

Identification		Numéro de dossier : 1183558064
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 construction d'un bâtiment résidentiel comportant 2 logements au 99999, rue Stanley-Weir (lot 2 651 437) en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire du lot N° 2 651 437, situé sur la rue Stanley-Weir, souhaite construire un bâtiment résidentiel de 2 logements.

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

Conditions actuelles

Le lot 2 651 437 est situé du côté nord de la rue Stanley-Weir, entre la rue Cedar Crescent et l'avenue Roslyn, dans un secteur de zonage résidentiel H.6-7 permettant des bâtiments de 12 logements et plus. Maintenant vacant, il a été autrefois occupé par une piscine creusée appartenant à la conciergerie du 4610, chemin Queen-Mary.

Le projet

Le propriétaire propose la construction d'un bâtiment résidentiel de 3 étages comportant 2 logements sur ce terrain vacant et exigu de 320 m².

L'architecture

Le projet , de par sa typologie, son gabarit et sa matérialité, s'harmonise à l'ensemble des bâtiments

jumelés présents sur la rue Stanley-Weir et l'avenue Roslyn (au sud). Il s'inspire d'ailleurs de l'architecture Art déco qui les caractérisent.

Le couvert végétal

Comme quelques arbres se situent à proximité des infrastructures devant subir réfection, une étude de caractérisation des arbres sur le site 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 commentée par la Division voirie et parcs de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce. Il en ressort principalement que seul l'orme de Sibérie (arbre N° 6 de l'étude de caractérisation des arbres), pourra être abattu.

L'étude d'impact sur l'ensoleillement

Une étude d'impact sur l'ensoleillement a été réalisée afin d'évaluer l'impact de la nouvelle construction sur l'ensoleillement des édifices voisins. Il en ressort que le nouveau bâtiment entraînera peu d'ombrage sur les bâtiments voisins.

Les critères d'évaluation

Les critères sur lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation du 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;

Les dérogations au Règlement d'urbanisme (01-276)

Ce projet déroge au Règlement d'urbanisme (01-276) relativement :

- à la hauteur minimale du bâtiment sur au moins 60 % de la façade, sur une profondeur de 4 mètres car le 3^e étage est complètement en retrait (articles 9 (2^o) et 11);
- au taux minimum d'implantation car le bâtiment aura un taux d'implantation de 31,5 % dans un secteur où le minimum exigé est de 35 % (article 40);
- à l'alignement de construction (articles 52 à 65);
- à l'usage : bâtiment résidentiel comportant 2 logements dans un secteur de 12 logements et plus (article 123);
- à la hauteur des terrasses du bâtiment car elles excèdent 1 m de hauteur à partir du niveau naturel du sol (article 328 (4^o);
- aux abris permanents d'automobiles car ils ne sont pas ouverts sur 3 côtés et ont une hauteur supérieure à 4 mètres (article 328 (13^o).

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

Le dossier a été présenté à la séance du CCU du 14 novembre 2018 et a reçu un avis favorable (voir note additionnelle en pièce jointe).

Justification

Après étude et analyse des critères d'évaluation pour un PPCMOI, la direction est d'avis qu'un projet résidentiel pourrait s'implanter sur ce site pour les raisons suivantes :

- il respecte les objectifs du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;
- il occupe un terrain laissé vacant depuis plusieurs années;
- il s'harmonise, par sa typologie, son gabarit et sa matérialité à son milieu d'insertion;
- Il a peu d'impact sur l'ensoleillement de la cour arrière du voisin en raison de la forme arrondie de son 3^e étage;
- il met en valeur les espaces extérieurs et les plantations.

Aspect(s) financier(s)

Développement durable

Impact(s) majeur(s)

Opération(s) de communication

Calendrier et étape (s) subséquente (s)

14 novembre 2018	Présentation au comité consultatif d'urbanisme (CCU)
3 décembre 2018	Adoption du 1 ^{er} projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
2 janvier 2019	Parution de l'avis public et affichage
16 janvier 2019	Consultation publique
4 février 2019	Adoption du 2 ^e projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)
Février 2019	Avis public
Février 2019	Procédure d'approbation référendaire
11 mars 2019	Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)

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

Document(s) juridique(s) visé(s) :
Service des affaires juridiques , Direction des affaires civiles (Sabrina GRANT)

Autre intervenant et Sens de l'intervention

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dominique TURCOTTE
Conseillère en aménagement
Tél. : 514 868-3551
Télécop. : 000-0000

Endossé par :

Hélène BENOÎT
Conseillère en aménagement - chef d'équipe
Tél. : 514-872-9773
Télécop. :
Date d'endossement : 2018-11-15 16:23:13

Approbation du Directeur de direction

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

Approuvé le : 2018-11-28 14:32

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier :1183558064