

## Avis public



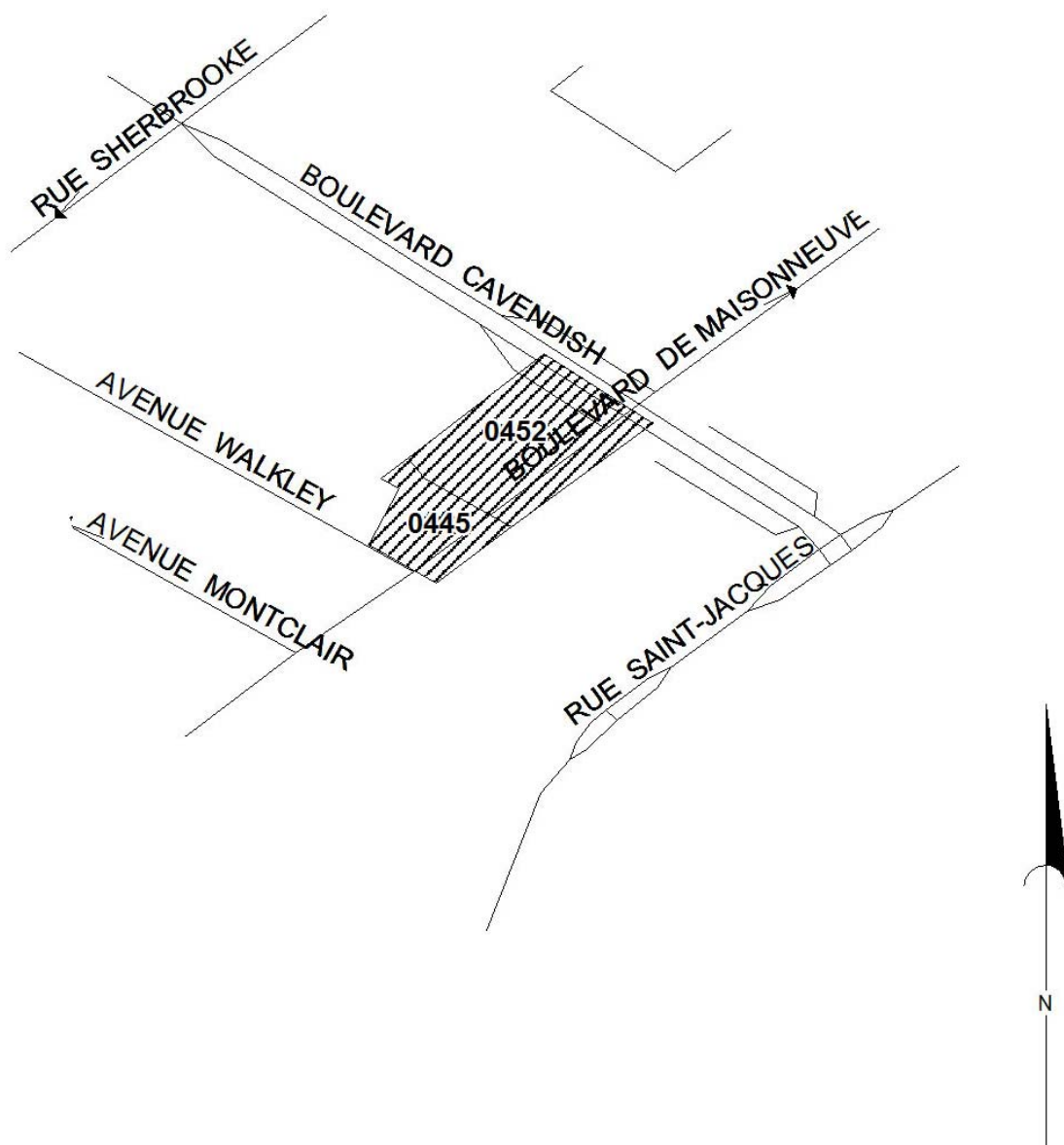
### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Projet de résolution CA17 170150 approuvant le projet particulier PP-100 visant à autoriser la catégorie d'usages E.4(1) dans le bâtiment du 2205, avenue Walkley (Académie Kells), et à mettre en place des paramètres visant son agrandissement, en vue de le relier avec le bâtiment du 2290, boulevard Cavendish, 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 CA17 170150 approuvant le projet particulier PP-100 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 1<sup>er</sup> mai 2017 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **23 mai 2017 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4<sup>ième</sup> étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*.

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la catégorie d'usage E.4(1), soit les usages «école primaire et préscolaire, école secondaire et garderie», dans le bâtiment du 2205, avenue Walkley, et à mettre en place des paramètres visant son agrandissement, en vue de le relier avec le bâtiment du 2290, boulevard Cavendish.

QUE ce projet particulier vise les zones 0445 et 0452 ci-après illustrées :



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](http://ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 10 mai 2017.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1173558020
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 permettre la catégorie d'usages E.4(1) dans le bâtiment du 2205, avenue Walkley (Académie Kells), et à mettre en place des paramètres visant son agrandissement, en vu de le relier avec le bâtiment du 2290, boulevard Cavendish, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

L'Académie Kells, une école d'enseignement privé, s'est portée acquéreur d'un bâtiment en secteur d'usage habitation et souhaite y pratiquer un usage d'enseignement. La demande consiste ainsi à permettre la catégorie d'usage E.4(1) dans le bâtiment du 2205, avenue Walkley, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

CA03 170278 - Le 4 août 2003 - Le CA approuve un changement au zonage (R. RCA03 17029) visant à permettre la catégorie d'usage E.4(1) dans le bâtiment du 2290, boulevard Cavendish. Dossier 1033241003.

### Description

L'Académie Kells (école primaire privée), située au 2290, boulevard Cavendish cherche à répondre à une demande grandissante pour l'enseignement du niveau secondaire à proximité de son école primaire et d'y offrir également une résidence étudiante. En ce portant acquéreur du bâtiment voisin, elle entend, dans une première/ phase, convertir le rez-de-chaussée à des fins d'enseignement de niveau secondaire et convertir le second niveau à des fins de résidence étudiante. Dans une seconde phase, l'Académie Kells entend réunir les deux bâtiments par des services communs, tels notamment un gymnase et un auditorium.

L'école primaire accueille actuellement 120 étudiants. Le nouveau bâtiment accueillera 90 nouveaux étudiants et à terme, avec les agrandissements, le petit complexe pourra accueillir jusqu'à 270 étudiants. Comme il s'agit d'une école ayant des méthodes d'enseignement spécialisées, les étudiants ont une provenance diversifiée. Plusieurs d'entre eux sont déposés par les parents, mais l'école est aussi desservie par 3 autobus, dont 2 mini-bus. À terme, un autobus additionnel sera nécessaire. Une demande des parents pour de l'hébergement sur place motive l'aménagement de la petite résidence étudiante, comptant 24 chambres, à même le second niveau du bâtiment du 2205, avenue Walkley.

Le nouveau bâtiment acquis, situé au 2205, avenue Walkley, est maintenant vacant. Il était occupé précédemment par un garage de réparation d'automobile et par un commerce de vente au détail à l'étage. On entend procéder à la décontamination de cette propriété. Le bâtiment sera entièrement réaménagé tant à l'intérieur qu'à l'extérieur et l'aménagement paysager du terrain sera refait. On projette finalement de déplacer les unités de stationnement sur la propriété de l'école existante au 2290, boulevard Cavendish, en y agrandissant son stationnement. Cependant, la réalisation de la phase 2 pourrait créer une non conformité à la réglementation (plan d'implantation préliminaire de l'agrandissement en pièce jointe). L'auditorium proposé s'étendrait suffisamment loin sur la propriété pour créer une nouvelle façade du côté du boulevard Cavendish. Et même si celle-ci serait à plus de 75 m de cette rue, cette nouvelle façade aurait pour effet de rendre les unités de stationnement non conforme, puisque celles-ci se retrouveraient alors en cour avant.

#### Justification

- Considérant que la présente demande d'occupation du bâtiment du 2205, avenue Walkley a un impact direct sur le devenir de l'institution qui possède aussi la propriété voisine du 2290, boulevard Cavendish (Académie Kells), où il est souhaité, dans un autre temps, d'agrandir les deux bâtiments pour les réunir et offrir les services manquants;
- Considérant que les deux propriétés partagent des terrains qui ont connu une occupation où des contaminants ont été manipulés et/ou entreposés;
- Considérant que les travaux d'agrandissement projetés pour réunir les deux bâtiments constituant l'Académie Kells visent à être réalisés conformément aux dispositions réglementaires applicables, si ce n'est qu'à terme le stationnement se retrouvera en cour avant par rapport à une façade très en recul;
- Considérant que l'occupation du bâtiment du 2205, avenue Walkley, à des fins d'enseignement et de résidence pour étudiants, permettra de recycler un bâtiment dérogatoire comportant des nuisances dans ce secteur dédié à l'habitation;
- Considérant que l'occupation proposée favorisera la consolidation d'une école de modeste envergure;
- Considérant qu'à sa rencontre du 12 avril 2017, le CCU a recommandé favorablement le projet.

La DAUSE recommande favorablement la demande visant l'occupation du bâtiment du 2205, avenue Walkley pour les usages de la catégorie E.4(1) du Règlement d'urbanisme (01-276) selon les termes de la résolution de Projet particulier proposé.

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

#### Développement durable

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

#### Opération(s) de communication

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

1e mai 2017 : Approbation par le CA du projet de résolution;  
mai 2017 : Assemblée publique;  
5 juin 2017 : Approbation par le CA du second projet de résolution;  
juin 2017 : Procédures d'approbation référendaire;  
27 juin 2017 : Approbation du règlement par le CA

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

Conforme aux politiques, règlements et 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****Parties prenantes****Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Richard GOURDE  
Conseiller(ere) en aménagement  
Tél. : 514 872-3389  
Télécop. : 000-0000

**Endossé par:**

Sylvia-Anne DUPLANTIE  
Directrice de l'aménagement urbain et des services  
aux entreprises  
Tél. : 514 872-2345  
Télécop. : 514 868-5050  
Date d'endossement : 2017-04-13 11:37:25

**Approbation du Directeur de direction**

Sylvia-Anne DUPLANTIE  
Directrice de l'aménagement urbain et des  
services aux entreprises  
Tél. : 514 872-2345

Approuvé le : 2017-04-19 12:01

**Approbation du Directeur de service**

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1173558020

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 1er mai 2017

Résolution: CA17 170150

---

### PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-100

Il est proposé par Russell Copeman

appuyé par Magda Popeanu

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-100 visant à autoriser la catégorie d'usage E.4(1) dans le bâtiment du 2205, avenue Walkley, et à mettre en place des paramètres visant son agrandissement en vue de le relier avec le bâtiment du 2290, boulevard Cavendish, 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 aux propriétés du 2205, avenue Walkley et du 2290, boulevard Cavendish, tel qu'illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

Aux fins de la présente résolution, on entend par *phase 1* la phase du projet consistant en l'occupation, la rénovation sans agrandissement du bâtiment et les aménagements paysagers concernant l'immeuble du 2205, avenue Walkley.

Aux fins de la présente résolution, on entend par *phase 2* la phase du projet consistant en les agrandissements des bâtiments situés sur les propriétés du 2205, avenue Walkley et du 2290, boulevard Cavendish.

#### SECTION II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la modification et l'occupation des bâtiments sont autorisées aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est permis de déroger aux articles 123, 564 et 567 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

### SECTION III CONDITIONS

4. Les demandes de permis de transformation et d'occupation déposées en vertu de la présente résolution doivent être accompagnées des documents suivants :
- 1° une étude de circulation démontrant l'impact des activités générées par la phase 1 et la phase 2 du projet et proposant des mesures de mitigation de cet impact;
  - 2° une étude d'impact par le bruit et la vibration relative à la présence de la voie ferrée principale localisée à proximité du projet;
  - 3° un plan d'aménagement paysager réalisé par un professionnel en ce domaine;
  - 4° une étude du potentiel de contamination du territoire décrit à l'article 1.

En cas de contamination d'un terrain, le requérant doit également déposer un plan de réhabilitation relatif à la phase faisant l'objet de la demande d'autorisation.

5. En plus des usages déjà autorisés sur la propriété du 2205, avenue Walkley, est également autorisée la catégorie d'usage E.4(1).

Aux fins de l'application du titre V du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276), la catégorie d'usages E.4(1) est considérée comme étant un usage principal.

6. L'aménagement d'une aire de stationnement sur la propriété du 2205, avenue Walkley est interdit.
7. L'aire de stationnement située du côté nord-ouest de la propriété du 2290, boulevard Cavendish, de même que son agrandissement, est autorisé sur la façade donnant sur le boulevard Cavendish, dans la mesure où celle-ci se positionne à plus de 50 mètres de la limite avant.

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

8. Aux fins de la délivrance de toute autorisation relative à la réalisation des phases 1 et 2, les objectifs et les critères de la présente section s'appliquent en plus de ceux prévus à l'article 668 du *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276).

#### SOUS-SECTION 1 OBJECTIF 1

9. Prendre en compte la nature des déplacements véhiculaires dans le secteur.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° minimiser l'impact des allées et venues des autobus scolaires sur la circulation dans ce secteur;
- 2° minimiser l'impact des allées et venues des automobiles assurant le transport des enfants dans ce secteur.

#### SOUS-SECTION 2 OBJECTIF 2

**10.** Proposer un projet architectural en mesure de contribuer à rehausser le caractère général du cadre bâti du secteur.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° privilégier l'usage de maçonnerie sur les façades;
- 2° favoriser la création de façades dynamiques et dotées d'ouvertures généreuses;
- 3° minimiser la présence de murs aveugles rapprochés des propriétés voisines.

**SOUS-SECTION 3**  
**OBJECTIF 3**

**11.** . Rehausser le niveau de la qualité des aménagements paysagers du secteur.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1° privilégier un aménagement paysager conséquent sur les parties de terrain situées en façade. L'aménagement d'un débarcadère hors rue doit être aménagé seulement si sa présence est démontrée comme indispensable. Le cas échéant, minimiser la coupe d'arbres matures en vue de l'aménagement d'un débarcadère;
- 2° optimiser les aménagements verdoyants sur l'ensemble du lot 3 324 270, au moment de la réalisation de la phase 1, dont la plantation d'arbres là où il est possible de le faire;
- 3° privilégier un aménagement paysager favorisant le contrôle des graffitis sur le bâtiment;
- 4° minimiser l'impact du stationnement sur la propriété voisine et minimiser l'effet d'îlot de chaleur qu'il peut créer;
- 5° privilégier l'implantation des supports à vélo près des accès principaux au bâtiment.

**SECTION V**  
**DÉLAI DE RÉALISATION**

**12.** Les travaux d'aménagement paysager doivent être réalisés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de transformation de la phase 1.

---

**ANNEXE A**  
**PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »**

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.15 1173558020

Geneviève REEVES

---

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 mai 2017



**ANNEXE A**  
**Territoire d'application**

