



# CONSULTATION PUBLIQUE

**PP-142**

**PPCMOI - 5400, avenue Westbury (5 891 567)**

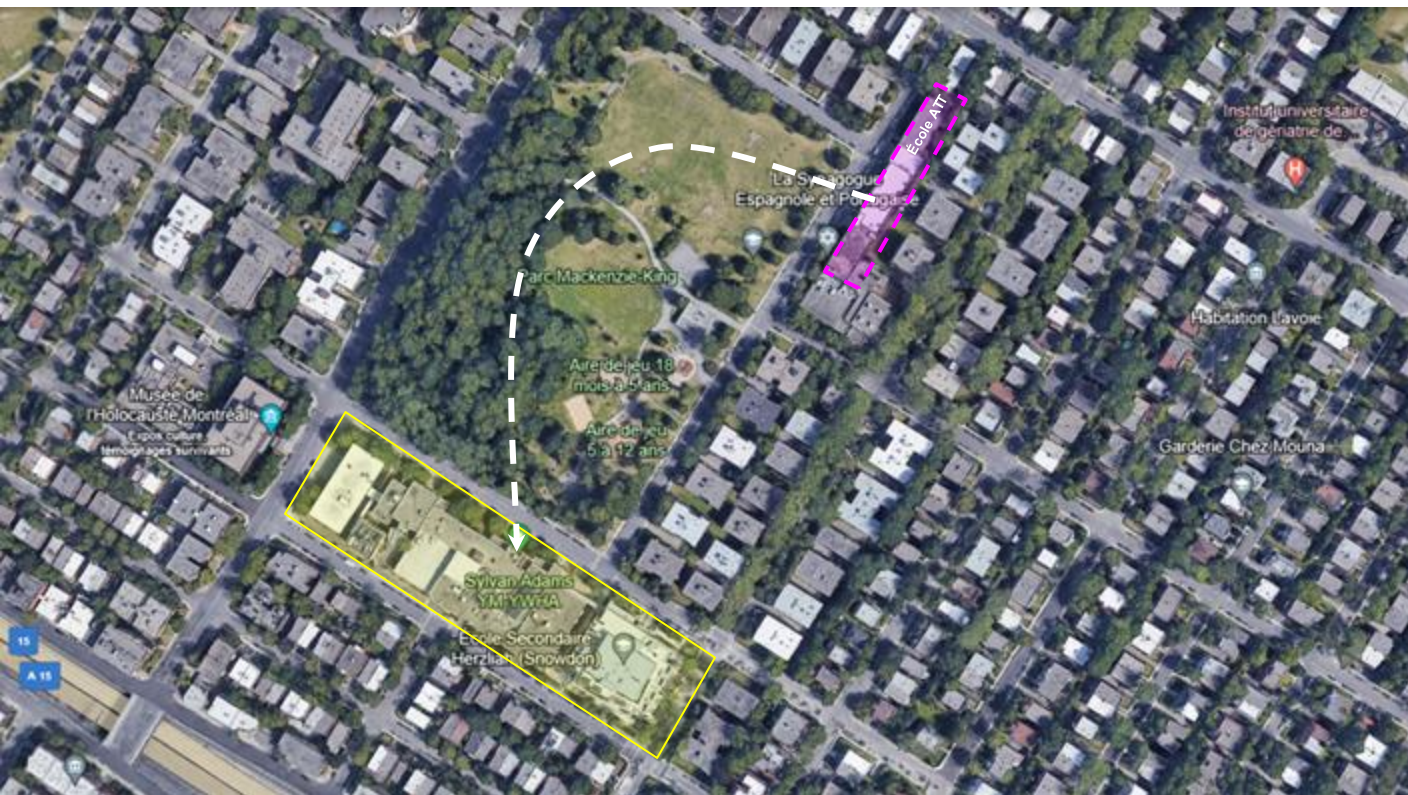
Adopter une résolution visant à autoriser un agrandissement et les usages "École primaire" et "Maison de la culture" pour le bâtiment situé au 5400, 5480 et 5500 avenue Westbury et 5170 chemin de la Côte-Sainte-Catherine, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification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

2024/04/17

5160, boulevard Décarie

# ÉTUDE DU DOSSIER

## CONTEXTE URBAIN



- District: Snowdon
- Zone: 0251- 0296
- Immeuble significatif
- Année de construction: 1957\*
- PP-89 visant à autoriser l'usage "école secondaire" et permettre la construction d'un nouveau bâtiment situé au 5500 avenue Westbury (CA16 170143 - 2016)



## CONTEXTE



### L'ÎLOT AVENUE WESTBURY ET CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE

VISION D'ENSEMBLE INSPIRÉ DES JALONS DÉTERMINANTS DU PASSÉ ET PROMETTEUR DE L'AVENIR :

- LE CENTRE COMMUNAUTAIRE YM-YWHA;
- CENTRE SEGAL;
- PARC MACKENZIE-KING;
- ÉCOLE SECONDAIRE HERZLIAH

NOUS CONSIDÉRONS L'AJOUT DE L'ÉCOLE PRIMAIRE ATT-Y COMME UNE VÉRITABLE OPPORTUNITÉ D'UNIFICATION ET BONIFICATION DE L'ÎLOT :

- EN OPTIMISANT LA RICHESSE ARCHITECTURALE EXISTANTE;
- EN MARQUANT ADÉQUATEMENT LES ENTRÉES ET LE VISAGE DE CE NOUVEAU PROGRAMME;
- EN CRÉANT UN DIALOGUE AVEC LE SEGAL CENTER;
- EN CRÉANT UN ENSEMBLE UNIFIÉ CONSTITUÉ DE COMPOSANTES DISTINCTIVES ET HARMONIEUSES.



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



## Lien - Détail des affectations

### AFFECTATION

Résidentiel

### SECTEUR

04-01

### HAUTEUR

2-3

### MODE D'IMPLANTATION

-

### TAUX D'IMPLANTATION

Moyen

- 
- Secteur résidentiel ←
  - Secteur mixte
  - Secteur d'activités diversifiées
  - Secteur d'emplois
  - Grand équipement institutionnel
  - Couvent, monastère ou lieu de culte
  - Agricole
  - Conservation
  - Grand espace vert ou parc riverain
  - Grande emprise ou grande infrastructure publique



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



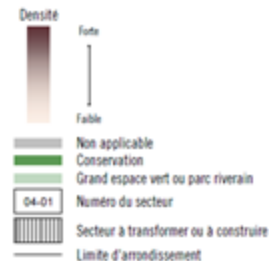
### Lien - Détail des secteurs

#### Secteur 04-01 :

- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

### La densité de construction

Arrondissement de  
Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce



## CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

**Zone :** 0251 et 0296

**Usage :** Usage principal : E.2(1) Équipements de sport et de loisirs

**Hauteur :** 2 à 3 étages - 12,5 m max / 19,8 m (PP-89)

**Mode d'implantation :** isolé, jumelé,

**Taux d'implantation :** min : 35 % / max : 50 % / 70% (PP-89)

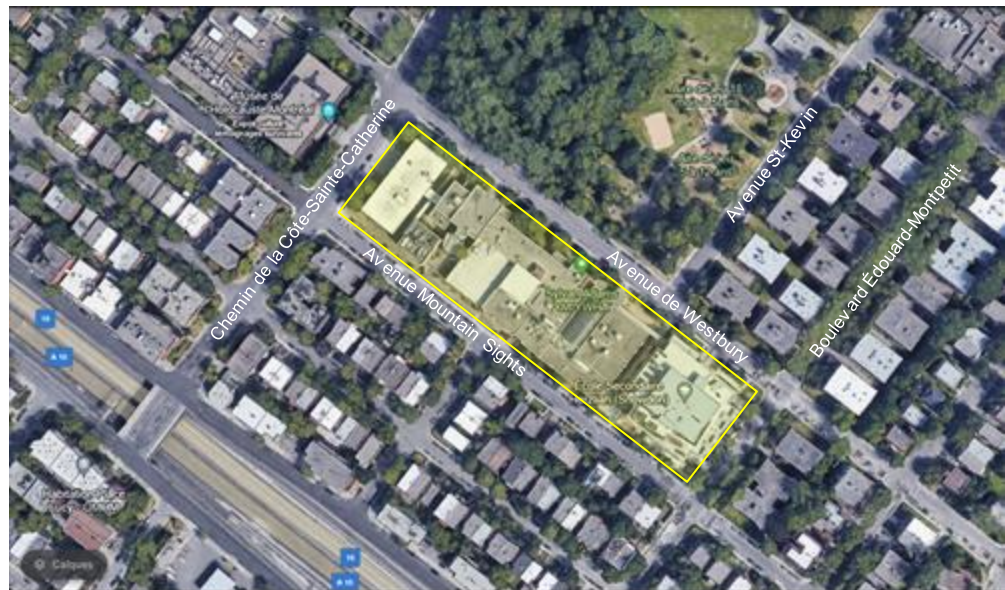
**Densité** S.O.

**Taux verdissement (pleine terre)** 25% min

**Marges requises**  
 -marge avant : règle d'insertion  
 -marge latérale : 1,5 m  
 -marge arrière : 3 m

**Proximité transport commun structurant** Oui

**Secteur significatif :** Immeuble significatif



## GÉNÉRALITÉS

**Superficie plancher brute :** 11 556 m<sup>2</sup> + 310 m<sup>2</sup> = **11 866 m<sup>2</sup>**

**Superficie terrain :** 16 938 m<sup>2</sup> (182 316 p<sup>2</sup>)

**Hauteur en étage :** 3 étages

**Hauteur en mètres :** 16,5 m

**Mode d'implantation :** S.O.

**École primaire :** E.4(1)

**Coefficient occupation sol (C.O.S)** S.O.

**Taux verdissement** 25 %

### Marges requises

- marge avant : PIIA
- marge latérale : 1,5 m
- marge arrière : S.O.

**Stationnement véhicules routier au sous-sol :**

253 unités déjà existantes (souterrain)





## RETOUR SUR L'AVIS PRÉLIMINAIRE – 15 NOVEMBRE 2023

Certains membres estiment que l'avenir du bâtiment abritant actuellement l'école est fortement lié à la proposition de transformation du centre communautaire.

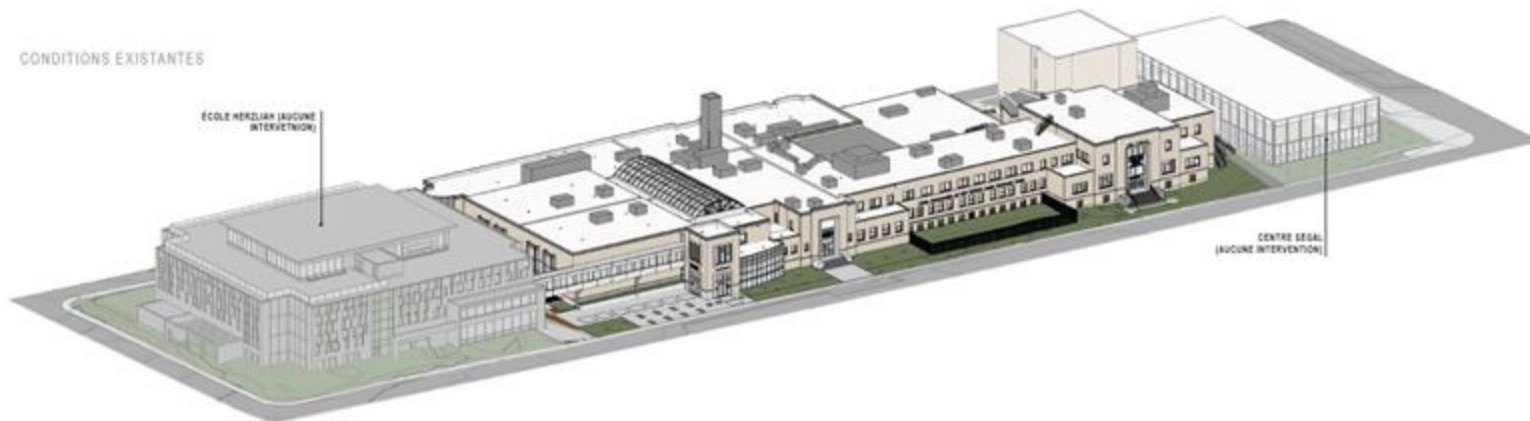
Il est souligné que le bâtiment situé sur l'avenue Saint-Kevin pourrait préserver sa vocation à des fins scolaires, mais ils ne voient pas non plus de problématiques à ce que l'usage soit modifié pour accueillir un usage résidentiel, et ce, tant que le bâtiment continue de servir la communauté. Les membres soulignent le manque d'informations sur l'état de l'école existante. Ils se demandent si sa réutilisation est possible sans une démolition.

Pour la proposition de la nouvelle école, les membres considèrent que l'usage proposé est compatible avec le site, mais ils aimeraient que l'avenir du site de l'ancienne école soit mieux attaché avant un déménagement

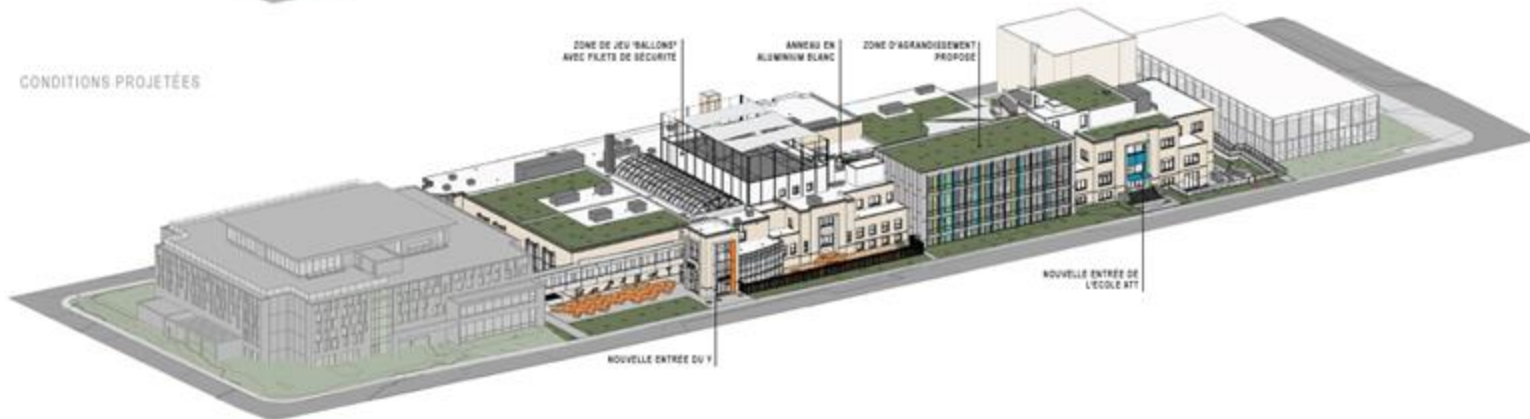


## PROJET - PERSPECTIVE

CONDITIONS EXISTANTES



CONDITIONS PROJÉTÉES



VUE 3D - INTERVENTIONS PROPOSÉES

## PROJET - PROGRAMMATION

LE PROJET DE RÉNOVATION DU YM-YWHA PRÉVOIT UNE BONIFICATION DES SERVICES OFFERTS À LA COMMUNAUTÉ TOUT EN DÉLAISSANT UNE PARTIE DE SES LOCAUX POUR L'INTÉGRATION DE LA NOUVELLE ÉCOLE PRIMAIRE ATT.

## PROGRAMME YM-YWHA :

- LA **CAFÉTÉRIA** SERA CONSERVÉE POUR CONTINUER D'OFFRIR UNE EXPÉRIENCE MODERNE ET ACCUEILLANTE.
- LES **SALLES POLYVALENTES** ET **MULTIFONCTIONNELLES** SERONT AMÉLIORÉES POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS DES UTILISATEURS.
- LE **MINI-GYM** POUR LES TOUT-PETITS SERA UN AJOUT UNIQUE ET ACCUEILLANT POUR LES PLUS JEUNES MEMBRES DE LA COMMUNAUTÉ.
- LES **TOILETTES UNISEXES** APPORTERONT UNE TOUCHE D'INCLUSION POUR TOUS LES UTILISATEURS
- LA **PISCINE**, LE **GYMNASÉ** SERONT CONSERVÉS.
- LE **TERRAIN DE LUTTE** ET LES INSTALLATIONS AU PÉRIMÈTRE DU **TERRAIN DE RACQUETBALL** SERONT TOUTS RÉNOVÉS POUR OFFRIR UNE EXPÉRIENCE AMÉLIORÉE ET FACILITATRICE.
- LES **DEUX STUDIOS** SERONT CONSERVÉS POUR PERMETTRE À LA COMMUNAUTÉ DE CONTINUER LEURS DIVERSES ACTIVITÉS ARTISTIQUES.
- LE **CENTRE DE CONDITIONNEMENT PHYSIQUE** SERA RÉNOVÉ EN TOTALITÉ. IL SERA **INNOVANT, RASSEMBLEUR ET POLYVALENT**. UN AJOUT UNIQUE QUI RÉPONDRA AUX BESOINS DE TOUS LES UTILISATEURS.

EN PLUS, DES INSTALLATIONS DU YM-YWHA, LES ORGANISMES ACTUELS, TELS QUE LE **CPE Y**, LE **CPE CCJ**, **OMETZ** ET LE **CSUQ**, SERONT CONSERVÉS ET RENFORCÉS POUR OFFRIR ENCORE PLUS DE SERVICES À LA COMMUNAUTÉ.

## PROGRAMME DE L'ÉCOLE ATT :

LE PROGRAMME DE LA NOUVELLE ÉCOLE ATT :

- **5 CLASSES DE PRÉMATERNELLE, 4 CLASSES DE PREMIER CYCLE, 4 CLASSES DE DEUXIÈME CYCLE ET 4 CLASSES DE TROISIÈME CYCLE**, ACCUEILLANT UN TOTAL DE 300 ÉLÈVES.
- **DEUX CAFÉTÉRIAS** SERONT INCLUSES.
- LE **NOUVEAU GYMNASÉ** OFFRIRA DES ESPACES DE JEU ET D'EXERCICES.
- LA **SALLE DE RECUEILLEMENT** SERA UN ENDROIT ACCUEILLANT POUR PERMETTRE AUX ÉLÈVES DE SE DÉTENDRE ET DE SE RESSOURCER.
- LES **NOUVEAUX GRADINS** DANS L'ENTRÉE DE L'ÉCOLE OFFRIRONT UN ESPACE POUR LES ÉVÉNEMENTS SCOLAIRES.
- L'AJOUT DE **DEUX COURS EXTÉRIEURES AU NIVEAU DU SOL** ET **DEUX COURS EXTÉRIEURES AU NIVEAU DU TOIT** OFFRIRONT DES ESPACES VERTS POUR LES ÉLÈVES.

EN SOMME, LE PROJET DE RÉNOVATION DU YM-YWHA APPORTERA UNE NOUVELLE VIE À CET ESPACE COMMUNAUTAIRE TOUT EN CONSERVANT SES RACINES, MAIS EN S'OUVRANT VERS LE FUTUR. BREF, LES NOUVELLES INSTALLATIONS RÉPONDONT AUX ATTENTES DE LA COMMUNAUTÉ.

**OMETZ** = Organisation qui supporte les individus et les familles en offrant des services tels que aide à l'emploi, aide à l'immigration, école et service sociaux

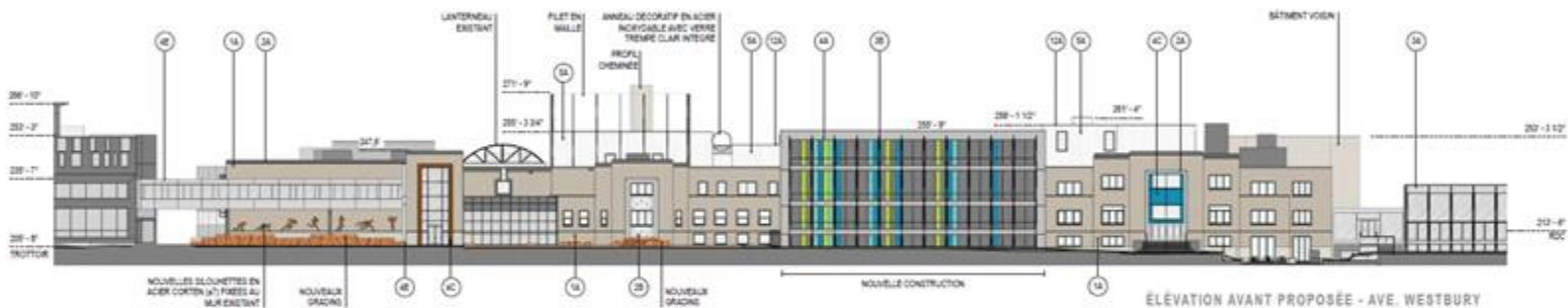
**CSUQ** = Communauté Séparade unifiée du Québec



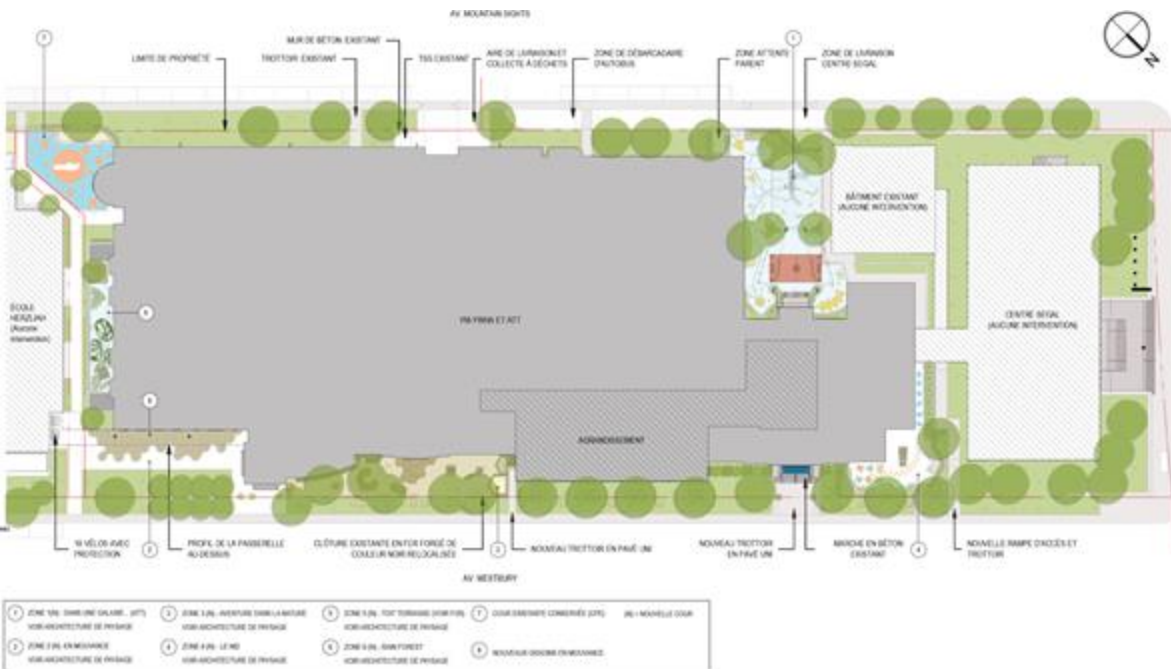
## PROJET - ÉLÉVATION PRINCIPALE - WESTBURY

### LÉGENDE DES FINIS EXTÉRIEURES

|     |  |    |   |    |  |    |  |    |   |     |   |     |  |
|-----|--|----|---|----|--|----|--|----|---|-----|---|-----|--|
| 13A | PAREMENT DE BRIQUE EXISTANT (YM-YHNA)<br>FORMAT MODULAIRE MÉTRIQUE<br>COULEUR BEIGE                                    | 24 | PAREMENT DE PIERRE EXISTANT (YM-YHNA)<br>FORMAT VAR. VOR ÉLEVATIONS<br>COULEUR GRIS BEIGE NUANCE                    | 34 | PAREMENT D'ACIER EXISTANT (SÉCAL)<br>MÔDÈLE PÈCE D'ACIER<br>FORMAT VARIABLE<br>COULEUR ACIER VIEUX | 43 | PAREMENT ALUMINIUM (AGRANDISSEMENT)<br>MANUFACTURER ALU COMPOSITE ÉCRAN DE PLUIE<br>FORMAT VAR. VOR ÉLEVATIONS<br>COULEUR MERCURY BRUSHED METALLIC   | 45 | PAREMENT ALUMINIUM (ORANGE YM)<br>MANUFACTURER PÈCE D'ACIER<br>FORMAT VARIABLE<br>COULEUR SUR MESURE - PANTONE 19-C   | 54  | PAREMENT D'ACIER PRÉPÊT<br>MANUFACTURER VICREST (MÔDÈLE 40-33)<br>FORMAT LARGEUR 12"<br>COULEUR BLANC PUR - 9876    | 12A | SOLIN D'ACIER PRÉPÊT<br>MANUFACTURER VICREST<br>COULEUR BLANC PUR - 9876 |
| 13B | PAREMENT DE BRIQUE EXISTANT (HEAZLIAN)<br>MANUFACTURER HANSON<br>FORMAT MODULAIRE MÉTRIQUE<br>COULEUR SIERRA SANDSTONE | 25 | PAREMENT DE PIERRE ARTIFICIELLE<br>MANUFACTURER ASSORAPT<br>FORMAT VAR. VOR ÉLEVATIONS<br>COULEUR GRIS BEIGE NUANCE | 35 | ÉLÉMENT D'ACIER<br>FORMAT 8 8P 33<br>COULEUR ACIER SAUVAGE GRIS<br>FIN COULANT                     | 44 | PAREMENT ALUMINIUM (BLEU ÉCOLE)<br>MANUFACTURER ALPOLIC (SYSTÈME ÉCRAN DE PLUIE)<br>FORMAT VAR. VOR ÉLEVATIONS<br>COULEUR SUR MESURE - PANTONE 314-C | 46 | PAREMENT ALUMINIUM (ARÇHÉ YM-YHNA)<br>MANUFACTURER ALPOLIC (SYSTÈME ÉCRAN DE PLUIE)<br>FORMAT VAR. VOR ÉLEVATIONS (MAX 42 X 19")<br>COULEUR CHAMRADE MÉTALLIQUE | 54A | PAREMENT COMPOSITE<br>MANUFACTURER TRESPA-MÔDÈLE NATURELS)<br>FORMAT VOR ÉLEVATIONS<br>COULEUR NMS - HARDENED BROWN | 12B | SOLIN D'ACIER PRÉPÊT<br>MANUFACTURER VICREST<br>COULEUR QUARTZ DENORE    |



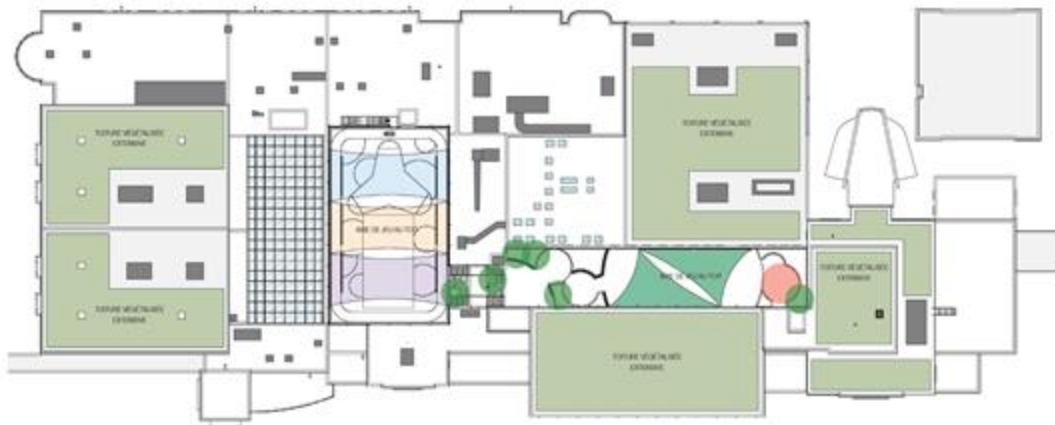
## PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER - SOL



PLAN DE SITE PROPOSÉ - ZONES D'INTERVENTIONS

- Le verdissement proposé des toitures équivaut à une superficie réelle de 2 416 m<sup>2</sup> ;
- Cette toiture s'additionne aux 2 422 m<sup>2</sup> des zones de végétation au sol aménagées ;
- Globalement, ces aménagements permettent d'augmenter le taux de verdissement à 25 % en comparaison au 16,16 % actuellement présent sur l'îlot.

## PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER - TOIT

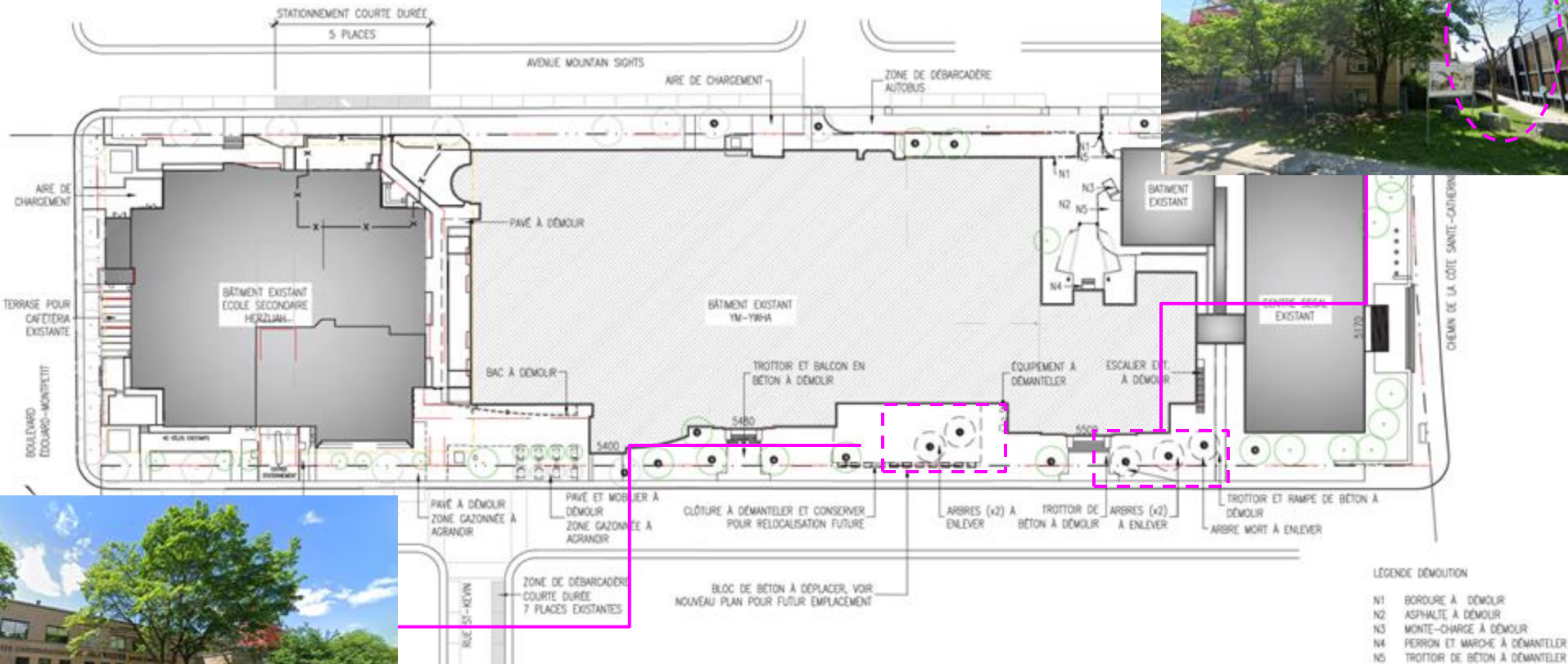


PROGRAMME AU TOIT

- Le verdissage proposé des toitures équivaut à une superficie réelle de 2 416 m<sup>2</sup> ;
- Cette toiture s'additionne aux 2 422 m<sup>2</sup> des zones de végétation au sol aménagées ;
- Globalement, ces aménagements permettent d'augmenter le taux de verdissage à 25 % en comparaison au 16,16 % actuellement présent sur l'îlot.



## PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER - ARBRES



5 arbres à abattre dont 1 qui est mort

## PROJET – ÉTUDE ARBORICOLE

### 2.1 Portrait arboricole

Au total, 70 arbres ont été caractérisés. L'ensemble des données sur les arbres inventoriés sont présentées à l'Annexe 4. Le positionnement des arbres est illustré sur les cartes 1 à 3, présentées en Annexe.

Les espèces les plus présentes sont les érables (de Norvège, à sucre et argenté), les lilas japonais, et les amélanchiers. Le tableau 1 indique la distribution des essences arboricoles inventoriées.

**TABLEAU 1 : DISTRIBUTION DES ESSENCES D'ARBRES**

| Espèce                                | Nombre | Espèce                     | Nombre |
|---------------------------------------|--------|----------------------------|--------|
| Amélanchier                           | 8      | Érable de Freeman          | 1      |
| Aubépine                              | 4      | Érable de l'Amur           | 1      |
| Catalpa de l'Ouest                    | 2      | Érable de Norvège          | 13     |
| Chêne rouge                           | 1      | Févier d'Amérique          | 6      |
| Divers                                | 1      | Ginkgo à feuilles bilobées | 2      |
| Épinette blanche                      | 1      | Lilas japonais             | 9      |
| Épinette du Colorado                  | 1      | Micocoulier occidental     | 2      |
| Érable à sucre                        | 8      | Orme d'Amérique            | 1      |
| Érable argenté                        | 8      | Tilleul                    | 1      |
| <b>TOTAL : 18 essences, 70 arbres</b> |        |                            |        |

Les diamètres des arbres se situent entre 3 à 63 cm, mais plus de la moitié des arbres ont moins de 30 cm de diamètre, tel qu'illustré à la figure 2. L'arbre le plus gros (63 cm) est un érable de Norvège.

**TABLEAU 2 : SOMMAIRE DES TRAVAUX ARBORICOLES RECOMMANDÉS**

| Travaux                        | Nombre | Travaux            | Nombre    |
|--------------------------------|--------|--------------------|-----------|
| Abattage                       | 10     | Suivi et entretien | 13        |
| Élagage d'assainissement       | 4      | Haubanage rigide   | 1         |
| Haubanage flexible synthétique | 6      | Retirer le tuteur  | 11        |
| <b>INTERVENTIONS</b>           |        |                    | <b>45</b> |

Deux arbres ont été qualifiés de dangereux (19 et 23), arbres pour lesquels nous recommandons une intervention urgente sans égard aux travaux de construction planifiés.

### 2.2 État et entretien phytosanitaire des arbres

Les arbres du site ont des conditions de santé variables. Plus des trois quarts ont une condition de santé allant de moyenne à excellente, et plus de la moitié ont une condition allant de bonne à excellente.

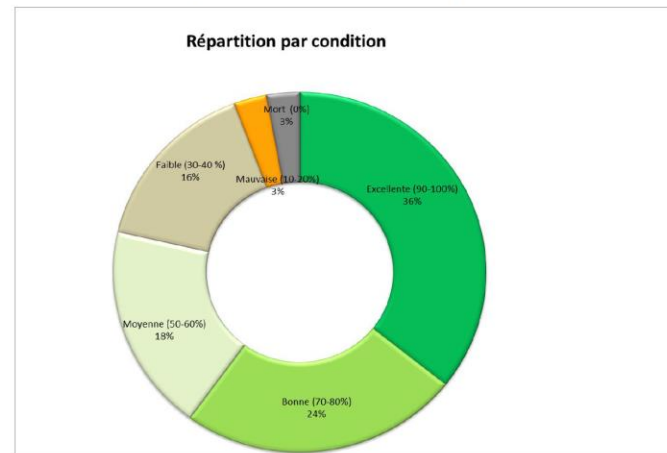
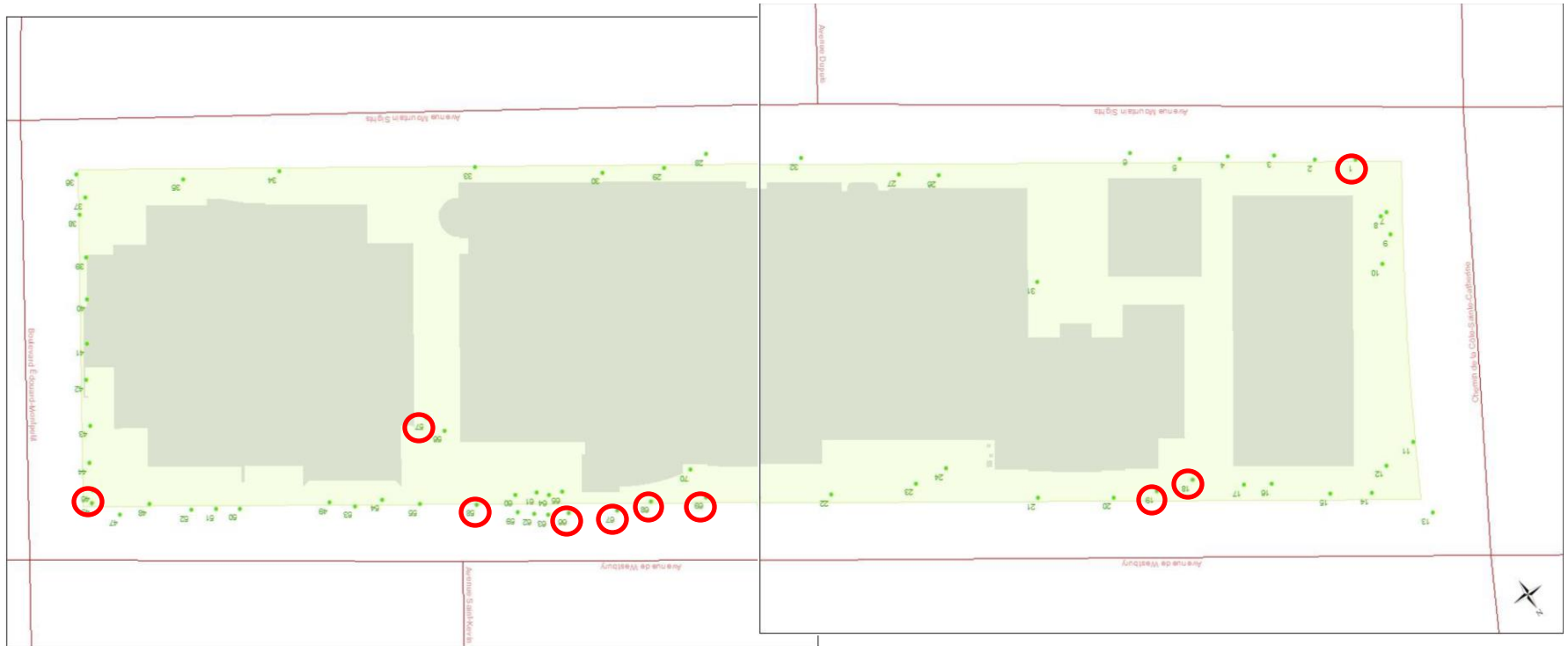


Figure 3 : Répartition des arbres par classe de condition

## PROJET – ÉTUDE ARBORICOLE

○ = Arbres à abattre

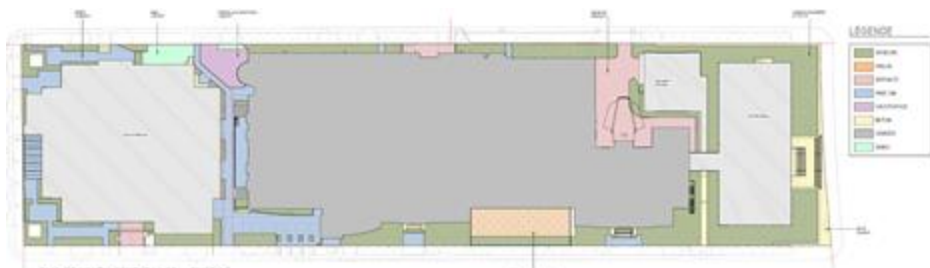




## PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER - ARBRES



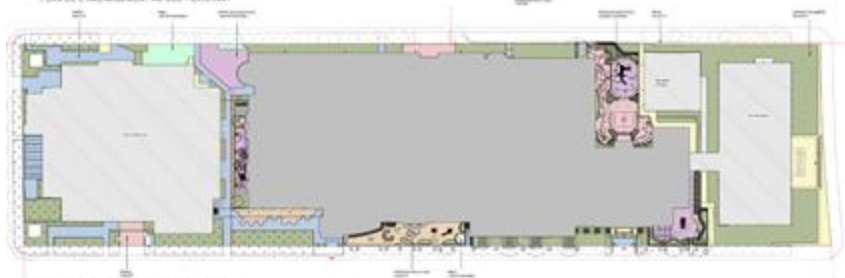
## PROJET - ÎLOT DE CHALEUR



PLAN DE L'AMÉNAGEMENT AU SOL - EXISTANT



PLAN DE TOIT - EXISTANT



PLAN DE L'AMÉNAGEMENT AU SOL - NOUVEAU



PLAN DE TOIT - NOUVEAU

## PROJET - ÎLOT DE CHALEUR

Fort IRS

Faible IRS

| Existant  |   |  |   |                                |   |   |
|---|---|--|---|--------------------------------|---|---|
| Superficie des surfaces dures (m <sup>2</sup> ) | + | Superficie des surfaces à haute réflectivité | + | Superficie de toiture végétale | = | Superficie totale surface dure avec un faible IRS |
| 0,0   |   | 0,0  |   | 0,0                            |   | 0,0   |
| Superficie existante                            |   | 5850,75                                      |   | 228,00                         |   | 6078,75   |
| Superficie existante                            |   | 11421,51                                     |   | 456,00                         |   | 11877,51  |
| <b>Total</b>                                    |   | <b>17272,26</b>                              |   | <b>684,00</b>                  |   | <b>17956,26</b>                                   |

| TYPE DE REVÊTEMENT | CENTRE SECAL     | ÉCOLE HENRIEUX | TYPE DE REVÊTEMENT | ÉCOLE HENRIEUX |
|--------------------|------------------|----------------|--------------------|----------------|
| Espaces verts      | Membrane blanche | Toiture verte  | Asphalte           | 2504,96        |
| 2045,45            | 2270,24          | 228,00         | Asphalte           | 621,29         |
| Pavés - Bois       |                  |                | Espaces paysagers  | 6752,96        |
| 241,97             |                  |                | ÉQUIPEMENTS ÉTAIÉS | 243,88         |
| Béton              |                  |                | Pavés gris         | 601,62         |
| 487,35             |                  |                | TOITURE ATT-Y      | 925,32         |
| Pavés blancs       |                  |                | Sable              | 4978,88        |
| 228,22             |                  |                |                    | 227,74         |
| Gravier gris       |                  |                |                    |                |
| 558,04             |                  |                |                    |                |

Fort IRS

Faible IRS

| Proposé   |   |  |   |                                |   |   |
|---|---|--|---|--------------------------------|---|---|
| Superficie des surfaces dures (m <sup>2</sup> ) | + | Superficie des surfaces à haute réflectivité | + | Superficie de toiture végétale | = | Superficie totale surface dure avec un faible IRS |
| 0,0   |   | 0,0  |   | 0,0                            |   | 0,0   |
| Superficie existante                            |   | 6462,99                                      |   | 4971,08                        |   | 11434,07  |
| Superficie existante                            |   | 12925,97                                     |   | 9942,16                        |   | 22868,13  |
| <b>Total</b>                                    |   | <b>19388,96</b>                              |   | <b>14913,24</b>                |   | <b>34302,20</b>                                   |

| TYPE DE REVÊTEMENT | CENTRE SECAL     | ÉCOLE HENRIEUX | TYPE DE REVÊTEMENT | ÉCOLE HENRIEUX   |
|--------------------|------------------|----------------|--------------------|------------------|
| Espaces verts      | Membrane blanche | Toiture verte  | Asphalte           | 2504,96          |
| 2422,22            | 2270,24          | 228,00         | Asphalte           | 408,54           |
| Pavés - Bois       | TOITURE ATT-Y    |                | Pavés gris         | 1472,34          |
| 628,70             | TOITURE ATT-Y    |                | Sable              | 6470,67 à 670,88 |
| Béton              | Membrane blanche | Toiture verte  |                    | 128,00           |
| 940,07             | TOITURE ATT-Y    | 228,00         |                    | 1008,00 à 977,9  |
| Pavés blancs       |                  |                |                    | 7028,82          |
| 942,82             |                  |                |                    |                  |
| Gravier gris       |                  |                |                    |                  |
| 948,51             |                  |                |                    |                  |
| Espaces paysagers  |                  |                |                    |                  |
| 6228,88            |                  |                |                    |                  |
| Capacité des aires |                  |                |                    |                  |
| 122,80             |                  |                |                    |                  |

Le calcul de l'aire proposée par la membrane des aires prend en compte uniquement les nouvelles aires.

**Conforme**, les nouveaux aménagements intègrent des solutions paysagères qui atténuent les effets d'îlot de chaleur. Le changement de revêtement de la toiture du volume ATT-Y a un impact considérable sur l'ensemble du projet. L'ensemble de la membrane grise (+/- 6270 m.ca.) est remplacé par une membrane blanche. Des nouvelles toitures vertes ont été ajoutées sur les agrandissements et l'existant. La superficie de surface dure à faible IRS a été réduite de 32% et la superficie d'asphalte a été réduite de 34%. Des toiles solaires de couleurs claires ont aussi été ajoutées au-dessus des aires de jeux au toit afin de réduire les effets des îlots de chaleur et du soleil pour les enfants.

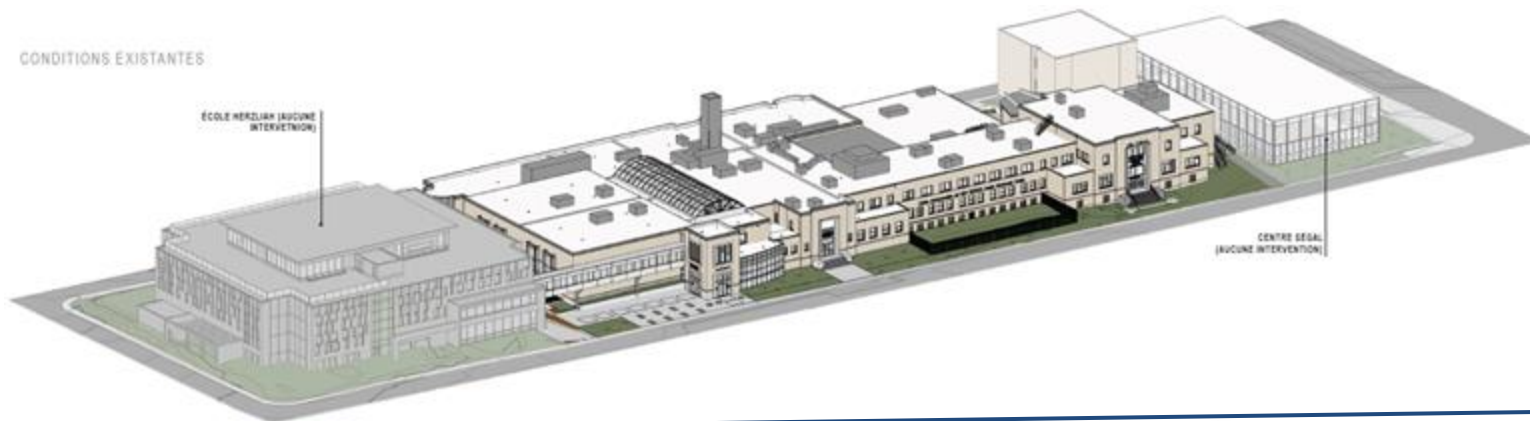
Quoique la conformité des mesures proposées pour l'atténuation des îlots de chaleur soit atteinte, la performance réelle sera supérieure à celle démontrée dans les calculs.

Un calcul des îlots de chaleur a été effectué afin de démontrer l'atténuation engendrée par les aménagements proposés. Le tableau présenté ci-haut permet d'illustrer la diminution des surfaces dures avec un faible IRS générateur d'îlots de chaleur, alors qu'il est proposé une augmentation d'environ 77% des surfaces paysagères et à haute réflectivité sur le site. Ces aménagements permettent de réduire de 34 % la superficie de revêtement au sol de type asphalte.

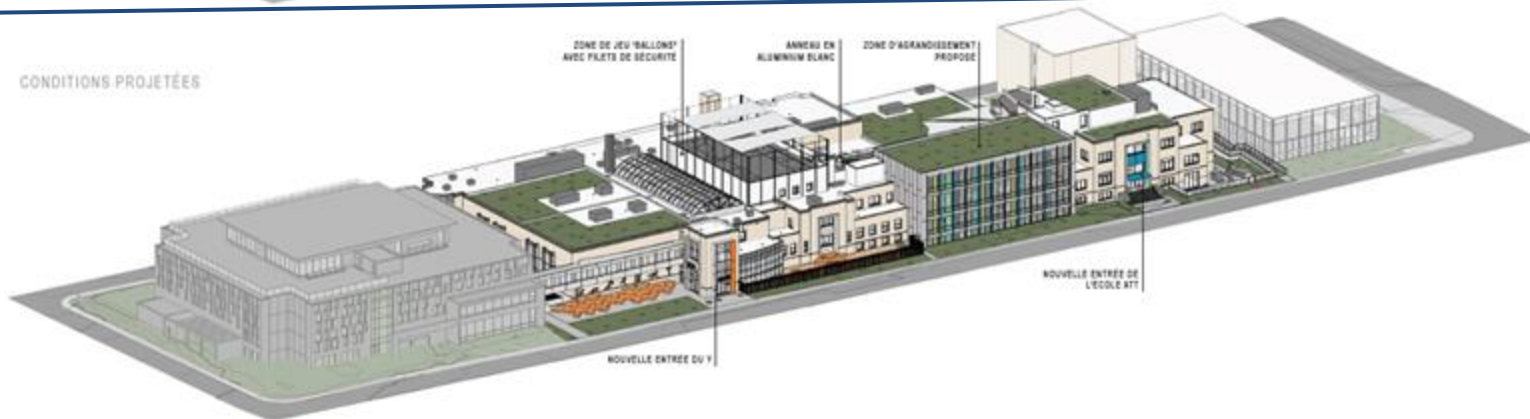
fahey

## PROJET - PERSPECTIVE

CONDITIONS EXISTANTES



CONDITIONS PROJÉTÉES





## PROJET - PERSPECTIVE



VUE 3D - KELLER HALL



## DÉROGATIONS

|                            | PLAN D'URBANISME    | ZONAGE ACTUEL                                | PROPOSÉ                                   |
|----------------------------|---------------------|--|---|
| <b>SECTEUR / ZONE</b>      | 04-01               | 0251 et 0296                                 | -   |
| <b>AFFECTATION / USAGE</b> | Secteur résidentiel | Équipements de sport et de loisirs<br>E.2(1) | École primaire et<br>Maison de la culture |
| <b>HAUTEUR</b>             | -                   | Max 12,5 m / 19.80 (PP-89)                   | 16.5 m                                    |
| <b>MARGES AVANT</b>        | -                   | PIIA   | PIIA                                      |
| <b>ÉTAGES</b>              | Min 2 / Max 3       | 2 à 3 étages                                 | 3 étages                                  |
| <b>TI</b>                  | Moyen               | 35%- 50% / 70% (PP-89)                       | 70%                                       |
| <b>DENSITÉ</b>             | S.O.                | S.O.   | + 0.15                                    |
| <b>VERDISSEMENT</b>        | -                   | 25 % (article 386.2)                         | 25%                                       |

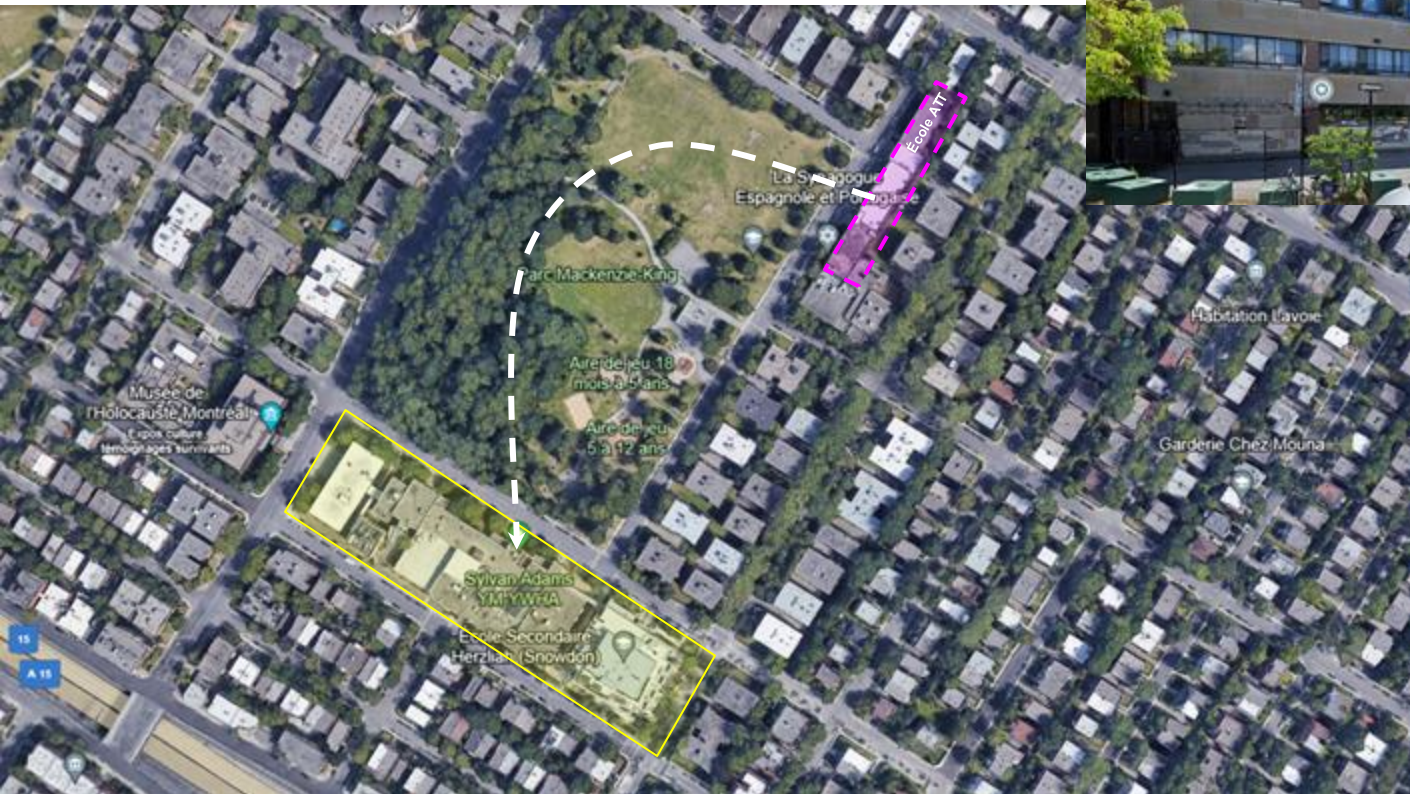
## DÉROGATIONS

|  | PLAN D'URBANISME | ZONAGE ACTUEL  | PROPOSÉ  |
|--|------------------|--|--|
| <b>SECTEUR / ZONE</b>                                  | 04-01            | 0251 et 0296   | -  |
| <b>ÉQUIPEMENTS<br/>AUTORISÉS AU TOIT ET<br/>RECLS</b>  | -                | Constructions autorisées au toit et<br>recul<br>(Article 21.1 et suivants) | Clôtures au toit + toiles pare-soleil<br>(Terrain de basketball) |
| <b>RECU<br/>CONSTRUCTION HORS<br/>TOIT</b>             | -                | Recul 2X la hauteur de la<br>construction<br>(22 paragraphe 3°)            | Oui  |
| <b>PROJECTIONS DES<br/>ÉLÉMENTS<br/>ARCHITECTURAUX</b> | -                | Empiètement de 0,75 m<br>(Article 328 paragraphe 8°)                       | Non  |
| <b>MARGES ET<br/>APPARENCES</b>                        | -                | Articles 5 et 11 du 98-110   | PIIA   |

# 4850 ST-KEVIN - PLANS PRÉL.



## CONTEXTE URBAIN - 4850 ST-KEVIN



- District: Côte-des-Neiges
- Zone: 0336
- Année de construction: 1959
- E.4(1) Équipements éducatifs et culturels / E.5(1) Équipements culturels, d'hébergement et de santé

## PROJET 4840 ST-KEVIN – ÉTUDE SUR L'ÉTAT DU BÂTIMENT

L'évaluation de l'état de la propriété sur le site consistait en une inspection visuelle sommaire lors d'une visite d'un pourcentage représentatif et accessible des différentes composantes de la propriété.

Les estimations des coûts budgétaires des dépenses en immobilisations projetées pour cette propriété au cours des 10 prochaines années (2024-2033) sont présentées ci-dessous en dollars canadiens et sont considérées comme des estimations de classe C (précision projetée de -15 pour cent (%) à +25 %) et prévoient un taux d'inflation annuel de 3 %.

Dans l'ensemble, la propriété a été jugée dans un état moyen. Cependant, des dépenses en capital ainsi que des dépenses pour l'entretien régulier seront nécessaires tout au long de la période d'investissement.

### Prévision du budget d'investissement – 10 ans

À la suite de notre évaluation de l'état de la propriété, un budget provisionnel d'investissement en capital pour corriger les défauts relevés sur une période de 10 ans a été établi (se référer à l'annexe A et à l'annexe B pour les résultats détaillés de l'évaluation de l'état de la propriété et la ventilation des coûts).

Sur la base des résultats de notre étude, le résumé des provisions d'investissements en capital pendant la période d'investissement est le suivant.

| Échéance  | Estimation des investissements en capital |
|---|---|
| Immédiat  | 0,00 \$                                   |
| Années 1 à 10 (sans inflation)                  | 856 000,00 \$                             |
| Années 1 à 10 (avec inflation de 3 % par année) | 911 585,00 \$                             |

Basées sur la surface locative brute du bâtiment, telle que rapportée, soit 70 500 pieds carrés (pi<sup>2</sup>), les dépenses tributaires au pied carré par année s'élèvent à :

| Inflation                      | Coût par pied carré par année |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Sans inflation                 | 2,11 \$                       |
| Avec inflation (3 % par année) | 2,25 \$                       |

## PROJET 4840 ST-KEVIN – LETTRE D'INTENTION



## Campus Sylvan Adams

École secondaire Herzliah High School  
5475, avenue Mountain Sights Montréal, Québec H3W 2Y8  
T (514) 739 2294 F (514) 739 2296

6 mars 2024

M. Dino Crédico

Conseiller en aménagement

Arrondissement de Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce

5160, boul. Décarie, bureau 600

Montréal (Québec) H3X 2H9

Objet : Intention pour le bâtiment 4850 avenue Saint-Kevin

N/réf. : F00783A-001

M. Crédico

La présente lettre a pour objectif d'exprimer les intentions de Talmud Torahs Unis De Montréal Inc. concernant le bâtiment situé au 4850, avenue Saint-Kevin, dont elle est propriétaire et qui constitue l'emplacement de l'école primaire Talmud Torah. Ces activités font actuellement l'objet d'une demande de PPCMOI pour qu'elles soient intégrées dans le bâtiment au 5400, avenue Westbury.

Face à l'état actuel du bâtiment sur l'avenue Saint-Kevin et aux besoins évolutifs de l'école Talmud Torah, la direction a conclu qu'un déménagement s'impose pour mieux répondre à ses besoins. Si le projet d'aménagement au 5400, avenue Westbury devait être rejeté par l'arrondissement, l'organisation devra envisager de relocaliser l'école dans les cinq années à venir. Notamment en raison de l'état du bâtiment nécessitant un coût d'investissement important exclusivement pour une mise à niveau.

Concernant les plans futurs de Talmud Torahs Unis De Montréal Inc., à la suite d'une éventuelle approbation de la demande de PPCMOI pour le déménagement, le propriétaire s'engage à entretenir le bâtiment pour le maintenir dans un état de salubrité en respectant au règlement 11-018 relatif à la construction et la transformation de bâtiments durant sa période de vacance. Quant à l'avenir à long terme du bâtiment, Talmud Torahs Unis De Montréal Inc. ne peut se prononcer définitivement à ce stade, mais explore activement différentes options pour sa réaffectation. Il est essentiel de souligner que pour des raisons économiques l'organisation n'a aucun intérêt à laisser le bâtiment vacant indéfiniment.

  
Michelle Toledano  
Directrice générale

# ANALYSE DAUSE



## POINTS FORTS DU PROJET

- Regrouper les usages institutionnels dans un même lieu afin de créer un campus ;
- Optimisation des espaces sous utilisés du centre communautaire ;
- Autoriser un usage compatible (école primaire) avec les usages institutionnels et communautaires déjà autorisés sur le site (centre communautaire, école secondaire, centre culturel) ;
- Programmation prévue d'un usage résidentiel du site laissé vacant par le départ de l'école primaire (4850 St-Kevin) ;

## ENJEUX

- Situation financière difficile pour le centre communautaire qui est en attente d'une réponse de l'arrondissement afin de libérer une subvention de 7,9 M du gouvernement fédéral (moderniser les systèmes énergétiques et rendre les locaux plus accessibles physiquement.) [The Canadian Jewish News](#) ;
- Perte d'espace vert en pleine terre compensé par le verdissement des toits à un taux de 0.75 qui permet d'atteindre un taux de verdissement du site de 25% comparativement à 16% existant ;
- Lettre d'engagement de ATT qui s'engage à entretenir le bâtiment jusqu'au moment de la vente de l'immeuble;
- Régulariser les usages dérogatoires = centre d'activité physique avec piscine, maison de la culture avec restaurant pour le centre Segal, salle de spectacle ;
- En ce qui concerne le bâtiment situé au 4850, Saint-Kevin, le lieu ne répond plus au besoin d'une installation offrant une éducation à des élèves d'âge primaire. Dans ces conditions, Talmud Torah (ATT) n'a pas d'autre choix que d'explorer des solutions afin de trouver une solution afin de pouvoir offrir un lieu répondant aux besoins d'un établissement scolaire de qualité. La situation ne pouvant continuer à long terme, l'école devra prendre une décision par rapport à l'établissement de St-Kevin à court terme ;
- Bien que le redéveloppement à des fins résidentielles du site actuel de l'école peut-être une opportunité, cette démonstration reste à faire. Le pourrait également être utilisé à fins communautaire ou préserver son usage actuel (école) ;

# RECOMMANDATION





## RÉSOLUTION PPCMOI

**Déroptions :**

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.

## RÉSOLUTION PPCMOI

**Conditions :**

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 ».

## RÉSOLUTION PPCMOI

### Objectifs et critères de PIIA :

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.

### 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.

# PRÉSENTATION PROCESSUS RÉFÉRENDAIRE

## ÉTAPES D'ADOPTION

|  |                      |
|--|----------------------|
| Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)   | 13 mars 2024         |
| Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)                                  | 8 avril 2041         |
| <b>Consultation</b>  | <b>17 avril 2024</b> |
| Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA) | 6 mai 2024           |
| Période pour demande d'approbation référendaire  | 8 jours              |
| Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)                                  | CA à venir           |
| Processus référendaire, si requis, ou entrée en vigueur de la résolution                               |                      |



## RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

### 1. Réception de demandes pour la tenue d'un registre

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement concernant la demande de registre;
- Dépôt de pétitions dans les 8 jours de la publication de l'avis public;
- Pour les zones de plus de 21 PHV : si 12 personnes habiles à voter d'une même zone ont signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée);
- Pour les zones de 21 PHV ou moins : si la majorité d'entre elles signe une a signé une pétition = ouverture du registre pour cette zone (inclura également la zone visée)

## RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

### 2. Tenue du registre pour demander un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue du registre après l'adoption du règlement;
- provoquer la tenue d'un référendum, le nombre de signatures doit être supérieur à un calcul établi à partir du nombre de PHV issues des zones ayant déposé une demande valide pour la tenue d'un registre et de la zone concernée, le cas échéant:
- Lorsque le nombre de PHV est de 25 ou moins : 50 % de ce nombre;
- Lorsque le nombre de PHV est de plus de 25 mais de moins de 5 000 : le moins élevé entre 500 et le nombre obtenu par le calcul suivant =  $13 + 10\%$  du (PHV - 25);
- Dépôt du certificat du greffier à la séance du conseil d'arrondissement qui suit;
- Si le résultat du registre est positif, le CA adoptera une résolution annonçant le scrutin référendaire ou le retrait du dossier.

## RÉSUMÉ SIMPLIFIÉ DE LA DÉMARCHE

### 3. Tenue d'un référendum

- Avis public publié sur le site internet de l'arrondissement annonçant la date de la tenue d'un référendum;
- Une majorité simple, pour ou contre la proposition, est considérée.