

## Avis public



### ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

**Projet de résolution CA18 170158 approuvant le projet particulier PP-105 visant à permettre l'usage « école primaire et préscolaire » pour l'immeuble situé au 4635, place Borden, 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 CA18 170158 approuvant le projet particulier PP-105 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 4 juin 2018 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **20 juin 2018 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4<sup>e</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 permettre l'usage « école primaire et préscolaire » pour l'immeuble situé au 4635, place Borden, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-17017)*.

QUE ce projet particulier vise la zone 0266 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 n'est pas 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 13 juin 2018.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

Identification		Numéro de dossier : 1183558019
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 l'usage « école primaire et préscolaire » pour l'immeuble situé au 4635, place Borden, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

## Contenu

### Contexte

La Commission scolaire de Montréal (CSDM) sollicite une autorisation auprès du conseil d'arrondissement afin d'occuper l'immeuble situé au 4635, place Borden, à des fins d'« école primaire et préscolaire ».

Cette demande déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) eu égard à l'usage prescrit.

Le projet est cependant admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

### Décision(s) antérieure(s)

### Description

#### Le projet

L'école Marc-Favreau, située à proximité du bâtiment visé par le demande, soit le 4635, place Borden, connaît depuis plusieurs années, une croissance importante de la population scolaire sur son territoire. En vertu de la petite superficie de son terrain, elle ne peut agrandir ni installer de classes modulaires qui lui permettrait d'absorber les nouvelles inscriptions.

La CSDM souhaite donc convertir le bâtiment situé au 4635, place Borden, à des fins d'annexe à l'école Marc-Favreau, permettant ainsi d'abriter 5 nouvelles classes de maternelle, totalisant 95 élèves. Cette annexe serait également munie d'une aire de jeux extérieure située en bordure du trottoir privé longeant le bâtiment.

#### Le milieu environnant

Le 4635, place Borden se situe dans un secteur de catégorie E.5(1) qui permet l'usage « établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent ». Situé dans le secteur nord-ouest du quartier Notre-Dame-de-Grâce, il se trouve à proximité d'une Église et son presbytère, de quelques institutions scolaires, dont l'École Marc-Fravreau, ainsi que d'une zone résidentielle regroupant des bâtiments unifamiliaux.

### **Le bâtiment visé**

Le bâtiment visé par la présente demande, construit en 1951, comporte un étage avec sous-sol partiel et vide sanitaire. Il est coiffé d'un toit en pente avec bardeaux d'asphalte, est revêtu de briques et comprend des fenêtres en aluminium.

Il a été occupé antérieurement par une maison de chambres (de 1997 à 2008), puis par une maison de retraite (à partir de 2008).

Maintenant vacant depuis quelques années, des travaux majeurs d'assainissement sont requis.

### **Le stationnement**

Bien que le stationnement sur rue ne semble pas très achalandé et ne soit pas contrôlé par des vignettes de SRRR, quelques espaces de stationnement mis à la disposition des parents reconduisant leurs enfants à la nouvelle annexe seraient à prévoir.

À cet effet, la Direction des travaux publics a été consultée et nous confirme de la possibilité d'ajouter 4 espaces de stationnement pour le débarcadère de l'école.

### **Dérogation au Règlement d'urbanisme (01-276)**

Le projet déroge à l'article 123 du Règlement d'urbanisme (01-276) car l'usage demandé « école primaire et préscolaire » se situe dans la catégorie d'usages **E.4(1)** alors que le secteur visé comporte un zonage **E.5(1)** (établissement cultuel, tels lieu de culte et couvent).

### **Comité consultatif d'urbanisme (CCU)**

Le présent dossier a été présenté aux membres du CCU, lors de la séance du 23 mai 2018, et a reçu un avis favorable.

#### **Justification**

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises émet un avis favorable à la dérogation demandée pour les raisons suivantes :

- la demande est conforme au Plan d'urbanisme;
- aucune modification ne serait effectuée à l'enveloppe du bâtiment;
- la localisation de l'aire de jeux, en bordure du trottoir privé de l'Église Santa-Monica, ne créerait pas de nuisances sur les résidences à proximité de la future école;
- l'occupation et la capacité d'accueil ne seraient pas de nature à générer des nuisances sur le milieu;
- l'annexe permettrait d'accueillir de nouveaux élèves, désengorgeant ainsi la capacité d'accueil de l'École Marc-Fravreau.

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

**Développement durable****Impact(s) majeur(s)****Opération(s) de communication****Calendrier et étape (s) subséquente(s)**

23 mai 2018	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
4 juin 2018	Adoption du 1 <sup>er</sup> projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
13 juin 2018	Parution de l'avis public et affichage
20 juin 2018	Consultation publique
26 juin 2018	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)

Ce projet n'est pas susceptible d'approbation référendaire en vertu de l'article 123.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

**Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs****Validation****Intervenant et Sens de l'intervention**

Document(s) juridique(s) visé(s) :  
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

**Autre intervenant et Sens de l'intervention****Parties prenantes****Services**

Lecture :

**Responsable du dossier**

Dominique TURCOTTE  
Conseillère en aménagement  
Tél. : 514 868-3551  
Télécop. : 000-0000

**Endossé par:**

Steve DESJARDINS  
Chef de division - permis et inspections  
Tél. : 514 872-6270  
Télécop. :  
Date d'endossement : 2018-05-24 15:46:53

**Approbation du Directeur de direction**

Lucie BÉDARD\_URB  
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux  
entreprises en arrondissement  
Tél. : 514-872-2345

**Approuvé le :** 2018-05-29 10:37

**Approbation du Directeur de service**

**Tél. :**

**Approuvé le :**

**Numéro de dossier :** 1183558019

---

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

---

Séance ordinaire du lundi 4 juin 2018

Résolution: CA18 170158

---

**PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-105**

Il est proposé par Christian Arseneault

appuyé par Peter McQueen

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-105 visant à permettre l'usage « école primaire et préscolaire » pour l'immeuble situé au 4635, place Borden.

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

**SECTION I**  
TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire tel qu'il est délimité par les points noirs sur le plan de l'annexe A.

**SECTION II**  
AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'occupation du terrain et du bâtiment est autorisée aux fins de l'usage « école primaire et préscolaire ».

3. Aux fins de l'article 2, 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 continue de s'appliquer.

---

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

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.08 1183558019

Geneviève REEVES

---

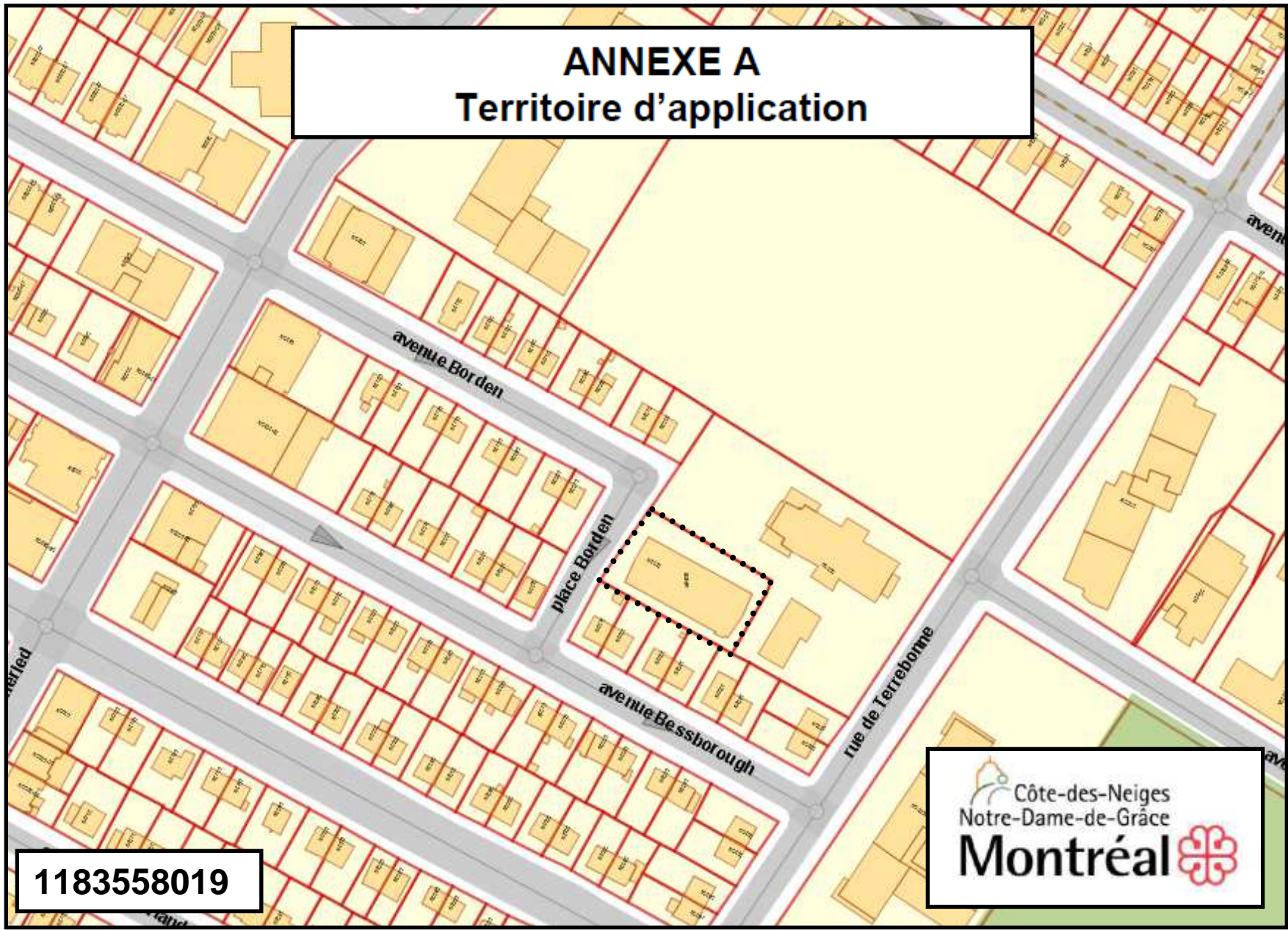
Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juin 2018



# ANNEXE A

## Territoire d'application



1183558019

