



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

Dérogation mineure - Lot 6 405 019 du Cadastre du Québec (2161-2167, 2175, et 2177 - avenue
de Melrose) - # 3003050768

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 6 405 019 du Cadastre du Québec (2161 avenue de Melrose, -2167, 2175, et 2177 - avenue de Melrose) - Demande de permis de construction : 3003054495

02

ANALYSE

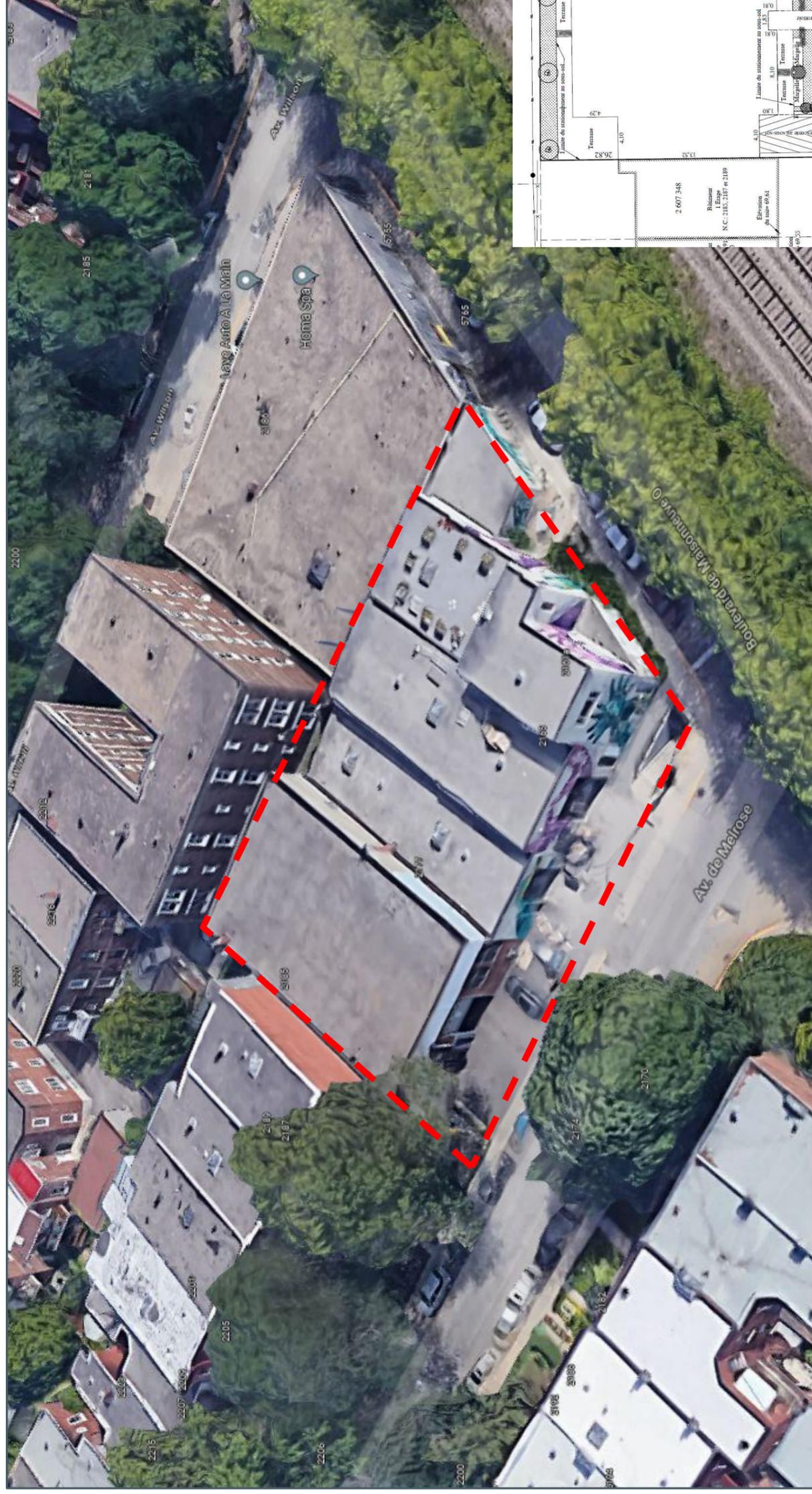
En vertu des conditions énumérées au Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

03

RECOMMANDATION

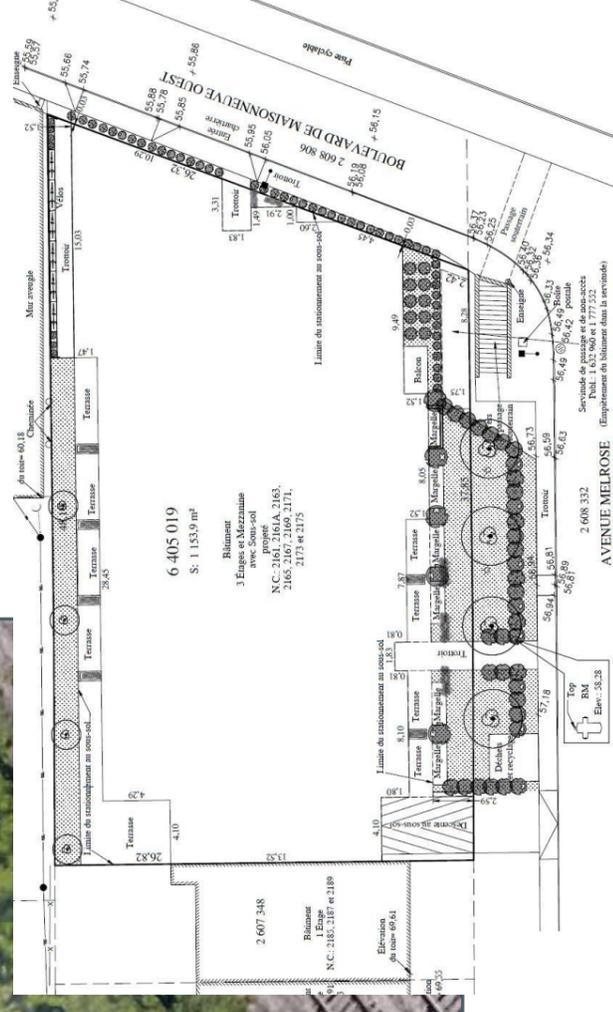
Favorable

LOCALISATION



le bâtiment projeté sur le lot 6
405 019 du Cadastre du
Québec (2161, avenue de
Melrose- Demande de permis
de construction : 3003054495

Suite à une décision de
démolition rendue par le
Comité de démolition le 9 juin
2021



SOMMAIRE DU PROJET

Statistiques générales	
Nombre d'étage :	Proposé : 3 Maximal : 3
Nombre de logement :	41 logements
Stationnement automobile :	14
Stationnement vélo :	41



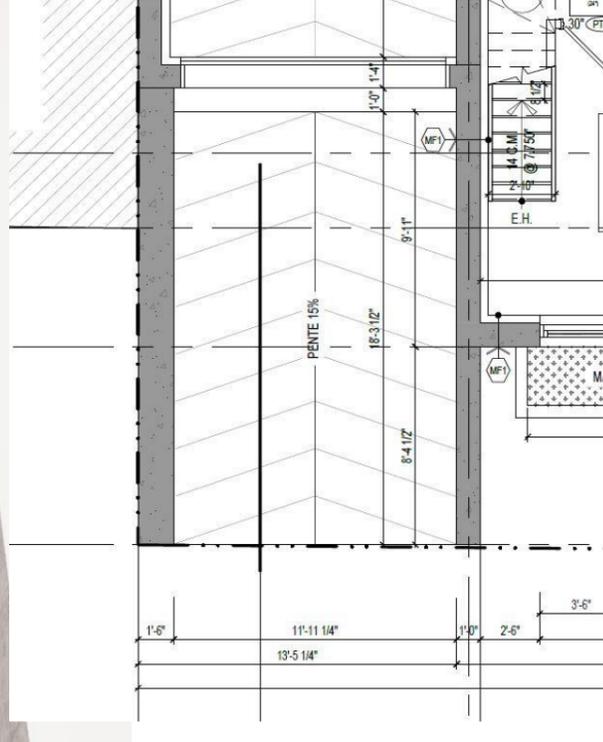
DÉROGATION MINEURE

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 3,64 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

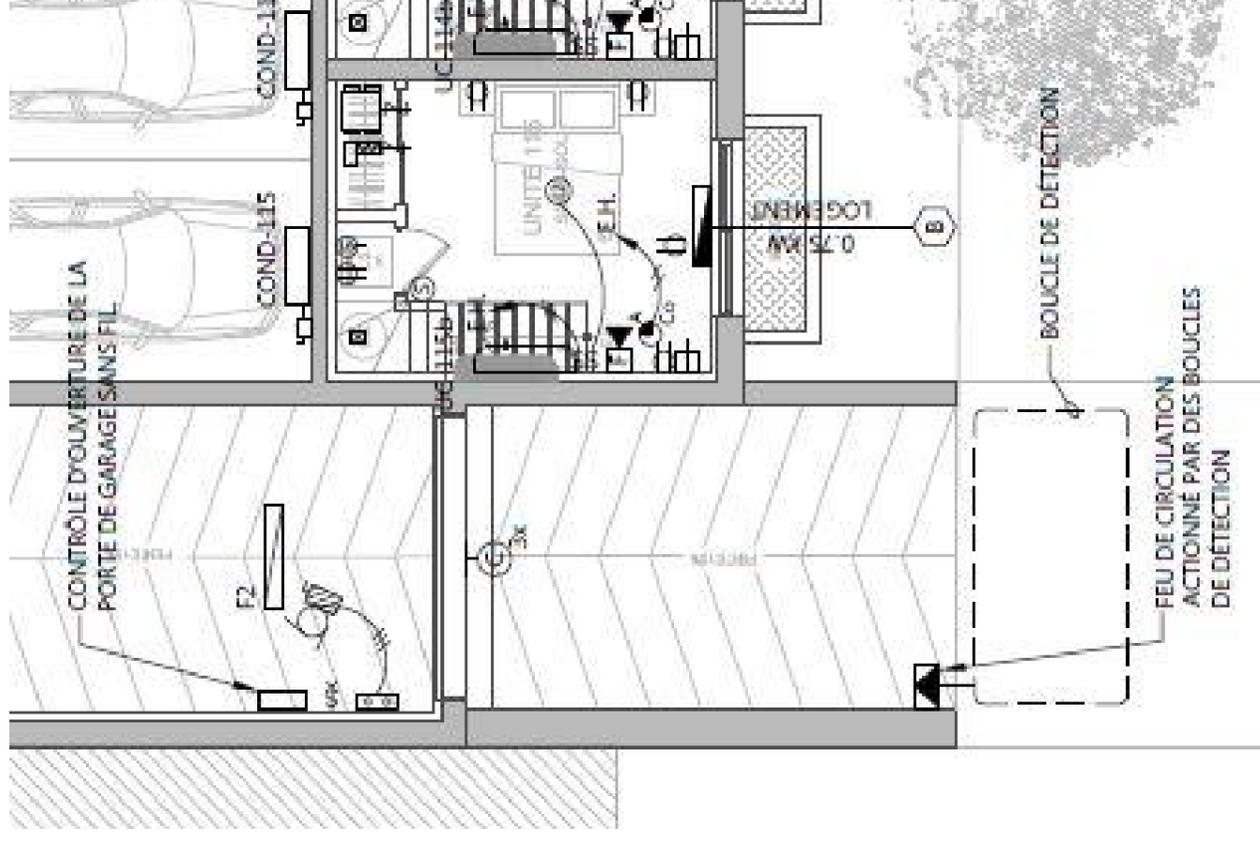
L'étude de circulation estime un faible débit véhiculaire lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement.

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



Avis préliminaire : 17 mars 2021

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 sensibilise la sécurité des conducteurs camion et du personnel sur le quai.

- Établit une ligne de communication claire entre les chauffeurs et le personnel sur le quai.
- Boîtier en polypropylène jaune qui ne rouille pas, ne pince pas, ne bosselle pas et ne se corrodé pas.
- Peu profonde (moins que la plupart des systèmes de quai).
- Visières antibrouillantes intégrées pour améliorer la visibilité.
- Trois de montage conformes aux normes établies pour les bâtiments.
- Dimensions: 6,38" h x 3,24" p x 11,38" h. Diamètre du verre: 4 1/4"
- Produits certifiés pour la vente au Canada par un organisme de certification accrédité.
- Poids: 2 lb pour l'unité simple, 4 lb pour le jeu.

N°	Modèle	Hauteur	Description	Prix (US\$)	Quantité
K700	KL01	4140	Lampe Stop à 6" - sans dégrader le boîtier		
K700	KL04	4115	Lampe Stop à 6" - sans dégrader et boîtier à bascule		
K700	KL05	4115	une de chaque modèle ci-dessus		

Utilise 80% moins d'énergie

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

Systèmes de contrôle de la circulation

Le modèle 3000 agit vite et avec précision et permet de réduire les risques de collisions. La sécurité est assurée par une communication claire tout en évitant les blessures et les dommages causés aux déchargés, à l'équipement et aux bâtiments. Les lumières DEL rouges et vertes sont immédiatement identifiées comme « Arrêt » et « Avancer » respectivement, offrant des signaux clairs aux préposés au déchargement à l'intérieur du bâtiment et aux chauffeurs de camions à l'extérieur du bâtiment.

USAGES

- Contrôle de files aux stationnements, débarcadères,
- Avertissement des 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.
- Les lumières DEL sont conçues pour résister à des impacts conventionnelles.
- Les lumières DEL encadrées 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 rouille, de peignes ou de corrosion.

SPÉCIFICATIONS

- Gamme de température pour l'usage et le stockage: -40°C à 85°C.
- Fil encadré à l'arrière du panneau qui protège les lumières contre l'humidité, l'eau et les intempéries.
- Les lumières sont conçues pour être facilement installées.
- Tous pour support préparatoire pour une installation facile.

N°	Modèle	Hauteur	Description	Prix (US\$)	Quantité
K708	06-2412-3	11700	Intérieur 11700		
K708	06-2412-10	11700	Intérieur 11700/1200 AK		
K708	06-2412-10	11700	Intérieur 11700/1200 AK		
K709	06-2411-110	11700	Extérieur 11070/1200 AK		

TCS 3000 SURE-DOCK

- Grâce au système Sure-Dock, les conducteurs de camions peuvent centrer leur camion au quai de façon sécuritaire entre les panneaux Sure-Dock.
- Pour des renseignements supplémentaires.

N°	Modèle	Hauteur	Description	Prix (US\$)	Quantité
K800	06-2414-3	11700	11700 A		
K800	06-2414-10	11070/1200 AK	Intérieur/Extérieur		

IDEAL WAREHOUSE INNOVATIONS LTD.

1702 1-800-661-2400 www.tenaquip.com

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.

MERCI