

Public notice



PUBLIC CONSULTATION MEETING

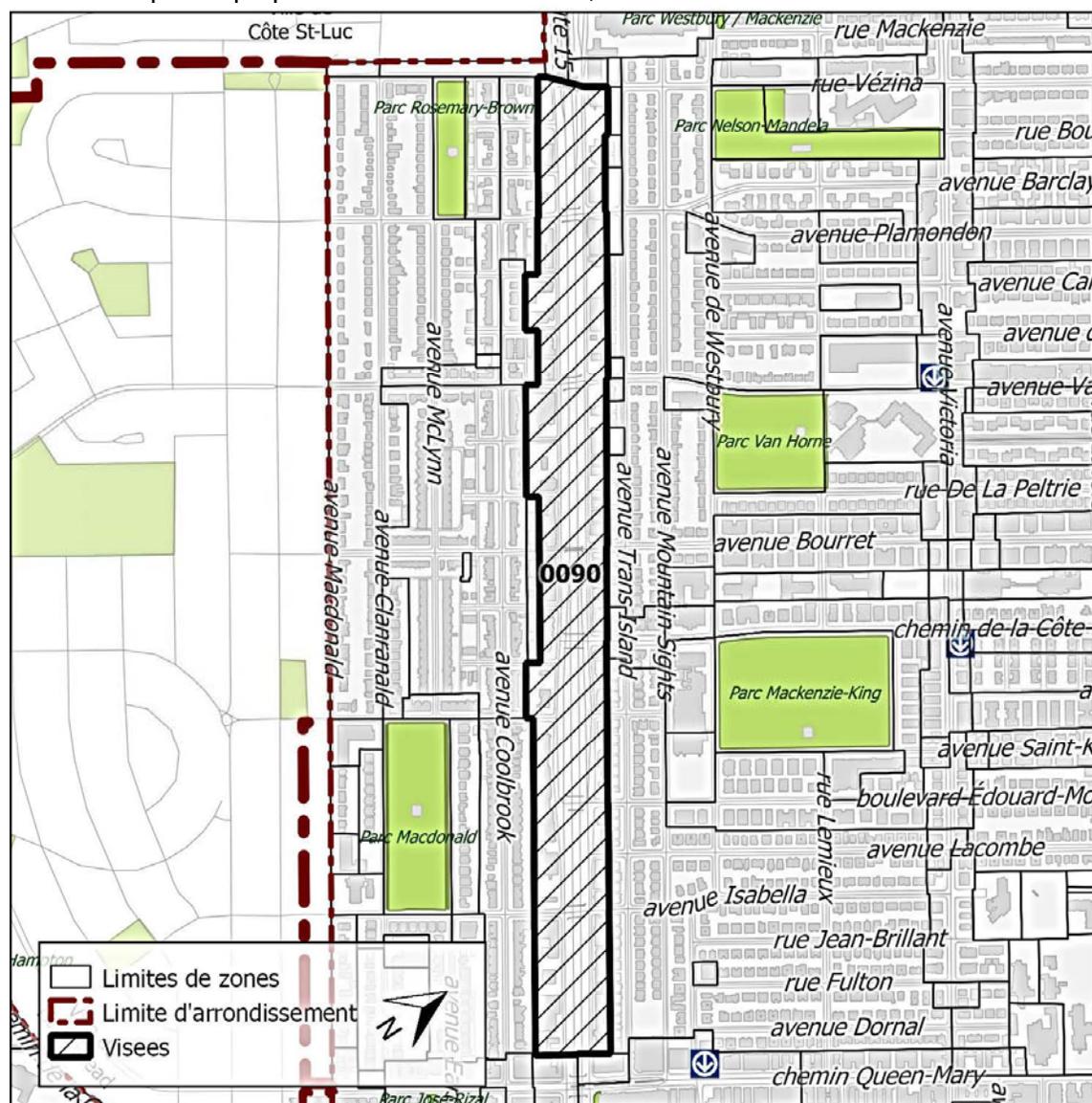
Draft resolution CA19 170104 approving specific proposal PP-110 authorizing the general and vocational college (CEGEP) use, the demolition of the existing building and the construction of a 5- or 6-storey/24 metres building at 5995, boulevard Décarie, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable (RCA02 17017)* - File No. 1193558008

NOTICE is hereby given by the undersigned that, following the adoption of draft resolution number CA19 170104 approving the above specific proposal PP-110, at the regular meeting of the Borough Council held on April 1, 2019, there will be a public consultation meeting on **April 24, 2019, 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 mainly to authorize:

- the general and vocational college (CEGEP) use
- a maximum building height of 24 metres
- the demolition of the existing building

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. 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 April 10, 2019.

Julie Faraldo-Boulet
Secrétaire d'arrondissement substitut

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

Séance ordinaire du lundi 1er avril 2019

Résolution: CA19 170104

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-110

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-110 visant à autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel (cegep), la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 5 ou 6 étages/24 m situé au 5995, boulevard Décarie, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

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

CHAPITRE I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 647 913 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un bâtiment de 5 ou 6 étages est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 9 (1°), 25, 27 et 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 continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

CONDITIONS

SECTION I

CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

4. La démolition du bâtiment portant le numéro civique 5995, boulevard Décarie et sis sur le lot 2 647 913 du cadastre du Québec est autorisée.
5. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction pour le nouveau bâtiment tel qu'identifié sur le plan intitulé « Perspectives et plans » joint en annexe B à la présente résolution.
6. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé. La garantie monétaire doit être égale à 25% de la valeur du bâtiment existant et du terrain au rôle d'évaluation foncière.

La garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à la fin des travaux de construction et d'aménagement paysager visés à la présente résolution.

Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution, l'arrondissement peut réaliser la garantie bancaire.

SECTION II

USAGES

7. L'usage de la catégorie E.4(3), collège d'enseignement général et professionnel, est autorisé.

SECTION III

CADRE BÂTI

8. La hauteur maximale du bâtiment est de 24 mètres.

SECTION IV

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

9. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'alignement de construction, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° accroître la présence de la végétation sur le site;
 - 2° favoriser une facture architecturale contemporaine;
 - 3° créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres;
 - 4° minimiser les impacts du nouveau développement sur l'ensoleillement des bâtiments voisins;
 - 5° favoriser l'intégration dans le milieu d'insertion.
10. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plans », joints en annexe B à la présente résolution.

SOUS-SECTION I

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

11. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
 - 2° l'effet de masse du bâtiment doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;
 - 3° le rez-de-chaussée du bâtiment doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
 - 4° les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité.

SOUS-SECTION II

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

12. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes et des végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
 - 2° le verdissement des terrasses doit être maximisé;
 - 3° le long du boulevard Décarie, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du bâtiment;
 - 4° un écran paysager doit être réalisé en bordure de la limite est du site de manière à préserver l'intimité des propriétés voisines;
 - 5° l'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet doit recourir à un aménagement plus durable en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;
 - 6° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments ;
 - 7° un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

SOUS-SECTION III

AFFICHAGE

13. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et doivent contribuer à sa mise en valeur en lien avec l'entrée principale du bâtiment;
 - 2° dans le cas où l'enseigne comporterait un dispositif d'éclairage, sa dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne;
 - 3° les enseignes doivent être traitées avec sobriété.

SOUS-SECTION IV

L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION

14. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° l'alignement de construction doit assurer le respect du caractère de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion;
 - 2° le bâtiment et les aménagements extérieurs doivent contribuer à l'encadrement de la rue.

SECTION V
DÉLAIS DE RÉALISATION

15. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 36 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de ce délai, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

16. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

17. Les travaux de construction du bâtiment doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

18. Les travaux d'aménagement paysager doivent être réalisés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment.

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B
PLAN INTITULÉ « PERSPECTIVES ET PLANS »

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

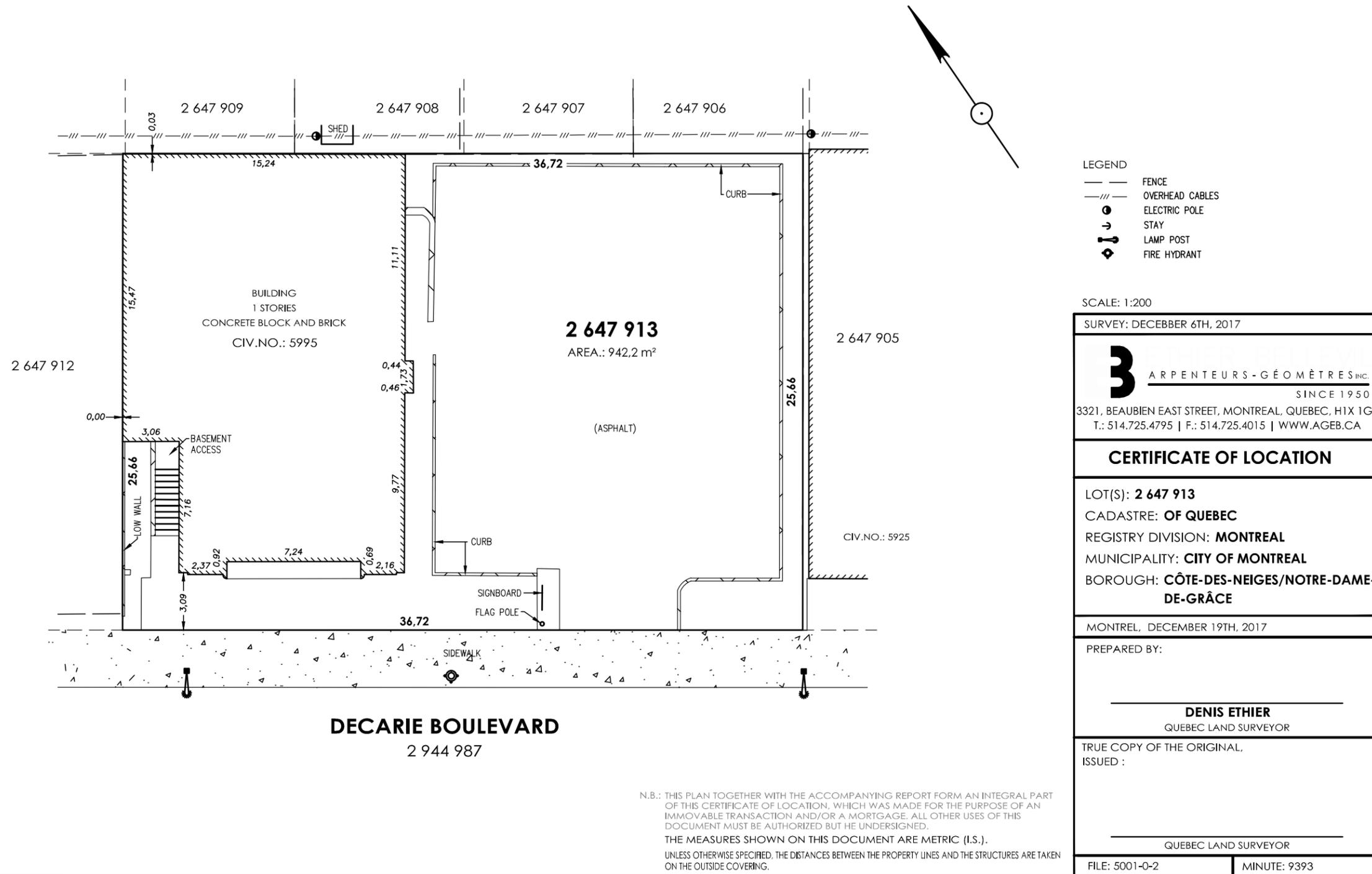
40.11 1193558008

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 2 avril 2019

Territoire d'application



Site



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



SCALE: 3/32" = 1'-0"

COLLEGE TAV ANNEXE



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



SCALE: 3/32" = 1'-0"

COLLEGE TAV ANNEXE



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com



SCALE: 3/32" = 1'-0"

COLLEGE TAV ANNEXE



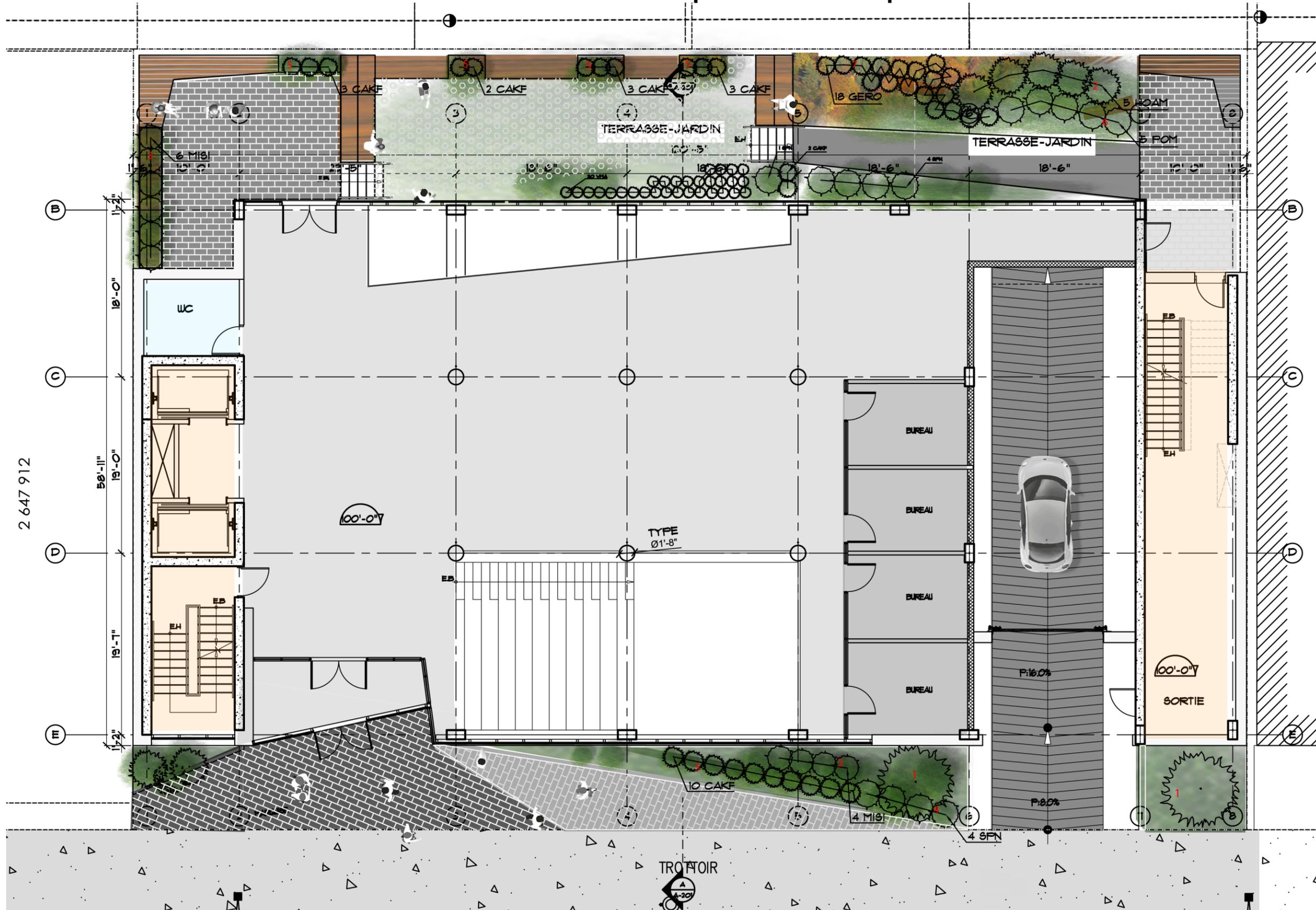
LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

Perspectives et plans

PLANS

RDC



AMELANCHIER CANADENSIS,
Amélanchier du canada
Hauteur : 7m
Largeur : 4m
Exposition : soleil à mi-ombre

1



HOSTA «KROSSA REGAL»
Hosta
Vivace
Hauteur : 75-85 cm
Largeur : 80-100 cm
Exposition : ombre à mi-ombre

2



MISCANTHUS SINENSIS
Roseau de Chine
Hauteur : 200 cm
Largeur : 150 cm
Exposition : soleil

3



SALIX PURPUREA
Saule arctique
Hauteur : 90-120cm
Largeur : 50-75cm
Exposition : ombre à soleil

4



CALAMAGROSTIS ACUTIFLORA
KARL FOERSTER
Agrostide à fleurs étroites
Hauteur : 90-120cm
Largeur : 50-75cm
Exposition : ombre à soleil

5



POLYGONATUM MULTIFLORUM
Sceau de Salomon
Hauteur : 70cm
Largeur : 40-60cm
Exposition : ombre à mi-ombre

6



VINCA MINOR
Petite pervenche
Hauteur : 15cm
Largeur : 40cm
Exposition : ombre à mi-ombre

7



GERANIUM ROZANNE
Geranium vivace
Hauteur : 50cm
Largeur : 60cm
Exposition : soleil à mi-ombre

7



PAVÉS ALVÉOLÉS



SURFACE GAZONNÉE

3916 sq.ft.

2 647 912

SCALE: 3/32" = 1'-0"

COLLEGE TAV ANNEXE



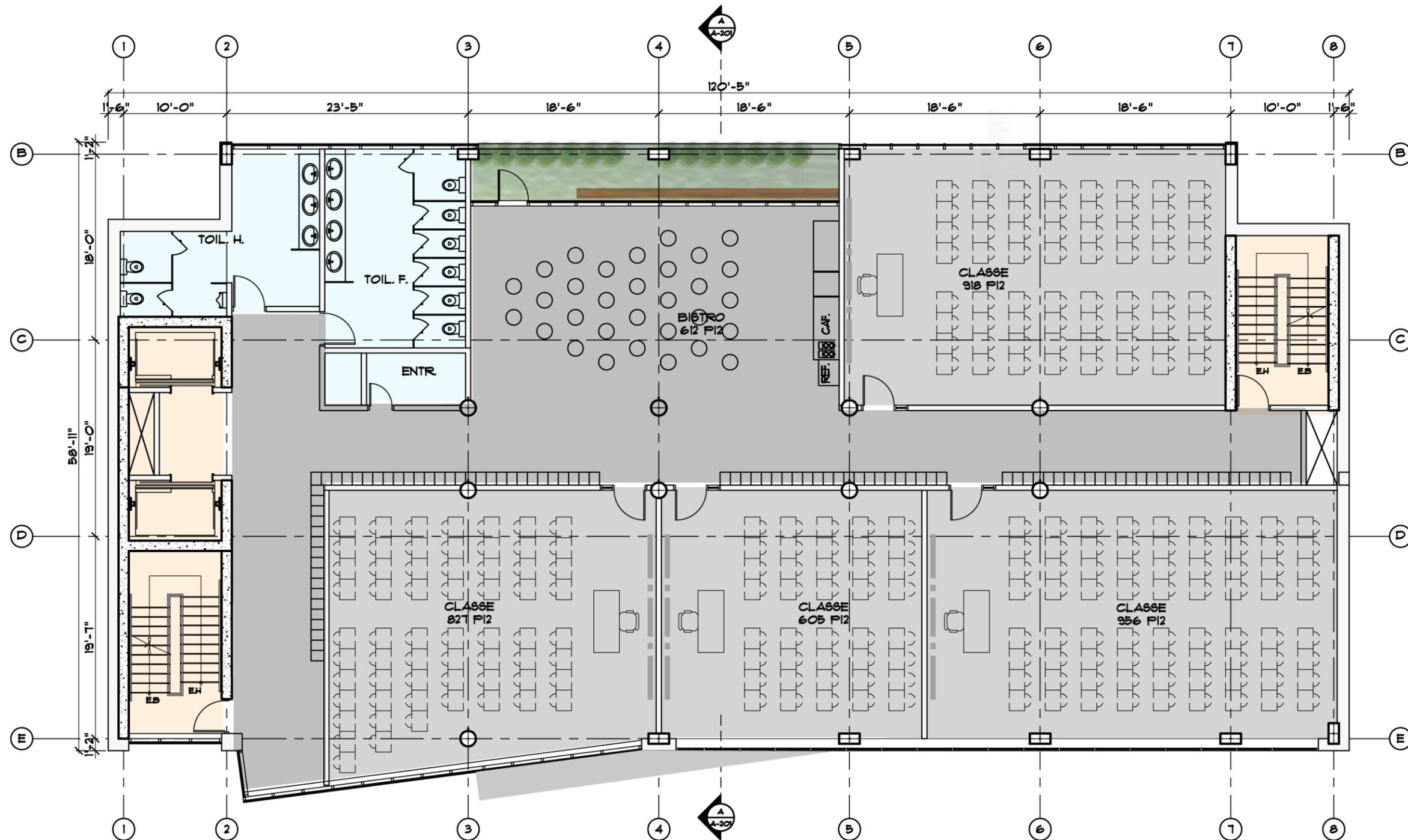
LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

Perspectives et plans

PLANS

3EME.



6374 sq.ft.

SCALE: 3/32" = 1'-0" COLLEGE TAV ANNEXE



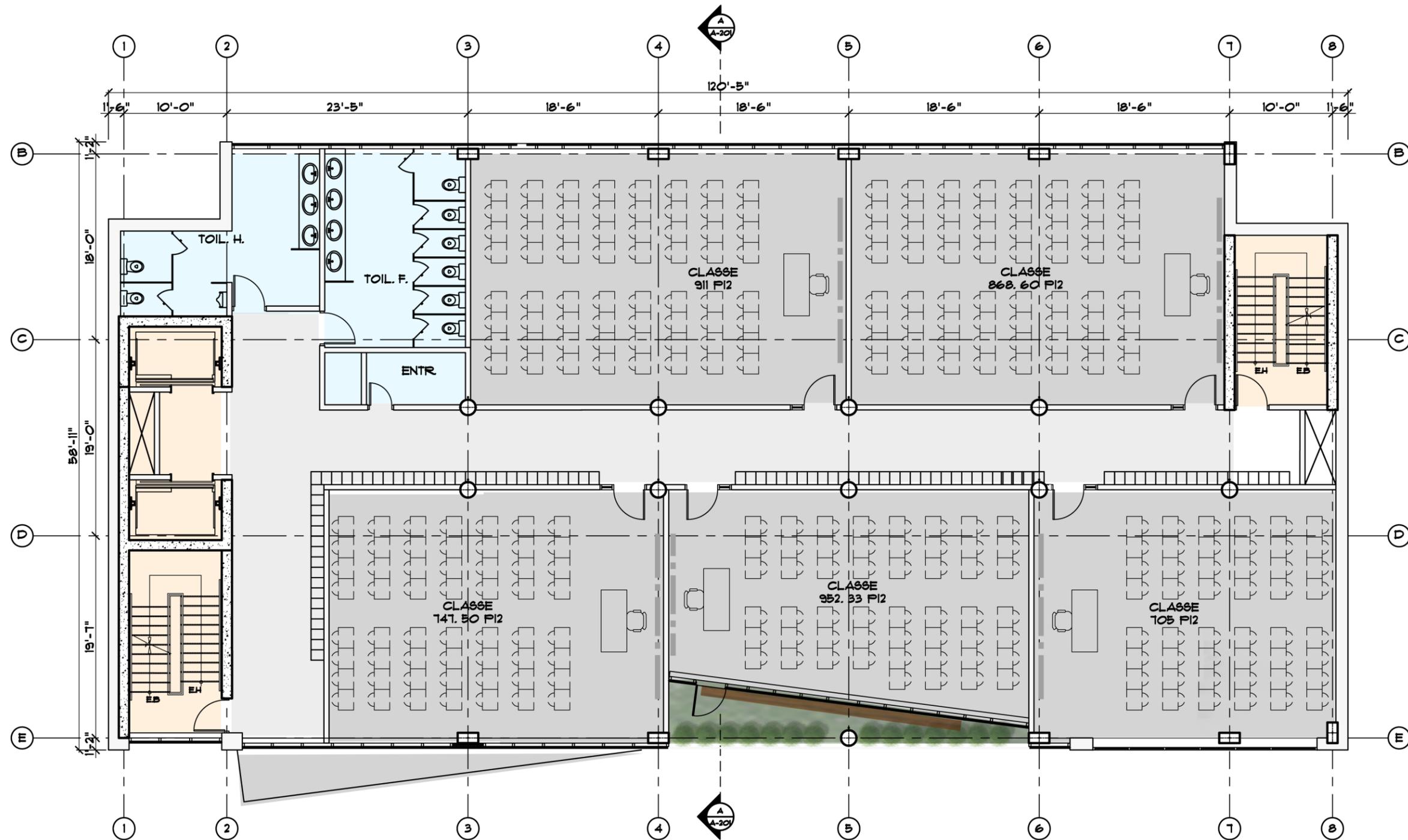
LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
 H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
 architectes@jolybaygin.com

Perspectives et plans

PLANS

4EME.



6046 sq.ft.

SCALE: 3/32" = 1'-0"

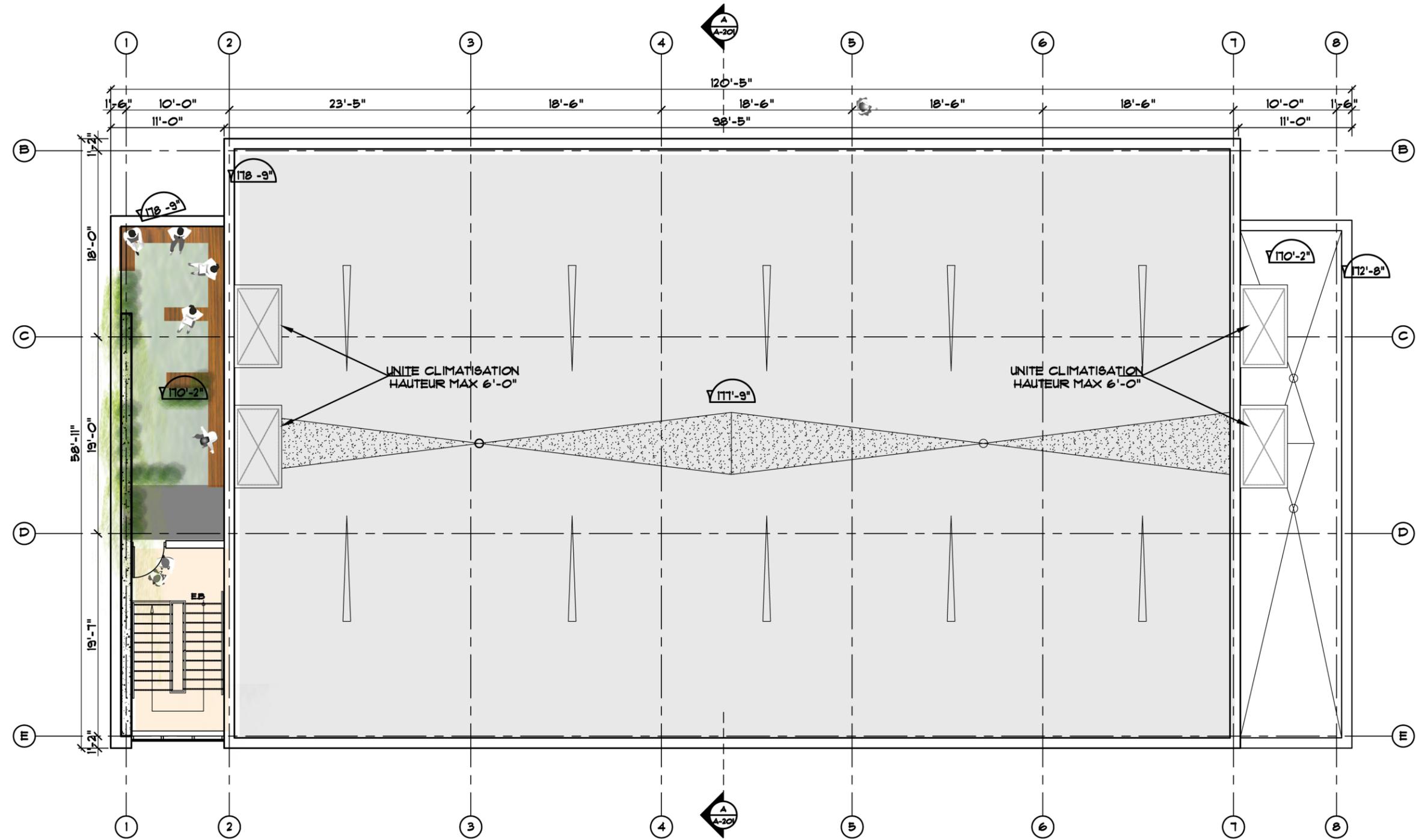
COLLEGE TAV ANNEXE



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

Perspectives et plans



SCALE: 3/32" = 1'-0"

COLLEGE TAV ANNEXE



LES ARCHITECTES JOLY BAYGIN

1255 boul. Laird #250 Ville Mont-Royal, Qc
H3P 2T1 Tél: 514-344-1806 Fax: 514-344-1496
architectes@jolybaygin.com

Identification		Numéro de dossier : 1193558008
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'usage collège d'enseignement général et professionnel (cegep), la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 5 ou 6 étages 24 m pour la propriété sise au 5995, boulevard Décarie, en vertu du Règlement sur les projets particulier, de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le Collège TAV, situé au 6333 boulevard Décarie, est un collège privé offrant des programmes d'études techniques et préuniversitaires. Cet établissement scolaire, comptant actuellement 900 étudiants, prévoit la construction d'une nouvelle annexe au 5995, boulevard Décarie.

Ce projet comporte certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui seront décrites plus bas dans le présent sommaire.

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)

S97762051 Programme de développement - 5995 boulevard Décarie c/e entre Van Horne et Bourret - Rénovation et installation du poste de police no. 25 - Construction Desjardins, Deschamps inc. - D.E. 29 Victoria R.A.07 Côte-des-Neiges/NDG (10 décembre 1997).

Description

Propriété

Le site qui fait l'objet de la présente demande est situé sur le boulevard Décarie près de l'intersection de l'avenue Van Horne. Le terrain est bordé à l'est par l'avenue Trans Island sur laquelle on retrouve un secteur d'habitation de faible densité (2 logements). Au nord, le terrain est délimité par un terrain vacant appartenant à la Ville de Montréal. Ce terrain sera développé pour y accueillir l'agrandissement de la caserne de pompier numéro 4. Au nord de l'avenue Van Horne, sur le boulevard Décarie, on retrouve également le pavillon principal du Collège TAV.

Le terrain est occupé par un bâtiment d'un volume d'un étage de grande hauteur comportant également un sous-sol et une aire de stationnement. L'emprise au sol du bâtiment est d'environ 322.5 m². Celui-ci est implanté en fond de lot et en mitoyenneté avec le terrain vacant au nord et les lots résidentiels adjacents à l'est (sur l'avenue Trans Island).

Finalement la propriété est située dans un secteur où la hauteur est limitée à 20 m et où les usages commerciaux de moyenne intensité et l'habitation sont autorisés. Les activités reliées aux usages de la famille équipements collectifs et institutionnels sont également autorisées, dont notamment, des écoles primaires ou secondaires ou une bibliothèque.

Projet

Le nouveau bâtiment de 5 étages, pour une hauteur de 24 m, accueillera notamment une bibliothèque, six salles de classe ainsi qu'un gymnase. De plus, il permettra au Collège TAV d'accueillir environ 400 étudiants, 12 enseignants et 4 employés de soutien supplémentaires.

Cependant, le requérant nous informe qu'il est possible que le gymnase soit situé hors site. Dans ce cas le bâtiment pourrait avoir une hauteur de 6 étages.

Dérogations demandées

Les principales dérogations demandées au règlement d'urbanisme 01-276 sont les suivantes:

- déroger à la grille des usages et normes pour la zone 0090 pour autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel (Cegep) de la catégorie d'usage E.4(3) ;
- déroger à la grille des usages et normes pour la zone 0090 pour autoriser une hauteur de bâtiment de 24 mètres au lieu de 20 mètres.

Étude patrimoniale

La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial et n'est pas identifiée comme un immeuble significatif. Néanmoins, l'arrondissement a demandé une analyse patrimoniale du site. Cette analyse arrive à la conclusion que le bâtiment ne possède aucune valeur sociale, historique ou technique et sa valeur contextuelle se résume principalement à ses qualités esthétiques. Ainsi le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement permet de visualiser les effets des ombres causées par le nouveau bâtiment sur les sites environnants. Principalement, l'étude démontre que:

- les impacts liés aux ombres affectent les propriétés voisines principalement en avant-midi aux équinoxes (21 mars et 21 septembre), surtout dans les parties hautes des bâtiments ;
- les impacts liés aux ombres n'ont pratiquement aucun impact sur les propriétés voisines au solstice d'été (21 juin) ;
- les impacts liés aux ombres ont les mêmes impacts qu'un bâtiment de 20 m sur les propriétés voisines.

En résumé, l'ombrage causé par un bâtiment d'une hauteur de 24 m est semblable à celui d'un bâtiment ayant une hauteur de 20 m.

Étude d'impact éolien

Un avis sur les impacts éolien a démontré que les conditions anticipées aux périmètres du terrain ne sont pas anormales pour un bâtiment de cette hauteur. Seules deux zones sont quelque peu vulnérables aux effets du vent et des correctifs simples (changer une porte et prévoir des arbres plus grands) peuvent être apportés pour corriger la situation sans modifier l'architecture du bâtiment.

Lors de la demande de permis, une étude complète sur les impacts éoliens devra être fournie, conformément aux articles 29 et suivant du règlement d'urbanisme 01-276.

Étude de circulation

L'étude de circulation, qui a été soumise à la division fonctionnalité des transports, a permis d'évaluer l'impact de la future annexe du collège TAV quant aux déplacements véhiculaires et piétonniers dans le secteur qui se résume comme suit:

- au total 173 déplacements piétonniers supplémentaires sont prévus à l'heure de pointe de l'avant-midi et 156 à celle de l'après-midi ;

- 48 déplacements additionnels sont générés à l'heure de pointe de l'avant-midi et 44 à celle de l'après-midi ;
- les conditions de circulations anticipées restent généralement similaires aux conditions actuelles pour les heures de pointe. Par contre, on observe une dégradation à l'approche de l'intersection des avenues Van Horne et Trans Island. Cette dégradation est associée à un délai supplémentaire maximal de 13 secondes en avant-midi et de 20 secondes en après-midi ;
- aucune mesure de mitigation n'est recommandée, car celles-ci réduiraient considérablement la fluidité de la circulation ;
- les déplacements véhiculaires sont également associés à une augmentation de la demande en stationnements sur rue, soit 66 unités en avant-midi et 28 en après-midi ;
- pour le stationnement, la situation s'avère plutôt favorable, car la plus forte demande de stationnement (66 places en avant-midi) sera générée lors des heures ouvrables, soit en période où les résidents utilisent leurs véhicules. Ainsi le partage des cases de stationnement sera moins contraignant.

Cependant, il est important de noter que la recherche de places de stationnement sur rue deviendra de plus en plus ardue sur les rues locales limitrophes. Les clientèles du collège devront vraisemblablement se stationner de plus en plus loin du site.

Justification

Après l'étude et l'analyse du projet en fonction des critères d'évaluation pour un PPCMOI et,

- considérant que la fonction collège d'enseignement général et professionnel (CÉGEP) est compatible avec les usages de la famille équipements collectifs et institutionnels autorisés de plein droit sur le boulevard Décarie (école secondaire, bibliothèque, etc.) ;
- considérant que le projet propose une densification du site en accord avec le plan d'urbanisme ;
- considérant que la proposition contribue à rehausser le caractère du cadre bâti ;
- considérant que la modulation du volume et le traitement architectural du mur arrière visent à réduire les impacts négatifs pour le secteur résidentiel situé sur l'avenue Trans-Island;
- considérant que le nouveau bâtiment va atténuer les nuisances liées au bruit pour le secteur résidentiel situé sur l'avenue Trans-Island;
- considérant que l'étude d'ensoleillement a démontré que les impacts du bâtiment proposé sont comparables à un bâtiment d'une hauteur de 20 m;
- considérant que l'étude de circulation arrive à la conclusion que la réalisation du projet n'engendrera pas d'impact majeur sur la circulation et le stationnement dans le secteur;
- considérant que l'avis sur les impacts éolien anticipe des conditions normalement associées à un bâtiment de cette hauteur;
- considérant que lors de sa séance du 6 mars 2019, le CCU a émis un avis favorable au projet proposé;

la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que le projet pourrait s'implanter sur le site.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

10 avril 2019 Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de

consultation
23 avril 2019 Assemblée publique de consultation

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

1e avril 2019 Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
10 avril 2019 Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation
23 avril 2019 Assemblée publique de consultation
6 mai 2019 Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
3 juin 2019 Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement approuvant le PPCMOI
Juin-juillet 2019 Certificat de conformité et entrée en vigueur

Conformité 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

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Pascal TROTTIER

Services

Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-4463
Télécop. : 000-0000

Endossé par:

Hélène BENOÎT
Conseillère en aménagement - chef d'équipe
Tél. : 514-872-9773
Télécop. :
Date d'endossement : 2019-03-12 16:41:39

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement
Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2019-03-13 15:36

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558008