

3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the title and the number of the second draft resolution to which it refers 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 May 24, 2007 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 514 872-9387.

5. – No applications

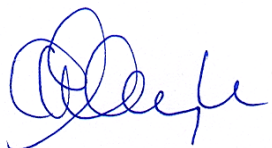
If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

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. and on Saturday from 9 a.m. to 12 p.m. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 872-9387.

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, under "Public notices."

Given at Montréal this May 16, 2007.



Elaine Doyle, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1061378011
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	
Sommet	-	
Contrat de ville	-	
Projet	-	
Objet	Autorisation d'occuper le bâtiment situé au 5380, avenue Bourret, aux fins d'école primaire et préscolaire, en plus des usages qui y sont déjà permis, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

L'institution d'enseignement portant le nom d'Academy Taryag d'Arizal souhaite occuper, à des fins d'école primaire et préscolaire, un bâtiment qui était occupé par une synagogue, dont l'usage avait été autorisé par "Permission spéciale". Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01.276) permet l'usage habitation (un et deux logements). L'occupation du bâtiment du 5380, avenue Bourret, par l'usage école primaire et préscolaire, peut être autorisée en vertu des dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Description

La synagogue située au 5380, avenue Bourret, a été conçue et occupée comme lieu de culte depuis 1964 et une institution d'enseignement souhaite maintenant occuper le bâtiment. Dans un premier temps, le requérant entend utiliser les quelques 850 m² de plancher actuel et compte éventuellement compléter la superficie de plancher de l'étage, actuellement occupé par une mezzanine, afin d'optimiser l'usage du bâtiment, soit environ 1050 m².

Le bâtiment se décrit comme suit :

- il est construit sur une large part de la superficie du terrain, laissant néanmoins une marge latérale du côté ouest (mur fenestré) d'environ 1,5 m;
- les fenêtres sur le mur latéral ouest sont toutes givrées et plusieurs d'entre elles sont également colorées;
- le mur est, situé à la limite de la propriété, présente à son voisin un fini de blocs de béton dont le revêtement de surface est défraîchi;
- le bâtiment compte trois niveaux, en incluant le sous-sol;
- la propriété ne compte aucune unité de stationnement.

Les principales transformations prévues sont :

- l'aménagement de classes (dix classes, lorsque la mezzanine sera agrandie) destinées à un

enseignement préscolaire et primaire, soit environ cinquante enfants à court terme, mais pouvant atteindre éventuellement cent enfants (cf. plans en pièce jointe);

- divers autres aménagements intérieurs seront requis, tels des toilettes, vestiaires, bureaux, etc.;
- aucune transformation extérieure n'est actuellement prévue.

Stationnement

Les deux enquêtes portant sur l'état des conditions de stationnement, réalisées dans ce secteur par les agents techniques en circulation de la Direction des travaux publics de l'arrondissement, démontrent que la capacité du stationnement sur rue est à son maximum. Cependant, il faut mettre en perspective qu'une transformation du bâtiment à des fins résidentielles pourrait très bien permettre l'aménagement de huit à neuf logements. Ainsi, que ce soit pour les fins de l'école souhaitée, ou pour un usage strictement conforme, une certaine charge additionnelle de stationnement doit être attendue et risque d'être équivalente, dans un cas comme dans l'autre.

Le comité consultatif d'urbanisme

Lors de sa rencontre du 7 février 2007, le CCU s'est montré favorable à la réutilisation du bâtiment à des fins d'école primaire et préscolaire, dans la mesure où l'on respecte les conditions suivantes :

- afin de procurer une cour pour le bénéfice des enfants, obtenir une entente avec le voisin pour l'utilisation de son terrain comme cour d'école, ou obtenir une offre d'achat pour les mêmes raisons;
- aucun objet pouvant être une source de bruit ne doit être utilisé à l'extérieur du bâtiment pour, notamment, appeler les élèves ou rythmer l'horaire des activités de l'école;
- les murs aveugles situés des côtés est et sud (latéral et arrière), doivent être maintenus dans un bon état;
- interdiction d'utiliser le toit comme cour d'école;
- toute transformation extérieure d'une caractéristique architecturale des murs visibles de la rue (mur côté rue et une partie du mur ouest), doit être assujettie à une étude, en vertu des dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276).

Selon le requérant, la condition d'obtenir une entente avec un voisin pour l'utilisation de son terrain comme cour d'école, rend la conversion impossible à réaliser. Le requérant envisage l'acquisition d'un terrain voisin afin, notamment, d'offrir une aire de jeux extérieure. Cependant, tant que les travaux d'agrandissement de la mezzanine ne seront pas au programme, le requérant explique que le faible taux d'occupation de l'école (environ cinquante enfants) et le fait qu'il existe déjà une aire de jeu extérieure, une ruelle inoccupée située du côté de la sortie arrière du bâtiment, justifient difficilement la concrétisation d'une entente immédiate. Le requérant s'engage néanmoins à tenter l'achat de l'une des propriétés voisines à court terme (voir la lettre d'engagement en pièce jointe).

Justification

La Direction recommande favorablement le projet d'occupation proposé pour les raisons suivantes :

- le bâtiment n'a pas été conçu en vue d'une utilisation à des fins d'habitation;
- la réutilisation du bâtiment pour une fin de nature communautaire demeure dans l'esprit de l'usage qui a toujours eu cours dans ce bâtiment;
- l'insertion d'une école primaire en milieu résidentiel est chose commune sur l'ensemble du territoire et demeure dans l'esprit du Plan d'urbanisme.

Réserves

La Direction émet une réserve concernant le potentiel de développement de l'école. Le faible taux d'occupation possible, dans l'état actuel du bâtiment, justifie une utilisation peu intensive des lieux en matière de stationnement. Cependant, dès qu'une utilisation plus intensive sera planifiée pour ce bâtiment (ajout de nouvelles surfaces de plancher), une aire de stationnement conforme à la réglementation devrait être fournie.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 5 mars 2007 : Adoption du premier projet de résolution par le CA
- mars 2007 : Affichage sur le bâtiment suivi d'un avis public par l'administration
- 11 avril 2007 : Consultation publique (avant la tenue du CA)
- 11 avril 2007 : Adoption d'un second projet de résolution par le CA
- 7 mai 2007 : Adoption du projet particulier par le CA

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

L'usage école primaire n'est pas autorisé dans cette zone; cependant, le projet est conforme aux objectifs du Plan d'urbanisme (objectif 1, action 1.4) et peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Richard GOURDE
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 872-3389
Télécop. : 514 868-5050

Louis BRUNET
Chef de division par intérim - urbanisme
Tél. : 514 872-1569
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur par intérim
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2007-02-23

Numéro de dossier : 1061378011



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

Séance ordinaire du lundi 7 mai 2007

Résolution: CA07 170134

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PP-29 - 5380, AVENUE BOURRET

Il est proposé par Marvin Rotrand

appuyé par Saulie Zajdel

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-29 visant à autoriser l'occupation du bâtiment situé au 5380, avenue Bourret, aux fins d'école primaire et préscolaire, en plus des usages qui y sont déjà permis, 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 bâtiment portant le numéro 5380, avenue Bourret, correspondant également au terrain illustré au plan extrait du certificat de localisation réalisé par l'arpenteur Robert Katz, à l'annexe A de la présente résolution.

**SECTION II
AUTORISATION**

2. Malgré la réglementation applicable au territoire décrit à l'article 1, la transformation ainsi que l'occupation du bâtiment et de l'ensemble de la propriété sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, 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), aux conditions prescrites à la présente résolution. Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celle prévue au présent règlement continue de s'appliquer.

**SECTION III
CONDITION**

3. En plus des usages déjà permis dans la zone, l'usage «école primaire et préscolaire» est autorisé dans le territoire d'application décrit à l'article 1.

4. La capacité maximale du bâtiment, ne doit pas excéder soixante élèves.

5. Toute transformation consistant à ajouter une surface de plancher doit être accompagnée d'une desserte en stationnement permettant de combler l'ensemble des besoins de l'établissement, conformément aux dispositions minimales requises au Règlement d'urbanisme.
6. Aucune aire de jeux ne doit être aménagée sur le toit du bâtiment.
7. Outre tout équipement mécanique nécessaire au bon fonctionnement du bâtiment, aucun bruit (tel notamment une cloche, une sonnerie, des haut-parleurs, etc.) ne doit être diffusé à l'extérieur du bâtiment.
8. Une surface uniforme de finition doit être appliquée sur les murs aveugles est et sud dans les douze mois à compter de l'adoption de la présente résolution. Ces murs doivent être maintenus en bon état et ne jamais laisser paraître le béton à nu.
9. Toute transformation extérieure d'une caractéristique architecturale de l'un des murs visibles à partir de l'avenue Bourret (mur côté rue et mur ouest), doit être assujettie à une étude en vertu des dispositions du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276), selon les critères suivants :
 - 1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;
 - 2° capacité de créer un environnement sécuritaire;
 - 3° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;
 - 4° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.

SECTION IV ENTRÉE EN VIGUEUR

10. La présente résolution entre en vigueur conformément à la loi.

ANNEXE A

Plan accompagnant le certificat de localisation préparé par monsieur Robert Katz, arpenteur-géomètre, correspondant à son dossier 32049, daté du 28 juin 2004.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1061378011

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Elaine DOYLE

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 10 mai 2007