

## Public notice



### TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA14 170372 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).

#### 1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

Following the public meeting held on September 30, 2014, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on October 6, 2014, the above-mentioned second draft resolution CA14 170372.

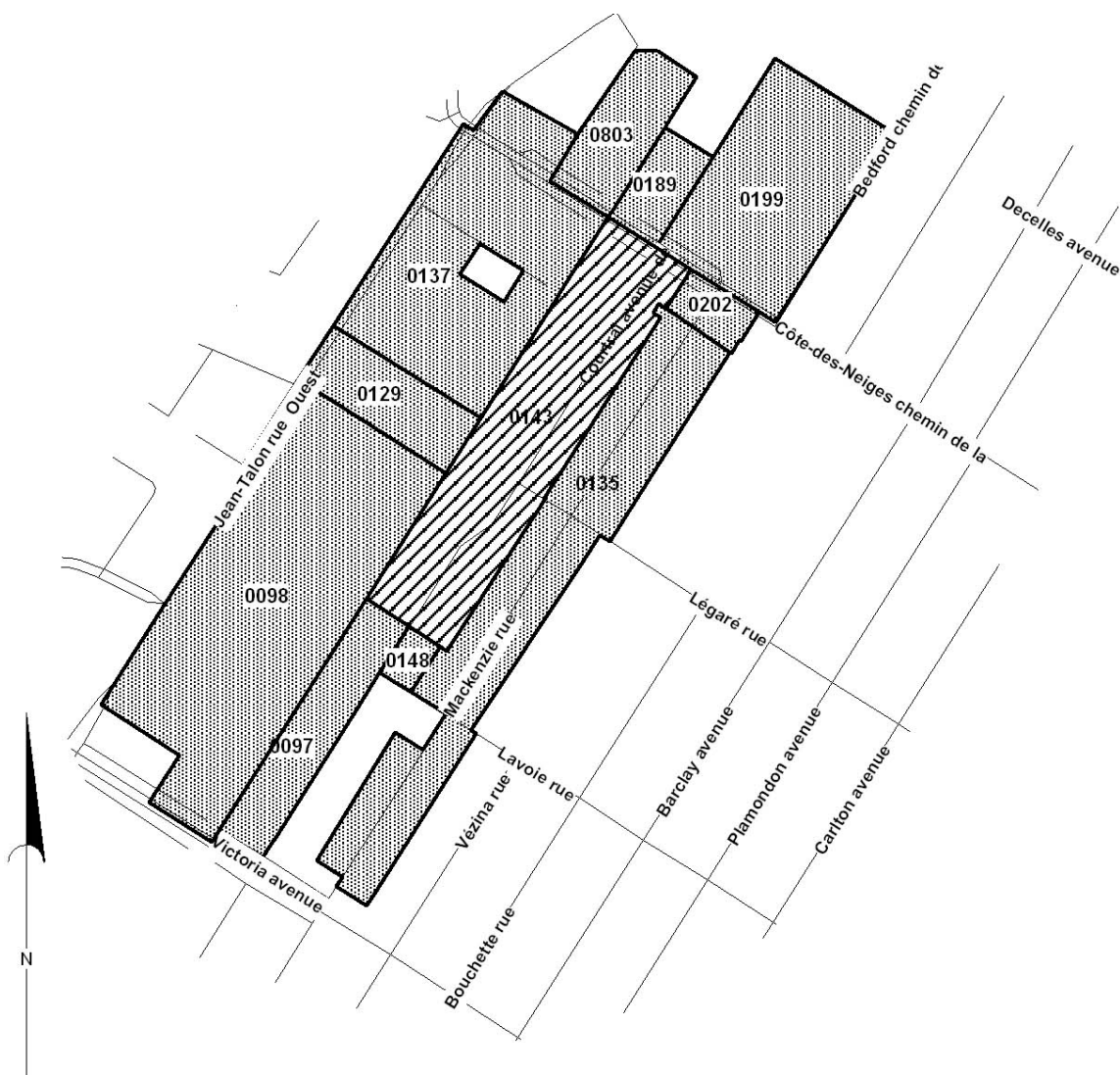
The purpose of this second draft resolution is to authorize, in addition to the uses authorized by the by-law, the “kindergarten and elementary school” and “community or sociocultural activity” uses in the existing building located at 4205, avenue de Courtrai.

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zone concerned (0143) and contiguous zones (0097, 0098, 0129, 0135, 0137, 0148, 0189, 0199, 0202 and 0803), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Only articles 2 and 3 of this second draft resolution are subject to the approval of qualified voters.

#### 2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. The sector concerned by this notice is illustrated below:



### **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 October 23, 2014 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 514 868-4561.

### **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 514 868-4561.

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 October 15, 2014.

La secrétaire d'arrondissement substitut,

Julie Faraldo-Boulet

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 lundi 6 octobre 2014

Résolution: CA14 170372

---

### SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-79

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-79 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).

#### 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.

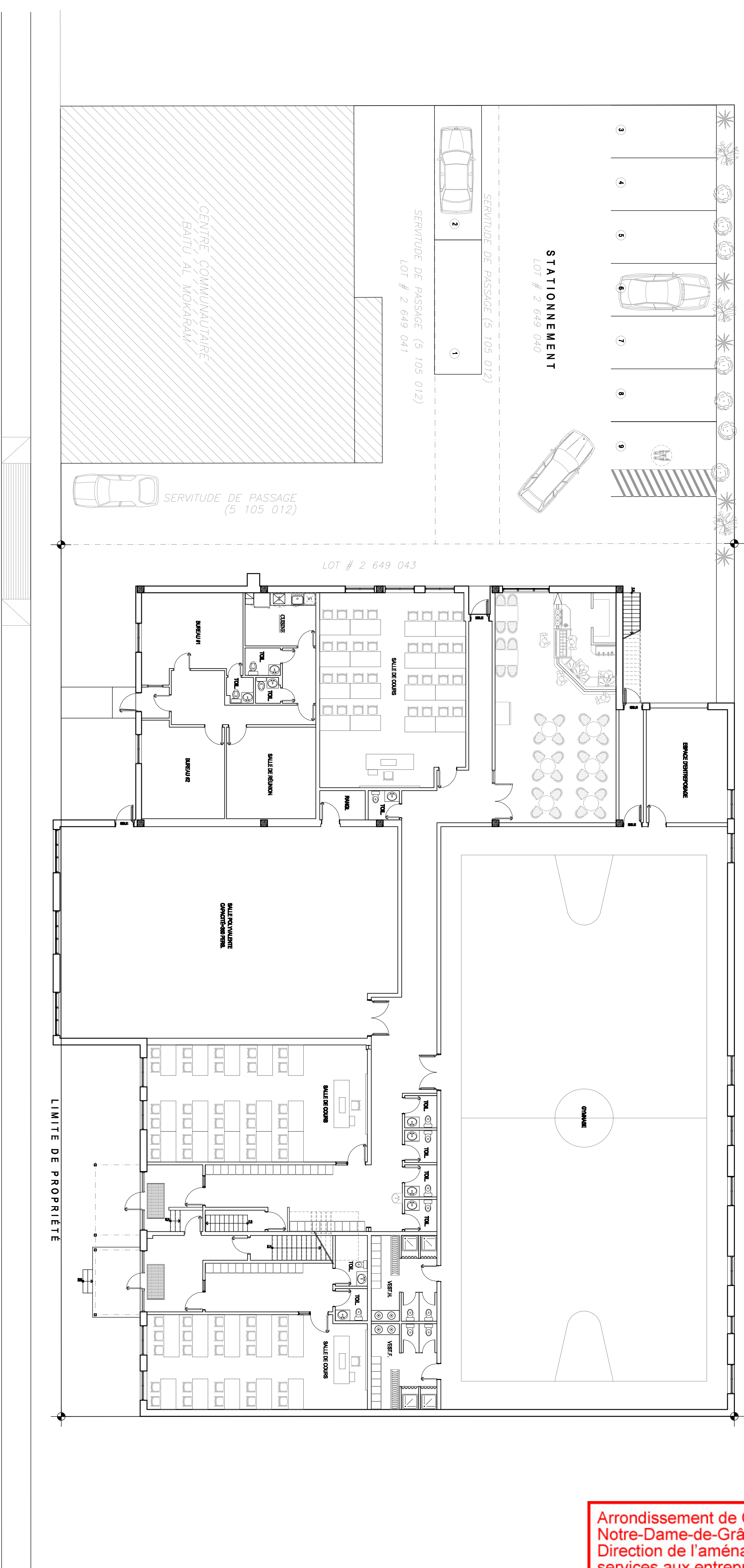
**ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**

40.12 1140415005

Julie FARALDO BOULET

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

Signée électroniquement le 10 octobre 2014



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

AVENUE DE COURTRAI

LIMITTE DE PROPRIÉTÉ

CENTRE COMMUNAUTAIRE  
BAITU AL MOKARRAM

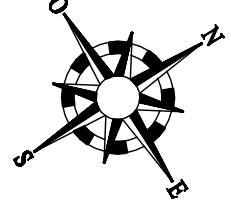
STATIONNEMENT  
LOT # 2 649 040

SERVITUDE DE PASSAGE (S 105 012)  
LOT # 2 649 041

SERVITUDE DE PASSAGE  
(S 105 012)

LOT # 2 649 043

SALLE COMMUNICATIVE  
D'OPPORTUNITÉS



NOTES DÉTAILLÉES:  
CONSULTER LE PLAN D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET LE SCHEMA DE CONSTRUCTION POUR LE DÉTAIL DES DIMENSIONS ET LES ÉLÉMENTS DE CONSTRUCTION À RÉSOLUTION DÉTAILLÉE.  
L'ARCHITECTE ASSUME LA RESPONSABILITÉ DE LA PRÉSENTATION DE CE PLAN.

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

Maître d'ouvrage:  
**M. ALLEN HELAL**

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

Titre du Dessin:  
PLAN D'IMPLANTATION

Date:  
27 Janvier 2014

Échelle:  
Indiquée

Feuille no:  
100

Dessiné par:  
D. MEZINE

Approuvé par: