

Avis public



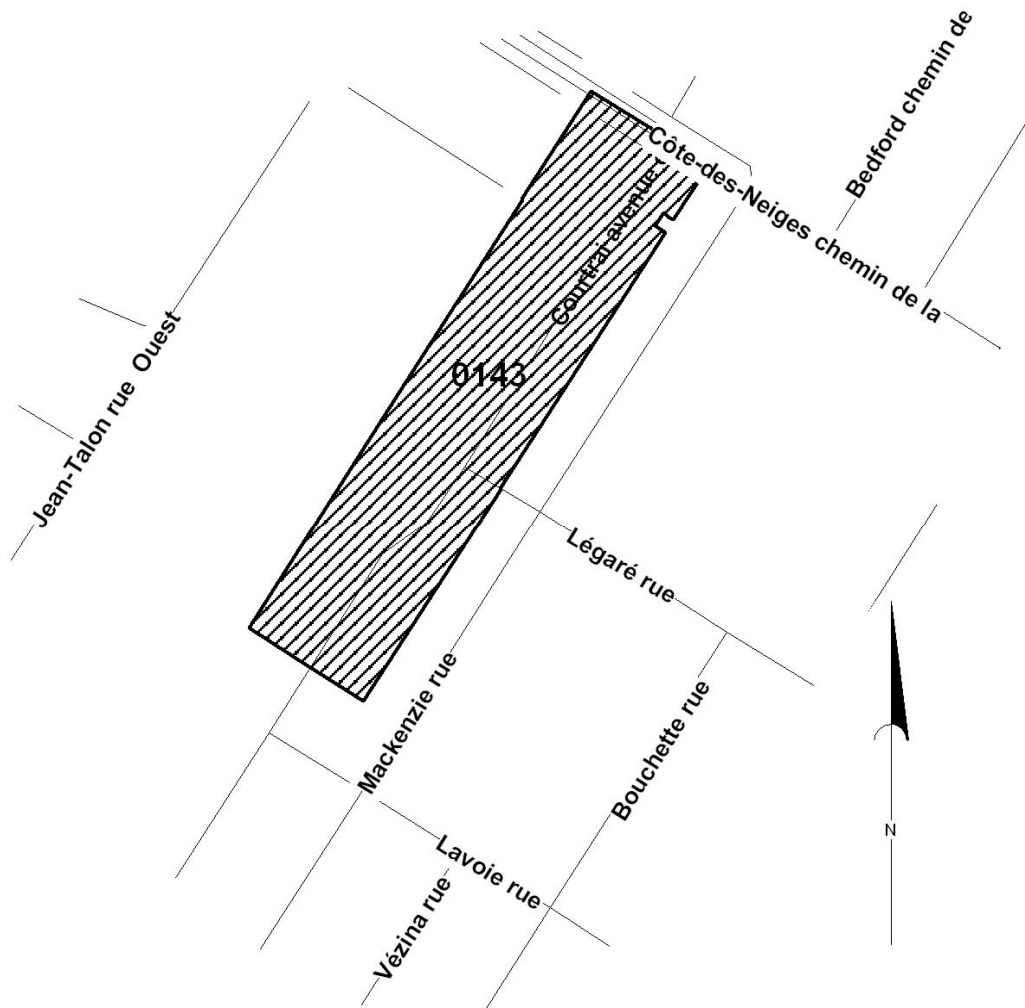
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA14 170328 approuvant le projet particulier PP-79 visant à autoriser en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » dans le bâtiment existant localisé au 4205, avenue de Courtrai, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017).

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA14 170328 approuvant le projet particulier PP-79 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 2 septembre 2014 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **mardi 30 septembre 2014 à compter de 18 heures au 5160, boulevard Décarie, 4^{ème} étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » dans le bâtiment existant localisé au 4205, avenue de Courtrai.

QUE ce projet particulier vise la zone 0143, ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE ce projet de résolution est susceptible d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles 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. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT À MONTRÉAL, ce 17 septembre 2014.

La secrétaire d'arrondissement

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1140415005
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 en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » dans le bâtiment existant localisé au 4205, avenue de Courtrai, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)	

Contenu

Contexte

L'Association Baitul Mukarram Mosque a déposé une demande de projet particulier afin d'autoriser les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » dans le bâtiment commercial existant, situé au 4205, avenue de Courtrai.

Ce projet, non conforme à la réglementation de zonage quant à l'usage, peut être autorisé en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). Le projet est assujéti à la procédure d'approbation référendaire.

Décision(s) antérieure(s)

Description

Le bâtiment visé par la demande occupe les lots 2 649 043 et 2 649 040, du cadastre du Québec, et est situé au 4205, avenue de Courtrai, dans un secteur où est autorisée la catégorie d'usages industrie légère ainsi que certains usages de la catégorie commerces en secteur à faible intensité commerciale. La réglementation permet également des usages de lieux de cultes si étudiés en vertu du règlement sur les usages conditionnels.

La même association possède par ailleurs un lieu de culte sur le terrain voisin depuis 1999. Les deux institutions utiliseront le même espace de stationnement.

Orientations du Plan d'urbanisme de Montréal pour le secteur

Ce secteur a reçu une affectation « Secteur mixte » au Plan d'urbanisme et au Chapitre d'arrondissement. Les prescriptions de la carte « densité de construction » sont les suivantes :

- bâti de deux à six étages;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Règles de zonage actuellement applicables

Le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) spécifie que, dans ce secteur, la hauteur peut varier de 7 m à 12,5 m au maximum. La densité maximale est de 3. Les catégories d'usages autorisées sont :

- la catégorie I.2, regroupant des usages à caractère industriel qui génèrent des nuisances légères mais aucun danger d'explosion ou d'émanation toxique;
- la catégorie C.7, qui regroupe les activités d'entreposage et de commerce de gros.

La seule dérogation demandée au projet concerne l'usage.

Situation actuelle et proposée

Secteur mixte diversifiés en perte de vitalité, le secteur de Courtrai constitué d'une bande étroite localisée entre un quartier résidentiel et la voie ferrée du Canadien Pacifique dans la partie nord-est de l'arrondissement. On y retrouve principalement de petites entreprises industrielles, des ateliers de réparation ainsi que quelques établissements commerciaux. Plusieurs immeubles sont vacants ou sous-utilisés. On y retrouve aussi un grand nombre de bâtiments résidentiels. Une importante caractéristique de ce secteur réside dans la multiplication lieux de culte aménagés dans ce milieu industriel en déclin.

Actuellement, le bâtiment existant est vacant. Ce bâtiment a fait l'objet de plusieurs infractions pour des occupations sans certificat. Une association a donc acquis ce bâtiment et souhaite aménager une école avec une capacité d'environ 150 élèves et un centre communautaire.

Les propriétaires proposent des nouveaux aménagements, incluant des travaux de réfection des élévations pour apporter des améliorations à son apparence. Le projet aura les principales caractéristiques suivantes :

- Une construction institutionnelle sur deux étages, incluant des classes de cours, un gymnase, une salle polyvalente pouvant accueillir jusqu'à 350 personnes, des bureaux et une cafétéria.
- Un aménagement est prévu sur le toit pour la cour de récréation.
- Environ 9 unités de stationnement seront aménagées sur le lot 2 649 040 avec un accès à partir de l'avenue de Courtrai;
- L'accès principal au bâtiment et à l'étage se fait à partir de l'avenue de Courtrai.

Justification

À sa séance du 17 juin 2014, le comité consultatif d'urbanisme considère qu'un secteur industriel n'est pas propice pour un usage d'école et ne recommande pas le projet demandé.

Considérant cependant que l'un des objectifs du plan d'urbanisme, est d'encourager l'accroissement des activités de service dans les secteurs industriels en déclin (chapitre 7);

Considérant que ce secteur industriel est non seulement en déclin mais localisé selon une bande étroite entre un quartier résidentiel juste au sud et la voie ferrée;

Considérant que l'arrondissement a déjà autorisé plusieurs lieux de culte dans ce secteur perçu en mutation d'usages;

Considérant que les principales orientations de ce projet concernent l'intensification des activités de même que l'amélioration de l'image générale du secteur;

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises maintient sa recommandation favorable au projet proposé avec une réserve visant à maintenir une qualité optimale du projet dans la perspective d'une dynamique urbaine en mutation.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

2 septembre 2014 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
17 septembre 2014 : Publication d'un avis public et affichage sur le terrain
25 septembre 2014 : Consultation publique
6 octobre 2014 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
Octobre 2014 : Publication d'un avis - demande de tenue de registre
3 novembre 2014 : Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

Le projet est conforme au Plan d'Urbanisme et au Chapitre d'arrondissement

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Responsable du dossier

Sihem BAHLOUL-MANSOUR
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 514 868-5050

Endossé par:

Daniel LAFOND
Directeur
Tél. : 514 872-6323
Télécop. : 514 868-5050
Date d'endossement : 2014-08-25 14:58:59

Approbation du Directeur de direction

Tél. :

Approuvé le :

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1140415005

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

Séance ordinaire du mardi 2 septembre 2014

Résolution: CA14 170328

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-79

Il est proposé par Lionel Perez

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier visant à autoriser, en plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle », dans un bâtiment existant d'une hauteur de deux étages, localisé au 4205, avenue de Courtrai, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

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 territoire défini par les lots 2 649 043 et 2 649 040 du cadastre du Québec.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, 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).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continu de s'appliquer.

SECTION III

CONDITIONS

3. En plus des usages autorisés par le règlement, les usages « école primaire et préscolaire » et « activité communautaire ou socioculturelle » sont autorisés.

SECTION IV
CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

4. Préalablement à la délivrance d'un permis, les travaux suivants doivent être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en fonction uniquement des objectifs et critères définis dans les articles 5 et 6 de la présente résolution :

- 1° un agrandissement;
- 2° une modification de l'apparence extérieure du bâtiment visible de la rue;
- 3° une modification de l'implantation.

Les objectifs et critères de la présente section s'appliquent aux fins de la délivrance des permis ou certificats mentionnés au premier alinéa,

DISPOSITIONS GÉNÉRALES
ARCHITECTURE ET AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

5. L'objectif recherché vise à ce que le projet contribue à la transformation de l'image du secteur dans le sens à favoriser la création d'un milieu de vie plus sécuritaire et plus convivial.

6. Les critères permettant de favoriser l'atteinte de cet objectif sont, notamment :

- 1° le plan de façade donnant sur l'avenue de Courtrai doit être conçu de manière à favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
- 2° les accès au bâtiment doivent être accueillants et doivent contribuer à renforcer le sentiment de sécurité et de bien être (surtout pour la clientèle étudiante);
- 3° offrir des espaces extérieurs à l'échelle humaine, favorisant et multipliant les rencontres et les interactions entre les différents usagers;
- 4° favoriser des aménagements qui contribuent à la réduction des îlots de chaleurs (notamment pour le stationnement et les aires de jeux des enfants);
- 5° l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport aux marges et à la sécurité des occupants.
- 6° l'implantation du bâtiment doit s'apparenter à celle présentée à l'annexe A.

ANNEXE A

Plan d'implantation numéroté 100 et estampillé le 17 février 2014 à l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce.

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

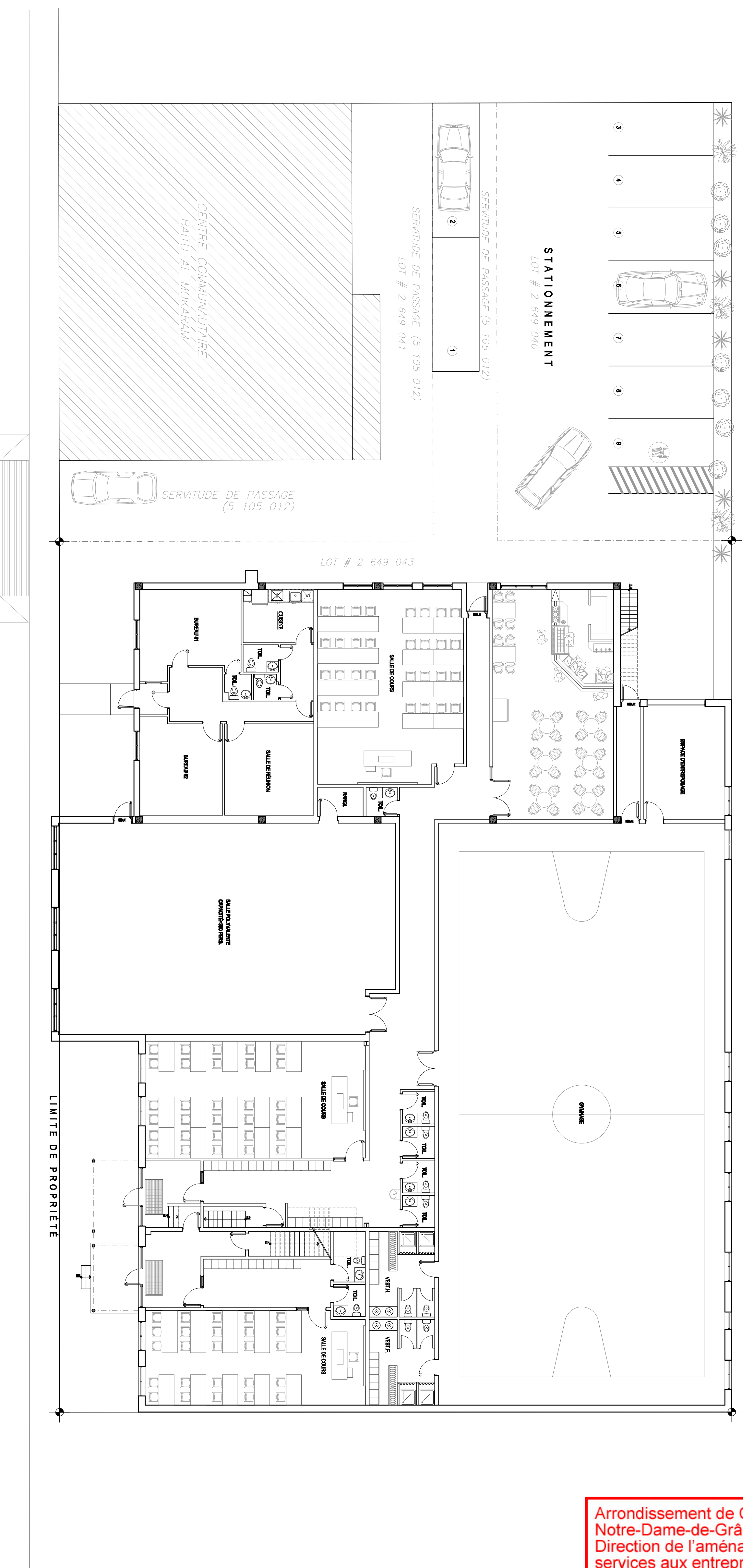
40.10 1140415005

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 septembre 2014

CA14 170328 (suite) /3



Arrondissement de Côte-des-Neiges -
Notre-Dame-de-Grâce
Direction de l'aménagement urbain et
services aux entreprises
Division de l'urbanisme

17 Février 2014

Reçu le

1 PLAN D'IMPLANTATION
ECHELLE: 3/32" = 1'-0"

SUPERFICIE DU TERRAIN
: 17178.50 P12

SUPERFICIE DU REZ DE CHAUSSEE
: 14660.25 P12

SUPERFICIE DE L'ETAGE
: 2511.80 P12

C.E.S (Coefficient d'Emprise au Sol)
: 85.34%

C.O.S (Coefficient d'Occupation du Sol)
: 1

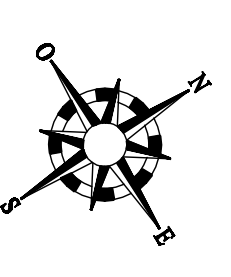
DONNEES RELATIVES AU STATIONNEMENT
SUPERFICIE DU LOT #2649 041 (MOSQUEE)
: 4799.62 P12

SUPERFICIE DU LOT #2649 040
: 3842.38 P12

SURFACE DU STATIONNEMENT
: 4194.68 P12

NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
: 9

NOTES GENERALES:
CONFORME AU PLAN DE ZONAGE ET AU REGLEMENT DE ZONAGE
EN VIGUEUR AU MOMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS D'OCCUPATION
DU SOL ET DE CONSTRUCTION. AVEC LE COMPLEMENT DE
PLAN. ACHETER CHAQUE PLAN EN DOIT ETRE MARQUE A TITRE DE PLAN.



Maître d'ouvrage:

M. ALLEN HELAL

Nom du Projet:

CENTRE COMMUNAUTAIRE ET LIEUX DE CULTE

4314, 4315 & 4316 AVENUE DE COURTRAI, MONTREAL, QC

Titre du Dessin:

PLAN D'IMPLANTATION

Dessiné par:
D. MEZINE

Approuvé par:

Date:
27 Janvier 2014

Echelle:
Indiquée

REVISIONS

No

Date

Description

Par

03 02-18-2014 Changement établissement DMH

02 01-27-2014 Préliminaire DMH

01 01-02-2014 Présentation au client DMH

Faible dx

100