

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
Télécop. : 000-0000

Endossé par :

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