



ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

27 janvier 2020 à 18h30

En vidéoconférence

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel de 12 étages (42 m) pour la propriété sise au 4845, chemin de la Côte-Saint-Luc

DERNIÈRE MISE À JOUR : 18 janvier 2021

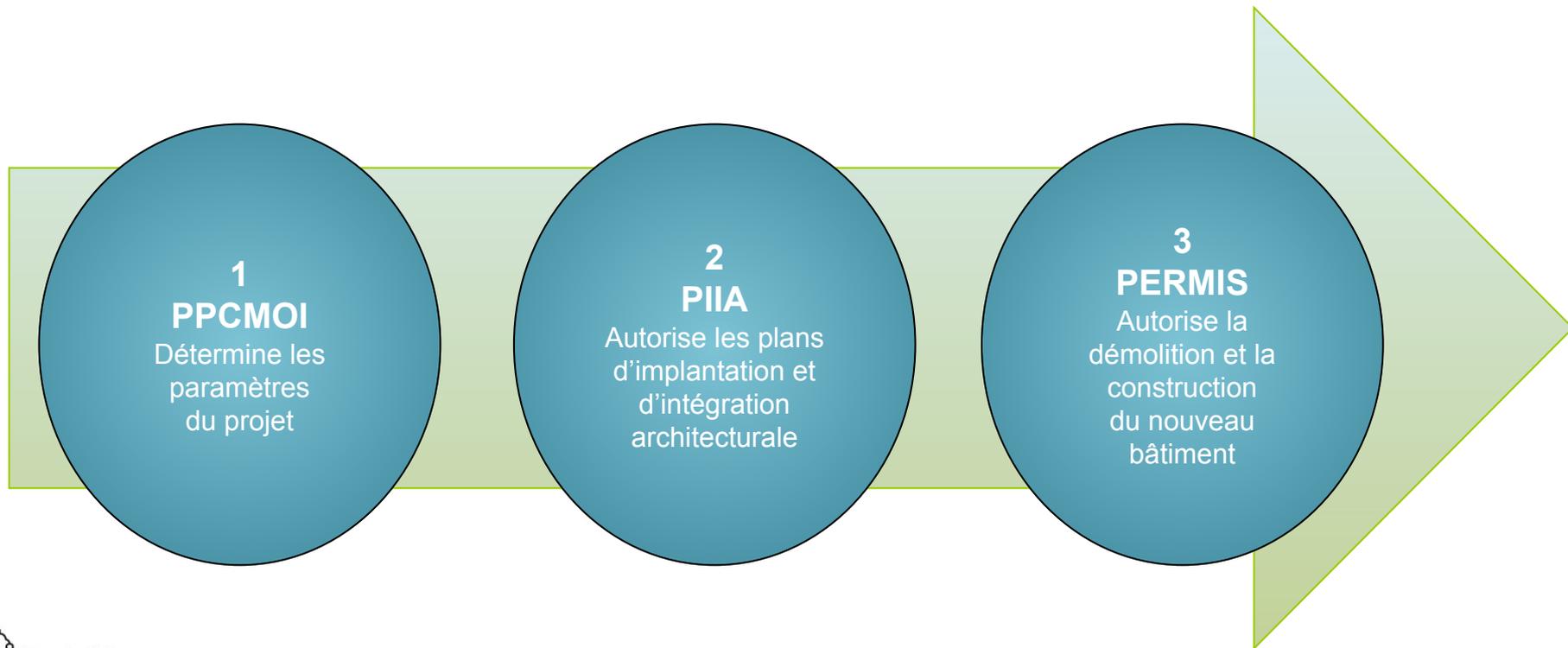
DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE

- 1. La procédure de projet particulier**
- 2. Présentation du projet de résolution**
- 3. Présentation calendrier d'approbation et du processus référendaire**
- 4. Période de questions et commentaires**

LA PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

PROJET CONFORME VS PROJET NON CONFORME

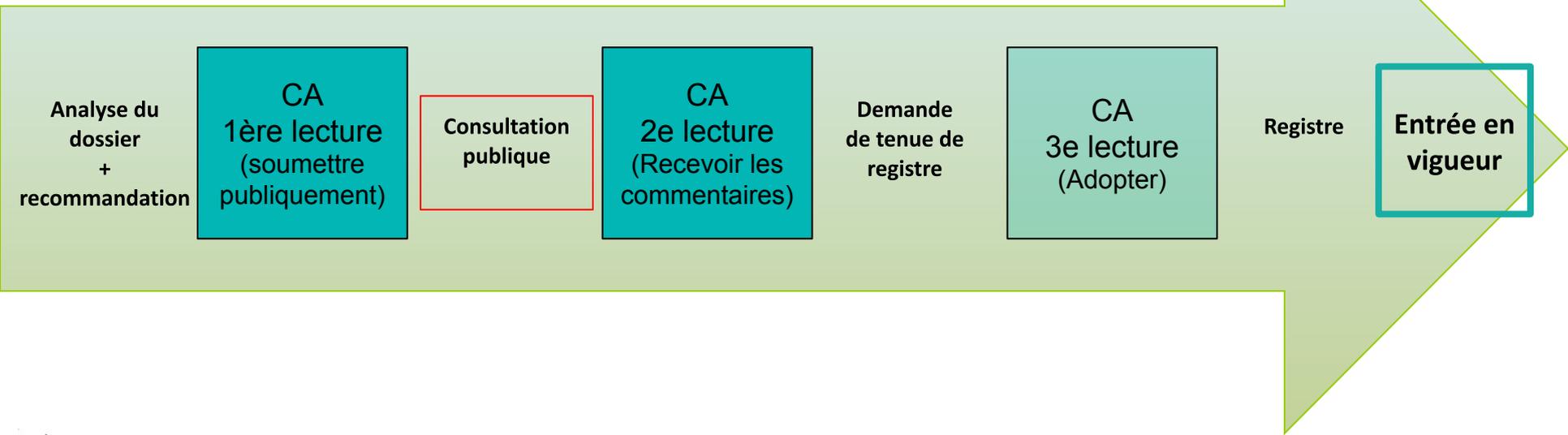
3 PROCÉDURES DISTINCTES



LES GRANDES ÉTAPES D'UN PROJET PARTICULIER

3* PASSAGES AU CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

* Si le dossier n'est pas susceptible d'approbation référendaire, le dossier est présenté deux fois au Conseil d'arrondissement



PRÉSENTATION DU PROJET DE RÉOLUTION

01

CONTEXTE

Présentation de la requête 3002361915 pour une demande de PPCM01 pour autoriser la construction d'un bâtiment de 12 étages comprenant 77 logements et un stationnement au sous-sol.

02

ANALYSE

Autoriser une hauteur d'un bâtiment de 12 étages

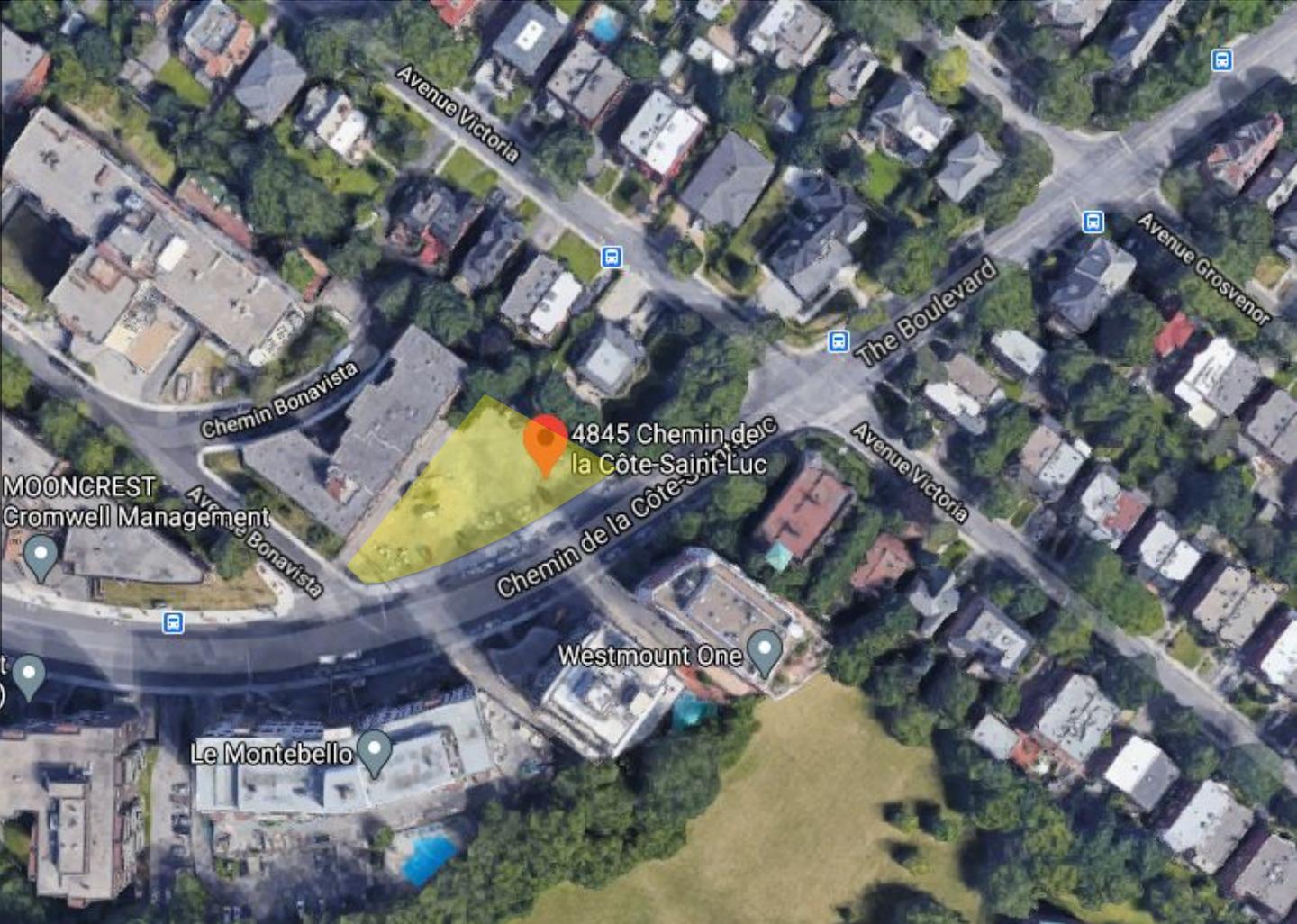
03

RECOMMANDATION

Favorable

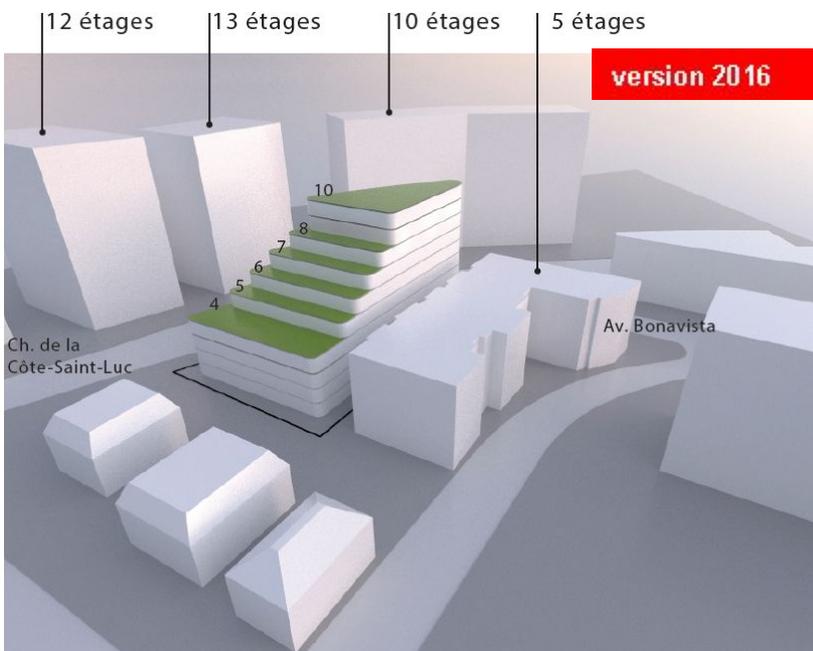
Présentation d'une demande de PPCMOI pour autoriser la construction d'un bâtiment d'habitation de 12 étages / 38 m. comprenant 77 unités d'habitation et un stationnement au sous-sol, sur 3 niveaux, pour la propriété située au 4845, chemin de la Côte Saint-Luc

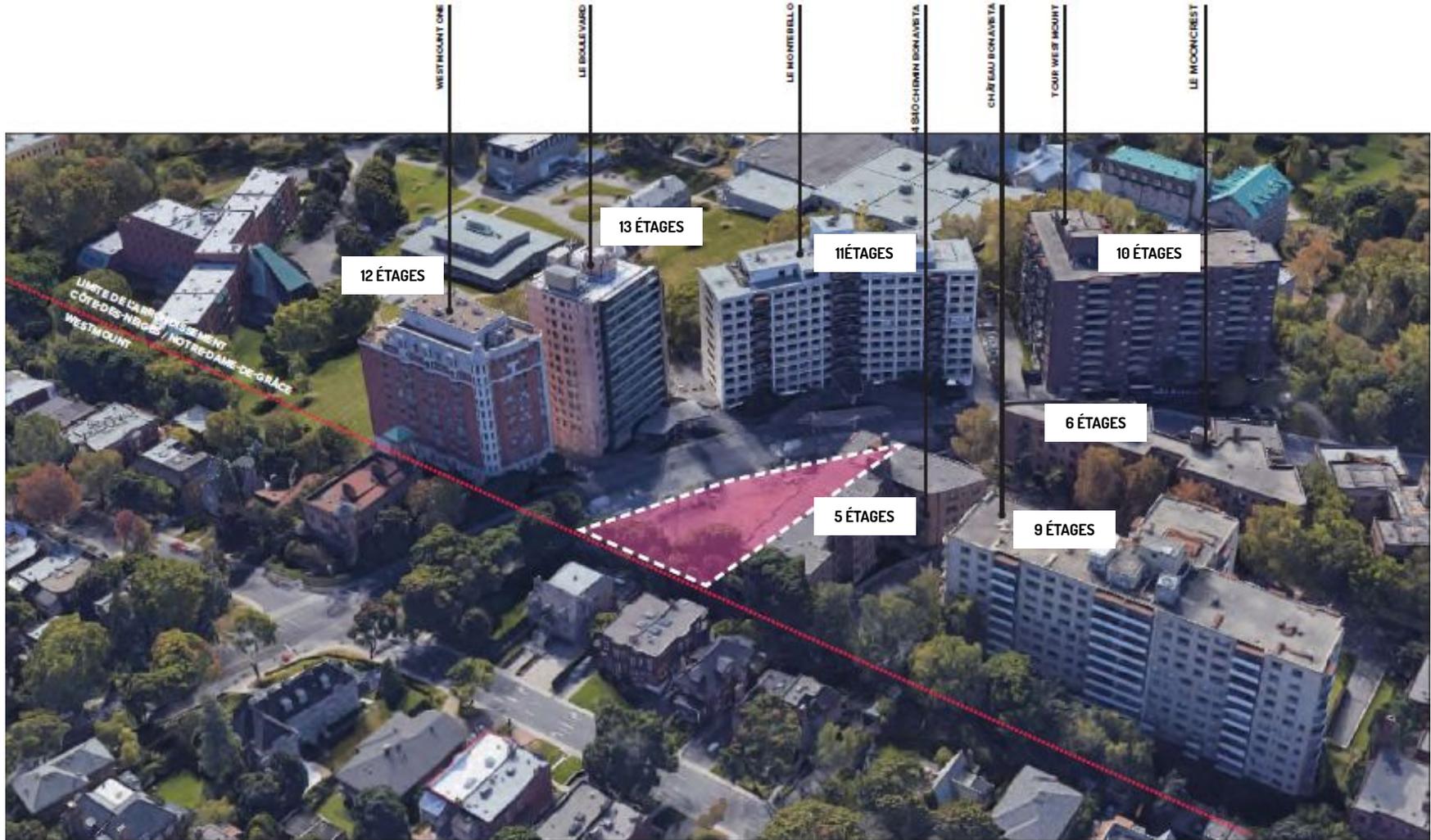
Dossier relatif à la requête no. 3002361915



Cheminement du projet:

- **2016-05-19:** Avis préliminaire favorable pour un projet dérogatoire de 4 à 10 étages;
- **2018-03-19:** Dépôt d'une demande de permis de construire d'un projet de plein droit;
- **2019-06-03:** Adoption de la résolution : CA19 170177 autorisant une dérogation mineure à l'alignement.
- **2020-04-15:** Avis préliminaire favorable pour un bâtiment de 12 étages

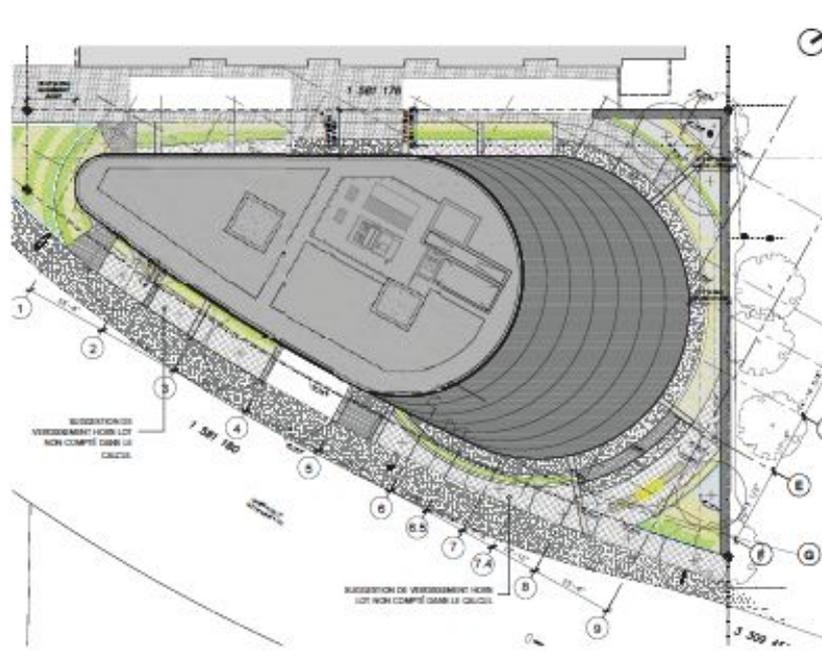
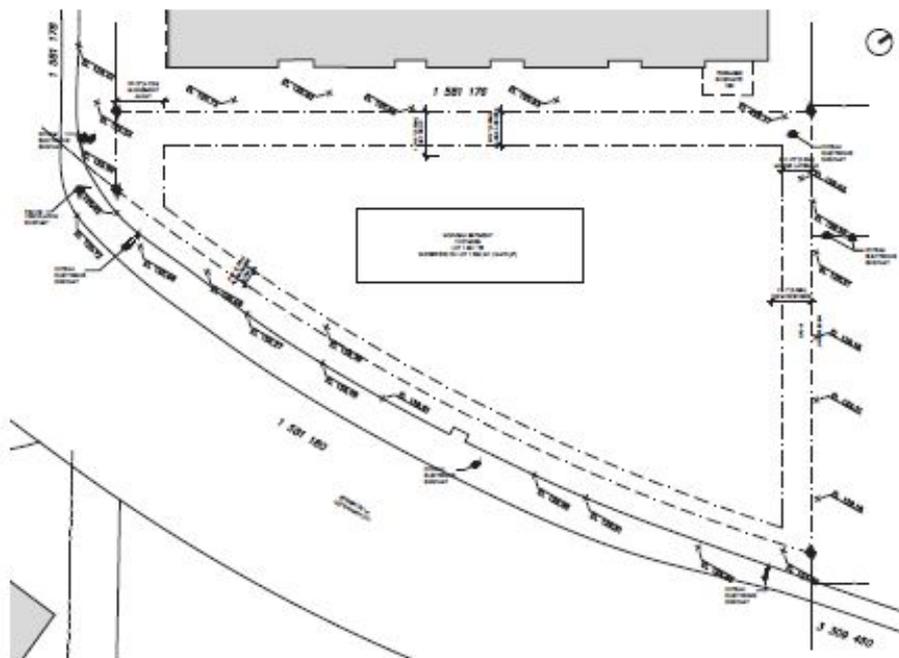




Note:

Pour le détail complet du Plan d'Arpentage se référer à la page 14 et au plan signé en Annexe.

Pour le Plan complet des aménagements extérieurs, se référer au document d'Architecture de Paysage joint en Annexe.



**PLAN DE SITE EXISTANT ET
STATISTIQUES RÉGLEMENTAIRES**

SUPERFICIE DE COUVERTURE AU SOL
Superficie de terrain : 16 470 p² (1 530,1 m²)
Superficie bâtiment : 0 p² (0 m²)
Pourcentage de couverture au sol : 0,0 %

SUPERFICIE VÉGÉTALE

Superficie de terrain : 16 470 p² (1 530,1 m²)
Superficie végétale : 0 p² (0 m²)
Pourcentage de superficie végétale : 0,0 %

SURFACES PAVÉES

Superficie de terrain : 16 470 p² (1 530,1 m²)
Superficie surface pavée : 0 p² (0 m²)
Pourcentage de surface pavée : 0,0 %

**PLAN DE SITE PROJETÉ ET
STATISTIQUES RÉGLEMENTAIRES**

SUPERFICIE DE COUVERTURE AU SOL
Superficie de terrain : 16 470 p² (1 530,1 m²)
Superficie bâtiment : 6 745 p² (626,6 m²)
Pourcentage de couverture au sol : 41,0 %

SUPERFICIE VÉGÉTALE

Superficie de terrain : 16 470 p² (1 530,1 m²)
Superficie végétale : 4 083 p² (379,3 m²)
Pourcentage de superficie végétale : 24,8 %

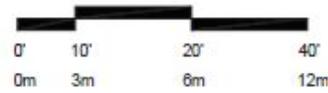
SURFACES PAVÉES

Superficie de terrain : 16 470 p² (1 530,1 m²)
Superficie surface pavée : 5 642 p² (524,1 m²)
Pourcentage de surface pavée : 34,2 %

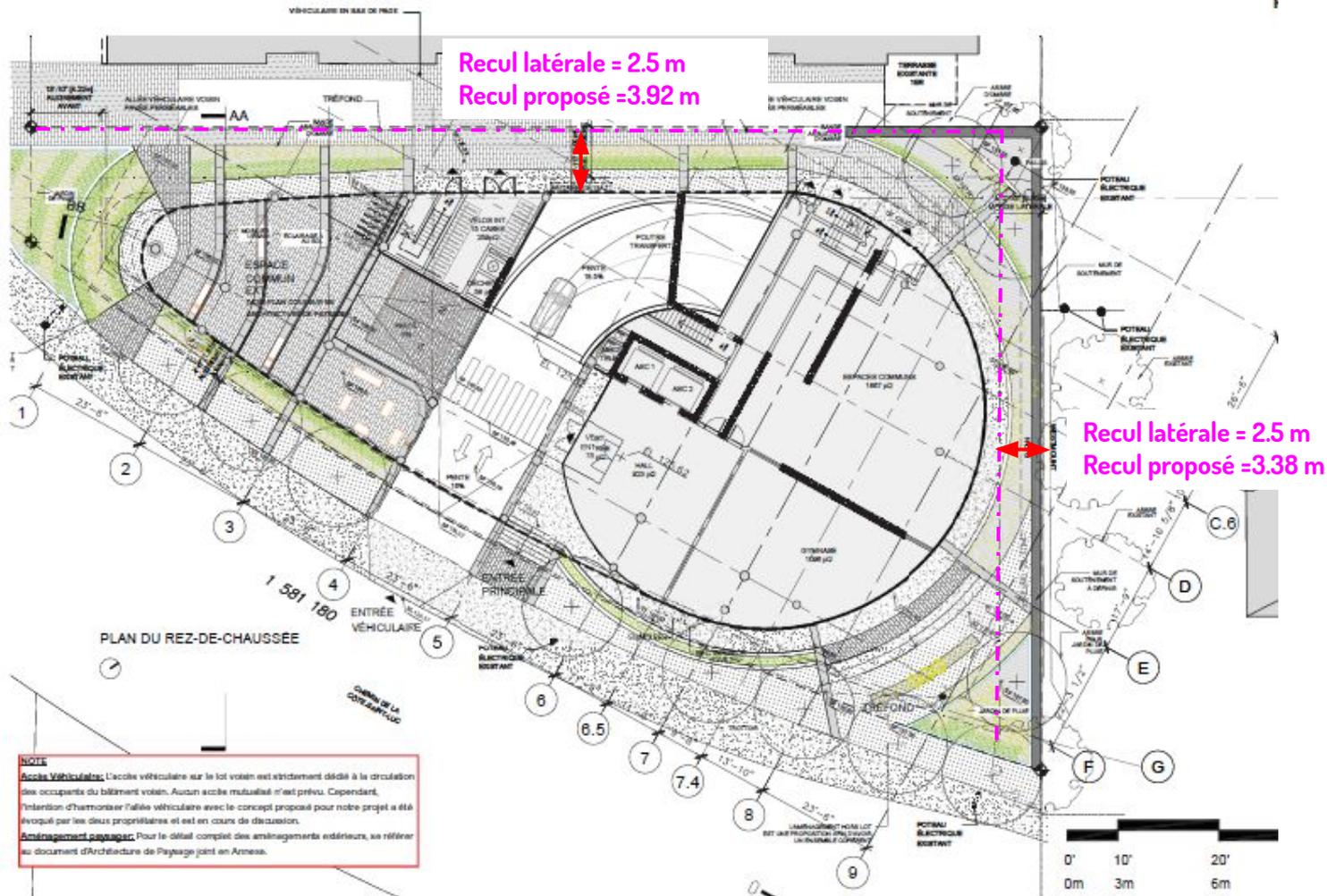


- Stationnement**
- SS1**
20 unités pour voiture
22 unités pour vélo
 - SS2**
22 unités pour voiture
22 unités pour vélo
 - SS2**
22 unités pour voiture
22 unités pour vélo
- Total**
64 unités pour voiture
66 unités pour vélo

Salle à déchets
Salle de recyclage
Vélos



Superficie brute de plancher en m² = **9 265 m²***** (7 656 m²)
 1 unité / 90 m² (site éloigné d'un équipement de transport collectif structurant)
9 265 m² / 90 m² = 103 unités de stationnement ou 85 unités de stationnement







4952 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Insertion urbaine vers l'est.



4948 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Insertion urbaine vers l'est.

PERSPECTIVE D'INSERTION URBAINE

VUE VERS L'EST



663 AVENUE VICTORIA. Insertion urbaine vers le nord.



4812 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Insertion urbaine vers l'ouest.

VUE VERS L'OUEST



604 AVENUE VICTORIA. Insertion urbaine vers le sud.



5240 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Le bâtiment n'est pas visible.

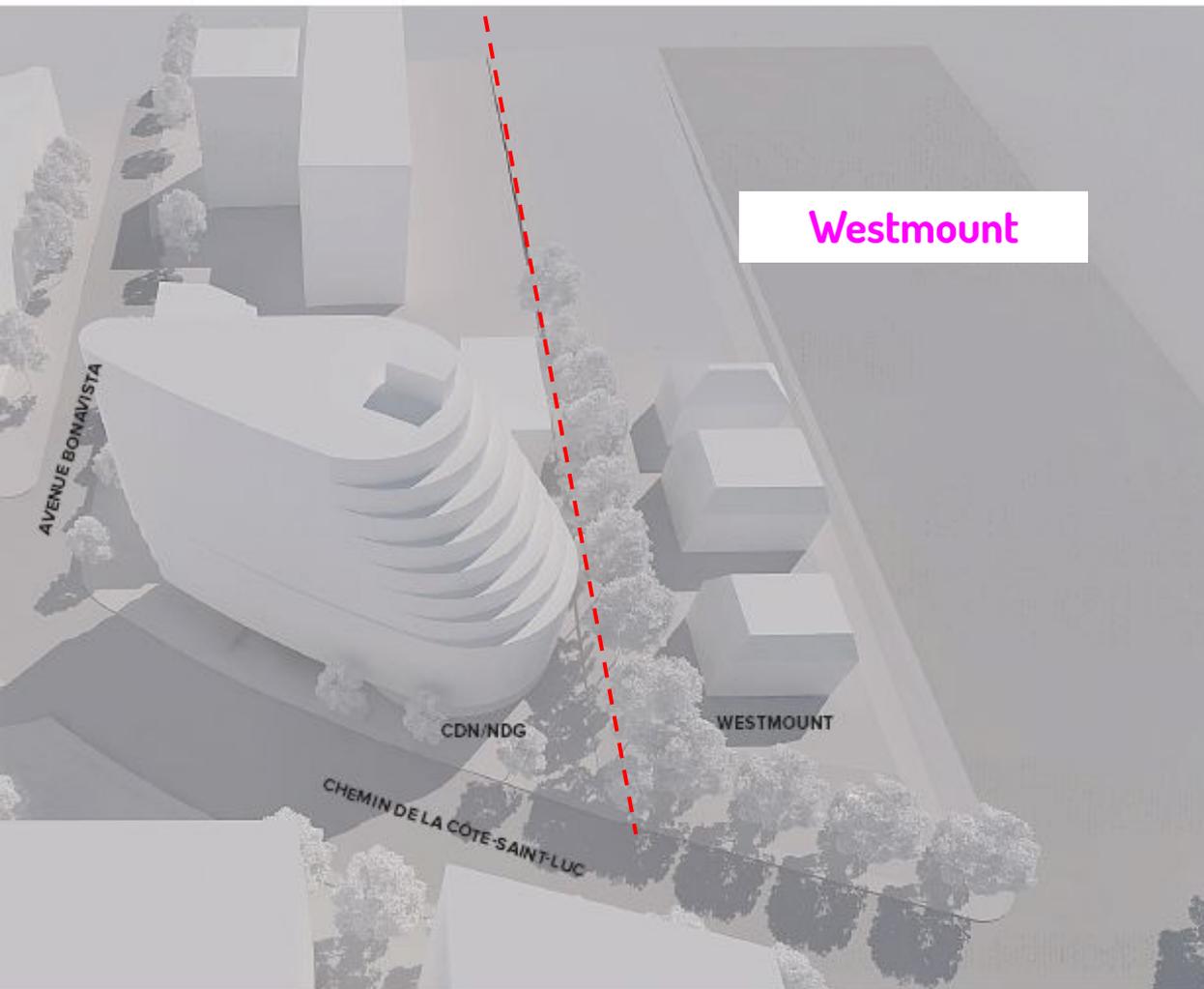




VUE VERS L'EST



VUE VERS L'OUEST



Westmount

Le projet se trouve sur un lot contiguë à une zone (arrondissement) différente. Le zonage des terrains impactés doit être utilisé pour déterminer la hauteur du bâtiment projeté.

La zone contiguë impactée se situe à Westmount. Le zonage de Westmount limite les hauteurs de bâtiment en fonction des conditions suivantes (voir réglementation de Westmount):

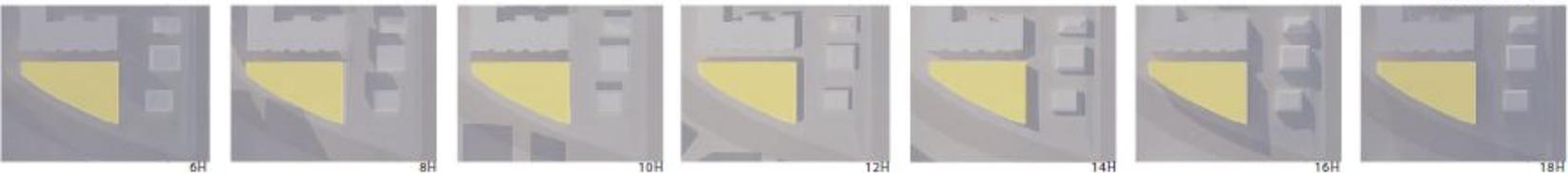
1. TAILLE DU LOT
2. TYPE DE TOIT

1. **Taille du lot :** Le lot voisin en angle possède une superficie de plus de 10 000 pieds carrés. La hauteur permise est donc de 35 pieds.

2. **Type de toit :** Le bâtiment voisin possède un toit en pente, il faut donc ajouter 5 pieds de hauteur. Résultat : hauteur totale de 40 pieds de hauteur.

La hauteur utilisé pour comparer l'ombre projetée doit donc être de 1.5 la hauteur permise par l'arrondissement de westmount soit $1,5 \times 40$ pieds = 60 pieds.

Règlement 01-276
Articles 28.2 et 28.3



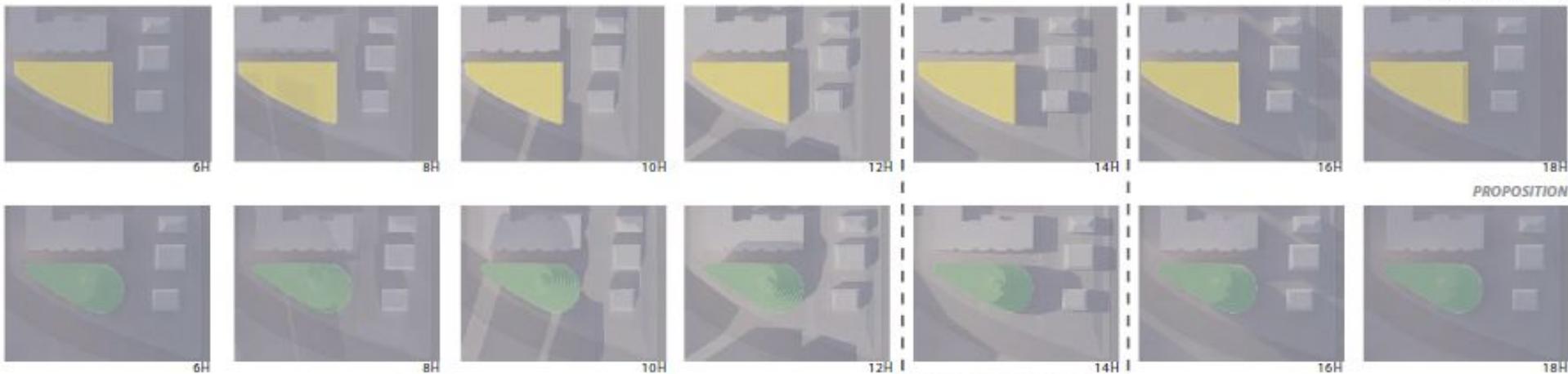
Solstice d'été



Solstice d'hivers



Équinoxe



L'OMBRE PROJETÉE SUR LE TERRAIN VOISIN EST ÉQUIVALENTE DANS LES DEUX SCÉNARIOS.

5. CONDITIONS DE VENT POUR LES PIÉTONS

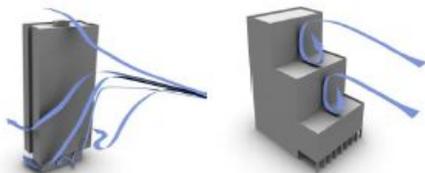


Image 5: Rabattement et diffusion de l'écoulement par la masse en gradins

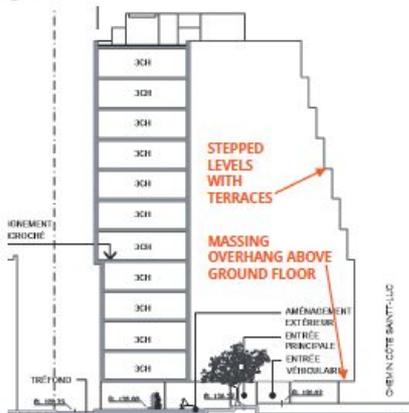
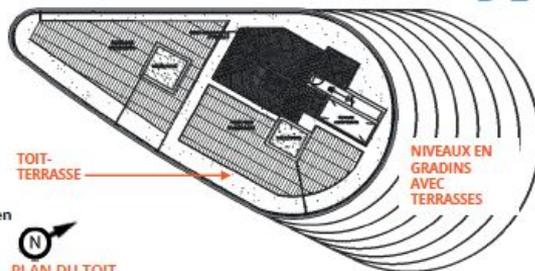


Image 6: Section transversale, vue vers le nord-est



PLAN DU TOIT

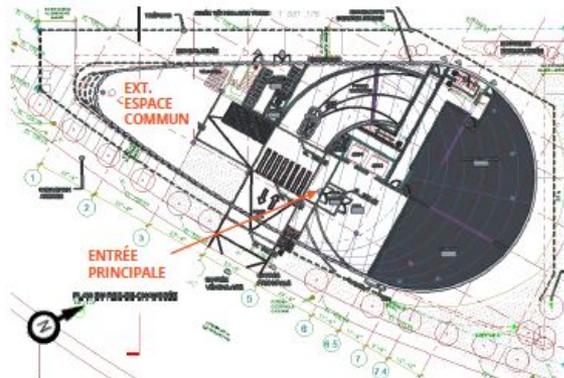


Image 7: Plans d'étage



7. RÉSUMÉ

- Le site propos est situé au milieu de bâtiments modérément hauts qui protègent en grande partie le site des vents dominants;
- L'influence actuelle des environs sur le vent, combinée à de nombreuses caractéristiques de conception sensibles au vent du projet, réduit le potentiel d'effets importants du vent;
- Le projet devrait entraîner une augmentation de la vitesse des vents par rapport aux conditions existantes, mais les effets devraient être localisés et se produire principalement sur le site;
- Compte tenue du climat local, des environs et de la hauteur et de la géométrie du développement proposé, nous prévoyons que le critère de sécurité éolienne sera respecté dans toutes les zones piétonnes du projet et autour de celui-ci, y compris aux entrées du bâtiment, sur les trottoirs et sur les terrasses situées au-dessus du sol. Ces conditions sont cohérentes avec celles qui prévalent sur le site existant.

5. CONDITIONS DE VENT POUR LES PIÉTONS

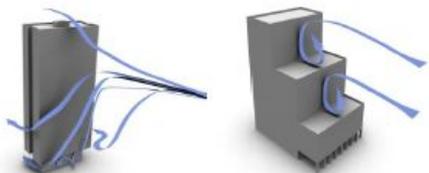


Image 5: Rabattement et diffusion de l'écoulement par la masse en gradins

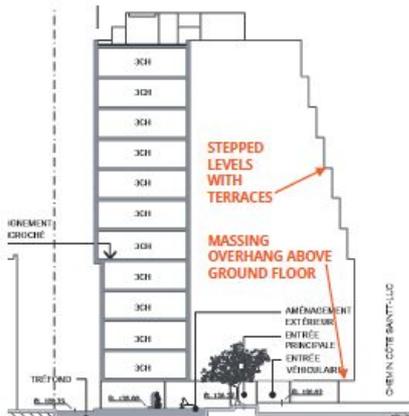


Image 6: Section transversale, vue vers le nord-est

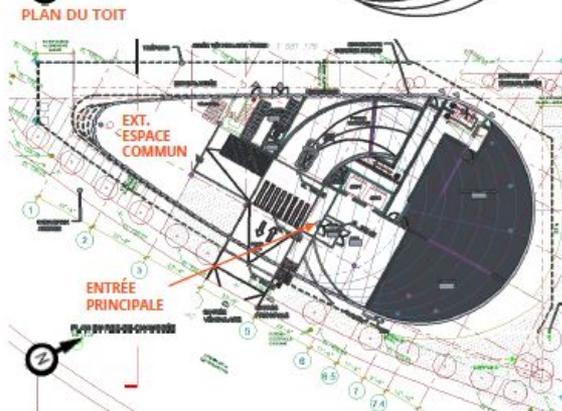
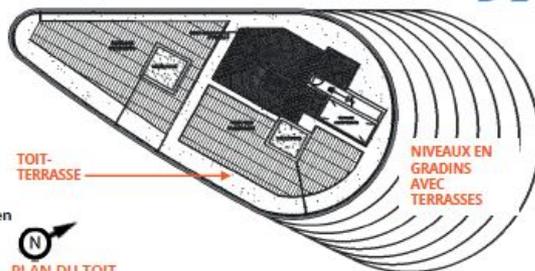


Image 7: Plans d'étage



7. RÉSUMÉ

- Les conditions de vents dans la zone commune au niveau du sol sur les trottoirs adjacents au site devraient répondre aux critères des “parcs” en été et pour les “autres rues” en hivers. Ces conditions de vent sont considérés comme appropriés pour les trottoirs;
- Les vitesses plus élevées dans la zone commune pendant l’hivers peuvent également être acceptable, car cet espace n’est pas susceptible d’être utilisé pendant les mois froids;
- Les conditions de vent à l’entrée principale devraient être appropriés en été et en hivers;
- Des vitesses de vent plus élevées que souhaitées sont attendues sur les terrasses potentielles des niveaux 6 à 12 et sur la terrasse sur le toit. Des mesures de contrôle due vent seront nécessaires pour créer un environnement venteux confortable pour les activités passives, zones venteuses.
- Des mesures conceptuelles de contrôle du vent sont recommandées pour les zones venteuses.

RECOMMANDATIONS:**1. Stationnement intérieur**

Valider avec la Ville l'offre de 66 places de stationnement alors que la demande municipales est d'un maximum de 60 places.

2. Stationnement pour vélo

Prévoir un minimum de 77 unités de stationnement pour vélos, représentant un taux de 1 unité/logements.

3. Localisation de l'accès au stationnement

Permettre l'aménagement de l'accès au stationnement du développement résidentiel à l'endroit prévu par les architectes, soit à environ 30 m à l'est de l'avenue Bonavista. La visibilité à la sortie est adéquate et la présence de créneaux sur le chemin de la Côte-Saint-Luc facilite l'accessibilité au site.

Le trottoir doit être continu à la hauteur de l'entrée privée. La descente de trottoir existante qui donnait autrefois accès au site doit être relocalisée légèrement plus à l'ouest à 30 m de la ligne d'arrêt du chemin de la Côte-Saint-Luc.

RECOMMANDATIONS:

4. Aménagement paysager

Vérifier l'aménagement paysager proposé entre le bâtiment et le trottoir du chemin de la Côte-Saint-Luc afin qu'il n'affecte pas la visibilité à la sortie du stationnement intérieur.

5. Ligne d'arrêt à l'approche ouest de l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista

Considérer une relocalisation de la ligne d'arrêt à quelques mètres seulement de la traverse piétonne du côté ouest de l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers vulnérables. Les autorités municipales pourraient considérer l'implantation d'un sens unique, en direction ouest, dans le débarcadère que l'on retrouve en face de l'avenue Bonavista, du côté sud du chein de la Côte-Saint-Luc.

6. Panneaux de "virages"

Considérer le retrait d panneaux de "virage D-110-1-D présentement localisé à environ 43 m en amont de l'avenue Bonavista. Ledit panneau est trop loin de la courbe et on peut porter à confusion car il indique un virage vers la gauche alors, qu'à cette hauteur, le virage est vers la droite

RECOMMANDATIONS:**7. Règlement du stationnement**

Maintenir l'arrêt interdit en tout temps que l'on retrouve présentement devant le site, du côté nord du chemin de la Côte-Saint-Luc. Cette réglementation permet de bonifier la visibilité à la sortie du site tout en facilitant la manoeuvre de sortie du stationnement

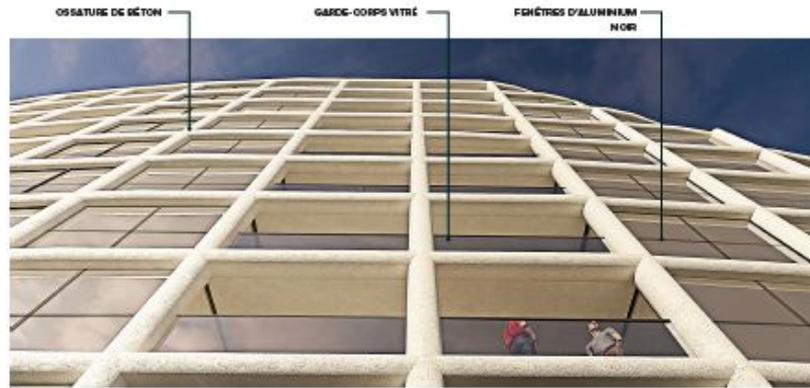
8. Programmation des feux

Ajuster la programmation des feux de circulation à l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista afin d'augmenter de 2 secondes la durée de la main clignotante des trois traverses passant de 13 à 15 secondes. La durée de la silhouette blanche pourrait être réduite de 2 secondes afin de conserver la valeur du cycle des feux en place

Les recommandations 1 à 4 sont du ressort du promoteur alors que les recommandations 5 à 8 sont optionnelles et relèvent de la municipalité







MATÉRIALITÉ DE LA FAÇADE



VUE DE LA PLACE EXTÉRIEURE AU REZ-DE-CHAUSSÉE



VUE DU CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC VERS L'EST

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur résidentiel	H.6-7 (12 LOGEMENTS ET +)	77 logements
HAUTEUR	–	16 m	42 m
ÉTAGES	3 à 12 étages	3 à 5 étages	12 étages
DENSITÉ	Moyenne	4.5	5.5
STATIONNEMENT	S.O.	66	Aucune unité à l'extérieur

- Considérant que le plan d'urbanisme permet une densification du site;
- Considérant qu'un projet semblable a déjà été présenté au CCU en avis préliminaire et que ce dernier a reçu un avis favorable;
- Considérant que le projet va permettre de créer 77 nouveaux logements de grandes superficie;
- Considérant que le projet propose une architectures contemporaine qui s'intègre au cadre bâti existant;
- Considérant que la volumétrie du bâtiment a été conçu pour réduire les impacts d'ombrage sur les propriétés située dans la municipalité de Westmount (niveau en gradin, marges de recul, concept en palier, etc.).

Après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** au projet, aux conditions suivantes:

- retirer les deux unités de stationnement en surface;
- faire valider l'étude de circulation par le bureau technique de l'arrondissement

MERCI

Présentation du dossier au CCU	16 septembre 2020
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	7 décembre 2020
Consultation publique	27 janvier 2021
Adoption du 2e projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	À DÉTERMINER
Procédure d'approbation référendaire	À DÉTERMINER
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	À DÉTERMINER

- Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du site, de ses impacts sur les propriétés voisines et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire;
- Proposer une implantation sensible aux caractéristiques du bâtiment actuel, de la relation à établir avec la rue, de l'occupation du rez-de-chaussée à l'avant et dans les cours;
- Aménager des espaces extérieurs de qualité et verdoyants et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents.

SUPERFICIES PAR ÉTAGE TYPE

Niveaux	Superficie brute construite (pi²)			Superficie brute locative (pi²)	
	Hors-sol "Brute" (sans exclusions**)	Hors-sol "Nette" (avec exclusions pour COS*)	Sous-sol (stationnement)	Hors-sol "Nette" Résidentiel seulement	Total COMMUN (voir superficies ventilées*)
SS3			14 308		
SS2			14 308		
SS1			14 308		
1	5 407	4 144		0	3 908
2	9 956	8 988		8 523	
3	9 988	9 354		8 931	
4	10 015	9 374		8 959	
5	10 039	9 398		8 982	
6	9 561	8 920		8 496	
7	8 920	8 280		7 856	
8	8 297	7 657		7 235	
9	7 692	7 052		6 616	
10	7 107	6 505		6 087	
11	6 541	5 939		5 531	
12	6 002	5 329		4 994	
TOITURE	202	202		202	
TOTAL :	99 727	91 142	42 924	82 412	3 908
% DE SUP. BRUTE	100%	91%	43%	83%	4%

Unités par étage type (SUPERFICIES BRUTE)

1 chambre	2 chambres	3 chambres
0	0	0
4	2	2
5	2	2
5	2	2
5	2	2
4	2	2
4	3	1
5	2	1
4	2	1
2	2	1
0	1	2
0	1	2
38	21	18

= 77 LOGEMENTS

38	21	18
49%	27%	23%

NOTE***

NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT

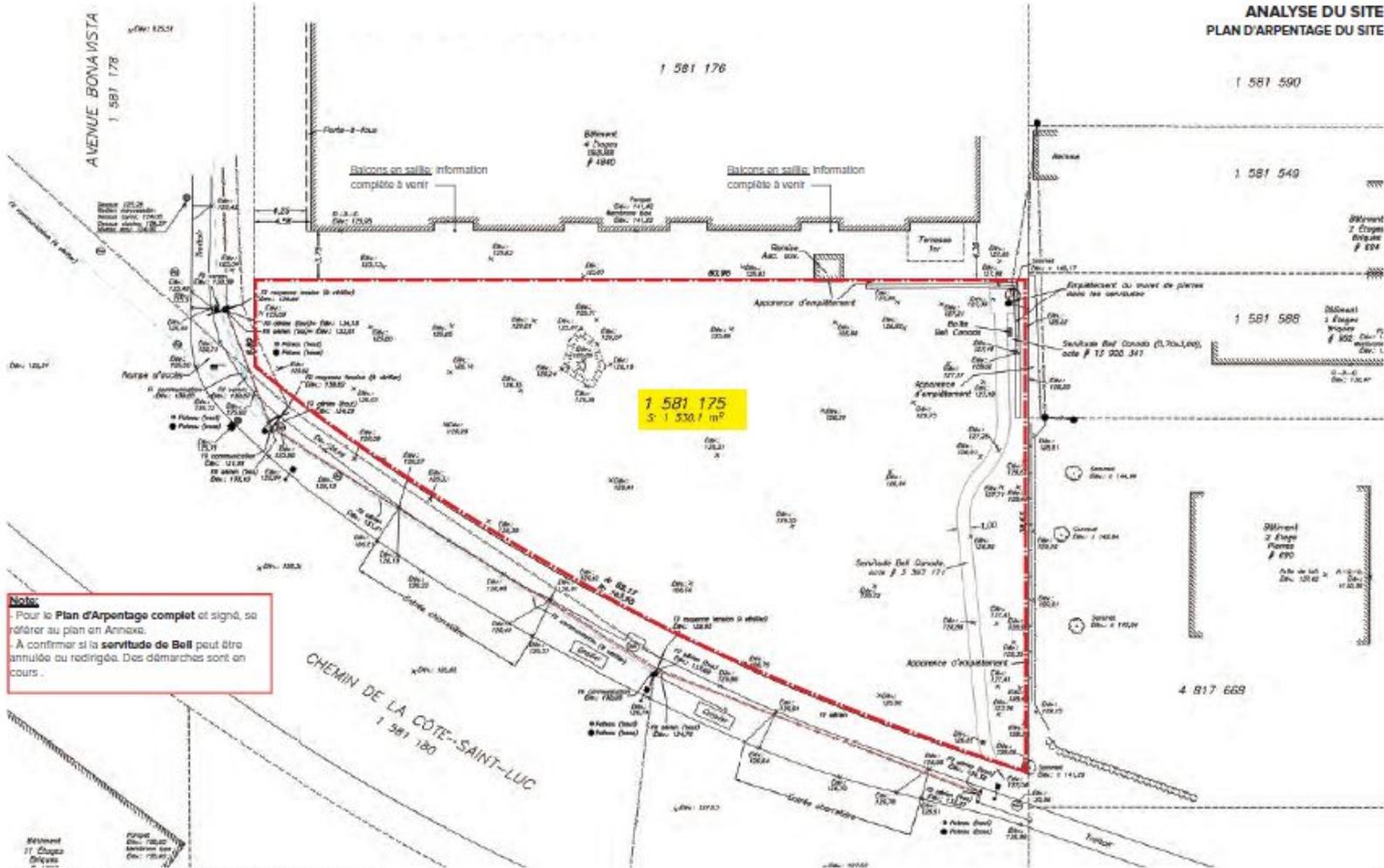
Niveaux	Proposé	RÉGLEMENTATION	SUPERFICIE BRUTE (M2)	Exigé (MIN)	Exigé (MAX)	DIMENSION DES CASES
P1	20	Résidentiel: Min. 1 unité par logement. Max. 1,5 unités par logements	9 265	77	116	2,4m x 5,5m
P2	22					
P3	22					
		PROJET PARTICULIER 1 unité par 150m2		60	62	
EXT	2					
Total :	66			60	116	



LÉGENDE

-  LIMITE DE LOT
-  LIMITE DE PROFONDEUR
-  BÂTI EXISTANT
-  CLÔTURE EXISTANTE
-  NIVEAU EXISTANT
-  NIVEAU PROPOSÉ
-  SOL FINI
- MATÉRIALITÉ DE SURFACES**
-  SURFACE EN BÉTON COULÉ
-  SURFACE GAZONNÉE
-  SURFACE DE PAILLIS IGNIFUGE
-  PAVÉS EN BÉTON PRÉFABRICÉS PERMEABLE
-  PAVÉS ALVÉOLÉS
-  PAVÉS EN BÉTON PRÉFABRICÉS PLACE INTÉRIEUR
-  BANDES DE PROPRETÉ EN GALETS DE RIVIÈRE
- VEGÉTAUX**
-  ARBRE FEUILLU EXISTANT
-  ARBRE FEUILLU PROPOSÉ
-  ARBRE CONIFÈRE PROPOSÉ
-  ARBUSTE FEUILLU PROPOSÉ
-  ARBUSTE CONIFÈRE PROPOSÉ
- GRANIZES PROPOSÉ

ANALYSE DU SITE PLAN D'ARPENTAGE DU SITE



Notes:
- Pour le Plan d'Arpentage complet et signé, se référer au plan en Annexe.
- À confirmer si la servitude de Bell peut être annulée ou redingée. Des démarches sont en cours.