

Public notice



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

concerning second draft resolution CA09 170091 approving specific proposal PP-38 to amend resolution CA08 170126 approving specific proposal PP-36 authorizing the demolition of existing buildings, the expansion of the sports complex, the construction of permanent seating and the installation of a removable dome covering the playing field on the southeast part of the Loyola Campus of Concordia University, so as to allow the project to be completed in several phases and authorize more than one building on the same land, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

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

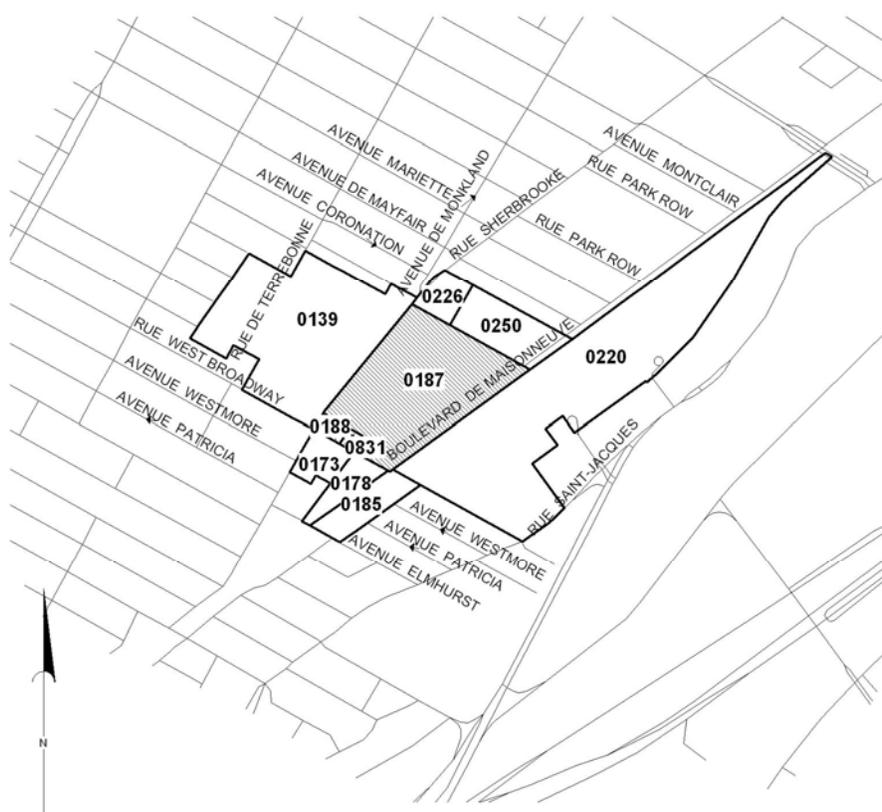
Following the public meeting held on March 2, 2009, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on March 2, 2009, the above-mentioned second draft resolution CA09 170091.

The purpose of this draft resolution is to amend specific proposal PP-36, authorizing the demolition of existing buildings, the expansion of the sports complex, the construction of permanent seating and the installation of a removable dome covering the playing field on the southeast part of the Loyola Campus of Concordia University (CA08 170126), mainly regarding the completion of the project in several phases, the construction of more than one building on the same land, and the installation of equipment in a front yard.

The entire second draft resolution is subject to approval by referendum. Accordingly, interested persons in the concerned zone 0187 and contiguous zones 0139, 0173, 0178, 0185, 0188, 0220, 0226, 0250 and 0831 may apply to have the resolution submitted for their approval, in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

2. - Description of zones

The plan describing the concerned zone 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. and on Saturday between 9 a.m. and noon. 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 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 March 26, 2009 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 between 9 a.m. and noon. 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 March 18, 2009.

Geneviève Reeves, avocate
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1084509006
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	Adopter une résolution modifiant le projet particulier PP-36, autorisant la démolition de bâtiments existants, l'agrandissement du pavillon sportif, la construction de gradins permanents et l'installation d'un dôme saisonnier couvrant le terrain de sport sur la partie sud-est du campus Loyola de l'Université Concordia, afin de permettre la réalisation du projet sur plusieurs phases et d'autoriser plus qu'un bâtiment sur le même terrain, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

La direction de l'Université Concordia demande de modifier le projet particulier PP-36, approuvé par la résolution CA08 170048, relativement au projet d'agrandissement du pavillon sportif afin de permettre la réalisation du projet sur plusieurs phases, d'autoriser plus qu'un bâtiment sur le même terrain et de prolonger la période d'utilisation du dôme saisonnier. Les deux premières phases du projet incluent l'installation d'un dôme saisonnier couvrant le terrain de sport au coin sud-est du campus et la construction de gradins permanents à l'est du pavillon sportif existant. Les phases 3 et suivantes concernent l'agrandissement du pavillon sportif existant et la construction d'un tunnel souterrain reliant le bâtiment agrandi aux gradins permanents.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié la demande en vertu du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048), visant à autoriser la démolition de bâtiments existants, l'agrandissement du pavillon sportif, la construction de gradins permanents et l'installation d'un dôme saisonnier couvrant le terrain sportif, sur la partie sud-est du campus Loyola de l'Université Concordia.

Décision(s) antérieure(s)

17 avril 2001 Le conseil municipal adopte le Règlement 01-069 permettant la démolition, la construction, l'agrandissement et l'occupation de bâtiments sur le Campus Loyola de l'Université Concordia aux conditions prévues dans ledit règlement, tout en dérogeant aux articles 7,130 et 602 du Règlement d'urbanisme (R.R.V.M., chapitre U-1) et à l'article 17 du Règlement sur les clôtures (R.R.V.M., chapitre C-5) de la Ville de Montréal (CO01 00863).

5 janv. 2003 Le conseil d'arrondissement adopte une résolution approuvant des travaux

d'aménagement de surfaces synthétiques de deux terrains de sports tels que montrés sur les plans soumis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, pour les fins de l'émission d'un permis (CA03 170129).

- 4 août 2003 Le conseil d'arrondissement adopte une résolution approuvant l'installation de gradins, la construction d'un pavillon de toilettes et des travaux d'aménagement paysager sur le site des terrains sportifs tels que montrés sur les plans soumis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, pour les fins de l'émission d'un permis (CA03 170274).
- 15 avril 2004 Le conseil d'arrondissement adopte une résolution autorisant une dérogation mineure afin de permettre l'ajout d'une verrière sur l'édifice Drummond dépassant la limite maximale de hauteur prescrite en mètres, et l'ajout d'un appentis mécanique sur le toit du même édifice, tels que montrés sur les plans soumis à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises, pour les fins de l'émission d'un permis (CA04 170123).
- 7 avril 2008 le conseil d'arrondissement adopte une résolution approuvant le projet particulier PP-36 visant à autoriser la démolition de bâtiments existants, l'agrandissement du pavillon sportif, la construction de gradins permanents et l'installation d'un dôme saisonnier couvrant le terrain sportif, sur la partie sud-est du campus Loyola de l'Université de Concordia, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Description

Le campus Loyola s'étend de part et d'autre de la rue Sherbrooke Ouest, entre la rue West Broadway et l'avenue Belmore (et son prolongement au sud Sherbrooke Ouest), dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce. Une vingtaine de bâtiments composent l'ensemble du campus. Les équipements sportifs sont situés sur un terrain au sud de la rue Sherbrooke Ouest et forment un ensemble qui se distingue des édifices institutionnels plus élaborés situés du côté nord de la rue, par leur caractère architectural plutôt sobre et fonctionnel. Soulignons que le projet permet de répondre à un besoin important en matière d'équipements sportifs pour l'université et l'ensemble des groupes sportifs des autres institutions.

Les travaux sont prévus en huit phases. Les deux premières phases consistent à installer un dôme saisonnier et à construire des gradins permanents. Les phases subséquentes vont permettre la réalisation de l'agrandissement du centre sportif avec toutes ses composantes, décrites aux plans de l'annexe B.

Les travaux de construction et l'installation du dôme saisonnier feront l'objet d'une demande de permis et seront soumis à l'approbation architecturale selon les critères de l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et des critères additionnels de l'article 8 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048).

Les plans du projet ont été préparés par la firme Saia Barbarese Topouzanov, architectes et sont conformes au Plan directeur du campus Loyola préparé par le Groupe Cardinal Hardy en juillet 2007, qui font partie du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048), approuvé par le conseil d'arrondissement. Le phasage du projet permet à l'université de débiter la réalisation du projet en tenant compte du financement disponible et des fonds à percevoir durant les prochaines années.

Cadre réglementaire :

Le projet proposé déroge aux articles suivants :

- l'article 3 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048), exigeant que le pavillon sportif, les gradins et le dôme saisonnier soient reliés par des passages intérieurs pour ne former qu'un seul bâtiment au sens du Règlement d'urbanisme;
- l'article 15 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048), autorisant l'installation annuelle du dôme entre le 15 octobre et le 15 avril;
- le paragraphe 1° de l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. 0-1), n'autorisant aucun permis relatif à la construction d'un nouveau bâtiment, à moins que le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction avec ses dépendances ne forme qu'un ou des lots distincts sur le plan officiel du cadastre;
- l'article 340 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), autorisant les cabinets d'équipements hors sol et les dépendances, uniquement dans une cour autre qu'une cour avant.

Le projet proposé déroge aux normes ci-dessus pour les raisons suivantes :

- durant les phases 1 et 2, le dôme, les gradins et le pavillon sportif existant ne seront pas reliés physiquement et constitueront plusieurs bâtiments sur un même terrain;
- l'installation annuelle du dôme se fera du 15 octobre au 30 avril;
- les unités de pressurisation du dôme seront installées en cour avant.

Justification

Le tableau suivant évalue le projet en vertu des critères établis dans le Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) :

Critères d'évaluation (section VI, art. 9)	Commentaires de la direction
1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;	Le projet proposé respecte les paramètres d'affectation du sol, de densité et de hauteur du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.
2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	L'usage prévu ne change pas. Le projet construit en phases est compatible avec le milieu d'insertion et sa réalisation confirme la vocation sportive de l'ensemble des équipements du secteur sud du campus.
3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	Une fois réalisé, le complexe sportif représente une amélioration quant à la volumétrie, à l'implantation et à l'aménagement du pavillon sportif existant. L'implantation du dôme et des gradins, en retrait de la rue, minimise leur impact sur le cadre bâti existant.
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 d'origine;	N/A.
5° avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	N/A.
6° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	Le projet permet de mettre en valeur les espaces extérieurs en suggérant un aménagement paysager le long des voies publiques, diminuant la visibilité des équipements tel que le dôme.
7° impacts environnementaux du	N/A.

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;	N/A.
9° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	Le projet répond à un besoin important en matière d'équipements sportifs, non seulement pour les étudiants et le personnel de l'université, mais également pour les groupes sportifs des autres institutions.
10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	L'université prévoit des travaux de construction pour le printemps prochain.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé ce dossier et est favorable à la présente demande pour les raisons suivantes :

- le projet est conforme aux orientations municipales et répond à un besoin important en matière d'équipements sportifs, pour l'université et l'ensemble des groupes sportifs des autres institutions;
- lors des séances du comité consultatif d'urbanisme des 4 et 16 décembre 2008, les membres du comité ont recommandé favorablement la demande de modification du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048), autorisant la réalisation du projet sur plusieurs phases et la construction de plus qu'un bâtiment sur le même terrain, tel que montré sur les plans préparés par Saia Barbarese Topouzanov, architectes, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Conditions :

- Chaque phase doit faire l'objet d'un permis autorisant les travaux qui y sont inclus en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., c. C-9.2), sauf pour l'enlèvement et l'installation du dôme à chaque saison, tel qu'autorisé à l'article 17 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048).
- L'installation des unités de pressurisation, en cour avant, doit être réalisée de façon à ne pas être visible de la voie publique et doit être approuvée en vertu du titre VIII.
- Une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit doit être déposée au moment de la demande de permis autorisant les travaux de la phase 1. Une telle étude doit être approuvée en vertu du titre VIII.
- Une étude du bruit in situ doit être soumise par un expert démontrant que le niveau du bruit réel mesuré aux limites de propriété rencontre les conditions d'approbation.
- Les travaux de construction des gradins permanents, décrits à la phase 2 sur les plans de l'annexe B, doivent être complétés au plus tard le 30 novembre 2012.
- L'aménagement paysager, le long de la rue Sherbrooke Ouest et du boulevard De Maisonneuve Ouest, exigé en vertu de l'article 7 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170048), doit être complété au cours des phases 1 et 2.

Aspect(s) financier(s)

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 4 décembre 2008 : Présentation du dossier au comité consultatif d'urbanisme.
- 16 décembre 2008 : Retour au comité consultatif d'urbanisme pour l'approbation des unités de pressurisation.
- 2 février 2009 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement.
- 18 février 2009 : Publication d'un avis public dans les journaux et affichage sur le terrain.
- 2 mars 2009 : Consultation publique.
- 2 mars 2009 : Deuxième lecture par le conseil d'arrondissement.
- 6 avril 2009 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement.

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Rafik SALAMA
Conseiller en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 000-0000
Louis BRUNET
Chef de division - urbanisme
Tél. : 514 872-1569
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2009-01-22 11:22:23

Numéro de dossier : 1084509006

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

Séance ordinaire du lundi 2 mars 2009

Résolution: CA09 170091

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-38

Il est proposé par Warren Allmand

appuyé par Michael Applebaum

D'adopter le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP- 38 visant à modifier la résolution CA08 170126 approuvant le projet particulier PP-36 qui autorise la démolition des bâtiments existants, l'agrandissement du pavillon sportif, la construction de gradins permanents et l'installation d'un dôme saisonnier couvrant le terrain de sport sur la partie sud-est du campus Loyola de l'Université Concordia, afin de permettre la réalisation du projet sur plusieurs phases et d'autoriser plus qu'un bâtiment sur le même terrain, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) avec les modifications suivantes :

À la suite des commentaires apportés lors de la consultation publique, deux petites modifications ont été apportées aux articles 5 et 6 de la résolution.

- À l'article 5 le délai est de 3 ans à partir de la date d'émission du certificat d'occupation plutôt que 2012 et
- à l'article 6 on précise que les phases 1 et 2 du projet n'ont pas à être séquentielles.

SECTION I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la partie ombragée définie sur le plan de l'annexe A.

SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la résolution CA08 170126 et la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement du pavillon sportif, la construction de gradins permanents et l'installation d'un dôme saisonnier sont autorisés, en plusieurs phases et sur le même terrain, tel que montré sur les plans de l'annexe B, aux conditions prévues à la présente résolution.

À ces fins, il est permis de déroger aux articles 3 et 15 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170126) et au paragraphe 1° de l'article 11.1 du Règlement sur les opérations cadastrales à l'égard de

l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. 0-1). Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

SECTION III

CONDITIONS GÉNÉRALES

3. Le pavillon sportif, les gradins et le dôme saisonnier peuvent être construits sur le même terrain tel que montré sur les plans de l'annexe B.

4. L'agrandissement du pavillon sportif, la construction de gradins permanents et l'installation d'un dôme saisonnier, peuvent se réaliser sur plusieurs phases, tel que montré sur les plans de l'annexe B. Chaque phase doit faire l'objet d'un permis autorisant les travaux qui y sont inclus, en vertu du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (R.R.V.M., c. C-9.2), sauf pour l'enlèvement et la réinstallation de la toile et du dôme à chaque saison, tel qu'autorisé à l'article 17 de la résolution CA08 170126.

5. Les travaux de construction des gradins permanents, décrits à la phase 2, sur les plans de l'annexe B, doivent être complétés dans un délai de trois ans à partir de la date d'émission du certificat d'occupation du dôme saisonnier.

6. La réalisation des autres phases du projet n'a pas à être séquentielle, selon la numérotation montrée sur les plans de l'annexe B.

7. L'aménagement paysager exigé en vertu de l'article 7 du projet particulier PP-36 (résolution CA08 170126), doit être complété dans le plus court des deux délais suivants : avant l'émission d'un permis autorisant des travaux, autres que ceux décrits aux phases 1 et 2 des plans de l'annexe B ou dans un délai de trois ans à partir de la date d'émission du certificat d'occupation du dôme saisonnier.

8. Malgré les normes énoncées au tableau de l'article 340 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les unités de pressurisation du dôme saisonnier peuvent être installées dans une cour avant, à la condition de ne pas être visibles de la voie publique. L'installation de ces unités doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères énoncés dans l'article 668 du Règlement d'urbanisme (01-276), en plus du critère suivant :

1° les matériaux et couleurs des finis doivent s'harmoniser avec le milieu et contribuer à minimiser leur impact visuel.

9. Une étude préparée par un expert portant sur les mesures prises pour limiter les nuisances causées par le bruit des unités de pressurisation du dôme doit être déposée au moment de la demande de permis autorisant les travaux de la phase 1. Une telle étude doit démontrer que le niveau sonore mesuré aux limites du terrain respectera les limites établies dans le Règlement sur le bruit (R.R.V.M., c. B-3).

10. En plus des conditions énumérées à l'article 5 du Règlement sur le certificat d'occupation et certains permis à l'égard de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (R.R.V.M., c. C-3.2), et aux fins de la délivrance du certificat d'occupation pour le dôme saisonnier, une étude du bruit in situ doit être soumise par un expert démontrant que le niveau du bruit réel mesuré aux limites de propriété rencontre les conditions d'approbation, conformément à l'article 9 de la présente résolution.

11. L'installation du dôme saisonnier est autorisée du 15 octobre au 30 avril, conformément aux plans de l'annexe B.

ANNEXE A

Cadastre.

ANNEXE B

Plans préparés par Saia Barbarese Topouzanov, architectes, numérotés 1 à 3 et estampillés par la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce le 15 janvier 2009.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1084509006

Michael APPLEBAUM

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 mars 2009