



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

18 août 2021

Dérogation mineure - Lot 6 378 483 du Cadastre du Québec (2174-2180, avenue de Clifton) -  
# 3002963394

# 01

## CONTEXTE

Étudier une demande de dérogation mineure relativement à la largeur d'une voie d'accès menant à une aire de stationnement pour le bâtiment projeté sur le lot 6 378 483 du Cadastre du Québec (2174-2180, avenue de Clifton - Demande de permis de construction :3002977014

# 02

## ANALYSE

En vertu des conditions énumérées au Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

# 03

## RECOMMANDATION

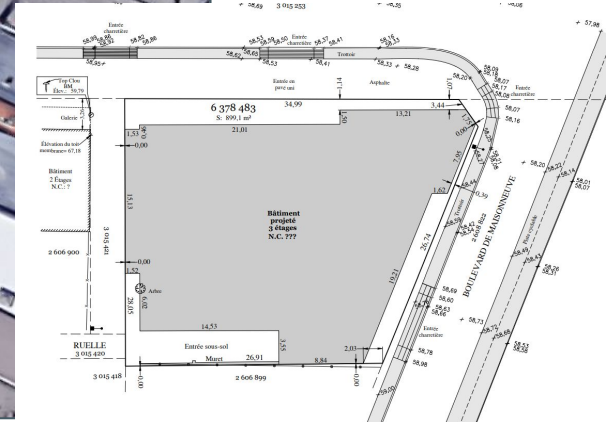
Favorable

# LOCALISATION



le bâtiment projeté sur le lot 6 378 483 du Cadastre du Québec (2174-2180), avenue de Clifton - Demande de permis de construction :3002977014

Suite à une décision de démolition rendue par le Conseil d'arrondissement le 11 mars 2021



## SOMMAIRE DU PROJET

Statistiques générales	
Nombre d'étage :	Proposé : 3 Maximal : 3
Nombre de logement :	38 logements
Stationnement automobile :	12
Stationnement vélo :	32



Cette dérogation mineure permettrait d'autoriser pour la construction d'un bâtiment résidentiel, l'aménagement d'une voie d'accès à double sens menant à une aire de stationnement d'une largeur de 3,2 m, malgré l'article 573.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui prescrit une largeur minimale de 5,5 m.

### **Largeur de la voie d'accès**

L'étude de circulation estime un faible débit véhiculaire lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement.

Des feux de circulation actionnés par des boucles de détections permettront de détecter les véhicules arrivant ou passant par un certain point.



Avis préliminaire : mercredi le 18 novembre 2020

Le CCU recommande d'inclure à la proposition un système de feux de circulation pour assurer la fluidité des véhicules lors de l'entrée et de la sortie du stationnement.

### EQUIPEMENT POUR QUAIS

#### Feux Stop & Go DEL pour quais

Système de signalisation pour les quais de chargement qui stabilise la sécurité des chauffeurs de camion et le personnel sur le quai.

- Un système d'alarme simple, efficace et sensible qui réduit les risques d'accidents
- Établit une ligne de communication claire entre les chauffeurs et le personnel sur le quai
- Sachet en polypropylène pour quai en rouleau plat, en rouleau pas, en rouleau pas et en rouleau pas
- Plus profonde Alarme que la plupart des autres de quai, et qui empêche d'endommager les fourgons et les camions
- Vestibule antiréflexion intégré pour améliorer la visibilité
- Trous de montage conformes aux normes établies pour les bâtiments
- Utilisation tant à l'intérieur qu'à l'extérieur
- Dimensions 230" H x 130" W x 315" L, Chambre du verre à 1/4"
- Produit certifié pour la vente au Canada par un organisme de certification accrédité
- Produit 20 pour l'unité simple, 6 pour pas pas

Utilise 80% moins d'énergie

Ideals pour tous véhicules, pour indiquer les endroits dangereux ou pour un contrôle en usine

DEL	DEL	DEL	Description	Prix /chaque
3100	3104	3105	Large (pas) - Large (pas) - Large (pas)	
3106	3107	3108	Large (pas) - Large (pas) - Large (pas)	

#### Systèmes de contrôle de la circulation

Le système TCS 3000 détermine la vitesse de circulation et permet de recevoir et de localiser les remorqueurs plus facilement. La sécurité est assurée par une communication claire tout en évitant les blessures et les dommages causés aux débarcadères, à l'équipement et aux bâtiments. Les lumières DEL rouges et vertes sont montées sur des poteaux en Aluminium respectivement, offrant des signaux clairs aux préposés au débarcadère à l'intérieur du bâtiment et aux chauffeurs de camions à l'extérieur du bâtiment.

#### USAGES

- Contrôle de l'accès aux stationnements, débarcadères, aéroports ou valises en zones à circulation dense
- Avertir les employés et les conducteurs de tout danger

#### CARACTÉRISTIQUES

- Lumières DEL qui offrent 100 000 heures ou 10 ans de service ininterrompu
- Lumières DEL qui offrent un éclairage de haute qualité sans éblouissement
- Classe B - 100% moins d'énergie que les lampes à incandescence conventionnelles
- Les lumières DEL encastrées résistent au choc, à la vibration et aux intempéries, et elles ne produisent aucune chaleur
- Sans besoin d'entretien, aucun besoin de remplacer les ampoules ou lentilles
- Sans risque de court-circuit, de brûlures ou de corrosion

#### SPECIFICATIONS

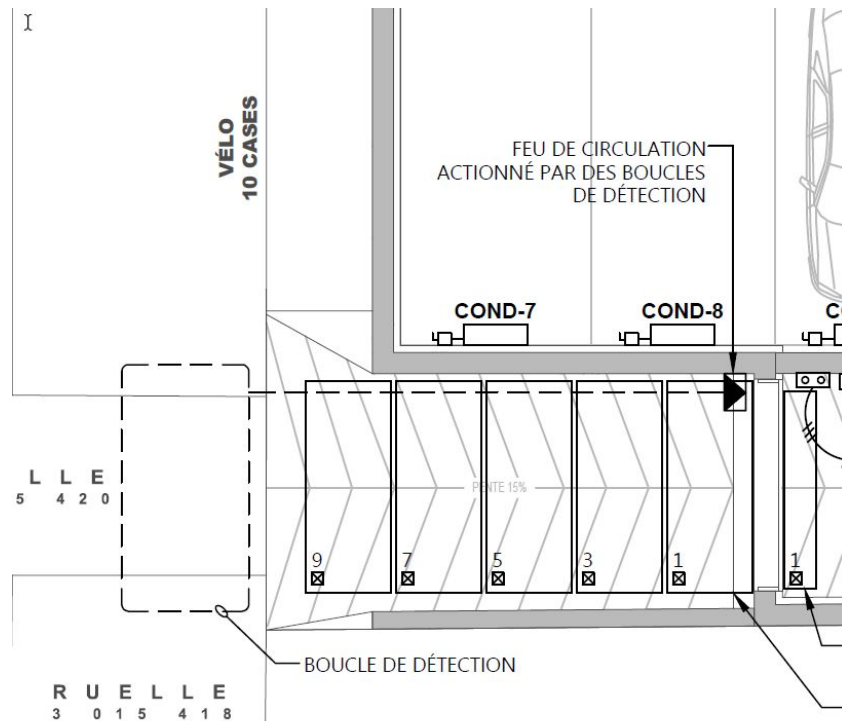
- Gamme de température pour l'usage et le stockage -40°C à 80°C
- Fils encastrés à l'arrière du panneau qui protègent les lumières contre l'humidité, l'huile et les intempéries
- Chaque appareil d'éclairage comprend un câble de 15'
- Tous pour support préfabriqué pour une installation facile

N° modèle	N°	Description	Prix /chaque
K790	05-541-0	Interieur 12 DEL	
K790	05-541-0	Interieur 12 DEL	
K790	05-541-10	Interieur 12 DEL	
K790	05-541-10	Interieur 12 DEL	

#### TCS 3000 SURE-DOCK

Grâce au système Sure-Dock, les conducteurs de camions peuvent contourner leur camion ou remorque de façon sécuritaire entre les panneaux Sure-Dock. Panneaux antiréflexion individuellement

N° modèle	N°	Description	Prix /chaque
K300	05-541-0	12 DEL	
K300	05-541-10	12 DEL	



Article 3	Conformité	Commentaires
a) Supprimé	S.O.	S.O.
b) l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;	Oui	La largeur de la voie d'accès de 5,5 m prescrite au règlement cause un préjudice sérieux au demandeur puisqu'elle requiert des aménagements peu adaptés à la typologie du projet proposé;
c) la demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;	Oui	La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme
d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaire des immeubles voisins, de leur droit de propriété;	Oui	La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
e) Supprimé	S.O.	S.O.
f) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi	S.O.	Les travaux n'ont pas encore débutés

# LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- **Considérant que** : La dérogation étudiée respecte les conditions d'autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures tel que le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- **Considérant que** : L'étude d'impact sur la circulation produite par Aristomen Anéziris en date du 27 octobre 2020, prévoit un faible débit véhiculaire généré par le projet lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement;
- **Considérant que** : La dérogation étudiée ne concerne pas l'usage et la densité d'occupation du sol;
- **Considérant que** : La dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Par conséquent, après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** à la demande de dérogation mineure.

**Lors de sa séance du 18 août 2021, le CCU a émis un avis favorable à l'égard de cette demande.**



