

Public notice



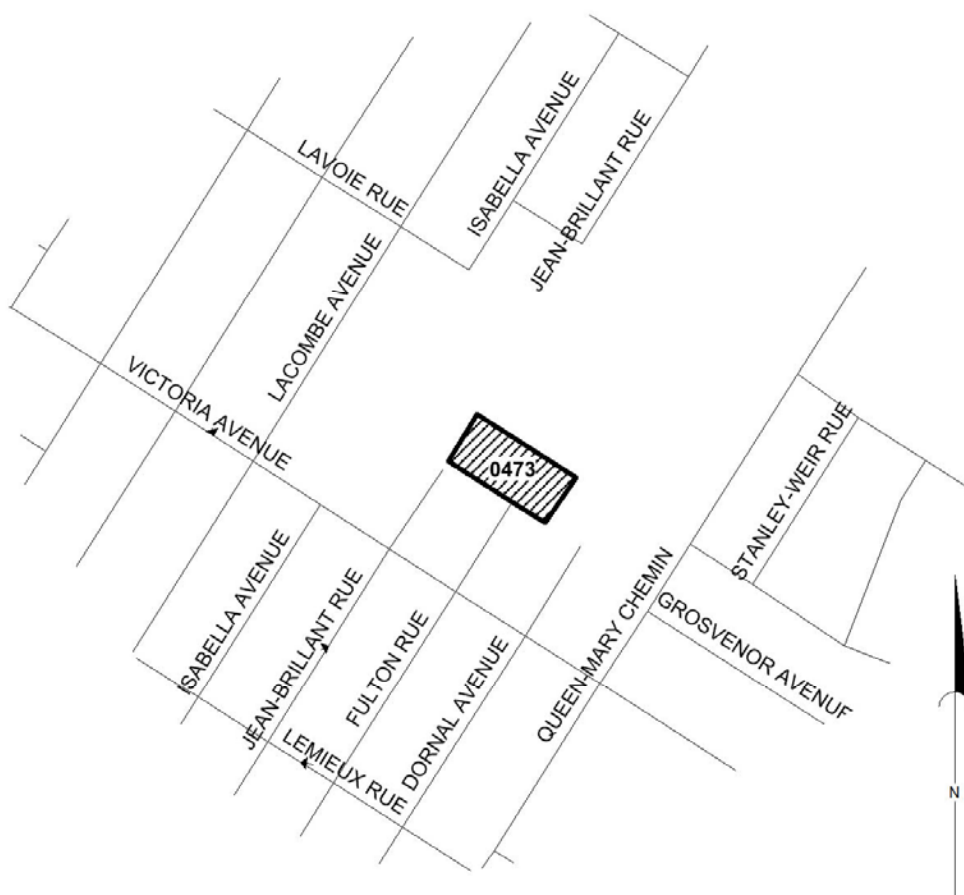
PUBLIC CONSULTATION MEETING

Draft resolution CA17 170256 approving specific proposal PP-102 to authorize the addition of a 4th floor so as to allow the expansion of the building at 4635 chemin Queen-Mary, 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 CA17 170256 approving the above specific proposal PP-102, at the regular meeting of the Borough Council held on August 14, 2017, there will be a public consultation meeting on **August 30, 2017, 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 (CQLR, c. A-19.1)*.

THAT the purpose of this draft resolution is to authorize the addition of a 4th floor so as to allow the expansion of the building at 4700 rue Fulton, of which the main address is 4635 chemin Queen-Mary, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)*.

THAT this specific proposal concerns zone 0473 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 August 23, 2017.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1163558039
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Direction	
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 l'ajout d'un 4e étage afin de permettre l'agrandissement du bâtiment situé au 4635, chemin Queen-Mary, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le Collège international Marie-de-France souhaite ajouter un 4^e étage à son école primaire, sise au 4700, rue Fulton et dont l'adresse principale est le 4635, ch. Queen-Mary.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à la hauteur maximale prescrite dans une zone, à l'utilisation d'un matériau non conforme et à la présence d'unités de stationnement situées en cour avant.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le Collège Marie-de-France est une institution d'enseignement gérée par le gouvernement de la république de France. Par la présente demande, il souhaite agrandir son école primaire. L'agrandissement comportera, entre autres, l'ajout d'une classe par niveau, soit 5 nouvelles classes, une salle d'arts plastiques, 2 salles polyvalentes et un préau (aire de rassemblement couvert d'un toit), totalisant 75 nouveaux élèves et quelques nouveaux membres du personnel. Des travaux de transformation sont également prévus dans le bâtiment existant afin de transformer 2 salles de classe existantes en salles de vestiaires.

Le Collège comprend 3 bâtiments abritant des locaux d'enseignement primaire, secondaire ainsi qu'une maternelle et est situé à l'est de l'avenue Victoria, face à l'avenue Roslyn.

Parti architectural

L'école primaire existante, construite en 1985-1986, est composée d'un bâtiment de 3 étages à charpente de béton et parement de brique et d'un agrandissement de même hauteur en béton et acier à parement de brique datant de 1989-1990.

Comme les travaux d'agrandissement doivent s'effectuer lorsque le bâtiment est inoccupé (en été), l'utilisation d'un système de parement à installation rapide, tel un parement de panneaux de fibrociment, est privilégiée.

Les panneaux choisis ont un fini avec de légères variations de couleurs s'apparentant à une pierre naturelle. Son système de fixation est, quant à lui, composé de moulures pré-peintes au périmètre des panneaux, évitant ainsi les vis et fixations apparentes traditionnellement associées à de tels systèmes. Le design architectural et la division des panneaux confèrent une facture contemporaine à l'agrandissement tout en s'intégrant aux couleurs et finis des matériaux existants, composés d'une brique grand format de couleur rougeâtre, de blocs de béton à face éclatée de couleur gris-jaune et de fenêtres d'aluminium anodisé de couleur bronze pâle.

Les fenêtres, composées d'une ossature en aluminium bronze pâle, sont pour la plupart fabriquées et installées en grands panneaux, augmentant la lumière naturelle à l'intérieur tout en rappelant le rythme et la couleur des fenêtres des étages inférieurs ainsi que la fenestration des parties plus récentes de l'école secondaire, conférant ainsi à l'ensemble des bâtiments du Collège, une plus grande unité architecturale et donnant davantage l'impression d'un « campus ».

De plus, une partie du nouvel étage créé sera aménagée en terrasse extérieure couverte (préau). Réservée aux élèves les plus âgés, cette terrasse sera recouverte d'un toit plat « flottant », entourée de garde-corps vitrés et agrémentée de bacs de plantation.

L'impact sur l'ensoleillement

Une étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée afin d'évaluer l'impact de l'agrandissement sur l'ensoleillement des édifices voisins. Il en ressort que l'ajout d'un étage au bâtiment existant ne portera pas ombrage aux bâtiments voisins.

L'impact éolien

Une étude d'impact éolien a été réalisée par la firme RWDI afin d'évaluer l'effet potentiel des vents suite à l'ajout d'un 4^e étage au bâtiment existant. Il en résulte que la proposition aura un effet minime de vent sur les zones piétonnes du bâtiment et autour de ce dernier, et ce, en raison de la climatologie locale du vent, de l'environnement dense autour du bâtiment existant et des changements mineurs apportés à ce dernier.

L'impact sur la circulation dans le secteur

Une étude de circulation a été réalisée par la firme CIMA+ afin d'évaluer l'impact de l'agrandissement de l'école primaire sur les déplacements véhiculaires et piétonniers en périphérie du site. Cette étude révèle que dans l'ensemble du secteur, les conditions de circulation sont acceptables aux heures de pointe, à l'exception de la direction sud sur l'avenue Victoria, plus particulièrement à l'approche nord de l'intersection chemin Queen-Mary et avenue Victoria avec une file d'attente allant jusqu'à la rue Jean-Brillant. Des problèmes de sécurité ont également été soulevés sur l'axe Victoria où de jeunes enfants traversent entre des véhicules immobilisés en raison de la file d'attente.

Afin de réduire les impacts de l'agrandissement, la firme CIMA+ propose d'aménager, en plus des 20 places existantes en débarcadère disponibles sur l'avenue Victoria, 6 places en débarcadère du côté est de l'avenue Victoria, entre Jean-Brillant et Fulton. Suite à l'analyse du rapport par les ingénieurs du bureau technique de l'arrondissement, ces derniers estiment qu'il est possible d'aménager et la proposition d'aménager 6 places en débarcadère du côté est de l'avenue Victoria est justifiée.

Enfin, quelques scénarios sont présentement à l'étude par le Collège international Marie-de-France et l'Institut universitaire gériatrie de Montréal en vue de répondre davantage aux enjeux de circulation aux

abords du Collège.

Critères d'évaluation

Les critères suivants sur lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

1. Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
2. Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
3. Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
4. Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux;
5. Avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;
6. Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
7. Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
8. Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
9. Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
10. Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
11. Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement à l'exception d'un habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :
 - Favoriser l'aménagement de plain-pied de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;
 - Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimité et éclairé, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;
 - Planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;
 - Dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.

Déroptions au Règlement d'urbanisme (01-276)

- à la hauteur maximale en mètres et en étages : bâtiment de 4 étages et de 17 m dans un secteur de 2 étages et de 9 m (articles 8 et 9);
- au pourcentage de maçonnerie : les surfaces des façades ne sont pas revêtues d'au moins 80 % de maçonnerie (article 81);
- au matériau non conforme : le fibrociment n'est pas semblable au parement existant constitué de briques et de blocs de béton (article 83);
- à la présence d'unités de stationnement en cour avant (articles 565, 570.1, 586 à 590, 592, 598, 600 et 601).

Présentation du dossier devant le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le dossier a été présenté à la séance du CCU du 18 janvier 2017 et a reçu un avis favorable, avec conditions (voir note additionnelle en pièce jointe).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets

particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- le changement souhaité est conforme au Plan d'urbanisme;
- l'agrandissement vise à ajouter une salle d'arts plastiques, 2 salles polyvalentes, 5 salles de cours et un préau (aire de rassemblement couvert d'un toit);
- l'agrandissement permettra d'accueillir entre 100 et 120 étudiants supplémentaires de niveau primaire (le Collège accueille actuellement 1800 élèves de niveaux primaire et secondaire);
- le nouveau volume s'intègre à l'architecture du bâtiment existant;
- l'agrandissement ne portera pas ombrage aux bâtiments voisins,
- l'agrandissement aura un effet minime de vent sur les zones piétonnes du bâtiment et autour de ce dernier;
- L'aménagement de 8 places en débarcadère du côté ouest de l'avenue Victoria (entre Jean-Brillant et Fulton) atténuera l'impact de l'agrandissement sur la circulation.

Cependant, les conditions suivantes s'appliquent :

- l'aire de stationnement comportant 23 places en bordure du chemin Queen-Mary devra être retranchée de 10 unités et offrir une meilleure interface avec la voie publique en y installant une bordure avec un aménagement paysager.
- les équipements mécaniques et constructions sur le toit, visibles de la rue Fulton, devront assurer une meilleure intégration et homogénéité;
- le projet devra être revu en vertu du titre VIII et un plan d'aménagement paysager détaillé sera requis;
- une étude acoustique pour les équipements mécaniques devra être fournie par le requérant;
- les plans devront refléter le remplacement de 2 salles de classes existantes par des salles de vestiaires.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

18 janvier 2017	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
14 août 2017	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
23 août 2017	Parution de l'avis public et affichage
30 août 2017	Consultation publique
11 septembre 2017	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Septembre 2017	Avis public

Septembre 2017	Procédure d'approbation référendaire
13 novembre 2017	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes	Services
Lecture :	

Responsable du dossier Dominique TURCOTTE Conseillère en aménagement Tél. : 514 868-3551 Télécop. : 000-0000	Endossé par: Sylvia-Anne DUPLANTIE Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises Tél. : 514 872-2345 Télécop. : 514 868-5050 Date d'endossement : 2017-01-25 17:04:25
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Approbation du Directeur de direction Sylvia-Anne DUPLANTIE Directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises Tél. : 514 872-2345 Approuvé le : 2017-02-03 14:15	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------

Numéro de dossier : 1163558039

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

Séance ordinaire du lundi 14 août 2017

Résolution: CA17 170256

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-102

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017), le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-102 visant l'ajout d'un 4^e étage au bâtiment situé au 4700, rue Fulton;

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 bâtiment situé au 4700, rue Fulton, tel qu'illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire occupé par le bâtiment décrit à l'article 1, l'agrandissement de ce bâtiment est autorisé aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À cette fin, il est notamment permis de déroger aux articles 8, 9, 81, 83, 565, 570.1, 586 à 590, 592, 598, 600 et 601 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

SECTION III CONDITIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

4. Une demande de permis de transformation du bâtiment doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). En plus des critères applicables énoncés aux articles 118.1 et 668 du Règlement 01-276, les équipements mécaniques et les constructions sur le toit, visibles de la rue Fulton, doivent assurer une meilleure intégration et homogénéité.

5. Une demande de permis de transformation déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée des deux documents suivants :
 - 1° un plan d'aménagement paysager préparé par un spécialiste dans ce domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site;
 - 2° une étude acoustique préparée par un spécialiste dans ce domaine.
6. La hauteur du bâtiment doit être d'un maximum de 17 mètres et compter au plus quatre étages.
7. L'aire de stationnement comportant 23 places en bordure du chemin Queen-Mary doit être retranchée de 8 à 12 unités et offrir une meilleure interface avec la voie publique en y installant une bande paysagère.
8. Le revêtement de la façade du quatrième étage du bâtiment doit être fait de panneaux en fibrociment Équitone Natura No 892 à attaches par moulure de pression ou de qualité supérieure.
9. Les cadres des fenêtres du quatrième étage du bâtiment doivent être en aluminium anodisé de couleur bronze pâle.
10. Les plans devront intégrer un maximum de 3 nouvelles classes à l'intérieur de l'école primaire.

SECTION V

DÉLAI DE RÉALISATION

11. La demande de permis de transformation doit être déposée dans les 60 mois suivant l'adoption de la présente résolution.
12. En cas de non-respect de l'article 11, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.
13. Les travaux d'aménagement paysager doivent être terminés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de transformation du bâtiment.

ANNEXE A

Plan intitulé « Territoire d'application »

GDD : 1163558039

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

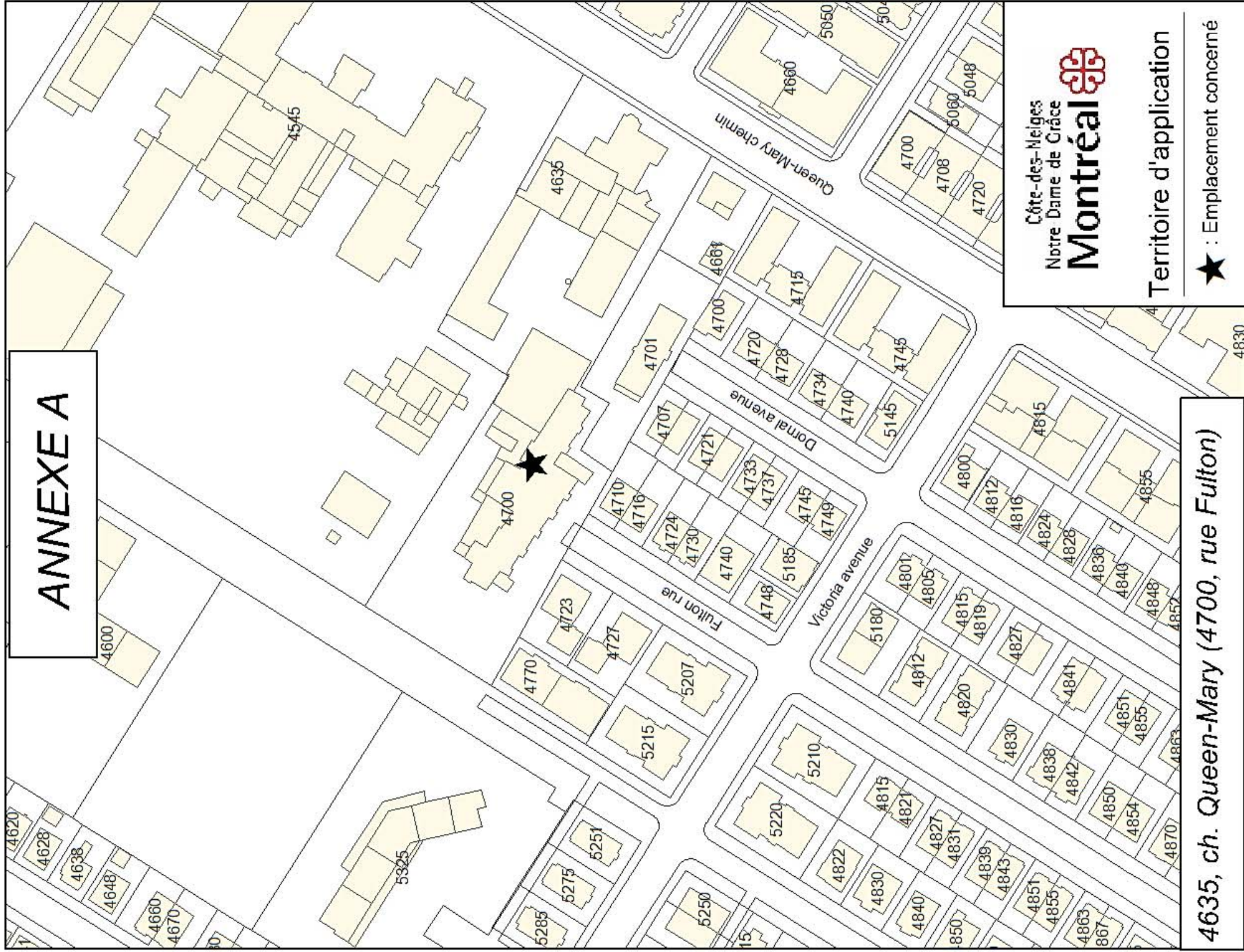
40.14 1163558039

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 16 août 2017

ANNEXE A



Côte-des-Neiges
Notre Dame de Grâce
Montréal

Territoire d'application

★ : Emplacement concerné

4635, ch. Queen-Mary (4700, rue Fulton)