

## Avis public



### AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

relativement au second projet de résolution CA12 170470 approuvant le projet particulier PP-69 visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment existant au 6333 boulevard Décarie en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

#### 1. – Objet du second projet de résolution et demande d'approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 27 novembre 2012, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 3 décembre 2012, le second projet de résolution CA12 170470 mentionné en titre.

Ce second projet de résolution vise à autoriser l'agrandissement du bâtiment existant à l'emplacement de l'aire de stationnement situé sur le lot 2 647 990, lequel déroge à la réglementation d'urbanisme, notamment quant à l'usage, à la hauteur en mètres et au mode d'implantation.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0090 ainsi que des zones contiguës 0066, 0067, 0085, 0091, 0095, 0096, 0101, 0119, 0131, 0166, 0177, 0224, 0233, 0243, 0341, 0375, 0378, 0818, 0819, 0820 et 0872 afin qu'elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Les dispositions de ce second projet de résolution sujettes à l'approbation des personnes habiles à voter sont les suivantes : les articles 2, 3, 4, 5 et 6.

#### 2. – Description des zones

Le plan décrivant la zone concernée et les zones contiguës peut être consulté au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures et le samedi de 9 heures à 12 heures. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



### **3. – Conditions de validité d'une demande**

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; être reçue par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 3 janvier 2013 à 16 h 30, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600 Montréal (Québec) H3X 2H9; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

### **4. – Personnes intéressées**

Les renseignements permettant de déterminer quelles sont les personnes intéressées ayant le droit de signer une demande à l'égard du second projet de résolution peuvent être obtenus au bureau de l'arrondissement en communiquant au 514 872-9387.

### **5. – Absence de demandes**

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

### **6. – Consultation**

Ce second projet de résolution est disponible pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures et le samedi de 9 heures à 12 heures. Toute personne qui en fait la demande peut en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 872-9387.

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : [ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

Donné à Montréal ce 19 décembre 2012.

Geneviève Reeves, avocate  
Secrétaire d'arrondissement

Identification		Numéro de dossier : 1123779010
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 l'agrandissement du bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie, 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'aménagement urbain et des services aux entreprises a étudié une demande pour modifier un projet particulier pour la propriété située au 6333, boulevard Décarie afin de permettre un projet d'agrandissement de six étages.

Cette demande est admissible à l'étude d'un projet particulier, conformément aux dispositions du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

**CA10 170228** - Le 16 août 2012, le conseil d'arrondissement adoptait le projet particulier PP-49 visant à autoriser l'occupation d'un bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie par un collège d'enseignement général et professionnel (1103779003).

**CE84 18604** - Le 5 décembre 1984, le comité exécutif adoptait une résolution pour permettre à The 6333 Décarie Building, en vertu de l'article 649a) de la Charte de la Ville de Montréal, d'établir un parc de stationnement sur un emplacement formé des lots 50-P796 à P799 du cadastre de la municipalité de la Paroisse de Montréal, situé sur le côté est du boulevard Décarie, entre les avenues Van Horne et Plamondon.

### Description

## CARACTÉRISTIQUE DU SITE

### Milieu d'insertion

La propriété visée par la demande, composée de deux lots (2 647 989 et 2 647 990), est située sur le côté est du boulevard Décarie, délimitée au nord par l'avenue Plamondon et par l'avenue Van Horne au sud.

À l'est du boulevard Décarie, on retrouve un secteur d'habitation de faible densité (H.2 = deux

logements).

### **Bâtiment**

Selon le rôle d'évaluation, le bâtiment existant de quatre étages a été construit en 1957 sur le lot rénové 2 647 989. Implanté en mode contigu, le bâtiment d'une superficie au sol d'environ 705 m<sup>2</sup>, occupe 81 % du lot. Le lot rénové 2 647 990, d'une superficie de 944 m<sup>2</sup>, est utilisé comme aire de stationnement, formée de 24 unités pour l'ensemble de la propriété.

D'une largeur de 36,8 m, l'aire de stationnement est accessible par deux voies d'accès. L'aménagement se limite à une bordure de végétation de 1,5 m de profondeur, par rapport au trottoir, délimité par un butoir de 0,6 m de haut, tel qu'exigé par la résolution CE84 18604.

De plus, le requérant a aménagé à même l'aire de stationnement, une aire de jeux clôturée pour une garderie.

Depuis les dernières années, le bâtiment était utilisé principalement comme un pavillon d'enseignement affilié au collège Marie-Victorin pour y dispenser un programme d'études collégiales.

## **HISTORIQUE**

La demande de projet particulier PP-49, initiée en 2010, visait à permettre l'occupation du bâtiment par un collège d'enseignement général et professionnel. Parmi les dispositions inscrites au projet particulier PP-49, il y avait deux conditions. La première visait à exiger la mise aux normes de l'aire de stationnement extérieur et l'autre à planter deux arbres à grand déploiement aux extrémités de la surface de jeux de la garderie. Ces deux conditions s'appliquent plus particulièrement au lot 2 647 990 qui est visé pour réaliser le projet d'agrandissement proposé.

## **CADRE RÉGLEMENTAIRE**

### **Plan d'urbanisme**

Le Plan d'urbanisme détermine, entre autres, les affectations au sol du territoire ainsi que les paramètres de densité qui visent à traduire la nature générale des milieux. Pour le secteur à l'étude, le Plan d'urbanisme a déterminé une affectation au sol mixte et autorise une hauteur de construction de six étages.

### **Règlement d'urbanisme (01-276) et PP-49**

#### **Usage**

L'immeuble fait partie d'un secteur d'usages mixte (commercial et résidentiel) dont la vocation principale est liée aux activités commerciales. Le PP-49 a également autorisé l'usage collège d'enseignement général et professionnel.

#### **Hauteur**

Le Règlement d'urbanisme (01-276) autorise, pour ce secteur, une hauteur maximale de six étages qui reflète les objectifs du Plan d'urbanisme pour ce secteur, sans toutefois excéder une hauteur de 20 mètres. Le projet proposé respecte la hauteur en étages mais pas la hauteur en mètres.

Toutefois, la section « Les dépassements autorisés » du Règlement d'urbanisme (01-276) continuera à s'appliquer en fonction de la hauteur en mètres prescrite par le présent projet particulier.

#### **Mode d'implantation**

Le mode d'implantation pour cette propriété est déterminé par les règles d'insertion. À cet égard, on doit prendre en considération le mode d'implantation du bâtiment voisin. Puisque le bâtiment adjacent est construit à la limite de propriété, l'agrandissement devrait également être érigé jusqu'à la limite de

propriété de ce côté.

## PROJET PARTICULIER

L'arrondissement propose de remplacer le projet particulier PP-49 par un nouveau qui va mettre en place un cadre réglementaire permettant de réaliser un projet qui respecte les objectifs de développement de la Ville de Montréal pour ce secteur.

### Principales dérogations

Les principales dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276) et au PP-49 sont les suivantes :

- la hauteur en mètres (22 m au lieu de 20 m);
- le mode d'implantation (jumelé au lieu de contigu);
- déroger aux exigences du PP-49 (celui-ci sera abrogé);
- reconduire l'usage collège d'enseignement général et professionnel dans la nouvelle résolution.

### Caractéristiques du projet soumis

Le requérant propose de réaliser un agrandissement de six étages sur le lot 2 647 990, qui est actuellement utilisé comme aire de stationnement et qui aurait les caractéristiques suivantes :

- bâtiment d'une hauteur de six étages et 22 mètres;
- l'intégration d'une serre sur le toit du quatrième étage du bâtiment existant;
- l'augmentation du couvert végétal de près de 60 %;
- un taux d'implantation de 70 %;
- une densité de près de 3,3;
- une superficie de plancher approximative de 3327 m<sup>2</sup> (3327 m<sup>2</sup> + 2171 m<sup>2</sup> = 5498 m<sup>2</sup> total);
- une marge de recul arrière de 4,19 m au lieu de 3 m.;
- un stationnement intérieur d'approximativement 20 unités.

### Révision architecturale

Afin d'assurer l'intégration architecturale de la nouvelle construction, l'architecture du bâtiment sera soumis à une procédure de révision architecturale avant l'émission du permis. Le projet particulier énoncera les critères (d'architecture, de design et de volumétrie) à respecter lors de l'étude des plans d'architecture et d'aménagement paysager par le comité consultatif d'urbanisme (CCU).

#### Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande au conseil d'arrondissement d'adopter une résolution d'un projet particulier remplaçant le PP-49 pour la propriété située au 6333, boulevard Décarie pour les raisons suivantes :

- le projet vise à remplacer le PP-49 afin de permettre l'agrandissement proposé;
- la dérogation à la hauteur vise à construire un bâtiment qui répond aux besoins du requérant;
- la dérogation au mode d'implantation va permettre d'aménager une voie d'accès au stationnement intérieur;
- l'agrandissement va être réalisé sur un terrain sous utilisé (actuellement utilisé comme aire de stationnement) et rencontre l'orientation du Plan d'urbanisme pour intensifier les activités aux abords du boulevard Décarie;
- le projet prévoit la construction d'une serre et le couvert végétal sera bonifié;
- lors de sa séance du 28 septembre 2012, le CCU a émis une recommandation favorable au projet.

#### Aspect(s) financier(s)

#### Développement durable

---

#### Impact(s) majeur(s)

#### Opération(s) de communication

14 novembre 2012 Publication d'un avis dans les journaux et affichage sur le bâtiment  
27 novembre 2012 Assemblée publique de consultation  
Décembre 2012 Publication pour référendum

#### Calendrier et étape (s) subséquente(s)

5 novembre 2012 Adoption du 1<sup>er</sup> projet de résolution par le CA  
14 novembre 2012 Publication d'un avis dans les journaux et affichage sur le bâtiment  
27 novembre 2012 Assemblée publique de consultation  
3 décembre 2012 Adoption du second projet de résolution par le CA  
Décembre 2012 Publication pour référendum  
Janvier-février 2013 Adoption de la résolution autorisant le projet particulier par le CA

#### Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

La demande de dérogation mineure est admissible en vertu des dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre 11.4, article 133.1).

#### Validation

##### Intervenant et Sens de l'intervention

##### Autre intervenant et Sens de l'intervention

Comité consultatif d'urbanisme / Recommandation favorable

##### Responsable du dossier

Dino CREDICO  
Conseiller en Aménagement  
Tél. : 868-4463  
Télécop. : 868-5050

Louis BRUNET  
Chef de division - Urbanisme  
Tél.: 872-1569  
Télécop.: 868-5050

##### Endossé par:

Daniel LAFOND  
Directeur  
Tél. : 514 872-6323  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2012-10-23 13:07:47

Numéro de dossier : 1123779010

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 3 décembre 2012

Résolution: CA12 170470

---

### SECOND PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-69

Il est proposé par Marvin ROTRAND

appuyé par Lionel PEREZ

D'adopter, tel que soumis, le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-69 visant à autoriser l'agrandissement du bâtiment situé au 6333, boulevard Décarie, 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 délimité au plan joint en annexe A de la présente résolution.

#### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation applicable, une partie de lot, un lot, un terrain, un bâtiment ou une construction peut être construit, transformé, modifié ou occupé conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

À cette fin, il est permis de déroger au paragraphe 1° de l'article 9, au paragraphe 1° de l'article 49 et 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 celle prévue à la présente résolution continue de s'appliquer.

#### SECTION III CADRE BÂTI

3. La hauteur du bâtiment doit être en tout point égale ou inférieure à 22 m.

4. La hauteur maximale du bâtiment est limitée à 6 étages.

5. L'implantation du bâtiment en mode jumelé est autorisée.

#### **SECTION IV USAGES**

6. En plus des usages autorisés par la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'usage « collège d'enseignement général et professionnel » est autorisé.

#### **SECTION V CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

7. Un permis exigé en vertu du présent règlement ou de la réglementation applicable doit être approuvé conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), selon les critères suivants :

1° l'expression architecturale d'un agrandissement ou d'une transformation et l'utilisation des détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations, de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;

2° un agrandissement ou une transformation doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou à y être compatible;

3° le volume et le gabarit d'un agrandissement ou d'une transformation doivent être conçus en minimisant leurs effets sur le paysage environnant et plus particulièrement sur le secteur résidentiel adjacent à la propriété;

4° l'aménagement paysager doit privilégier l'utilisation de végétaux couvrant les trois strates végétales (herbacées, arbustives et arborescentes), en particulier dans la cour arrière;

5° l'aménagement paysager doit prioriser la conservation des arbres matures existants, en particulier en bordure des voies publiques;

6° le plan d'aménagement paysager d'ensemble de la propriété doit privilégier un ou des espaces réservés à l'agriculture urbaine (sauf si cette activité est prévue dans une serre);

7° l'aménagement paysager de la cour arrière doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale et créer un écran visuellement intéressant qui va minimiser l'impact sur le secteur résidentiel adjacent;

8° la conception et la construction des toitures doivent contribuer à la diminution des îlots de chaleur par l'utilisation de stratégies et de matériaux choisis à cette fin. Le verdissage des toits est encouragé;

9° l'éclairage extérieur doit être conçu de manière à assurer une bonne visibilité des lieux ainsi qu'à procurer un sentiment de sécurité aux usagers;

10° l'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes et les voies publiques, par des moyens tels que la diminution de la hauteur des fûts des lampadaires, lorsque possible, l'orientation de l'éclairage vers le bas et l'emploi de dispositifs qui limitent la diffusion latérale de la lumière.

8. La présente résolution remplace la résolution CA10 170228 du projet particulier PP-49 adopté le 16 août 2010 par le conseil d'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.
-

**ANNEXE A**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.15 1123779010

Lionel PEREZ

---

Maire d'arrondissement

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 6 décembre 2012