

Avis public



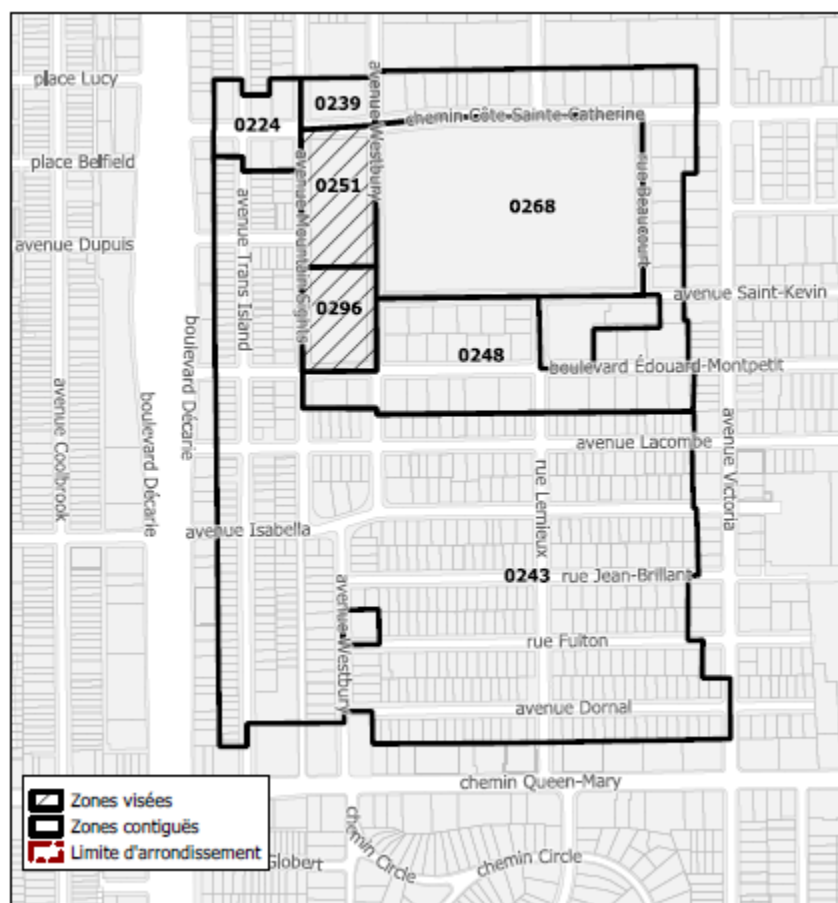
ASSEMBLÉE DE CONSULTATION PUBLIQUE

Projet de résolution CA24 170082 approuvant le projet particulier PP-142 autorisant un agrandissement et les usages "École primaire" et "Maison de la culture" pour le bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin Côte-Sainte-Catherine, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). - dossier 1246290010

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA24 170082 approuvant le projet particulier PP-142 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 8 avril 2024 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **17 avril 2024 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, 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 un agrandissement et les usages "École primaire" et "Maison de la culture" pour le bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

QUE ce projet particulier vise les zones 0251 et 0296 ci-après illustrée :



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

QU'au cours de cette assemblée publique, la présidente 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 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 16 h 30. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer avec

nous par courriel au consultation.cdn-ndg@montreal.ca ou par téléphone au 514 868-4561.

QUE l'accès aux documents de présentation se fera par le biais de la page internet de l'arrondissement (ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg), à la section « Calendrier de participation publique », ou via le lien suivant [Consultation publique du 17 avril 2024](#).

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 ».

QUE l'assemblée publique de consultation sera précédée, à 18 heures 30, d'une séance du Comité de démolition, lequel statuera sur la demande de permis de démolition d'une partie du bâtiment sis au 4661, chemin Queen-Mary.

FAIT à Montréal, ce 9 avril 2024.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 8 avril 2024

Résolution: CA24 170082

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-142

ATTENDU l'avis favorable du comité consultatif d'urbanisme du 13 mars 2024;

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Sonny Moroz

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-142 visant à autoriser un agrandissement et les usages "école primaire" et "maison de la culture" pour le bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin de la Côte-Sainte-Catherine, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017)*;

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

CHAPITRE I TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire tel que défini sur le plan joint à l'annexe A.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Autoriser, malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, l'agrandissement et l'occupation du bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin de la Côte-Sainte-Catherine, conformément aux conditions prévues à la présente résolution.

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

- a. à l'article 9, afin de permettre une hauteur de bâtiment de 19 m.;
- b. à l'article 21, afin de permettre l'installation d'une clôture et des toiles pare-soleil au toit du bâtiment;
- c. à l'article 123, afin de permettre les usages "École primaire" et "maison de la culture";
- d. à l'article 340, afin de permettre l'installation d'équipement de jeux dans les cours avant.

4. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement sur l'agrandissement du centre communautaire Juif Ben Weider situé au 5500, Westbury (98-110):

a. à l'article 5, afin de permettre le rapprochement, des plans de façade de l'agrandissement, à la voie publique.

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

CHAPITRE III CONDITIONS

SECTION I DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

5. En plus de tout autre document exigible, une demande de permis de construire ou de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée :

a) d'un plan d'aménagement paysager, préparé par un professionnel, et comprenant un tableau de plantation indiquant les arbres, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site en cohérence avec les arbres publics plantés sur le domaine public;

b) d'un plan de gestion des matières résiduelles comprenant les éléments suivants :

1° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);

2° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);

3° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);

4° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;

5° la méthode de collecte privée ou publique;

6° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes.

c) un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.

d) un document montrant les mesures de protection utilisées pour protéger les arbres publics sur rue comme prévu dans le document ci-joint en tant qu'annexe B et intitulé « Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres », s'il y a lieu ».

SECTION II PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

6. En plus de tout autres objectifs et critères applicables à la construction d'un bâtiment ou la modification du volume d'un bâtiment existant, l'évaluation des plans doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants:

Objectif 1 :

Favoriser la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur établi et de sa désignation comme immeuble significatif.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades et tendre à favoriser des matériaux durables et des matériaux de qualité;

Objectif 2:

Favoriser un aménagement de la propriété qui valorise le verdissement et le développement durable.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement est favorisée;

2° la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisée;

3° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;

4° les clôtures et les toiles pare-soleil au toit sont positionnées et conçus de façon à

s'intégrer à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser leurs visibilités depuis la voie publique et les propriétés voisines.

CHAPITRE IV
DÉLAIS DE RÉALISATION

7. Le délai pour déposer une demande de permis de construire complète et conforme à la réglementation et à la présente résolution est de 36 mois après l'entrée en vigueur de la présente résolution. Passé ce délai, la présente résolution est réputée nulle et non avenue.

8. Les travaux d'aménagement paysager prévus à la présente résolution doivent être exécutés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction.

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION

ANNEXE B

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.06 1246290010

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 9 avril 2024

Identification		Numéro de dossier : 1246290010
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 visant à autoriser un agrandissement et les usages "École primaire" et "Maison de la culture" pour le bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin de la Côte-Sainte-Catherine, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Une demande, visant à permettre un agrandissement et l'usage "école primaire", a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'il est situé dans un secteur où seules les catégories d'usages, E.2(1) (équipements de sports et loisirs) et une hauteur maximale de construction de 12.5 m. sont autorisées. Cette demande vise donc à autoriser l'usage "école primaire" et une hauteur maximale de 19 m. Il est également proposé d'autoriser l'usage "Maison de la culture" afin de régulariser l'occupation existante du Centre Segal.

Le conseil d'arrondissement peut autoriser ce projet et prévoir toute condition, eu égard à ses compétences, qui devront être remplies relativement à la réalisation du projet, si celui-ci respecte les objectifs du Plan d'urbanisme.

Décision(s) antérieure(s)

CA16 170143 Adopter, tel que soumise la résolution approuvant le projet particulier PP-89 visant à autoriser l'usage "école secondaire et permettre la construction d'un nouveau bâtiment situé au 5500 avenue Westbury, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) (1153779004).

CE00 029590

98-110 Règlement sur l'agrandissement du centre communautaire juif Ben Weider situé au 5500, avenue Westbury (CO98 01330) (S97453012)

2713 (permission spéciale)

Description

Description du site

L'ensemble institutionnel et communautaire occupe la totalité de l'îlot formé des avenues de Westbury, Mountain Sights, du boulevard Édouard-Montpetit et du chemin de la Côte-Sainte-Catherine. La propriété est située en face du parc Makenzie-King et à environ 600 m de la station de métro Snowdon. Cet ensemble forme un point central de la vie communautaire où tous âges, toutes origines et toutes traditions se réunissent pour socialiser, faire de l'exercice, apprendre et se divertir.

Actuellement, on retrouve sur le campus un centre communautaire, un théâtre ainsi qu'une école secondaire et une garderie. Il est donc proposé de réaménager le centre communautaire afin d'y intégrer l'école primaire actuellement établie au 4840, avenue Saint-Kevin.

Les principaux paramètres réglementaires applicables à la propriété sont décrits plus bas dans le présent sommaire.

Statut patrimonial

La propriété est identifiée comme un immeuble significatif.

Projet

Le projet vise principalement à autoriser l'usage "école primaire" et un agrandissement afin de permettre à l'école primaire d'aménager dans les nouveaux locaux. Parmi les agrandissements à réaliser, notons entre autres, l'ajout d'un gymnase au dernier étage du bâtiment ainsi que l'aménagement d'une aire de jeu qui sert de cour d'école sur le toit ainsi qu'une clôture ou filet avec des toiles pare-soleil.

Principales caractéristiques des modifications apportées au bâtiment

- Autoriser l'usage "école primaire"
- Bâtiment de 3 étages / 19 m ;
- implantation en mode isolé ;
- l'ajout d'un gymnase au dernier étage du bâtiment ainsi qu'une clôture ou filet d'une hauteur d'environ 6.1 m et des toiles pare-soleil ;
- aménagement des locaux pour accueillir environ 300 élèves du niveau primaire ;
- aménagement des cours avant aux périmètres du bâtiment ;
- plantation de 21 arbres en pleine terre et de 12 petits arbres sur les toits;
- verdissement du site et des toitures atteignant un taux de 25 % comme prescrit par le règlement 01-276.

Règlement d'urbanisme

La propriété visée par la demande se situe dans les zones 0251 et 0296 qui ont les mêmes paramètres de zonages. Voici les principales normes de zonage en vigueur pour cette zone.

NORMES	EXIGENCES
Zone	0251 et 0296
Usages	E.2(1) Équipements de sport et loisirs
Mode d'implantation	Isolé, jumelé
Densité	—
Taux d'implantation	50 %
Marges latérales	1,5 m
Marge arrière	3 m
Hauteur	12.5 m

Déroghations demandées

Les dérogations suivantes sont demandées:

Déroger aux articles suivants du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

- Article 9, afin de permettre une hauteur de bâtiment de 19 m.
- Article 21, afin de permettre l'installation d'une clôture et des toiles pare-soleil au toit du bâtiment.
- Article 123, afin de permettre l'usage "École primaire" et "Maison de la culture".
- Article 340, paragraphe 2 afin de permettre l'installation d'équipement de jeux dans les cours avant.

Au Règlement sur l'agrandissement du centre communautaire Juif Ben Weider situé au 5500, Westbury (98-110):

- Article 5 afin de permettre le rapprochement, des plans de façade de l'agrandissement, à la voie publique

Justification

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet est conforme au plan d'urbanisme et aux critères d'étude d'un PPCMOI ;
- Considérant que les requérants ont répondu aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire du 15 novembre 2023 en transmettant une étude sur l'état général du bâtiment et un inventaire arboricole ;
- Considérant qu'un le projet permet de regrouper les usages institutionnels dans un même lieu afin de créer un campus ;
- Considérant que le projet permet d'optimiser des espaces sous utilisés du centre communautaire
- Considérant que l'usage "école primaire" est compatible avec les usages institutionnels et communautaires déjà autorisés sur le site (centre communautaire, école secondaire, centre culturel) ;
- Considérant que le projet proposé bonifie le verdissement du site avec un pourcentage de 25% de verdissement conforme au minimum requis par la réglementation ;
- Considérant que le projet vise également à mettre le bâtiment aux normes en modernisant les systèmes énergétiques et rendre les locaux plus accessibles physiquement.

Le projet a été présenté au CCU du 13 mars 2024. Lors de cette séance, les membres du CCU ont formulé une recommandation favorable.

Aspect(s) financier(s)

S.O.

Montréal 2030

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Impact(s) lié(s) à la COVID-19

S.O.

Opération(s) de communication

Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation.
Assemblée publique de consultation
Publication d'un avis pour l'ouverture d'un registre en vue de tenir un référendum

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- Adoption du premier projet de résolution par le conseil d'arrondissement **8 avril 2024**
- Publication d'un avis pour l'assemblée publique de consultation.
- Assemblée publique de consultation
- Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- Publication d'un avis pour l'ouverture d'un registre en vue de tenir un référendum
- Adoption de la résolution, par le conseil d'arrondissement, autorisant le PPCMOI
- Référendum si nécessaire
- Certificat de conformité

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4463
Télécop. :

Endossé par:

Sébastien MANSEAU
Chef division - Urbanisme
Tél. : 514-872-1832
Télécop. :
Date d'endossement : 2024-03-27 10:06:06

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2024-03-28 09:19

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1246290010

Numéro de dossier : 1246290010

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

Objet

Adopter une résolution visant à autoriser un agrandissement et les usages "École primaire" et "Maison de la culture" pour le bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin de la Côte-Sainte-Catherine, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

ANNEXE A

TERRITOIRE D'APPLICATION



1236290010_Annexe_A.pdf

ANNEXE B

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



ANNEXE B_Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres.pdf

PRÉSENTATION



4.04_Westbury_5400_PPCMOI_2024-03-13.pdf

EXTRAIT DU PV DU CCU DU 13 MARS 2024



2024-03-13_4.4_Extrait PV_5400, avenue Westbury (1).pdf

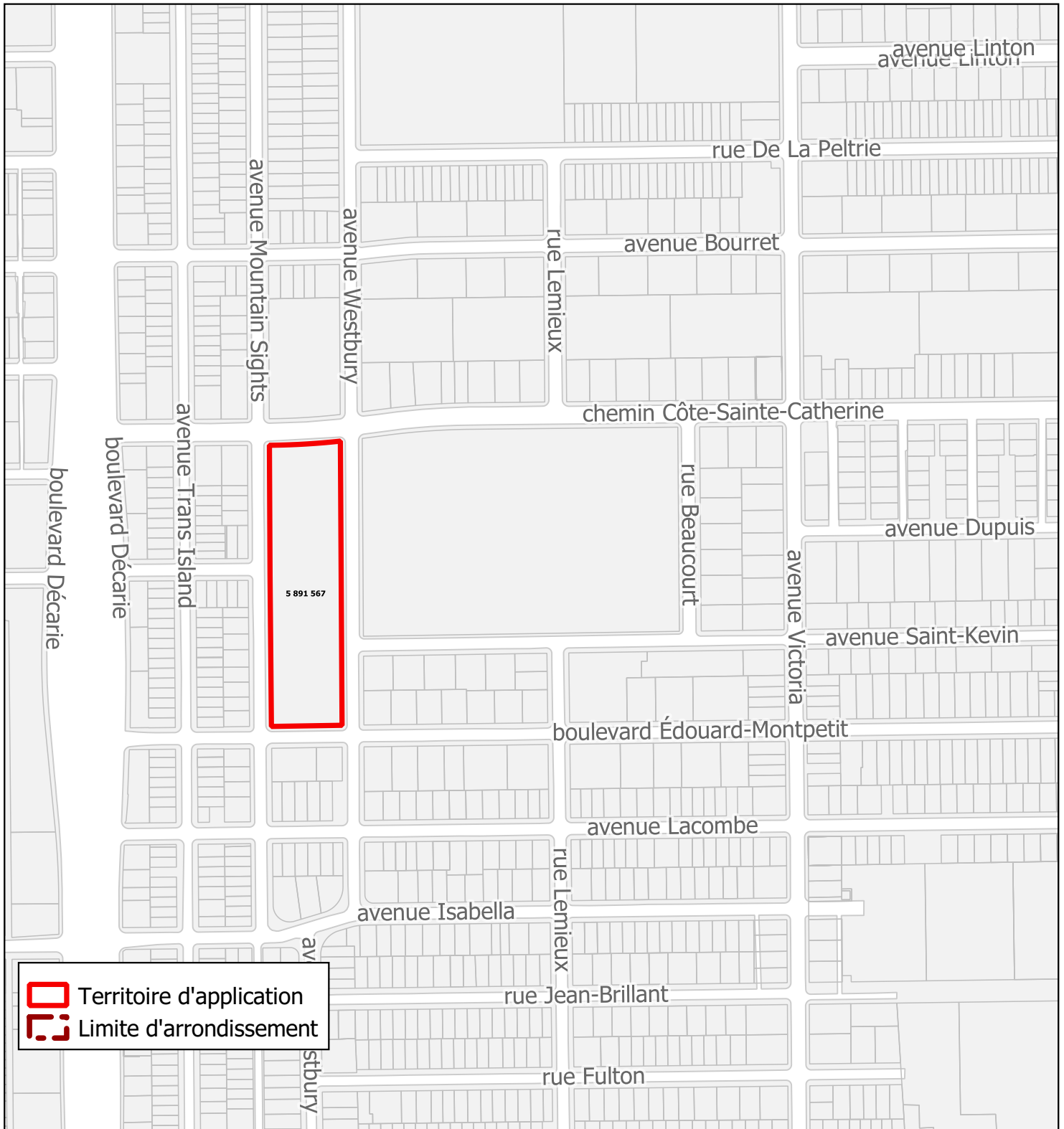
Responsable du dossier

Dino CREDICO
conseiller(-ere) en aménagement
Tél. : 514-868-4463

Numéro de dossier : 1246290010

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1236290010



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES



Pour tous travaux exigeant un permis ou effectués sur le domaine public, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ont l'obligation de protéger et de supporter solidement tout arbre présent dans la zone du chantier et ce, avant même le début de ces travaux. Les mesures de protection et de support doivent être maintenues adéquatement en place durant toute la durée des travaux.

	<p>1. Dès que la date projetée des travaux sera connue, ou au plus tard 48 heures ouvrables avant le début de ceux-ci, veuillez en aviser l'une des personnes suivantes :</p> <p>Nom: <u>Véronique Gauthier</u></p> <p>Téléphone: <u>514 893-0495</u></p> <p>Courriel: <u>veronique.gauthier@montreal.ca</u></p>	<p>Arrondissement:</p> <p><u>Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce</u></p>
	<p>2. Aucun matériau ni équipement ne doivent être appuyés sur les arbres, déposés à leur pied ou dans la zone de protection du sol.</p>	


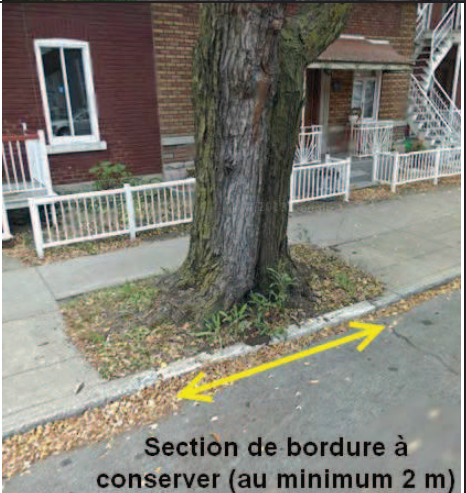
NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	<p>3. À moins qu'ils ne soient isolés par une clôture telle que mentionnée au point 5, les troncs des arbres situés dans la zone de chantier doivent être recouverts, sur toute leur circonférence, par des pièces de bois (madriers 2" x 4") sur une hauteur de 1.8 depuis le sol. Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent disposer, entre les pièces de bois et le tronc, des bandes de caoutchouc ou toute autre matière matelassée</p> <p>Les pièces de bois doivent être fixées solidement à au moins deux endroits au moyen de ceintures métalliques, de broches ou d'attaches autobloquantes.</p>	 
	<p>4. Hormis la protection demandée, il est interdit d'installer quoi que ce soit dans ou sur les arbres.</p>	

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>5.</p>	<p>Des clôtures temporaires de protection, d'une hauteur minimale de 1.2 mètres doivent être installées autour de la zone de protection des arbres désignés (Voir note ci-contre). À l'intérieur de cette zone, aucune circulation de machinerie et d'ouvriers ni aucun entreposage de matériaux ne sont tolérés, même temporairement; des affiches doivent être installées sur les clôtures afin d'en aviser les travailleurs. Lors de l'installation des clôtures, le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux ne doivent pas blesser les arbres.</p> <p>Note : _____</p>	
<p>6.</p>	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide de panneaux de contreplaqués posés directement sur le sol, dans un rayon de 4 m à mesuré partir de leur tronc.</p>	




NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

7.	<p>Une protection du sol sous la ramure des arbres doit être effectuée à l'aide d'une membrane géotextile de type Texel Géo-9 (ou équivalent à faire approuver) posée directement sur le sol et recouverte d'une couche minimale de 300 mm de pierre nette ou de copeaux de bois</p>	
8.	<p>Pour tout arbre localisé en bordure de rue, mesurant plus de 30 cm de diamètre à 1.4 m du sol, la bordure de rue doit être conservée sur une longueur minimale de 2 m, répartie également de part et d'autre de l'arbre.</p>	 <p>Section de bordure à conserver (au minimum 2 m)</p>



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>9.</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent procéder à une précoupe des racines à la limite de toute excavation localisée sous la projection de la ramure des arbres. Cette opération est nécessaire afin d'éviter de déchirer les racines d'une part et afin d'éviter de mettre à nu, par le soulèvement du sol, des racines situées en dehors de la zone à excaver, d'autre part. L'appareil utilisé (scie à béton avec lame diamantée ou essoucheuse) doit permettre de couper proprement les racines à une profondeur minimale de 500 mm sous la surface.</p>	  <p>Une racine coupée peut émettre de nouvelles radicelles</p>
<p>10</p>	<p>Le demandeur du permis et l'entrepreneur responsable des travaux doivent excaver à l'aide d'une lance à air pulsée ou de façon hydraulique lorsque la zone à creuser est à moins de 2 m du tronc d'un arbre.</p>	



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

	<p>11 Le demandeur du permis et l'entrepreneur . responsable des travaux doivent conserver toutes les racines de plus de 50mm de diamètre qui croisent une tranchée ou la zone à excaver.</p>	
	<p>12 Si malgré toutes les précautions prises, des racines . de plus de 50 mm de diamètre sont cassées ou déchirées, elles doivent être sectionnées à l'aide d'un outil tranchant. L'Agent technique de arboriculture doit être informé et il doit autoriser la coupe.</p>	
	<p>13 Les racines exposées suite aux travaux, doivent être . maintenues humides afin d'en éviter la dessiccation.</p>	



NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES


<p>14</p>	<p>Lorsqu'une tranchée est prévue à moins de 2.5 mètres de la base d'un arbre, l'excavation se fait en tunnel. La longueur totale du tunnel, qui est répartie également de part et d'autre de l'arbre, doit respecter les spécifications suivantes, selon le diamètre des arbres, mesuré à 1.4 m du sol:</p> <table data-bbox="363 632 902 852"> <thead> <tr> <th>Diamètre de l'arbre</th> <th>Longueur du tunnel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>▪ 0 à 10 cm</td> <td>1.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 10 à 30 cm</td> <td>2.0 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 30 à 50 cm</td> <td>2.5 m de long,</td> </tr> <tr> <td>▪ 50 cm et plus</td> <td>3.0 m de long.</td> </tr> </tbody> </table> <p>L'excavation en tunnel doit être faite de manière à conserver en tout temps une épaisseur minimale de sol non remanié de 750 mm sous la surface.</p>	Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel	▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,	▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,	▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,	▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.	
Diamètre de l'arbre	Longueur du tunnel											
▪ 0 à 10 cm	1.5 m de long,											
▪ 10 à 30 cm	2.0 m de long,											
▪ 30 à 50 cm	2.5 m de long,											
▪ 50 cm et plus	3.0 m de long.											
<p>15</p>	<p>Une conduite poussée ou une conduite insérée en forage directionnel doit être installée afin de préserver le système racinaire du ou des arbres.</p>											

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>16</p>	<p>Lors du remblaiement d'une excavation effectuée en parterre, terre-plein ou banquette, la terre de culture mélange #1 Ville de Montréal doit être utilisée. En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p>	
<p>17</p>	<p>Lors du remblaiement d'excavation sous le trottoir, dans une zone s'étendant à 2.5 m de part et d'autre du tronc des arbres ou des carrés de trottoirs inoccupés, la finition consistera à remblayer avec du mélange terre-pierre (CU-Sol Structural^{MD}). Par ailleurs, dans le cas d'une fosse agrandie * on doit remettre de la terre mélange no.1 Ville de Montréal.</p> <p>En aucune circonstance le remblai sans retrait ne doit être substitué au matériel organique excavé.</p> <p>La fosse de plantation doit être reconstruite comme originalement.</p>	 <p>Mélange terre-pierre</p>

NORMES ET DEVIS POUR LA CONSERVATION ET LA PROTECTION DES ARBRES

<p>18</p>	<p>Une ou des transplantations sont nécessaires. Ces travaux doivent être effectués par la Ville et feront l'objet d'une facturation. Les périodes possibles de transplantation sont le printemps jusqu'au 31 mai et l'automne à compter du 1^{er} octobre. Les transplantations peuvent être effectuées bien avant le début de vos travaux. Afin de coordonner les transplantations avec vos travaux, veuillez nous aviser d'avance de la date projetée du début de ceux-ci. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p> <p>Voir plan : _____</p> <p>Note : _____</p>	
<p>19</p>	<p>Si des travaux d'élagage sont nécessaires pour permettre l'installation de câbles, ces travaux doivent être réalisés pour un entrepreneur autorisé, dans le cas contraire, l'élagage sera effectué par l'arrondissement et feront l'objet d'une facturation. Afin de coordonner les travaux, veuillez contacter les responsables de la ville (voir le point 1)</p>	
<p>20</p>	<p>Vous devez prendre les mesures nécessaires afin d'assurer l'arrosage de tous les arbres qui sont affectés par les travaux. Ces arbres doivent être arrosés aux 7 à 10 jours durant la période comprise entre le 1^{er} mai et le 30 octobre. L'arrosage ne doit pas provoquer d'érosion du sol naturel près de l'arbre et doit être effectué de façon à humidifier le sol jusqu'à une profondeur minimale de 300 mm.</p>	<p>Pas de photo disponible</p>

21	<p>Vous devez aviser immédiatement le responsable de la Ville des dommages causés à un arbre et du danger qui a été occasionné par les travaux. Si un ou des arbres sont abîmés, le coût des dommages sera calculé selon la méthode de la Société Internationale d'Arboriculture du Québec (SIAQ). Les travaux correctifs requis seront effectués par la Ville aux frais du demandeur du permis et de l'entrepreneur responsable des travaux. Une facturation sera émise. (Se référer au point 1 pour connaître les personnes à contacter).</p>	
----	---	--

Le demandeur du permis a attentivement pris connaissance de chacune des clauses des normes et devis pour la conservation et la protection des arbres et s'engage à les respecter ainsi que l'entrepreneur responsable des travaux à qui il communiquera l'ensemble de ces informations.

PRÉSENTATION

La pièce jointe intitulée « Présentation – 4.04_Westbury_5400_PPCMOI_2024-03-13.pdf » est trop volumineuse pour être diffusée avec le présent avis.

Ce document peut être obtenu en faisant la demande à l'adresse courriel suivante : consultation.cdn-ndg@montreal.ca

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 13 mars 2024 à 17 h 30

5160, boul. Décarie, salle Côte-des-Neiges, 6^e étage

Extrait du procès-verbal

4.4 5400, avenue Westbury - PPCMOI

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande de projet particulier visant à autoriser un agrandissement, l'usage équipements collectifs et l'usage école primaire pour l'immeuble situé au 5400, avenue Westbury - demande relatif à la requête 3003347124.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet :

Une demande a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 19 février 2024 en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017). Cette demande vise à réaliser un agrandissement d'environ 310 m² pour le bâtiment existant et autoriser les usages équipements collectifs et école primaire ainsi que des équipements au toit et la hauteur des clôtures et des toiles pare-soleil.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), notamment aux usages autorisés et à la hauteur des constructions hors-toit et des équipements mécaniques.

L'ensemble institutionnel et communautaire où se situe le projet occupe la totalité de l'îlot formé des avenues de Westbury, Mountain Sights, du boulevard Édouard-Montpetit et du chemin de la Côte-Sainte-Catherine. Cet ensemble forme un point central de la vie communautaire du quartier. Actuellement, nous trouvons sur le site un centre communautaire, un théâtre ainsi qu'une école secondaire. Il est donc proposé de réaménager le centre communautaire afin d'y intégrer l'école primaire actuellement établie sur la rue Saint-Kevin.

En plus de consolider le point central de la vie communautaire, le déménagement de l'établissement d'enseignement primaire permettra d'offrir de meilleurs services à la communauté ainsi que de mutualiser les installations et les équipements.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division :

La Direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet est conforme au plan d'urbanisme et aux critères d'étude d'un PPCMOI;

- Considérant que les requérants ont répondu aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire du 15 novembre 2023 en transmettant une étude sur l'état général du bâtiment de la rue Saint-Kevin et un inventaire arboricole;
- Considérant qu'un le projet permet de regrouper les usages institutionnels dans un même lieu afin de créer un campus;
- Considérant que le projet permet d'optimiser des espaces sous utilisés du centre communautaire;
- Considérant que l'usage "école primaire" est compatible avec les usages institutionnels et communautaires déjà autorisés sur le site (centre communautaire, école secondaire, centre culturel);
- Considérant que le projet propose bonifie le verdissage du site avec un pourcentage de
- 25 % de verdissage conforme au minimum requis par la réglementation ;
- Considérant que le projet vise également à mettre le bâtiment aux normes en modernisant les systèmes énergétiques et rendre les locaux plus accessibles physiquement.

Délibération du comité :

Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme et avec la proposition visant à conserver le bâtiment de l'école situé au 4840, avenue St-Kevin. Ils trouvent que l'ensemble du projet a une belle évolution et saluent la mixité d'usage proposée dans l'ensemble du bâtiment visé par le projet.

Certains membres se questionnent sur la conformité normative de la construction hors toit ainsi que sur les filets qui seront utilisés. Considérant les changements climatiques et les intempéries qui sont de plus en plus présentes, un membre du comité se demande si la construction de cours sur le toit est viable à long terme. Également, lors de la présentation au PIIA, les membres proposent que les dérogations aux règlements soient identifiées plus clairement.

Recommandation du comité :

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ