

Avis public



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA19 170268 approuvant le projet particulier PP-112, autorisant la démolition du bâtiment situé au 5713, chemin de la Côte-des-Neiges et la construction d'un nouveau bâtiment de 6 étages, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017) – dossier 1193558051

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA19 170268 approuvant le projet particulier PP-112 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 7 octobre 2019 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **16 octobre 2019 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, 4^e étage, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser la démolition du bâtiment existant au 5713, chemin de la Côte-des-Neiges et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel mixte de 6 étages / 20 m.

QUE ce projet particulier vise la zone 0399 ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE certaines dispositions de ce projet de résolution sont susceptibles d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 9 octobre 2019.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 7 octobre 2019

Résolution: CA19 170268

PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-112

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 39 387.00\$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-112 visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 6 étages/20 m situé au 5713, 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).

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 formé du lot 2 173 127 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, la construction d'un bâtiment de 6 étages est autorisée aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux articles 27 2° et 560 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

4. Tous travaux d'excavation qui doit avoir lieu dans la portion non construite du terrain, tel qu'illustré à la figure 5.1 jointe à l'annexe C, doivent être supervisés par un archéologue.

CHAPITRE III **CONDITIONS**

SECTION I

CONDITIONS APPLICABLES AUX TRAVAUX DE DÉMOLITION DES FONDATIONS DU BÂTIMENT EXISTANT ET DES TRAVAUX D'EXCAVATION

5. Les travaux de démolition des fondations du bâtiment existant et les excavations pour la construction du nouveau bâtiment doivent être précédés d'un inventaire archéologique préalable. Cet inventaire doit être réalisé dans l'emprise des travaux prévus dans la zone identifiée à la figure 5.1 joint à l'annexe C de la présente résolution, par un expert en archéologie.
6. Les travaux de démolition des fondations du bâtiment existant et les excavations pour la construction du nouveau bâtiment doivent, dans la zone identifiée à figure 5.1 joint à l'annexe C de la présente résolution, doivent être surveillés par un expert en archéologie.
7. En vertu de l'article 74 de la Loi sur le patrimoine culturel, quiconque découvre un bien ou un site archéologique doit en aviser le ministre (ministère de la Culture et des Communications du Québec) sans délai.
8. À la suite de l'inventaire archéologique et de la surveillance des travaux de démolition des fondations du bâtiment existant et les excavations pour la construction du nouveau bâtiment, l'expert doit faire un rapport archéologique. Une copie de ce rapport doit être transmise à l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.

SECTION II

CONDITIONS APPLICABLES À LA DÉMOLITION

9. La démolition du bâtiment portant le numéro civique 5713, chemin de la Côte-des-Neiges et sis sur le lot 2 647 913 du cadastre du Québec est autorisée.
10. La demande d'autorisation de démolition doit être déposée en même temps que la demande de permis de construction pour le nouveau bâtiment tel qu'identifié sur le plan intitulé « Perspectives et plans » joint en annexe B à la présente résolution.
11. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment, le requérant doit produire une lettre de garantie bancaire irrévocable à titre de garantie monétaire visant à assurer le respect des conditions imposées et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé. La garantie monétaire doit être égale à 25% de la valeur du bâtiment existant et du terrain au rôle d'évaluation foncière.

La garantie doit demeurer en vigueur jusqu'à la fin des travaux de construction et d'aménagement paysager visés à la présente résolution.

Si les travaux ne sont pas réalisés conformément à la présente résolution, l'arrondissement peut réaliser la garantie bancaire.

12. Le certificat d'autorisation pour la démolition du bâtiment est délivré au même moment que le permis de construction du projet de remplacement.

SECTION III **CADRE BÂTI**

13. La hauteur maximale du bâtiment est de 6 étages / 20 mètres.
14. Une partie du toit doit être prévu pour l'aménagement d'une terrasse accessible aux résidants. Cette terrasse doit être étudiée en révision architecturale en fonction des critères des articles 16 et 18 de la présente résolution.

SECTION IV **STATIONNEMENT**

15. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable, un minimum de 4 unités de stationnement est exigé.

SECTION V **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN**

16. Aux fins de la délivrance des permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'alignement de construction, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, en plus des critères énoncés à l'article 668 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° accroître la présence de la végétation sur le site;
- 2° favoriser une facture architecturale contemporaine;
- 3° créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres;
- 4° minimiser les impacts du nouveau développement sur l'ensoleillement des bâtiments voisins;
- 5° favoriser l'intégration dans le milieu d'insertion.

17. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plans », joints en annexe B à la présente résolution.

SOUS-SECTION I **ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT**

18. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;
 - 2° l'effet de masse du bâtiment doit être atténué par la variation des volumes et de la matérialité;
 - 3° le rez-de-chaussée du bâtiment doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;
 - 4° les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité.

SOUS-SECTION II **AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS**

19. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° toutes les cours et la terrasse au toit doivent être pourvues d'un aménagement paysager composé de végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
 - 2° le verdissement du terrain, et particulièrement de la cour avant, doivent être maximisés;
 - 3° le long du chemin de la Côte-des-Neiges, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du bâtiment;
 - 4° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments ;
 - 5° un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.

SOUS-SECTION III
L'ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION

20. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
- 1° l'alignement de construction doit assurer le respect du caractère de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion;
 - 2° le bâtiment et les aménagements extérieurs doivent contribuer à l'encadrement de la rue.

SECTION VI
DÉLAIS DE RÉALISATION

21. Les travaux de démolition doivent débuter dans les 36 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution. En cas de non-respect de ce délai, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

22. Si les travaux de construction ne débutent pas dans les 6 mois suivants la fin des travaux de démolition, le terrain doit être décontaminé, remblayé, nivelé et gazonné.

23. Les travaux de construction du bâtiment doivent débuter dans les 60 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

24. Les travaux d'aménagement paysager doivent être réalisés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment.

ANNEXE A
PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B
PLAN INTITULÉ « PERSPECTIVES ET PLANS »

ANNEXE C
PLAN INTITULÉ « FIGURE 5.1 »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.12 1193558051

Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 8 octobre 2019

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1193558051





NOTES:
1- L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS EXISTANTES CRITIQUES RELATIVES AU PROJET AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DEVRA INFORMER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET/OU ÉLÉMENTS INCOMPATIBLES AVEC LES TRAVAUX DÉCRITS SUR LES PLANS.
2 - AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR LES PLANS.
3 - LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES NORMES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ÉDITION EN COURS

ÉMISSIONS:

NO.	DESCRIPTION	VERIFIÉ PAR	DATE EMISSION
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01	POUR PERMIS DÉMOLITION Rev. 1	MCA	2019-08-08
00	POUR PERMIS DÉMOLITION	MCA	2019-06-14

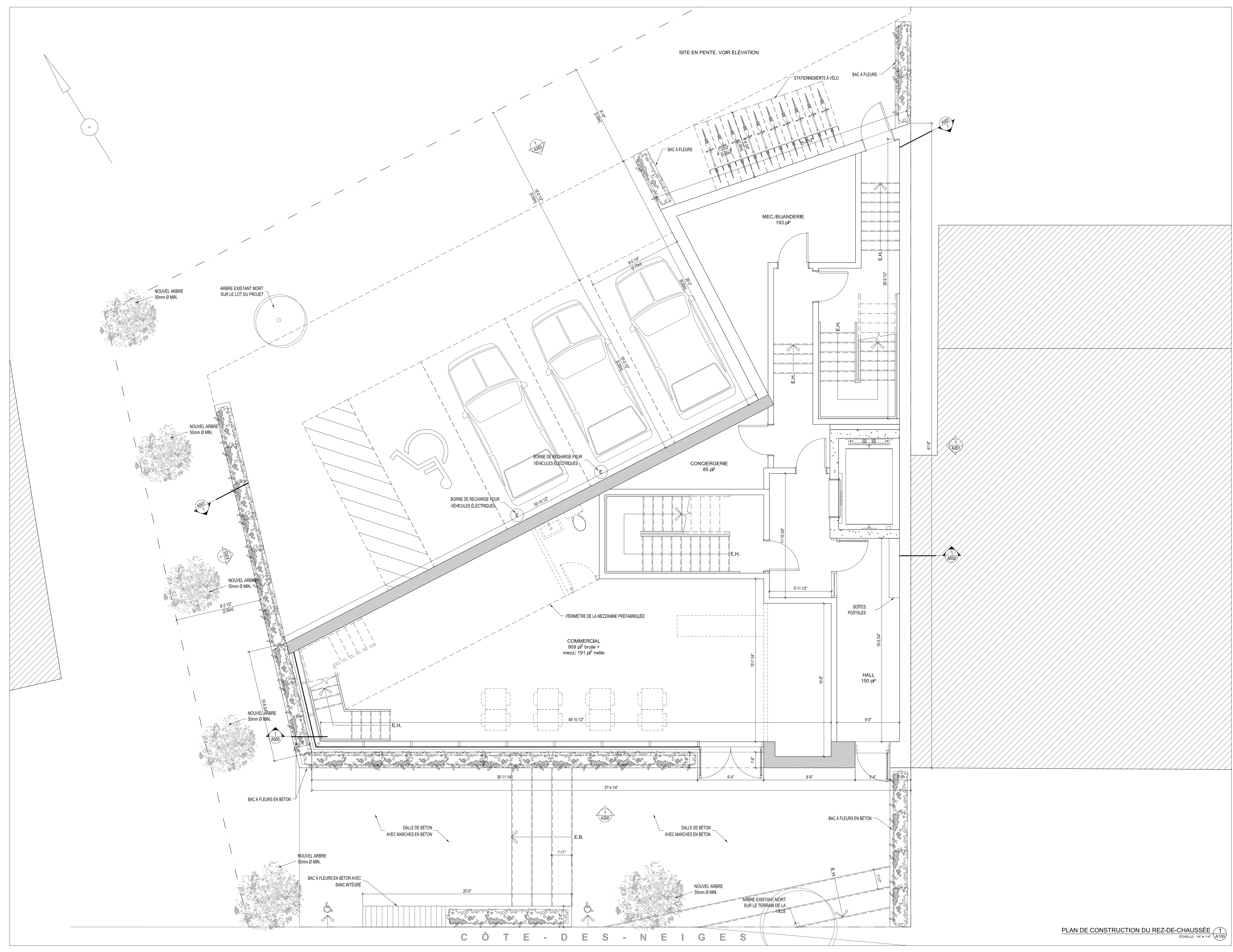
CLIENT:
9373-2634 Quebec Inc.

5713 Chemin de la Côte des Neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3S 1Y7

PROJET:
5713 Côte-des-neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC

DESSIN:
PLAN DE CONSTRUCTION DU REZ-DE-CHAUSSÉE

DESSINÉ PAR:	DERNIÈRE MODIFICATION:
MGC	2019-08-08
ECHELLE: INDIQUÉE	PAGE:
FICHER: mca-1823	A100



PLAN DE CONSTRUCTION DU REZ-DE-CHAUSSÉE
Echelle: 1/4" = 1'-0" (A100)

Mark Calce MOAQ
6560 AVENUE ESPLANADE | BUREAU 106
MONTRÉAL | QUÉBEC | H2V 4L5
514 288 0099 | ARCHITECTUREWORKSHOP.CA



NOTES:
1- L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS EXISTANTES CRITIQUES RELATIVES AU PROJET AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DEVRA INFORMER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET/OU ÉLÉMENTS INCOMPATIBLES AVEC LES TRAVAUX DÉCRITS SUR LES PLANS.
2 - AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR LES PLANS.
3 - LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES NORMES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ÉDITION EN COURS

ÉMISSIONS:

NO.	DESCRIPTION	VERIFIÉ PAR	DATE EMISSION
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01	POUR PERMIS DÉMOLITION Rev. 1	MCA	2019-08-08
00	POUR PERMIS DÉMOLITION	MCA	2019-06-14

CLIENT:
9373-2634 Quebec Inc.

5713 Chemin de la Côte des Neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3S 1Y7

PROJET:
5713 Côte-des-neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC

DESSIN:
PLAN DE CONSTRUCTION DE L'ÉTAGE TYPE (2 À 6)

DESSINÉ PAR: MGC	DERNIÈRE MODIFICATION: 2019-08-08
ECHELLE: INDIQUÉE	PAGE: A101
FICHER: mca-1823	



PLAN DE CONSTRUCTION DE L'ÉTAGE TYPE (1)
ÉCHELLE: 1/4"=1'-0" (A101)



NOTES:
1- L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS EXISTANTES CRITIQUES RELATIVES AU PROJET AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DEVRA INFORMER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET/OU ÉLÉMENTS INCOMPATIBLES AVEC LES TRAVAUX DÉCRITS SUR LES PLANS.
2 - AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR LES PLANS.
3 - LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES NORMES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ÉDITION EN COURS

ÉMISSIONS:

NO.	DESCRIPTION	VÉRIFIÉ PAR	DATE EMISSION
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01	POUR PERMIS DÉMOLITION Rev. 1	MCA	2019-08-08
00	POUR PERMIS DÉMOLITION	MCA	2019-06-14

CLIENT:
9373-2634 Quebec Inc.

5713 Chemin de la Côte des Neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3S 1Y7

PROJET:
5713 Côte-des-neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC

DESSIN:
ÉLÉVATIONS DE CONSTRUCTION

DESSINÉ PAR: MGC	DERNIÈRE MODIFICATION: 2019-08-08
ECHELLE: INDIQUÉE	PAGE: A300
PROJET: mca-1823	



ÉLÉVATION DE CONSTRUCTION DE LA FAÇADE AVANT
Echelle: 1/4" = 1'-0" (A300)



NOTES:
1- L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS EXISTANTES CRITIQUES RELATIVES AU PROJET AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DEVRA INFORMER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET/OU ÉLÉMENTS INCOMPATIBLES AVEC LES TRAVAUX DÉCRITS SUR LES PLANS.
2 - AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR LES PLANS.
3 - LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES NORMES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ÉDITION EN COURS

ÉMISSIONS:

NO.	DESCRIPTION	VERIFIÉ PAR	DATE EMISSION
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01	POUR PERMIS DEMOLITION Rev. 1	MCA	2019-08-08
00	POUR PERMIS DEMOLITION	MCA	2019-06-14

CLIENT:
9373-2634 Quebec Inc.
5713 Chemin de la Côte des Neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3S 1Y7

PROJET:
5713 Côte-des-neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC

DESSIN:
ÉLÉVATIONS DE CONSTRUCTION

DESSINÉ PAR: MGC	DERNIÈRE MODIFICATION: 2019-08-08
ECHELLE: INDIQUÉE	PAGE: A301
FICHER: mca-1823	



ÉLÉVATION DE CONSTRUCTION DE LA FAÇADE LATÉRALE SUD 1/1
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0" (A301)

Mark Calce MOAQ
6560 AVENUE ESPLANADE | BUREAU 106
MONTRÉAL | QUÉBEC | H2V 4L5
514 288 0099 | ARCHITECTUREWORKSHOP.CA



NOTES:
1- L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS EXISTANTES CRITIQUES RELATIVES AU PROJET AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DEVRA INFORMER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET/OU ÉLÉMENTS INCOMPATIBLES AVEC LES TRAVAUX DÉCRITS SUR LES PLANS.
2 - AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR LES PLANS.
3 - LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES NORMES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ÉDITION EN COURS

ÉMISSIONS:

NO.	DESCRIPTION	VERIFIÉ PAR	DATE EMISSION
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01	POUR PERMIS DÉMOLITION Rev. 1	MCA	2019-08-08
00	POUR PERMIS DÉMOLITION	MCA	2019-06-14

CLIENT:
9373-2634 Quebec Inc.

5713 Chemin de la Côte des Neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3S 1Y7

PROJET:
5713 Côte-des-neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC

DESSIN:
ÉLÉVATIONS DE CONSTRUCTION

DESSINÉ PAR: MGC	DERNIÈRE MODIFICATION: 2019-08-08
ECHELLE: INDIQUÉE	PAGE: A302
FICHER: mca-1823	



ÉLÉVATION DE CONSTRUCTION DE LA FAÇADE ARRIÈRE
Echelle: 1/4" = 1'-0" (A302)



NOTES:
1- L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL DEVRA VÉRIFIER TOUTES LES DIMENSIONS ET CONDITIONS EXISTANTES CRITIQUES RELATIVES AU PROJET AVANT LE DÉBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DEVRA INFORMER L'ARCHITECTE DE TOUTES ERREURS, OMISSIONS ET/OU ÉLÉMENTS INCOMPATIBLES AVEC LES TRAVAUX DÉCRITS SUR LES PLANS.
2 - AUCUNE DIMENSION NE DOIT ÊTRE MESURÉE DIRECTEMENT SUR LES PLANS.
3 - LA CONSTRUCTION DEVRA ÊTRE EXÉCUTÉE SELON LES NORMES DU CODE DE CONSTRUCTION DU QUÉBEC ÉDITION EN COURS

ÉMISSIONS:

NO.	DESCRIPTION	VERIFIÉ PAR	DATE EMISSION
08			
07			
06			
05			
04			
03			
02			
01	POUR PERMIS DÉMOLITION Rev. 1	MCA	2019-08-08
00	POUR PERMIS DÉMOLITION	MCA	2019-06-14

CLIENT:
9373-2634 Quebec Inc.

5713 Chemin de la Côte des Neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC
H3S 1Y7

PROJET:
5713 Côte-des-neiges
MONTRÉAL, QUÉBEC

DESSIN:
ÉLÉVATIONS DE CONSTRUCTION

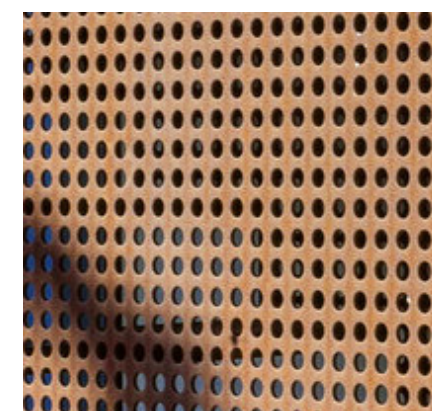
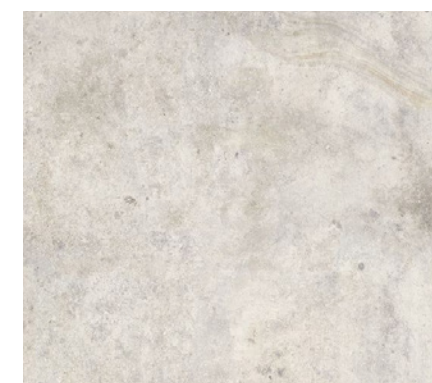
DESSINÉ PAR: MGC	DERNIÈRE MODIFICATION: 2019-08-08
ECHELLE: INDIQUÉE	PAGE: A303
FICHER: mca-1823	



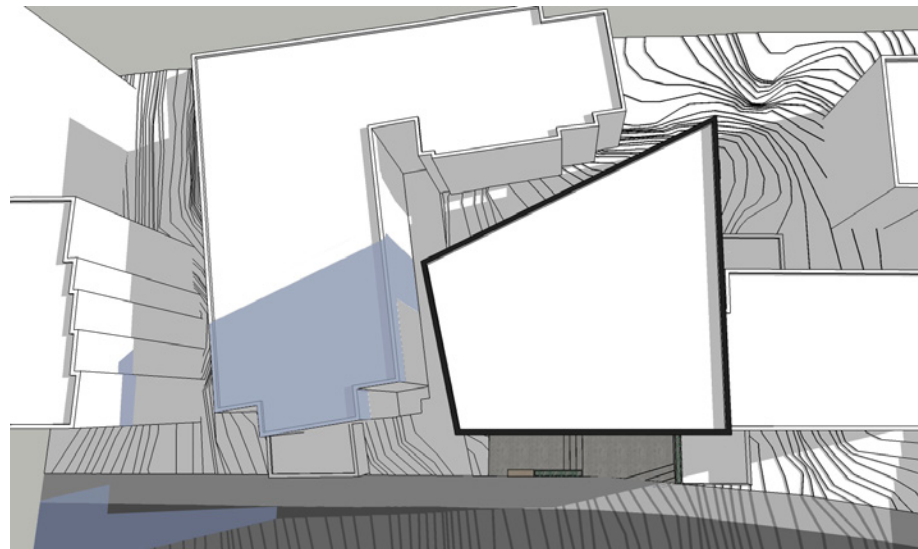
ÉLÉVATION DE CONSTRUCTION DE LA FAÇADE LATÉRALE NORD
ÉCHELLE: 1/4"=1'-0" (A303)



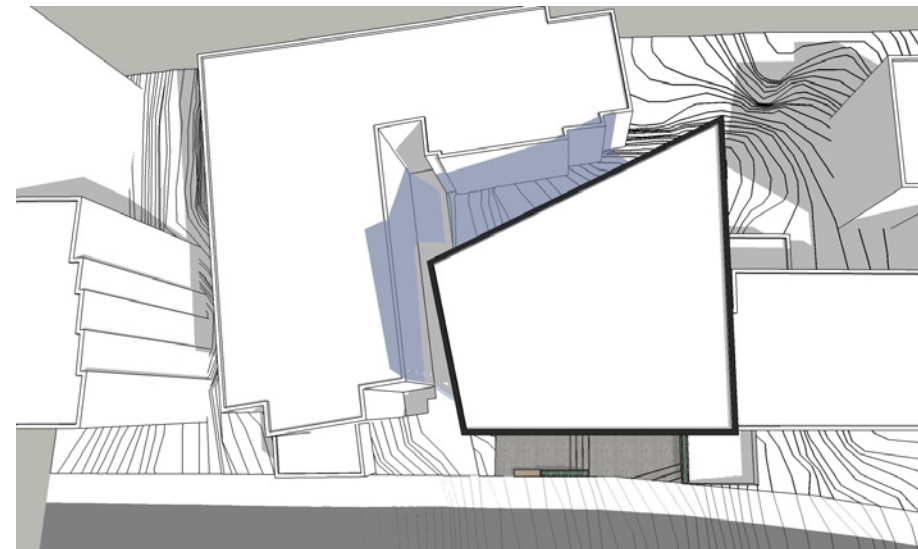
Matérialité



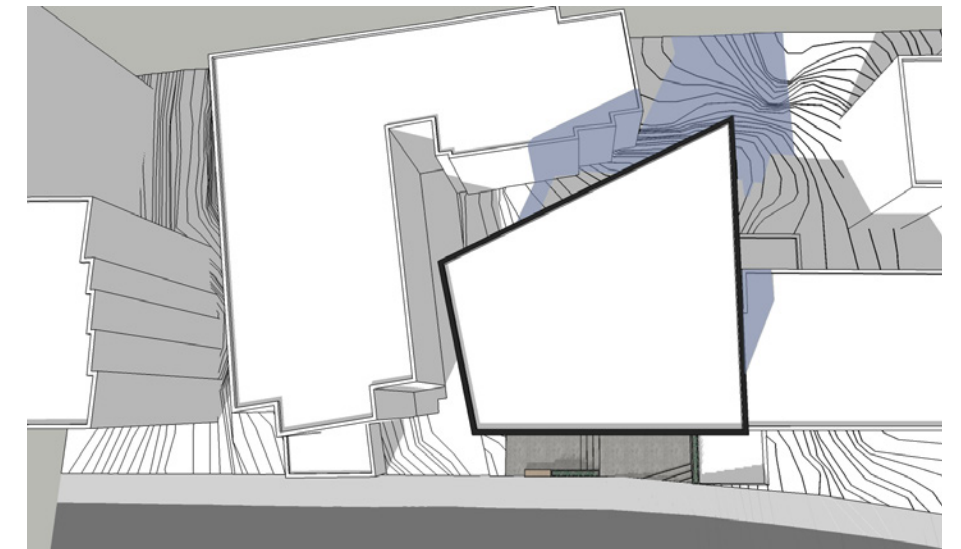
Équinoxe vernal - 20 mars



9:00



12:00



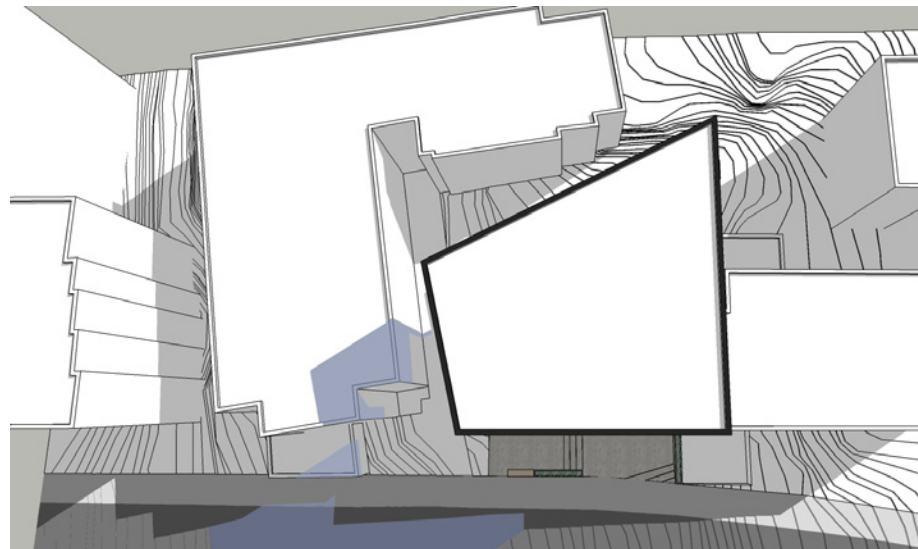
16:00

Légende

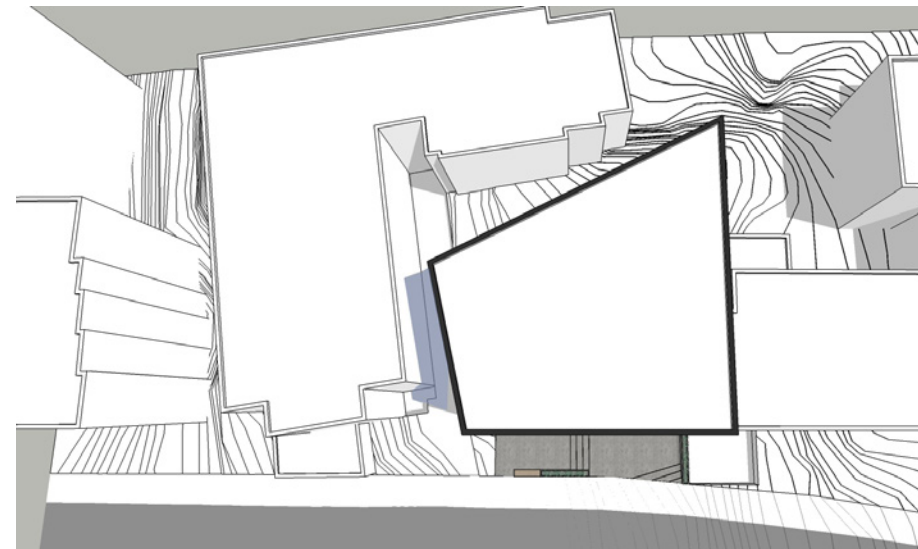
- Ombre portée actuelle
- Ombre ajoutée par le projet proposé de 6 étages

À noter que l'étude d'ensoleillement a été réalisée en plan perspective pour montrer les façades des bâtiments voisins et que la distance entre les bâtiments est diminuée par ce point de vue en comparaison à la réalité.

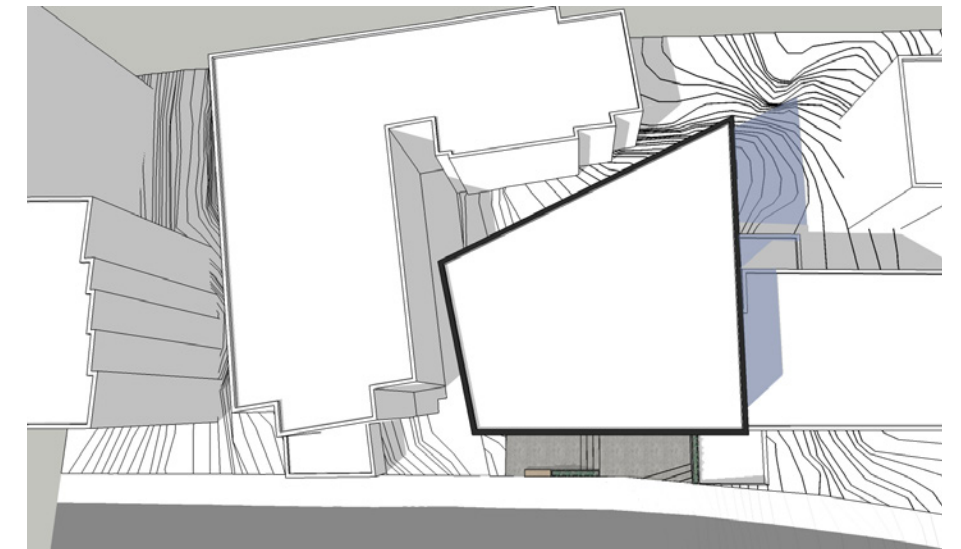
Solstice d'été - 21 juin



9:00



12:00



16:00

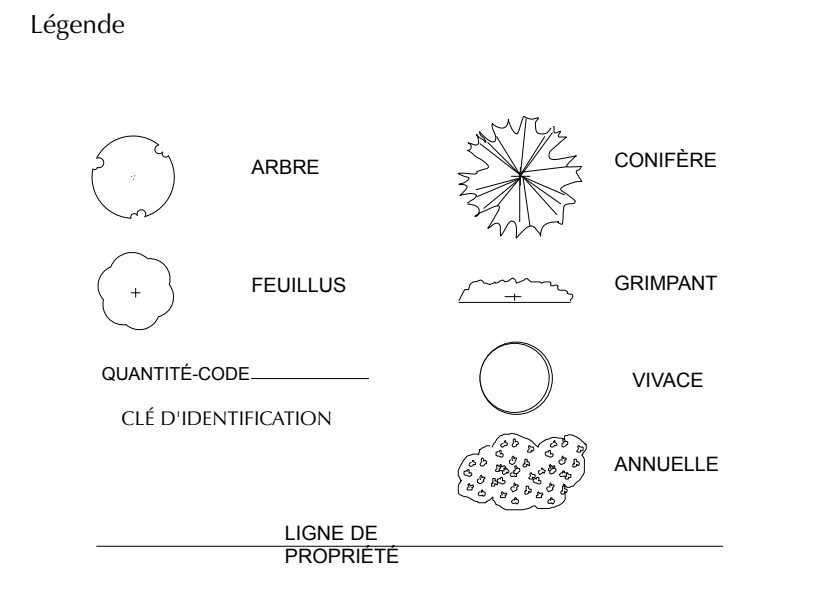
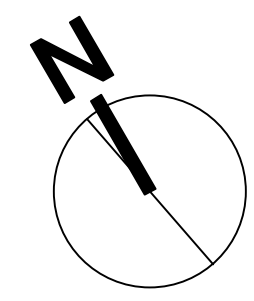
Légende

- Ombre portée actuelle
- Ombre ajoutée par le projet proposé de 6 étages

À noter que l'étude d'ensoleillement a été réalisée en plan perspective pour montrer les façades des bâtiments voisins et que la distance entre les bâtiments est diminuée par ce point de vue en comparaison à la réalité.







Note à l'entrepreneur
L'entrepreneur devra faire une demande de repérage auprès de INFO-EXCAVATION, avant le début des travaux. L'entrepreneur devra exécuter tous les travaux selon les normes du Bureau de Normalisation du Québec (BNQ) et selon le code du bâtiment en vigueur.

L'entrepreneur devra faire les vérifications de toutes les dimensions avant la réalisation du projet et contacter l'architecte paysagiste pour signaler toutes omissions ou ambiguïtés au projet. L'architecte paysagiste n'est pas responsable de la qualité d'exécution des travaux réalisés pas l'entrepreneur.

Note au propriétaire
Le propriétaire à la responsabilité de faire approuver le ou les plans par la municipalité, il devra se procurer les permis de constructions nécessaires. Le propriétaire du projet à la responsabilité d'approuver le choix des matériaux à l'aide d'échantillons.

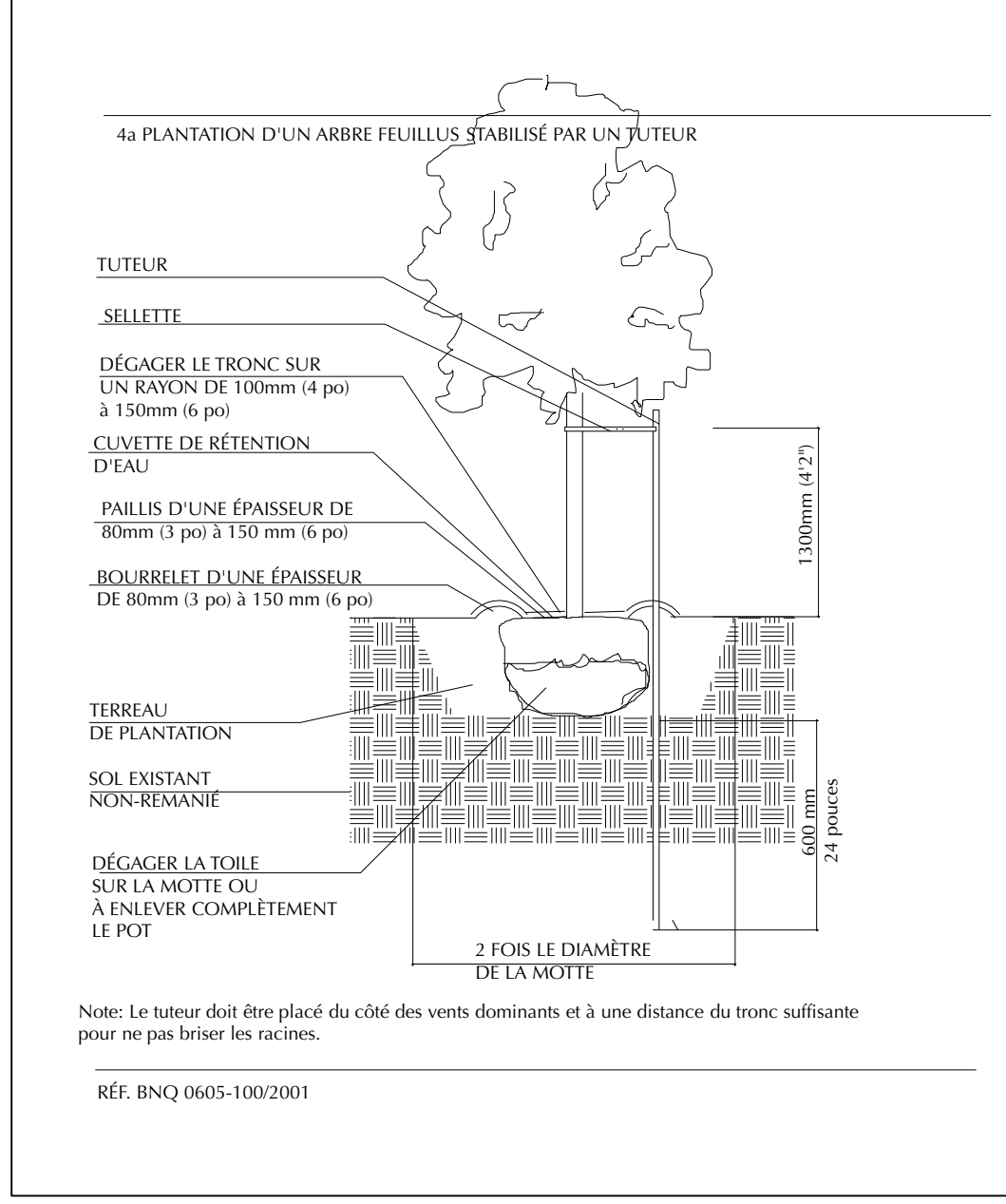
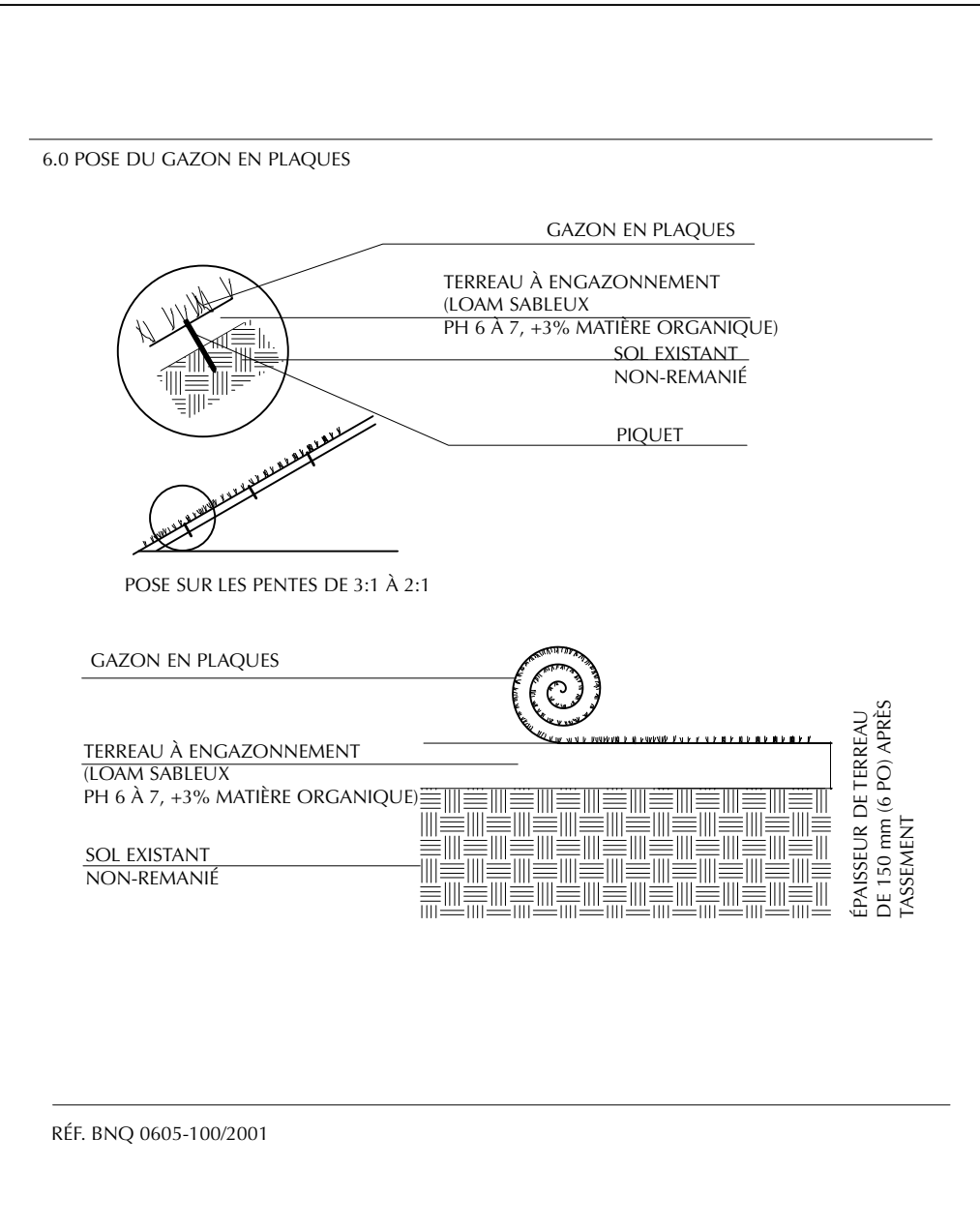
Note réalisation

Engazonnement
L'engazonnement sera à refaire suite aux travaux, l'entrepreneur devra installer du gazon en plaque cultivé (pâturin du Kentucky no.1) sur 6 pouces de terreau à engazonnement (composé en majeure partie de sable et de limon avec 4 à 7% de matière organique, ph entre 6 et 7) selon les normes du BNQ en vigueur. Le mélange no 1 (3100) de la cie Savaria est recommandé, l'équivalent peut être accepté.

Plantation en bacs
Au fond des bacs, il est important de prévoir des trous ou espace de drainage régulier au 18 @ 24 po (voir architecte pour détail de construction). Les bacs devront être remplis avec terreau de plantation, soit un loam sableux ayant un PH de 6.5 et un taux un matière organique entre 10 et 20%. Le mélange no 2 (3125) de la cie Savaria est recommandé, l'équivalent peut être accepté.

Finition
Aucun paillis de cèdre ne devra être prévu sur le dessus des bacs de plantation. Un apport de compost forestier ou autre pourra être fait à chaque printemps (mai).

Irrigation
Un système d'irrigation est recommandé pour l'ensemble des plantations. Il est important d'irriguer également l'arbre en façade. Une proposition pour le système d'irrigation devra être fait par l'entrepreneur paysagiste.



LISTE DE VÉGÉTAUX

CATÉGORIE	QUANTITÉ	CODE	NOM LATIN	CALIBRE
ARBRES	6			
	1	Agbp	Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	50 mm
	2	Aceo	Celtis occidentalis	50 mm
	3	Aara	Acer rubrum 'Armstrong'	50 mm
ARBUSTES	9			
	9	Fswg	Spiraea japonica 'White Gold'	40 cm
GRIMPANTES	1			
	1	Gct	Clematis tangutica	1 Gal
VIVACES	59			
	18	Vcaf	Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'	2
	3	Vjphm	Hemerocallis 'Pardon Me'	2
	24	Vphf	Phalaris arundinacea 'Feesey Form'	2
	5	Vsea	Sedum acre	SP3
	9	Vsea	Sedum spectabilis 'Autumn Joy'	2
TOTAL	75			

Note: SP3= 4 po (9 cm) SP5= 2 litres (15 cm) 2= 2 gallons

Source, Plan implantation
Calce architecture Workshop
2019-06-14

001 12 août 2019 pour permis

No	Date	Emission
Sceau	Architecte paysagiste	

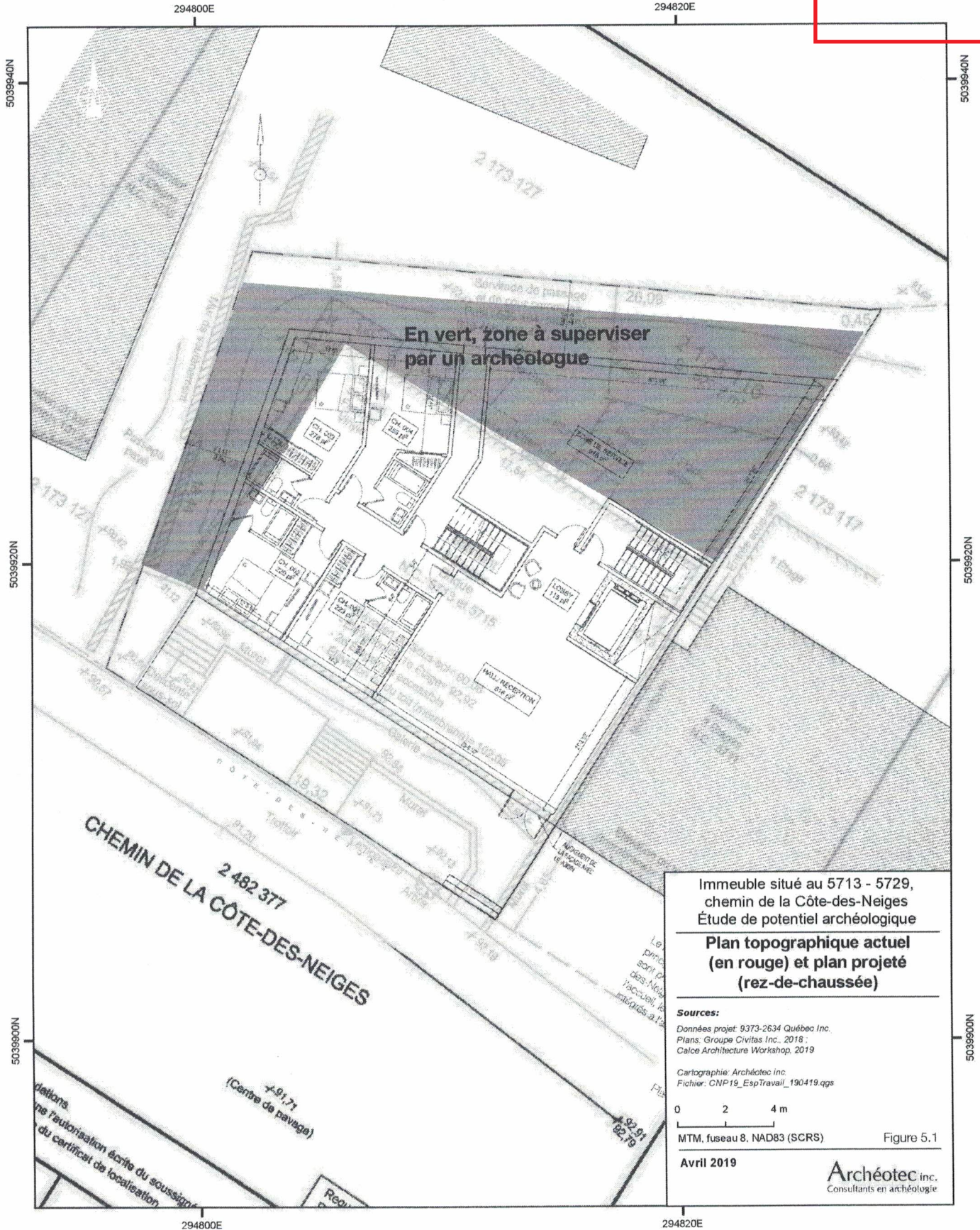
L'espace Paysage
signé Martine Boudreault
T.450.447.2180 mboudreault@lespacepaysage.ca

www.lespacepaysage.ca

Droit d'auteur
Ce dessin est sujet au droit d'auteur, il ne peut être reproduit pour quelques intentions ou usages que ce soit, il ne peut être utilisé uniquement avec l'apposition de la signature et du sceau.

Conception	Martine Boudreault
Vérifié par	Martine Boudreault
Client	9373-2634 Québec inc.
Projet	5713 Cote des Neiges Montréal
Titre	Plan d'aménagement paysager
Dessin	Plan de plantation
Échelle	0'-1/8"=1'0"
Date	12 août 2019
Feuille	1 de 1

ANNEXE C - FIGURE 5.1



Identification		Numéro de dossier : 1193558051
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 la démolition du bâtiment situé au 5713, chemin de la Côte-des-Neiges et la construction d'un nouveau bâtiment de 6 étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire de l'immeuble situé au 5713, chemin de la Côte-des-Neiges a déposé une demande pour démolir le bâtiment et construire un bâtiment de 6 étages. Cet immeuble est vacant depuis approximativement 18 mois.

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)

S.O.

Description

Propriété

Le site qui fait l'objet de la présente demande est situé sur le chemin de la Côte-des-Neiges près de l'intersection du chemin de la Côte-Sainte-Catherine. Le terrain est bordé de part et d'autre par des bâtiments d'une hauteur de 3 étages et à l'est par un secteur résidentiel de forte densité (12 logements et plus). À l'ouest, sur le chemin de la Côte-des-Neiges, on retrouve l'hôpital général juif.

Le terrain est occupé par un bâtiment vacant de 3 étages. L'empreinte au sol du bâtiment existant est d'environ 258.8 m² pour un taux d'implantation d'approximativement 49%. Celui-ci est implanté en mitoyenneté avec le terrain situé au sud et qui borde l'intersection chemin de la Côte-des-Neiges et le chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

Finalement, la propriété est située dans un secteur où la hauteur est limitée à 6 étages / 20 m et où les usages commerciaux de faible intensité commerciale et habitation sont autorisés. La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial et n'est pas identifiée comme immeuble significatif.

Il est important de noter que le terrain est greffé d'une servitude de passage et de cours commune avec les propriétés adjacentes. Cette servitude limite de façon importante le développement de la propriété.

Projet

Le projet vise principalement à démolir le bâtiment existant et de construire, en lieu et place, un bâtiment résidentiel mixte (commerce au rez-de-chaussée) comprenant approximativement 30 logements d'une hauteur de 6 étages / 20 m.

Il est important de noter qu'au début des discussions avec le requérant, le projet devait accueillir un hôtel. Cependant, le projet a évolué et le nouveau bâtiment aura une vocation résidentielle mixte.

Dérogations demandées

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

- déroger à la règle d'insertion qui limite la hauteur de bâtiment à 3 ou 4 étages même si le règlement permet d'atteindre une hauteur de 6 étages / 20 m. ;
- déroger au nombre d'unités de stationnement minimum requis de 8 unités pour permettre une aire de stationnement de 4 unités.

Sur ce dernier point, il est important de noter que la propriété est située à environ 460 m. de la station de métro Côte-des-Neiges. Ainsi, en permettant de densifier le site et de réduire les exigences en matière de stationnement on soutient une urbanisation qui favorise l'utilisation du transport collectif tel que proposé par l'action 3.2 le Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal.

De plus, le bureau technique de l'arrondissement nous a informé qu'il n'a pas d'objection à ce que le promoteur réduise de moitié le nombre d'unités de stationnement minimum exigé. Par contre, il soulève que les futurs résidents du bâtiment ne pourront pas demander de vignette de stationnement réservé sur rue pour résidents (SRRR). En effet, le stationnement sur rue, sur le chemin de la Côte-des-Neiges, est régi par des parcomètres.

La démolition sera autorisée par le projet particulier et des critères seront également prévus afin de permettre l'étude du projet de remplacement en révision architecturale (PIIA).

Démolition

Pour autoriser la démolition, la direction a exigé au requérant de réaliser une expertise sur l'état du bâtiment. L'expertise a relevé les éléments suivants:

- la structure de bois du toit, de la façade et du 2e et 3e étage a subi des dommages significatifs dû à un incendie ;
- aux mêmes endroits on a constaté la présence de parasites qui consomment le bois ;
- des travaux de rénovation majeurs ont été réalisés par des personnes ne possédant pas les connaissances des normes de construction de base ;
- plusieurs éléments structuraux ont été retirés (sans être remplacés) et causés le déplacement de la structure de bois. À cet égard, une directive a été émise afin de mettre en place des supports temporaires pour soutenir le 2e et 3e étage du bâtiment.

Considérant l'état du bâtiment, l'expertise recommande la démolition du bâtiment. Cette analyse a été réalisée par la firme d'ingénierie Génieux.

- **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 le bâtiment proposé (hauteur de 20 m) n'est pas anormal.

Étude sur le potentiel archéologique

Les extraits suivants proviennent de l'étude sur le potentiel archéologique réalisée par Archéotec inc., consultants en archéologie.

"Depuis au moins le 17^e siècle, un bâtiment occupe le terrain à l'étude. Chaque fois qu'il est remplacé, il est rebâti en bois. Le plus récent est démoli entre 1912 et 1940. En 1940, il n'y a aucun édifice sur ce terrain, car ce n'est qu'en 1944 que l'édifice actuel est construit. Entre 1944 et aujourd'hui, cet édifice a occupé le terrain octroyé en 1698 à Pierre Martin dit Ladouceur, sans jamais altéré la portion arrière du terrain"

Conclusion et recommandations

"(...) La présence de maisons et dépendances pour le bétail et le blé ou les pommes, et la grange (ou étable) demeurent en place au moins jusqu'en 1912 (...). La maison construite en bois demeure en bois jusqu'à la construction de l'édifice actuelle en 1944."

"(...) Les fondations de maisons mises au jour sous la chaussée par les archéologues près de la rue Lacombe fournissent une preuve que le bâti localisé en bordure du chemin avant le vingtième siècle peut désormais se trouver sous la chaussée. Cependant, la cour, à travers le temps, est toujours restée libre de construction."

"C'est pourquoi il est recommandé une supervision archéologique des excavations dans la portion non construite (principalement où se trouve la servitude de passage et de cour commune). La portion du terrain dont les excavations devront être supervisées par un archéologue sont en gris sur la figure 5.1 de l'étude."

La portion du terrain dont les excavations devront être supervisées par un archéologue est indiqué à la figure 5.1 de l'étude qui est jointe en annexe au présent sommaire.

Politique locale pour le logement abordable , social et familial

Dans le cadre de la nouvelle politique locale sur le logement abordable, social et familial, le requérant devra fournir une compensation financière. Comme le nouveau bâtiment va créer 30 nouveaux logements, le montant de la contribution est équivalent à 15% de la superficie brute de plancher résidentiel divisé par 90 m².

Le bâtiment proposé a une superficie de plancher estimée à 1 688 m². La contribution financière pour ce projet est donc évaluée à 39 387.00\$. Le requérant devra donc fournir une traite bancaire au montant de la contribution financière 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le présent projet particulier.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement la demande de projet particulier pour les raisons suivantes:

- le bâtiment a subi des dommages importants à sa structure et il a été démontré qu'il est difficilement récupérable ;
- l'analyse urbaine a démontré qu'un bâtiment d'une hauteur de 6 étages s'intègre au gabarit des bâtiments les plus représentatifs de la rue ;
- le projet proposé permet de densifier le site qui est situé à approximativement 460 m d'une station de métro en accord avec les orientations municipales (action 3.2 du Plan d'urbanisme - soutenir une urbanisation qui favorise l'utilisation du transport collectif) ;
- la construction d'un bâtiment de 6 étages est conforme à la grille des usages et normes (mais déroge aux règles d'insertion de hauteur) ;
- le projet répond aux critères d'analyse pour autoriser un PPCMOI ;
- le requérant devra contribuer un montant d'environ 40 000\$ pour le logement social conformément à la politique sur le logement social et abordable de l'arrondissement;

- lors de sa séance du 14 août 2019, le CCU a émis une recommandation favorable à la demande de projet particulier accompagnée des conditions suivantes:
 - fournir des unités de stationnement pour vélo selon un ratio de 1 unité par logement ;
 - ajouter au chapitre du PIIA du PPCMOI des dispositions relatives à un aménagement plus verdoyant de la cour avant ;
 - proposer des variations quant à la matérialité ou l'expression volumétrique du bâtiment.

Aspect(s) financier(s)

La contribution financière du projet résidentiel lié au logement social d'un montant de 39 387.00\$ sera déposée dans le compte suivant: 2101.0000000.000000.00000.21197.

Développement durable

S.O.

Impact(s) majeur(s)

S.O.

Opération(s) de communication

9 octobre 2019 Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation;
 16 octobre 2019 Assemblée publique de consultation

Calendrier et étape (s) subséquente(s)

7 octobre 2019 Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
 9 octobre 2019 Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation
 16 octobre 2019 Assemblée publique de consultation
 4 novembre 2019 Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
 2 décembre 2019 Adoption de la résolution autorisant le projet particulier
 Décembre 2019 Certificat de conformité

Conformité aux politiques , aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite de vérifications et au mieux de leurs connaissances, les signataires du dossier attestent 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 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: Lucie BÉDARD_URB directeur(trice) - amen. urb.& serv. aux entreprises en arrondissement Tél. : 514-872-2345
--	--

Télécop. :

Date d'endossement : 2019-09-24 10:49:33

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2019-09-24 10:50

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558051