

Public notice



TO INTERESTED PERSONS ENTITLED TO SIGN AN APPLICATION TO TAKE PART IN A REFERENDUM

concerning second draft resolution CA18 170157 approving the specific proposal PP-104 for the expansion of the main building at 4818 chemin de la Côte-des-Neiges, under the *By-law on specific construction, alteration or occupancy proposals for an immovable* (RCA02 17017).

1. - Purpose of the second draft resolution and application to take part in a referendum

Following the public meeting held on May 24, 2018, the Borough Council adopted, at the regular meeting held on June 4, 2018, the above-mentioned second draft resolution CA18 170157.

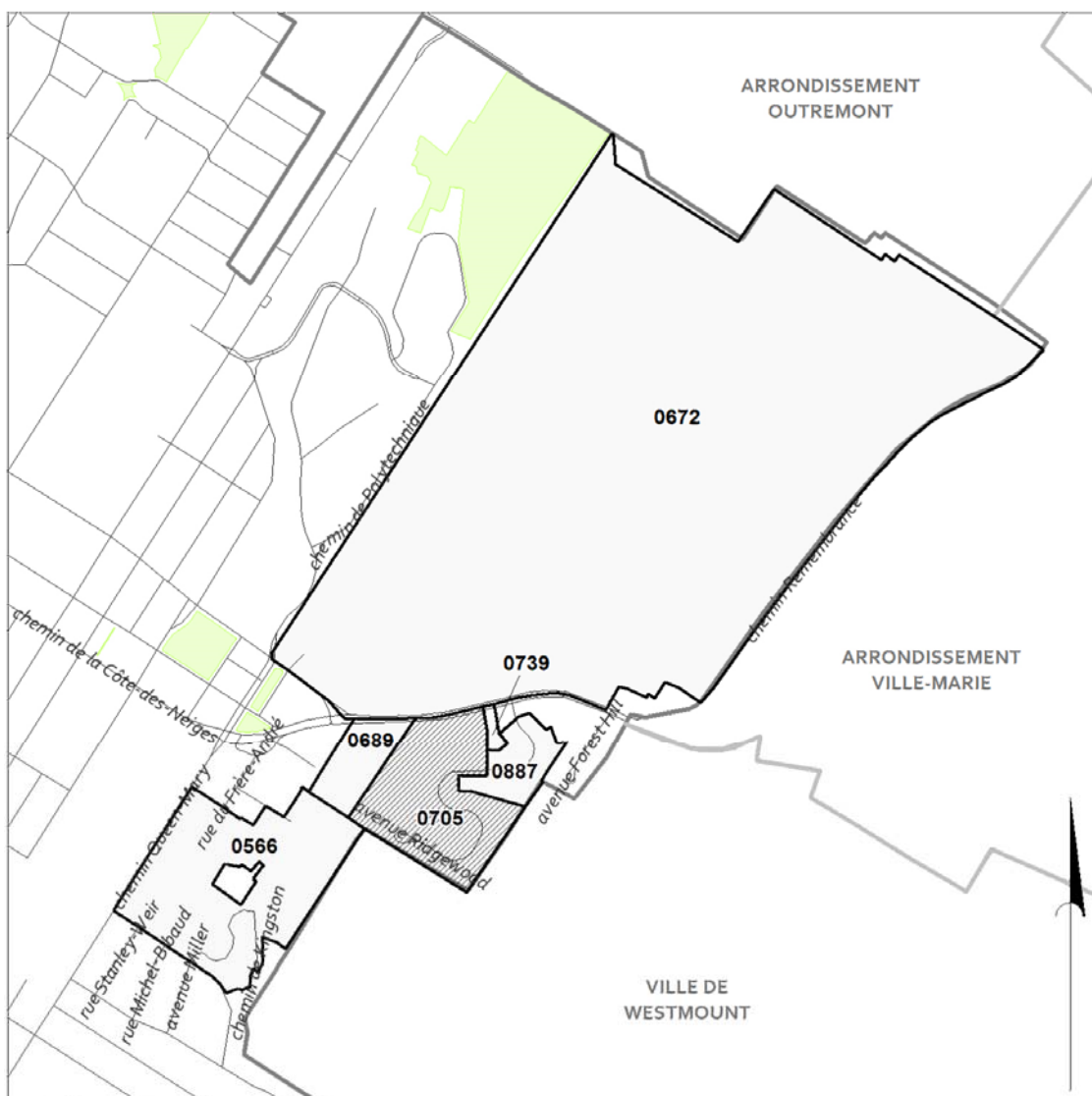
The purpose of this second draft resolution is to expand the main building at 4818 chemin de la Côte-des-Neiges.

This second draft resolution contains provisions subject to approval by way of referendum. Consequently, they may be subject to an application by interested persons in the zones concerned (0705) and contiguous zones (0566, 0672, 0689, 0739 and 0887), to have these provisions submitted for their approval in accordance with the *Act respecting elections and referendums in municipalities*.

Article subject to the approval of qualified voters is article 3 of the second draft resolution CA18 170157.

2. - Description of zones

The plan describing the zone concerned and the contiguous zones may be consulted at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. The sector concerned by this notice is illustrated below:



3. - Conditions of validity of an application

To be valid, any application must state clearly the provision (the article) concerned and the zone from which it originates; be received at the Borough Office within eight days of the publication of this notice, i.e. no later than June 21, 2018 at 4:30 p.m. at the following address: Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce, 5160, boulevard Décarie, suite 600, Montréal, Québec, H3X 2H9; and be signed by at least 12 interested persons in the zone from which it originates if there are more than 21 interested persons, or otherwise by a majority of the interested persons.

4. - Interested persons

Information to determine which interested persons are entitled to sign an application may be obtained from the Borough Office, by calling 514 868-4561.

5. – No applications

If there are no valid applications from one or more zones, the second draft resolution may be included in a resolution that does not need to be approved by persons eligible to vote.

6. – Consultation

This second draft resolution is available, in French, for consultation at the Accès Montréal Office, at 5160, boulevard Décarie, ground floor, from Monday to Friday between 8:30 a.m. and 5 p.m. A copy may be obtained, free of charge, by anyone who so requests. For additional information please call 514 868-4561.

This notice and the second draft resolution and related reports are also available, in French, on the borough Website, at ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, under “Public notices.”

Given at Montréal this June 13, 2018.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 4 juin 2018

Résolution: CA18 170157

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-104

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Sue Montgomery

D'adopter, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), le second projet de résolution approuvant le projet particulier PP-104 visant l'agrandissement du bâtiment principal situé au 4818, chemin de la Côte-des-Neiges.

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique à la propriété sise au 4818, chemin de la Côte-des-Neiges, tel qu'illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

SECTION II

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la modification et l'occupation du bâtiment sis au 4818, chemin de la Côte-des-Neiges, est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

3. Aux fins de l'article 2, il est permis de déroger au paragraphe 1 de l'article 626 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en permettant une superficie maximale de plancher de 600 m².

SECTION III

CONDITIONS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

4. La demande de permis de transformation du bâtiment doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en tenant compte des critères énoncés aux articles 118.1,3°, 122.3 et 668.

5. Les détails de l'éclairage devront démontrer que la dispersion lumineuse vers le ciel est minimisée.
6. Une lettre de garantie bancaire au montant de 14 800 \$ sera exigée avant l'émission du permis, afin d'assurer le respect, lors des travaux, des mesures nécessitant une protection maximale des 5 arbres cités dans l' « inventaire phytosanitaire et protection d'arbres » daté du 18 février 2018, joint en Annexe B à la présente résolution.

SECTION IV
DÉLAI DE RÉALISATION

7. La demande de permis de transformation doit être déposée dans les 60 mois suivant l'adoption de la présente résolution.
8. En cas de non-respect de l'article 7, l'autorisation prévue à la présente résolution est nulle et sans effet.
9. Les travaux d'aménagement paysager doivent être terminés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de transformation du bâtiment.

ANNEXE A
Plan intitulé « Territoire d'application ».

ANNEXE B
Document intitulé « inventaire phytosanitaire et protection d'arbres ».

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

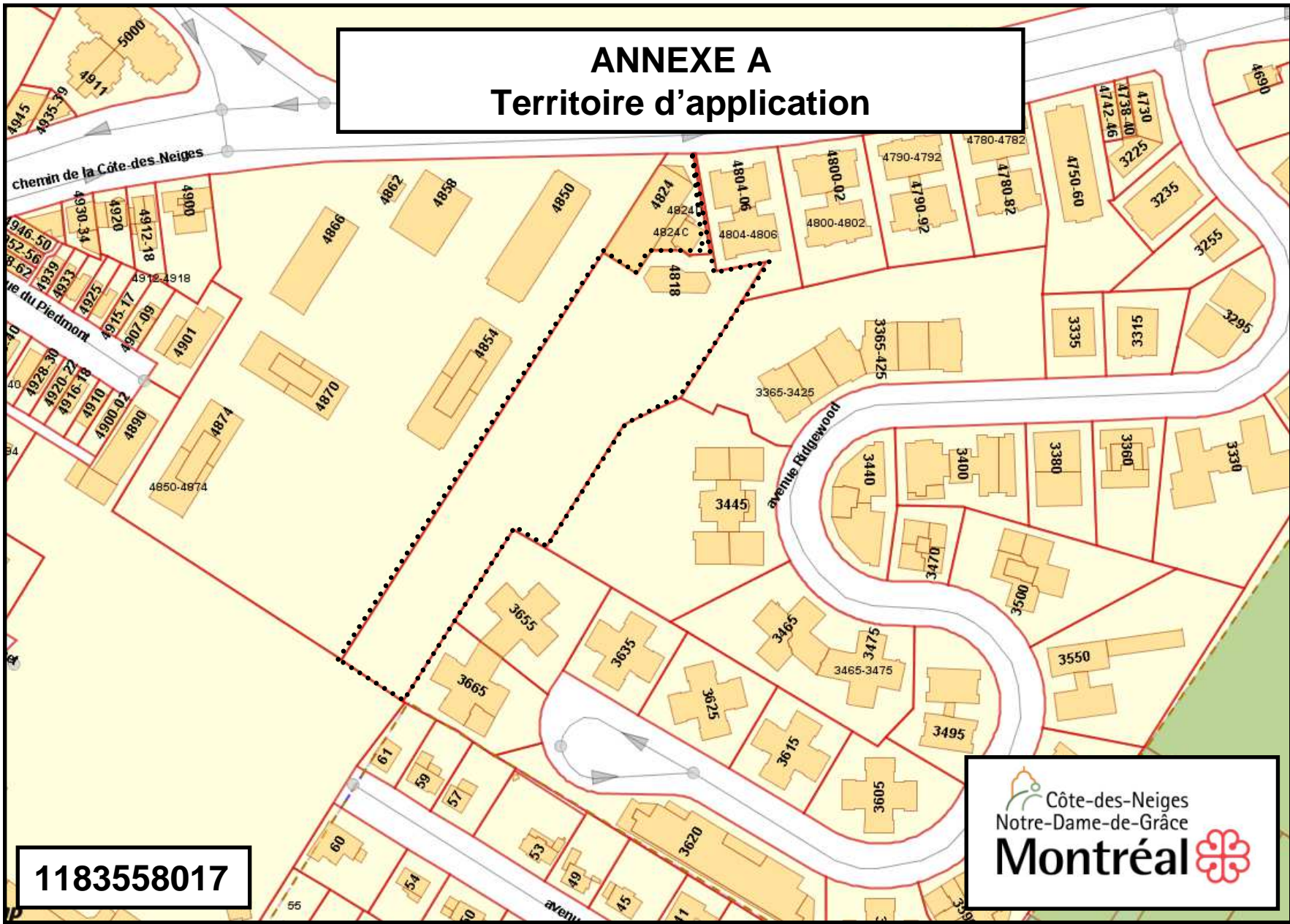
40.07 1183558017

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 juin 2018

ANNEXE A
Territoire d'application



1183558017

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

18 FEVRIER 2018

INVENTAIRE PHYTOSANITAIRE ET PROTECTION D'ARBRES

INVENTAIRE PHYTOSANITAIRE ET PROTECTION D'ARBRES À,
THE HILLSIDE TENNIS CLUB, AU 4818 COTE-DES-NEIGES À
MONTRÉAL



815, Boulevard du Loiret
Québec (Québec) G2L2Z2
lamontagneconsultants@gmail.com

Table des matières

Mise en situation	1
Mandat.....	1
Propriété à l'étude	1
Localisation de la propriété et des arbres numérotés.....	2
Localisation des arbres requérant une protection maximale.....	3
<i>Plan 1</i>	3
Méthodologie et informations utiles concernant l'inventaire	3
<i>Inventaire dendrologique</i>	4
<i>Évaluation phytosanitaire (condition des végétaux)</i>	4
Inventaire dendrologique et évaluation phytosanitaire.....	4
Remarques et recommandations	1
Conclusion.....	1
Devis d'exécution général lors de travaux situés à proximité des arbres	2
<i>a) Avant les travaux</i>	4
<i>b) Pendant les travaux</i>	6
<i>c) Après les travaux</i>	8
<i>Suivi post construction</i>	9
Conclusion du devis	9
Photos	11

Mise en situation

Une rénovation complète des bâtiments, structures extérieures et des terrains est prévue pour le lot commercial **2174907**, propriété de The Hillside Tennis Club inc.

De nombreux arbres mature sont présent à proximité des infrastructures devant subir réfection. Le lot sur lequel est situé le Tennis Club et les lots environnement sont fortement boisé. Les arbres contribuent à la quiétude des usagers et des citoyens et ont par conséquent une grande valeur pour les propriétaires du Tennis Club.

Mandat

À la demande de Monsieur Jean Jacques Binoux de Version paysage, nous avons procédé à une étude concernant l'inventaire phytosanitaire la conservation et la protection des arbres situés sur le site.

Suite aux informations reçues par M. Binoux, nous avons procédé à une étude phytosanitaire pour déterminer la condition et la viabilité de ces arbres à la suite d'une construction à proximité.

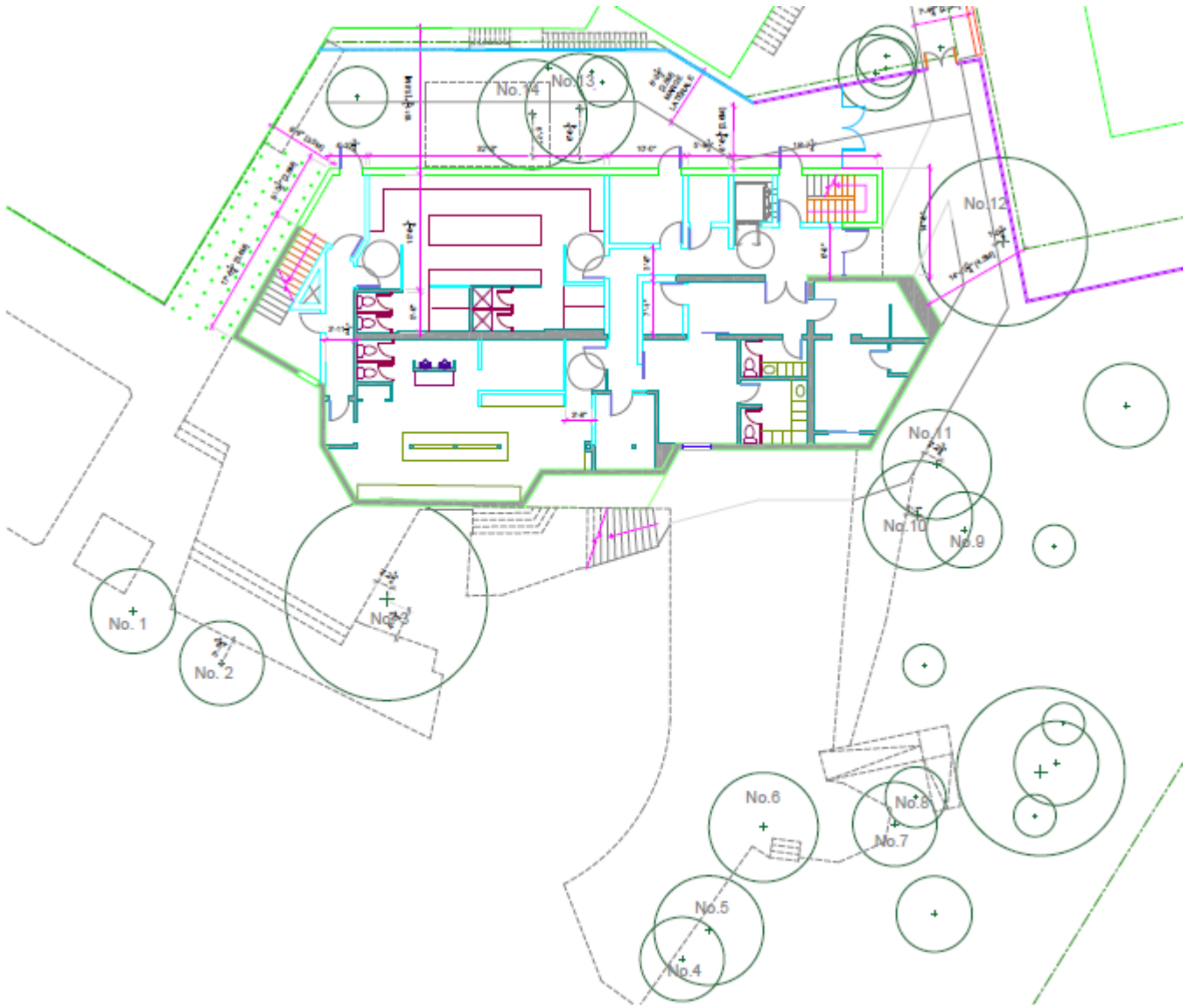
Plusieurs mesures seront à prendre dans l'optique de conservation de ces arbres tels des travaux de précoupe racinaire, de zone d'interdiction d'empiétement et d'installation de matériaux de protection pour les troncs. Ces mesures seront détaillées plus avant dans le rapport

Propriété à l'étude

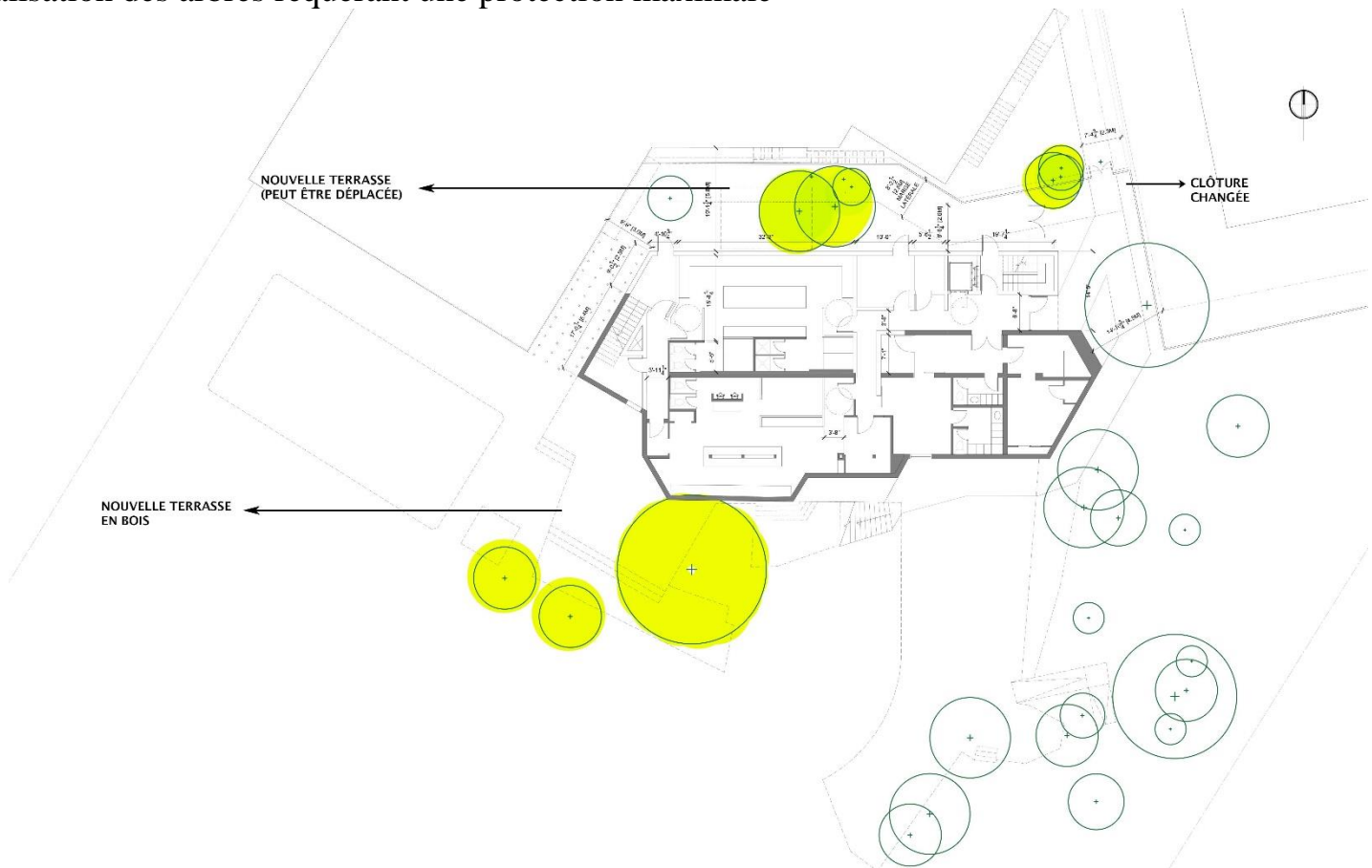
Nom :	THE HILLSIDE TENNIS CLUB INC
Adresse postale :	4818 CH DE LA COTE-DES-NEIGES, MONTREAL QUEBEC, H3V 1G2
Adresse :	4818 Chemin de la Côte-des-Neiges
Arrondissement :	Arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce
Numéro de lot :	2174907
Utilisation prédominante :	Immeuble commercial
Numéro d'unité de voisinage :	3549



Localisation de la propriété et des arbres numérotés



Localisation des arbres requérant une protection maximale



Plan 1 : Illustration du bâtiment et des structures adjacentes. Les arbres spécifiés en jaune sont ceux requérant une protection maximale. Il s'agit des arbres No. 1, 2, 3, 13 et 14

Méthodologie et informations utiles concernant l'inventaire

Nous avons effectué notre inventaire lors d'une visite sur le terrain, le 22 janvier 2018. M. Olivier Lamontagne, arboriculteur ISA certifié et M. Jean Lamontagne, professeur et consultant en arboriculture a procédé à l'inventaire et à l'évaluation. Nous avons inventorié les végétaux à l'aide d'un ruban circonférentiel et d'un ruban à mesurer.

Inventaire dendrologique

Pour effectuer l'inventaire dendrologique des végétaux, nous avons relevé le diamètre de chacun des végétaux. Le calcul du diamètre s'est fait avec un ruban circonférentiel à hauteur de poitrine (D.H.P.), mesure prise à 1,4 m de hauteur.

Évaluation phytosanitaire (condition des végétaux)

Les principaux critères évalués pour octroyer le facteur de condition sont les suivants :

- l'état du tronc
- l'état du feuillage
- le système racinaire apparent
- l'état des branches primaires charpentières
- la solidité des embranchements
- l'état des branches secondaires et des rameaux
- l'apparence des bourgeons
- la croissance en longueur des rameaux terminaux
- la présence et la quantité de branches mortes ou affaiblies
- la présence de signes d'insectes et de maladies
- le développement de la cime : symétrique, déséquilibrée ou incomplète
- l'espérance de vie

Inventaire dendrologique et évaluation phytosanitaire

No.	Essence	Nom latin	D.H.P. (cm)	Condition (%)	Localisation spécifique
1	Tilleul américain	<i>Tilia americana</i>	35	75	0,8m de clôture du tennis
2	Tilleul américain	<i>Tilia americana</i>	30	75	0,8m de clôture du tennis
3	Peuplier deltoïde	<i>Populus deltoïdes</i>	74	60	Contre clôture de terrasse
4	Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>	30	75	0,1m de clôture de terrasse
5	Tilleul américain	<i>Tilia americana</i>	45	70	0,3m de clôture de terrasse
6	Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>	46	60	Contre terrasse
7	Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>	30	60	Contre terrasse
8	Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>	19	70	1m de la terrasse
9	Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>	24	70	2,5m de la terrasse
10	Tilleul américain	<i>Tilia americana</i>	38	70	2,5m de la terrasse
11	Érable de Norvège	<i>Acer platinoïdes</i>	37	60	2,5m de la terrasse
12	Tilleul américain	<i>Tilia americana</i>	56	60	Contre clôture d'entrée
13	Peuplier deltoïde	<i>Populus deltoïdes</i>	60	40	Derrière bâtiment
14	Peuplier deltoïde	<i>Populus deltoïdes</i>	60	40	Derrière bâtiment

Remarques et recommandations

Les arbres No. 1 à 12 évalués ont dans l'ensemble une bonne condition. Ces arbres poussent sur un terrain entretenu et préservé. Bien que l'inventaire ait été fait à l'hiver 2018, nous n'avons pas perçu de problème de stress racinaire ou de problème de sol. Les arbres sont pour la plupart dominant et codominant et sont très haut. Aucun problème de structure n'a été observé. Quelques branches mortes de faible calibre sont présente mais ne menace pas directement la sécurité des usagers du Tennis club. Un élagage serait toutefois bénéfique à leur condition.

Les arbres No. 13 et No. 14 sont dans une condition phytosanitaire plutôt faible. Ce sont des arbres à grand déploiement et ont atteint leur développement maximal. De nombreuses branches mortes de fort calibre ont été observées et des fourches majeures devraient être expertisé de plus près par des élagueurs-grimpeurs pour attester de leur sécurité.

Cependant si des travaux correctifs pour éliminer les branches mortes et pour assurer la sécurité de la structure sont effectué, ces arbres peuvent être conservé si le devis de protection cité plus bas est respecté.

Conclusion

De nombreux arbres subiront des impacts suite aux travaux. Le stress racinaire sera important et les mesures détaillées plus bas dans le *Devis d'exécution général lors de travaux situés à proximité des arbres* seront nécessaire pour procurer à ces arbres toutes les chances de s'en remettre.

Jean Lamontagne
Consultant en arboriculture

Olivier Lamontagne
Consultant en arboriculture





Devis d'exécution général lors de travaux situés à proximité des arbres



Tableau des arbres et détermination de la ZPO

No.	Nom latin	D.H.P. (cm)	Zone de protection optimale
1	Tilia americana	35	Construction à proximité
2	Tilia americana	30	Construction à proximité
3	Populus deltoïdes	74	Construction à proximité
4	Acer saccharum	30	Respectée
5	Tilia americana	45	Respectée
6	Acer saccharum	46	Respectée
7	Acer saccharum	30	Respectée
8	Acer saccharum	19	Respectée
9	Acer saccharum	24	Respectée
10	Tilia americana	38	Respectée
11	Acer platinoïdes	37	Respectée
12	Tilia americana	56	Respectée
13	Populus deltoïdes	60	Construction à proximité
14	Populus deltoïdes	60	Construction à proximité

Pour tous les arbres présents sur le site de construction, les mesures détaillés sous **a)** sont nécessaire.

Pour les arbres No. 1,2,3,13 et 14, les mesures sous **b)** et **c)** sont nécessaire.

a) Avant les travaux

Détermination du rayon de la zone de protection optimale d'un arbre

Déterminer la zone de protection optimale d'un arbre est un concept simple, qui se base sur des observations faites sur le terrain. La ZPO d'un arbre correspond à sa projection de la cime au sol, ou au diamètre de sa couronne.

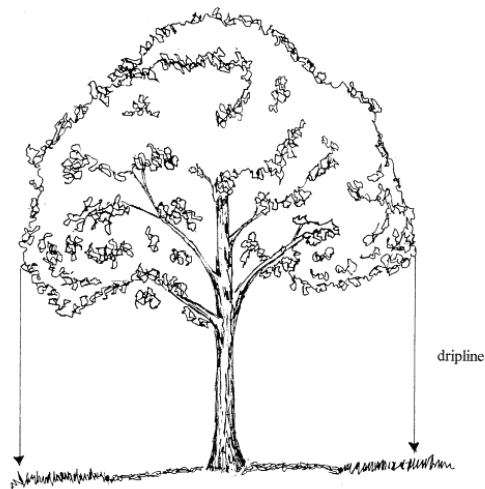


Figure 1.

Lorsque la ZPO est respectée, les mesures détaillées plus bas ne sont pas toutes nécessaires. Plus nous approchons du tronc des arbres, des précautions majeures doivent être utilisées si nous voulons conserver ces arbres.

Localisation des aires de circulation et d'entreposage des matériaux

Localiser avec précision l'emplacement des chemins empruntés par la machinerie pour se rendre aux lieux d'excavation ainsi que les endroits où seront entreposés les matériaux. Une localisation précoce de ces accès préviendra plus tard bon nombre de blessures et de bris racinaires, soit par compaction du sol ou par création de roulières néfaste au système racinaire nourricier de l'arbre.

Dégagement des aires de travail

Le dégagement des aires de travail est un élagage permettant de dégager les aires de construction, les voies de circulation de la machinerie et l'emplacement des sites où seront déposés les équipements et les matériaux lourds. Ceci a pour but de faciliter le travail de la machinerie lourde en réduisant les risques de blessures aux

4

arbres. On procède alors, si nécessaire au raccourcissement ou au relevage des branches qui nuisent au passage des équipements, et qui seront trop proche de la future résidence

Nous recommandons de relever, si nécessaire, la couronne des arbres à environ quatre (4) mètres de hauteur. Nous conseillons également un élagage d'assainissement qui consiste à supprimer les branches qui sont interférentes, mortes, malades, nuisibles, brisées, peu vigoureuses, avec écorce incluse et faiblement attachées.

Les rejets gourmands et les chicots sont également éliminés au cours de cette opération. Notre expérience nous a démontré que ces travaux augmentent sensiblement la résistance des arbres soumis à des stress majeurs.

Zones de protection

Il est primordial de ne pas circuler sur la zone de protection optimale des arbres. L'installation d'une clôture est recommandée pour que la machinerie ne s'aventure pas dans la zone de protection optimale des arbres.

L'entreposage de matériaux de construction doit également se faire loin des végétaux et en prenant soin d'éviter le système racinaire des arbres.

Pour tous les arbres à risque d'être endommagés, il faut procéder à l'installation de protection individuelle.

b) Pendant les travaux

No.	Nom latin	D.H.P. (cm)	Zone de protection optimale
1	Tilia americana	35	Construction à proximité
2	Tilia americana	30	Construction à proximité
3	Populus deltoïdes	74	Construction à proximité
13	Populus deltoïdes	60	Construction à proximité
14	Populus deltoïdes	60	Construction à proximité

La protection individuelle s'installe de la manière suivante :

Installer des pièces de bois d'une dimension minimale de 40 mm sur 90 mm et de 1,8 mètre de hauteur sur tout le pourtour du tronc

Fixer les pièces de bois par l'extérieur à l'aide de deux bandes de plastique ou d'acier qui doivent être appuyées sur deux bandes de caoutchoucs ou équivalent.

Prévention de la compaction du sol

Aucune circulation de véhicule lourd ou dépôt de matériau ne seront tolérés à l'intérieur de la projection de la cime, à l'exception de l'endroit où aura lieu l'excavation. Les arbres situés à proximité des excavations devraient être protégés par la mise en place de clôtures entourant la projection de la cime de l'arbre au sol. Pour les zones de circulation nécessaires à l'intérieur de la projection de la cime de l'arbre au sol, on étendra, selon les besoins, soit une couche de matériau non compactant (ex. : copeaux de bois) d'une épaisseur de 300 mm sur une membrane de géotextile perméable à l'air et à l'eau, soit des feuilles d'acier, du concassé ou encore une technique empêchant la compaction du sol.

Ces travaux sont effectués si les travaux sont prévus pour une longue période ou si les arbres ont une grande valeur ornementale ou patrimoniale

Mesures pour minimiser la perte de racines

Mesures de préservation du système racinaire près des excavations

Les mesures de préservation du système racinaire près des excavations sont applicables aux arbres désignés par le consultant en arboriculture qui peuvent se trouver à proximité des types de travaux suivants :

- arbres situés près d'excavations de toute profondeur à faire à partir de la surface du sol existant pour l'installation de sous-fondations granulaires destinées à supporter des aménagements de matériaux inertes
- arbres situés près d'excavations de toute profondeur à faire à partir de la surface du sol existant pour l'installation de services souterrains en tranchée, excavations à être comblées par de la terre végétale et destinée à être plantée avec du gazon ou d'autres végétaux

Précoupe et décapage progressif du sol

La position de la limite de précoupe qui pourra être faite le plus proche des arbres existants à préserver sera marquée directement sur le sol par le consultant en arboriculture lors des travaux.

Cette méthode de travail consiste à faire une précoupe du sol et des racines des arbres existants qui s'y trouvent à l'aide d'une scie à béton et à procéder par la suite au décapage du sol à l'aide de la machinerie ou manuellement, selon le type d'excavation à faire par l'entrepreneur.

Procéder successivement à trois précoupes faites sur une profondeur de 100 mm à 125 mm avec une scie à béton ou alternative ou une trancheuse sur la longueur marquée à la peinture.

Après chaque précoupe, décaper le sol naturel existant, incluant les racines, seulement sur la profondeur où la précoupe a été faite.

Au besoin, procéder à plus de trois précoupes de manière à atteindre une profondeur de 300 mm.

Entre 300 mm et 500 mm de profondeur, procéder au décapage graduel du sol sans avoir réalisé de précoupe systématique à l'aide de la machinerie ou manuellement, selon le type d'excavation à faire par l'entrepreneur.

Si des racines de 50 mm de diamètre ou plus sont rencontrées entre 300 et 500 mm de profondeur, les sectionner nettement avec un outil tranchant ou avec la scie à béton.

Au-delà de 500 mm de profondeur, aucune mesure particulière de préservation des racines n'est exigée, sinon de couper nettement les racines rencontrées.

Lors de l'excavation, une tranchée la plus franche et verticale possible doit être effectuée. Le système racinaire des arbres en est un de surface et il faut primordialement sauvegarder le plus possible cette couche superficielle. Pour minimiser la perte racinaire, si la tranchée est profonde ou si le sol est instable la pose d'un mur de type Berlinois ou avec plaque d'acier et bloc de béton pour garder le sol en place lors de l'excavation, est recommandé pour assurer la sécurité des travailleurs en contrebas.

Arrosage

Un arrosage en profondeur de tous les arbres doit être fait durant la saison estivale après une période de sept (7) jours consécutifs sans pluie.

c) Après les travaux

Remblayage des arbres

Un remblayage final doit être fait autour des arbres à l'aide de terre végétale sur une profondeur minimale de 300 mm. Ceci a pour but d'assurer le développement optimal de nouvelles radicelles. Le remblayage **ne doit pas être fait au dessus du collet original** de l'arbre sinon les radicelles et le tronc seraient étouffés.

Élagage

Un élagage pourra être nécessaire après les travaux afin de réparer les branches brisées lors des travaux. Tous les travaux d'arboriculture seront effectués selon les normes du Bureau de normalisation du Québec (BNQ) NQ0605-100, NQ0605-200 et BNQ0630-900.

Fertilisation

Une fertilisation granulaire avec mycorhizes et matière organique sera bénéfique après les travaux afin d'aider les arbres à surmonter les dommages subis et pour aider au développement du système racinaire endommagé. Pour les arbres qui auront perdu plus de 40 % de leur système racinaire, des implants posés dans le cambium les aideront à refaire leur système racinaire.

Aération

Si le sol à proximité des arbres a été compacté, ou si des ornières ont été causées, il faudra alors procéder à l'aération du sol.

Suivi post construction

À la fin des travaux, il faudra établir un programme d'entretien des arbres incluant la fertilisation et l'élagage pendant les deux (2) années suivants les travaux.

Par la suite, des travaux d'arboriculture seront faits selon la réaction de ceux-ci aux modifications de leur environnement. Ces travaux d'arboriculture doivent être le résultat d'observations périodiques sur une période de (2) ans suivant la fin des travaux.

Conclusion du devis

Les arbres concernés par ce rapport subiront d'importants traumatismes au cours des travaux prévus. Une application très rigoureuse des mesures avancées ici permettront à ces arbres de survivre malgré la perte racinaire.

- Une protection contre l'empiètement et la compaction des sols.
- Un dégagement des aires de travaux et une protection du tronc pour abaisser la probabilité d'accrochage et de déchirure des branches.
- Une précope racinaire avant le début de l'excavation et une coupe franche des racines restantes pendant l'excavation pour éviter la déchirure des racines et améliorer la cicatrisation des blessures.
- Une fertilisation et une aération du sol en procédant à la perforation du sol et à l'application de mycorhizes, de matière organique et de compost dans les trous autour de l'arbre.
- Une fertilisation spécialisée (implants dans le cambium) après les travaux ou au début du printemps prochain, pour permettre une reprise rapide de l'arbre malgré une perte importante de son système racinaire nourricier. Ces implants, testés a de maintes reprises par notre firme et ayant obtenus d'excellent résultats et ce de

manière répétées, permettent la survie d'arbre dont les racines ont été éliminées à plus de 40% de leur masse totale.

Ces mesures permettront de protéger les arbres et de leurs permettre de croitre pour les prochaines années au bénéfice des propriétaires et des gens du quartier.

Photos



Photo 1 Arbres No. 1 et 2



Photo 2 Arbre No.3



Photo 3 Arbres No.4,5,6,7,et8



Photo 4 Arbres No. 9,10 et 11

Identification		Numéro de dossier : 1183558017
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'agrandissement du bâtiment principal sis au 4818, chemin de la Côte-des-Neiges, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le Club de tennis Hillside souhaite agrandir son bâtiment principal sis au 4818, chemin de la Côte-des-Neiges.

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), eu égard notamment à la limite de superficie maximale autorisée de l'usage dérogatoire « restaurant ».

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)

S/O

Description

Conditions actuelles

Le Club de tennis Hillside, club privé établi depuis 1925, se situe sur un site comprenant un bâtiment principal (Club House), des dépendances (Proshop et remises), une piscine, 6 terrains de tennis et des terrasses de bois.

Son bâtiment principal, construit en 1977, compte 2 étages et est paré de blocs de béton.

Situé dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et à moins de 30 mètres d'un boisé d'intérêt, le Club jouit d'un environnement naturel hors du commun en milieu urbain.

Dissimulé en retrait du chemin de la Côte-des-Neiges, il est également dans un secteur de zonage résidentiel H.6-7 permettant des bâtiments de 12 à 36 logements et plus, des maisons de chambres, des maisons de retraite, des hôtels-appartements et des gîtes touristiques.

Le projet

En vue d'offrir à ses membres des services répondant à leurs attentes et d'assurer la pérennité des installations, le Club propose des travaux de remise en état du bâtiment principal existant et un agrandissement réparti sur 2 étages.

Cet agrandissement se situerait dans la marge résiduelle avec le bâtiment voisin, soit le 4824, chemin de la Côte-des-Neiges, espace actuellement occupé pour la gestion des déchets et l'entreposage extérieur.

La superficie totale de plancher passerait ainsi de 433 m² à 571 m² (25 %) et offrirait un plus grand vestiaire pour les femmes, un accès pour les personnes à mobilité réduite, une cuisine et une salle à manger plus vaste et une salle d'entreposage des déchets, assurant ainsi une meilleure fonctionnalité du projet.

L'architecture

Afin de laisser place à la végétation environnante, l'enveloppe de l'agrandissement et le bloc de béton existant seraient traités de manière uniforme avec un nouvel enduit cimentaire de couleur neutre et discrète.

Contexte boisé

Le Club de tennis Hillside repose sur un lot fortement boisé, de même que les lots environnants.

Comme de nombreux arbres se situent à proximité des infrastructures devant subir réfection, l'étude « Inventaire phytosanitaire et protection d'arbres » a été fournie en vue de conserver et de protéger les arbres situés sur le site.

Des mesures de protection y sont édictées afin de contrer les traumatismes causés à certains arbres lors des travaux. Il est à noter que cette étude a été accueillie favorablement par la Division des parcs et de la voirie de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce.

Critères d'évaluation

Les critères sur lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

1. Respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
2. Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
3. Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
4. Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux;
5. Avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;
6. Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
7. Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
8. Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;
9. Avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
10. Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
11. Tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement à l'exception d'une

habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :

- Favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;
- Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimité et éclairé, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;
- Planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;
- Dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.

Dérogation au Règlement d'urbanisme (01-276)

- article 626,1° car la superficie maximale autorisée pour un usage dérogatoire de la famille commerce est supérieure à 100 m².

Présentation du dossier devant le comité consultatif d'urbanisme (CCU)

Le dossier a été présenté à la séance du CCU du 18 avril 2018 et a reçu un avis favorable, avec conditions (voir note additionnelle en pièce jointe).

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a analysé la demande de projet particulier quant au respect des critères d'évaluation énoncés à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17017). La Direction est favorable à la demande pour les raisons suivantes :

- le projet satisfait à l'ensemble des critères d'évaluation applicables pour une demande de projet particulier;
- l'usage dérogatoire du Club de tennis Hillside, sis en secteur résidentiel (H.6-7) depuis de nombreuses années, est compatible avec le secteur résidentiel dans lequel il se situe, car aucune plainte n'a été enregistrée à son égard;
- le faible agrandissement du bâtiment (25 %) n'aurait aucun impact sur l'ensoleillement, car les bâtiments voisins sont de plus grande hauteur;
- la réduction des nuisances liées à la gestion des déchets par l'ajout d'une salle à déchets réfrigérée;
- le projet vise particulièrement les améliorations fonctionnelles des accès et services déjà offerts et non l'augmentation de capacité du Club;
- le projet limiterait les surfaces minéralisées et maximiserait la couverture végétale;
- l'agrandissement s'intégrerait à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes.

Cependant, les conditions suivantes s'appliquent :

- les travaux devront être approuvés conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) en tenant compte des critères énoncés aux articles 118.1,3°, 122.3 et 668;
- une lettre de garantie bancaire de 14 800 \$ sera exigée avant l'émission du permis, afin d'assurer le respect, lors des travaux, des mesures nécessitant une protection maximale des 5 arbres cités dans l'inventaire phytosanitaire du 18 février 2018.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

18 avril 2018	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
7 mai 2018	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Date à confirmer	Parution de l'avis public et affichage
Date à confirmer	Consultation publique
4 juin 2018	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Juin 2018	Avis public
Juin 2018	Procédure d'approbation référendaire
26 juin 2018	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)

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 (Mélessandre ASSELIN-BLAIN)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

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

Endossé par:

Gisèle BOURDAGES
conseiller(ere) en aménagement- c/e
Tél. : 514 872-7600

Télécop. : 000-0000

Télécop. :

Date d'endossement : 2018-04-24 10:40:05

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB
directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2018-05-01 13:01

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1183558017