



A : Hugo LAFONTAINE-JACOB/MONTREAL@MONTREAL,
Cc :
Cci :
Objet : 1193558008
De : Viviane GAUTHIER/MONTREAL - Jeudi 2019-04-11 14:31



Système de gestion des décisions des instances
Sommaire décisionnel

Identification

Numéro de dossier : 1193558008

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 autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel (cegep), la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 5 ou 6 étages 24 m pour la propriété sise au 5995, boulevard Décarie, en vertu du Règlement sur les projets particulier, de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Contenu

Contexte

Le Collège TAV, situé au 6333 boulevard Décarie, est un collège privé offrant des programmes d'études techniques et préuniversitaires. Cet établissement scolaire, comptant actuellement 900 étudiants, prévoit la construction d'une nouvelle annexe au 5995, boulevard Décarie.

Ce projet comporte certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui seront décrites plus bas dans le présent sommaire.

Le projet est 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)

S97762051 Programme de développement - 5995 boulevard Décarie c/e entre Van Horne et Bourret - Rénovation et installation du poste de police no. 25 - Construction Desjardins, Deschamps inc. - D.E. 29 Victoria R.A.07 Côte-des-Neiges/NDG (10 décembre 1997).

Description

Propriété

Le site qui fait l'objet de la présente demande est situé sur le boulevard Décarie près de l'intersection de l'avenue Van Horne. Le terrain est bordé à l'est par l'avenue Trans Island sur laquelle on retrouve un secteur d'habitation de faible densité (2 logements). Au nord, le terrain est délimité par un terrain vacant appartenant à la Ville de Montréal. Ce terrain sera développé pour y accueillir l'agrandissement de la caserne de pompier numéro 4. Au nord de l'avenue Van Horne, sur le boulevard Décarie, on retrouve également le pavillon principal du Collège TAV.

Le terrain est occupé par un bâtiment d'un volume d'un étage de grande hauteur comportant également un sous-sol et une aire de stationnement. L'emprise au sol du bâtiment est d'environ 322.5 m². Celui-ci est implanté en fond de lot et en mitoyenneté avec le terrain vacant au nord et les lots résidentiels adjacents à l'est (sur l'avenue Trans Island).

Finalement la propriété est située dans un secteur où la hauteur est limitée à 20 m et où les usages commerciaux de moyenne intensité et l'habitation sont autorisés. Les activités reliées aux usages de la famille équipements collectifs et institutionnels sont également autorisées, dont notamment, des écoles primaires ou secondaires ou une bibliothèque.

Projet

Le nouveau bâtiment de 5 étages, pour une hauteur de 24 m, accueillera notamment une bibliothèque, six salles de classe ainsi qu'un gymnase. De plus, il permettra au Collège TAV d'accueillir environ 400 étudiants, 12 enseignants et 4 employés de soutien supplémentaires.

Cependant, le requérant nous informe qu'il est possible que le gymnase soit situé hors site. Dans ce cas le bâtiment pourrait avoir une hauteur de 6 étages.

Dérogations demandées

Les principales dérogations demandées au règlement d'urbanisme 01-276 sont les suivantes:

- déroger à la grille des usages et normes pour la zone 0090 pour autoriser l'usage collège d'enseignement général et professionnel (Cegep) de la catégorie d'usage E.4(3) ;
- déroger à la grille des usages et normes pour la zone 0090 pour autoriser une hauteur de bâtiment de 24 mètres au lieu de 20 mètres.

Étude patrimoniale

La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial et n'est pas identifiée comme un immeuble significatif. Néanmoins, l'arrondissement a demandé une analyse patrimoniale du site. Cette analyse arrive à la conclusion que le bâtiment ne possède aucune valeur sociale, historique ou technique et sa valeur contextuelle se résume principalement à ses qualités esthétiques. Ainsi le bâtiment possède une faible valeur patrimoniale.

Étude d'ensoleillement

L'étude d'ensoleillement permet de visualiser les effets des ombres causées par le nouveau bâtiment sur les sites environnants. Principalement, l'étude démontre que:

- les impacts liés aux ombres affectent les propriétés voisines principalement en avant -midi aux équinoxes (21 mars et 21 septembre), surtout dans les parties hautes des bâtiments ;
- les impacts liés aux ombres n'ont pratiquement aucun impact sur les propriétés voisines au solstice d'été (21 juin) ;
- les impacts liés aux ombres ont les mêmes impacts qu'un bâtiment de 20 m sur les propriétés voisines.

En résumé, l'ombrage causé par un bâtiment d'une hauteur de 24 m est semblable à celui d'un bâtiment

ayant une hauteur de 20 m.

Étude d'impact éolien

Un avis sur les impacts éolien a démontré que les conditions anticipées aux périmètres du terrain ne sont pas anormales pour un bâtiment de cette hauteur. Seules deux zones sont quelque peu vulnérables aux effets du vent et des correctifs simples (changer une porte et prévoir des arbres plus grands) peuvent être apportés pour corriger la situation sans modifier l'architecture du bâtiment.

Lors de la demande de permis, une étude complète sur les impacts éoliens devra être fournie, conformément aux articles 29 et suivant du règlement d'urbanisme 01-276.

Étude de circulation

L'étude de circulation, qui a été soumise à la division fonctionnalité des transports, a permis d'évaluer l'impact de la future annexe du collège TAV quant aux déplacements véhiculaires et piétonniers dans le secteur qui se résume comme suit:

- au total 173 déplacements piétonniers supplémentaires sont prévus à l'heure de pointe de l'avant-midi et 156 à celle de l'après-midi ;
- 48 déplacements additionnels sont générés à l'heure de pointe de l'avant-midi et 44 à celle de l'après-midi ;
- les conditions de circulations anticipées restent généralement similaires aux conditions actuelles pour les heures de pointe. Par contre, on observe une dégradation à l'approche de l'intersection des avenues Van Horne et Trans Island. Cette dégradation est associée à un délai supplémentaire maximal de 13 secondes en avant-midi et de 20 secondes en après-midi ;
- aucune mesure de mitigation n'est recommandée, car celles-ci réduiraient considérablement la fluidité de la circulation ;
- les déplacements véhiculaires sont également associés à une augmentation de la demande en stationnements sur rue, soit 66 unités en avant-midi et 28 en après-midi ;
- pour le stationnement, la situation s'avère plutôt favorable, car la plus forte demande de stationnement (66 places en avant-midi) sera générée lors des heures ouvrables, soit en période où les résidents utilisent leurs véhicules. Ainsi le partage des cases de stationnement sera moins contraignant.

Cependant, il est important de noter que la recherche de places de stationnement sur rue deviendra de plus en plus ardue sur les rues locales limitrophes. Les clientèles du collège devront vraisemblablement se stationner de plus en plus loin du site.

Justification

Après l'étude et l'analyse du projet en fonction des critères d'évaluation pour un PPCMOI et,

- considérant que la fonction collège d'enseignement général et professionnel (CÉGEP) est compatible avec les usages de la famille équipements collectifs et institutionnels autorisés de plein droit sur le boulevard Décarie (école secondaire, bibliothèque, etc.) ;
- considérant que le projet propose une densification du site en accord avec le plan d'urbanisme ;
- considérant que la proposition contribue à rehausser le caractère du cadre bâti ;
- considérant que la modulation du volume et le traitement architectural du mur arrière visent à réduire les impacts négatifs pour le secteur résidentiel situé sur l'avenue Trans-Island;
- considérant que le nouveau bâtiment va atténuer les nuisances liées au bruit pour le secteur résidentiel situé sur l'avenue Trans-Island;
- considérant que l'étude d'ensoleillement a démontré que les impacts du bâtiment proposé sont comparables à un bâtiment d'une hauteur de 20 m;
- considérant que l'étude de circulation arrive à la conclusion que la réalisation du projet n'engendrera pas d'impact majeur sur la circulation et le stationnement dans le secteur;
- considérant que l'avis sur les impacts éolien anticipe des conditions normalement associées à

- un bâtiment de cette hauteur;
- considérant que lors de sa séance du 6 mars 2019, le CCU a émis un avis favorable au projet proposé;

la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est d'avis que le projet pourrait s'implanter sur le site.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

10 avril 2019 Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation
 23 avril 2019 Assemblée publique de consultation

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

1e avril 2019 Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
 10 avril 2019 Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation
 23 avril 2019 Assemblée publique de consultation
 6 mai 2019 Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
 3 juin 2019 Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement approuvant le PPCMOI
 Juin-juillet 2019 Certificat de conformité et entrée en vigueur

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 (Daniel AUBÉ)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Sélection des parties prenantes et avis de consultation du dossier

Pascal TROTTIER	Services Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Lecture :	

Responsable du dossier Dino CREDICO Conseiller en aménagement Tél. : 514 868-4463 Télécop. : 000-0000	Endossé par : Hélène BENOÎT Conseillère en aménagement - chef d'équipe Tél. : 514-872-9773 Télécop. : Date d'endossement : 2019-03-12 16:41:39
--	---

Approbation du Directeur de direction Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement Tél. : 514-872-2345 Approuvé le : 2019-03-13 15:36	Approbation du Directeur de service Tél. : Approuvé le :
--	---

Numéro de dossier :1193558