

Public notice



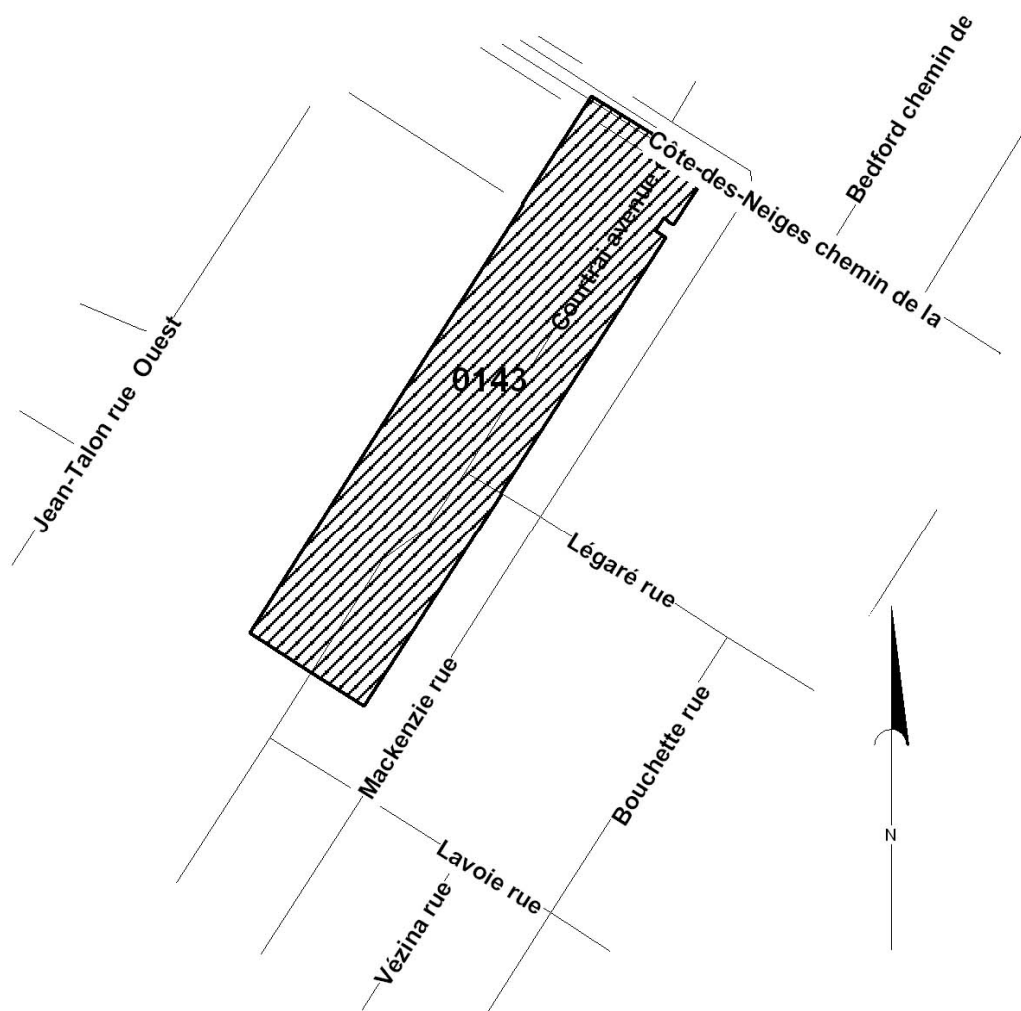
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA14 170328 approving the specific proposal PP-79 authorizing, in addition to the uses authorized under the by-law, the “kindergarten and elementary school” and “community or sociocultural activities” uses in the existing two-storey building located at 4205, avenue de Courtrai, 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 CA14 170328 approving the above specific proposal PP-79, at the regular meeting of the Borough Council held on September 2, 2014, there will be a public consultation meeting on **Tuesday, September 30, 2014, at 6 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, in addition to the uses authorized by the by-law, the “kindergarten and elementary school” and “community or sociocultural activity” uses in the existing building located at 4205, avenue de Courtrai.

THAT this special proposal concerns zone 0143, 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. A copy of the draft resolution may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

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, under "Public notices".

GIVEN AT MONTRÉAL, this September 17, 2014

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1140415005
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 autoriser en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » dans le bâtiment existant localisé au 4205, 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

L'Association Baitul Mukarram Mosque a déposé une demande de projet particulier afin d'autoriser les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » dans le bâtiment commercial existant, situé au 4205, avenue de Courtrai.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage quant à l'usage, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment visé par la demande occupe les lots 2 649 043 et 2 649 040, du cadastre du Québec, et est situé au 4205, avenue de Courtrai, dans un secteur où est autorisée la catégorie d'usages industrie légère ainsi que certains usages de la catégorie commerces en secteur à faible intensité commerciale. La réglementation permet également des usages de lieux de cultes si étudiés en vertu du règlement sur les usages conditionnels.

La même association possède par ailleurs un lieu de culte sur le terrain voisin depuis 1999. Les deux institutions utiliseront le même espace de stationnement.

Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

Ce secteur a reçu une affectation « Secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à six étages;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Règles de zonage actuellement applicables

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) spécifie que, dans ce secteur, la hauteur peut varier de 7 m à 12,5 m au maximum. La densité maximale est de 3. Les catégories d'usages autorisées sont :

- la catégorie I.2, regroupant des usages à caractère industriel qui génèrent des nuisances légères mais aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique;
- la catégorie C.7, qui regroupe les activités d'entreposage et de commerce de gros.

La seule dérogation demandée au projet concerne l'usage.

Situation actuelle et proposée

Secteur mixte diversifiés en perte de vitalité, le secteur de Courtrai constitué d'une bande étroite localisée entre un quartier résidentiel et la voie ferrée du Canadien Pacifique dans la partie nord-est de l'arrondissement. On y retrouve principalement de petites entreprises industrielles, des ateliers de réparation ainsi que quelques établissements commerciaux. Plusieurs immeubles sont vacants ou sous-utilisés. On y retrouve aussi un grand nombre de bâtiments résidentiels. Une importante caractéristique de ce secteur réside dans la multiplication lieux de culte aménagés dans ce milieu industriel en déclin.

Actuellement, le bâtiment existant est vacant. Ce bâtiment a fait l'objet de plusieurs infractions pour des occupations sans certificat. Une association a donc acquis ce bâtiment et souhaite aménager une école avec une capacité d'environ 150 élèves et un centre communautaire.

Les propriétaires proposent des nouveaux aménagements, incluant des travaux de réfection des élévations pour apporter des améliorations à son apparence. Le projet aura les principales caractéristiques suivantes :

- Une construction institutionnelle sur deux étages, incluant des classes de cours, un gymnase, une salle polyvalente pouvant accueillir jusqu'à 350 personnes, des bureaux et une cafétéria.
- Un aménagement est prévu sur le toit pour la cour de récréation.
- Environ 9 unités de stationnement seront aménagées sur le lot 2 649 040 avec un accès à partir de l'avenue de Courtrai;
- L'accès principal au bâtiment et à l'étage se fait à partir de l'avenue de Courtrai.

Justification

À sa séance du 17 juin 2014, le comité consultatif d'urbanisme considère qu'un secteur industriel n'est pas propice pour un usage d'école et ne recommande pas le projet demandé.

Considérant cependant que l'un des objectifs du plan d'urbanisme, est d'encourager l'accroissement des activités de service dans les secteurs industriels en déclin (chapitre 7);

Considérant que ce secteur industriel est non seulement en déclin mais localisé selon une bande étroite entre un quartier résidentiel juste au sud et la voie ferrée;

Considérant que l'arrondissement a déjà autorisé plusieurs lieux de culte dans ce secteur perçu en mutation d'usages;

Considérant que les principales orientations de ce projet concernent l'intensification des activités de même que l'amélioration de l'image générale du secteur;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises maintient sa recommandation favorable au projet proposé avec une réserve visant à maintenir une qualité optimale du projet dans la perspective d'une dynamique urbaine en mutation.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

2 septembre 2014 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
17 septembre 2014 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain
25 septembre 2014 : Consultation publique
6 octobre 2014 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
Octobre 2014 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
3 novembre 2014 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme au Plan d'Urbanisme et au Chapitre d'arrondissement

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2014-08-25 14:58:59

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1140415005

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

Séance ordinaire du mardi 2 septembre 2014

Résolution: CA14 170328

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-79

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser, en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle », dans un bâtiment existant d'une hauteur de deux étages, localisé au 4205, avenue de Courtrai, 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 défini par les lots 2 649 043 et 2 649 040 du cadastre du Québec.

SECTION II
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, il est permis de déroger 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 celles prévues à la présente résolution continu de s'appliquer.

SECTION III
CONDITIONS

3. En plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » sont autorisés.

SECTION IV
CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

4. Préalablement à la délivrance d'un permis, les travaux suivants doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en fonction uniquement des objectifs et critères définis dans les articles 5 et 6 de la présente résolution :

- 1° un agrandissement;
- 2° une modification de l'apparence extérieure du bâtiment visible de la rue;
- 3° une modification de l'implantation.

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa,

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

5. L'objectif recherché vise à ce que le projet contribue à la transformation de l'image du secteur dans le sens à favoriser la création d'un milieu de vie plus sécuritaire et plus convivial.

6. Les critères permettant de favoriser l'atteinte de cet objectif sont, notamment :

- 1° le plan de façade donnant sur l'avenue de Courtrai doit être conçu de manière à favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 2° les accès au bâtiment doivent être accueillants et doivent contribuer à renforcer le sentiment de sécurité et de bien être (surtout pour la clientèle étudiante);
- 3° offrir des espaces extérieurs à l'échelle humaine, favorisant et multipliant les rencontres et les interactions entre les différents usagers;
- 4° favoriser des aménagements qui contribuent à la réduction des îlots de chaleurs (notamment pour le stationnement et les aires de jeux des enfants);
- 5° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport aux marges et à la sécurité des occupants.
- 6° l'implantation du bâtiment doit s'apparenter à celle présentée à l'annexe A.

ANNEXE A

Plan d'implantation numéroté 100 et estampillé le 17 février 2014 à l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

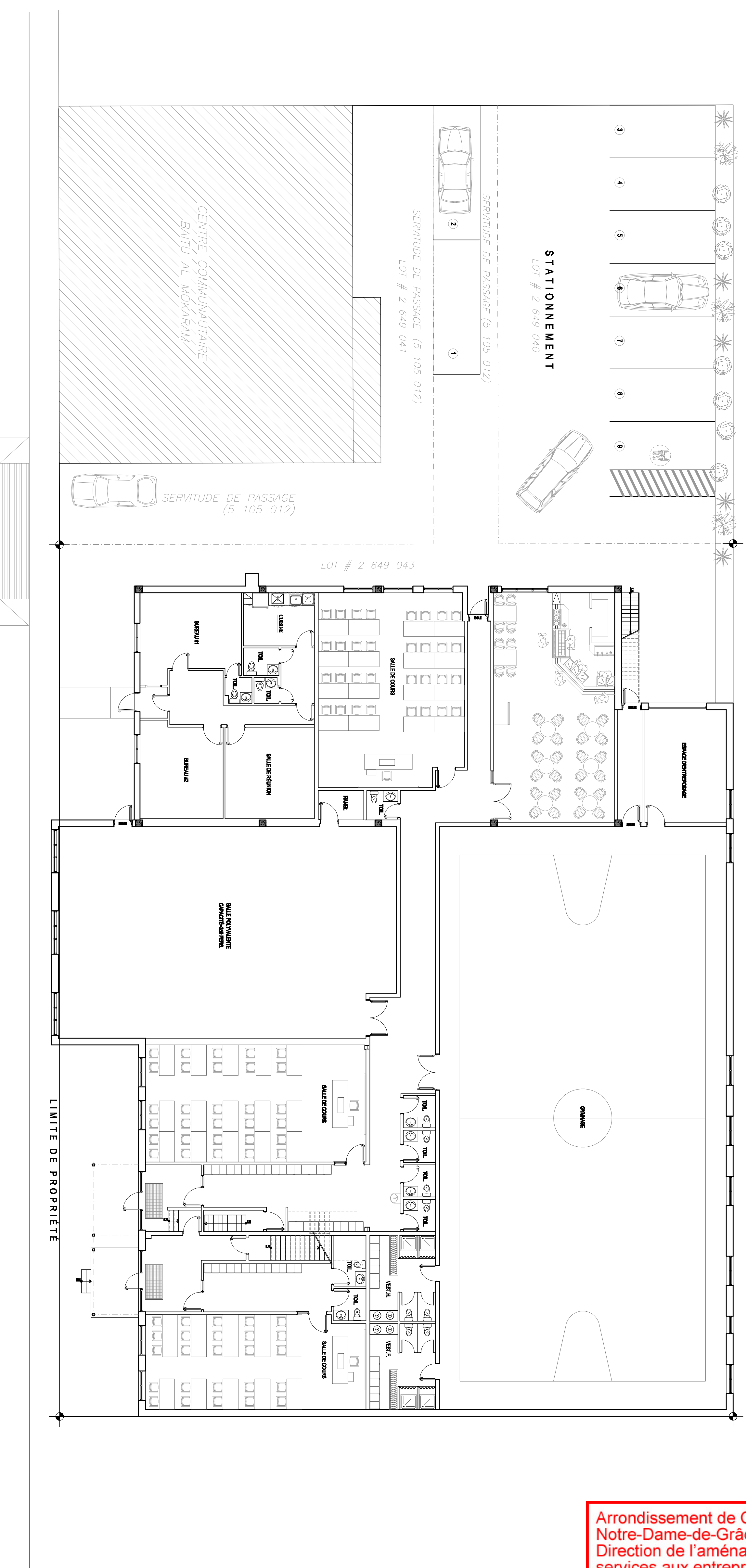
40.10 1140415005

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 septembre 2014

CA14 170328 (suite) /3



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

17 Février 2014

Reçu le

1 PLAN D'IMPLANTATION
ECHELLE: 3/32" = 1'-0"

SUPERFICIE DU TERRAIN
: 17178.50 P12

SUPERFICIE DU REZ DE CHAUSSÉE
: 14660.25 P12

SUPERFICIE DE L'ÉTAGE
: 2511.80 P12

C.E.S (Coefficient d'Emprise au Sol)
: 85.34%

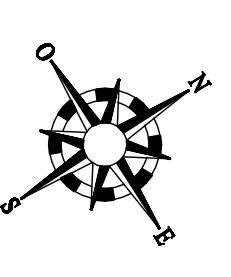
C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)
: 1

DONNÉES RELATIVES AU STATIONNEMENT
SUPERFICIE DU LOT #2649 041 (MOSQUÉE)
: 4799.62 P12

SUPERFICIE DU LOT #2649 040
: 3842.38 P12

SURFACE DU STATIONNEMENT
: 4194.68 P12

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
: 9



NOTES DÉTAILLÉES:
CONSULTER LE PLAN DE DÉTAILS POUR PLUS D'INFORMATIONS.
TOUTES LES DIMENSIONS SONT EN MÉTRÉS SAUF INDICATION CONTRAIRE.
L'ARCHITECTE NE GARANTIT PAS L'ACCORD AVEC LES SERVICES D'UTILES PUBLICS.
ARCHITECTE RESPONSABLE: M. ALLEN HELAL

No	Date	Description	Par
RÉVISIONS			
03	02-18-2014	Changement établissement	DH
02	01-27-2014	Préliminaire	DH
01	01-02-2014	Présentation au client	PA

Maître d'ouvrage:
M. ALLEN HELAL

Nom du Projet:
CENTRE COMMUNAUTAIRE ET LIEUX DE CULTE
4314, 4315 & 4316 AVENUE DE COURTRAI, MONTRÉAL, QC

Titre du Dessin:
PLAN D'IMPLANTATION

Dessiné par:
D. MÉZINE

Approuvé par:

Date:
27 Janvier 2014

Echelle:
Indiquée

Faible dx:
100