformation doivent être conçus en minimisant leurs effets sur le paysage environnant et plus particulièrement sur le secteur résidentiel adjacent à la propriété;
  - 4° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation de végétaux couvrant les trois strates végétales (herbacées, arbustives et arborescentes), en particulier dans la cour arrière;
  - 5° l'aménagement paysager doit prioriser la conservation des arbres matures existants, en particulier en bordure des voies publiques;
  - 6° le plan d'aménagement paysager d'ensemble de la propriété doit privilégier un ou des espaces réservés à l'agriculture urbaine (sauf si cette activité est prévu dans une serre);
  - 7° l'aménagement paysager de la cour arrière doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale et créer un écran visuellement intéressant qui va minimiser les impact sur le secteur résidentiel adjacent;
  - 8° la conception et la construction des toitures doivent contribuer à la diminution des îlots de chaleur par l'utilisation de stratégies et de matériaux choisis à cette fin. Le verdissement des toits est encouragé;
  - 9° l'éclairage extérieur doit être conçu de manière à assurer une bonne visibilité des lieux ainsi qu'à procurer un sentiment de sécurité aux usagers;
  - 10° l'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et les voies publiques, par des moyens tels que la diminution de la hauteur des fûts des lampadaires, lorsque possible, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.
8. La présente résolution remplace la résolution CA10 170228 du projet particulier PP-49 adopté le 16 août 2010 par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.



**ANNEXE A**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.04 1123779010

Michael APPLEBAUM

---

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 novembre 2012

# ANNEXE A



112 3779 010

Territoire d'application

