

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 décembre 2023

Crowley-Décarie_PIIA (lotissement)
Demande de permis #3003325694

01

CONTEXTE

Projet d'opération cadastrale visant le remembrement de 13 lots en vue de l'implantation d'un projet résidentiel de forte densité;
Demandes de démolition visant 10 bâtiments approuvées par le comité de démolition au mois d'octobre 2023;
Demandes de démolition présentement à l'étude pour 3 bâtiments implantés le long du boulevard Décarie;
Subdivision de la ruelle publique en vue de l'acquisition d'une partie du lot existant (4 145 154);
Entente d'infrastructures à négocier en vue de la création de servitudes publiques de passage et de l'aménagement du cœur de l'îlot.

02

ANALYSE

Secteur de planification détaillée ayant fait l'objet d'une modification des paramètres prévus au plan d'urbanisme;
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668.9 du Règlement d'urbanisme (01-276).

03

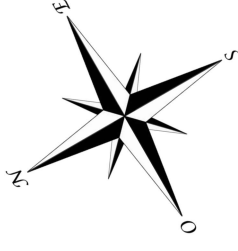
RECOMMANDATION

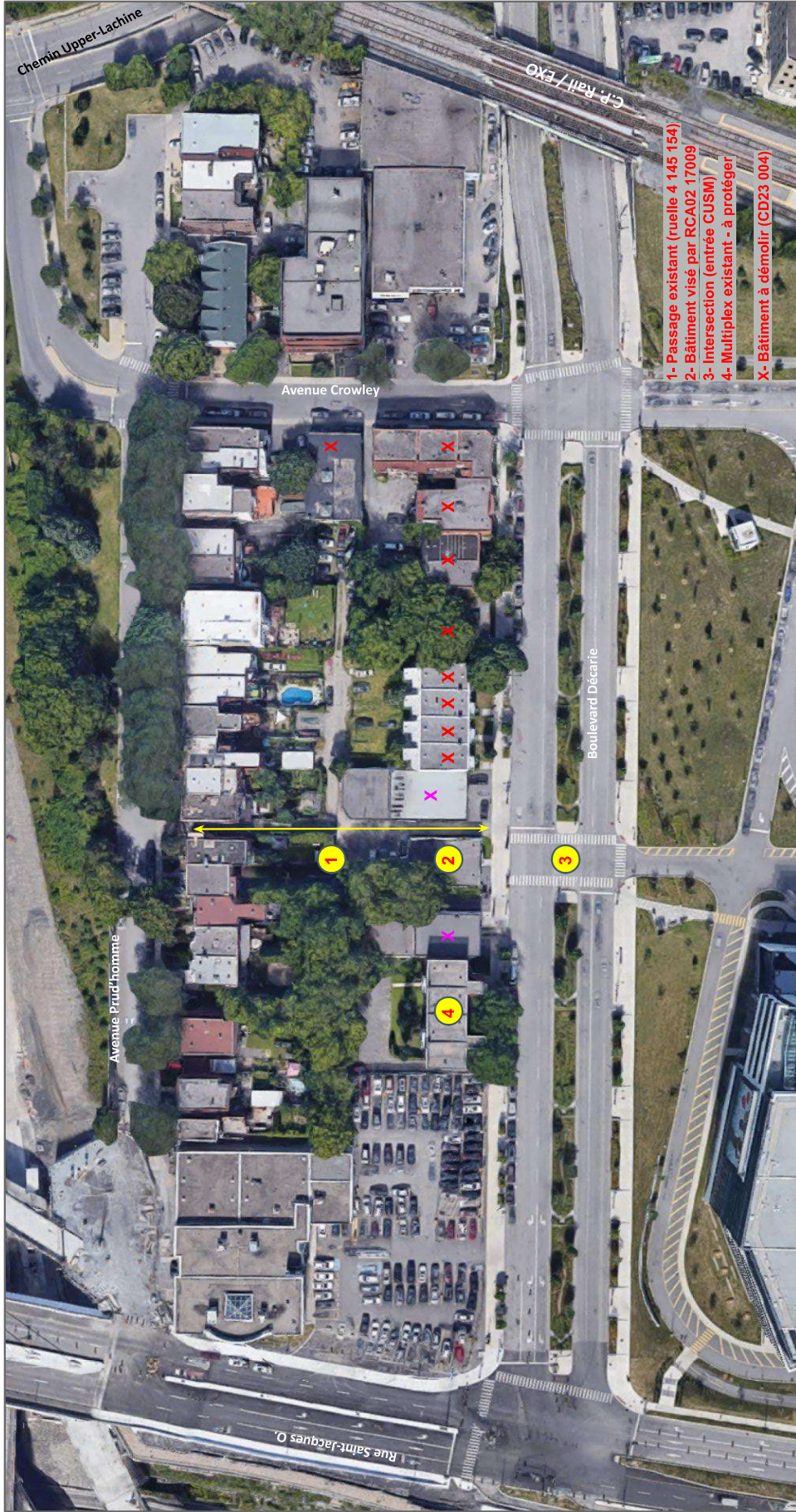
La Division de l'urbanisme est favorable à la demande.



- District de Notre-Dame-de-Grâce
- Secteur de planification détaillée
- Proximité de la station Vendôme (+/- 200m)
- Pôle d'emploi névralgique (CUSM)
- Cadre bâti existant à protéger
- Présence du rail et de l'autoroute A-15
- Proximité du métro et des commerces;
- Projet de développement de forte densité
- Dix (10) demandes d'autorisation assujetties

à une décision du comité de démolition



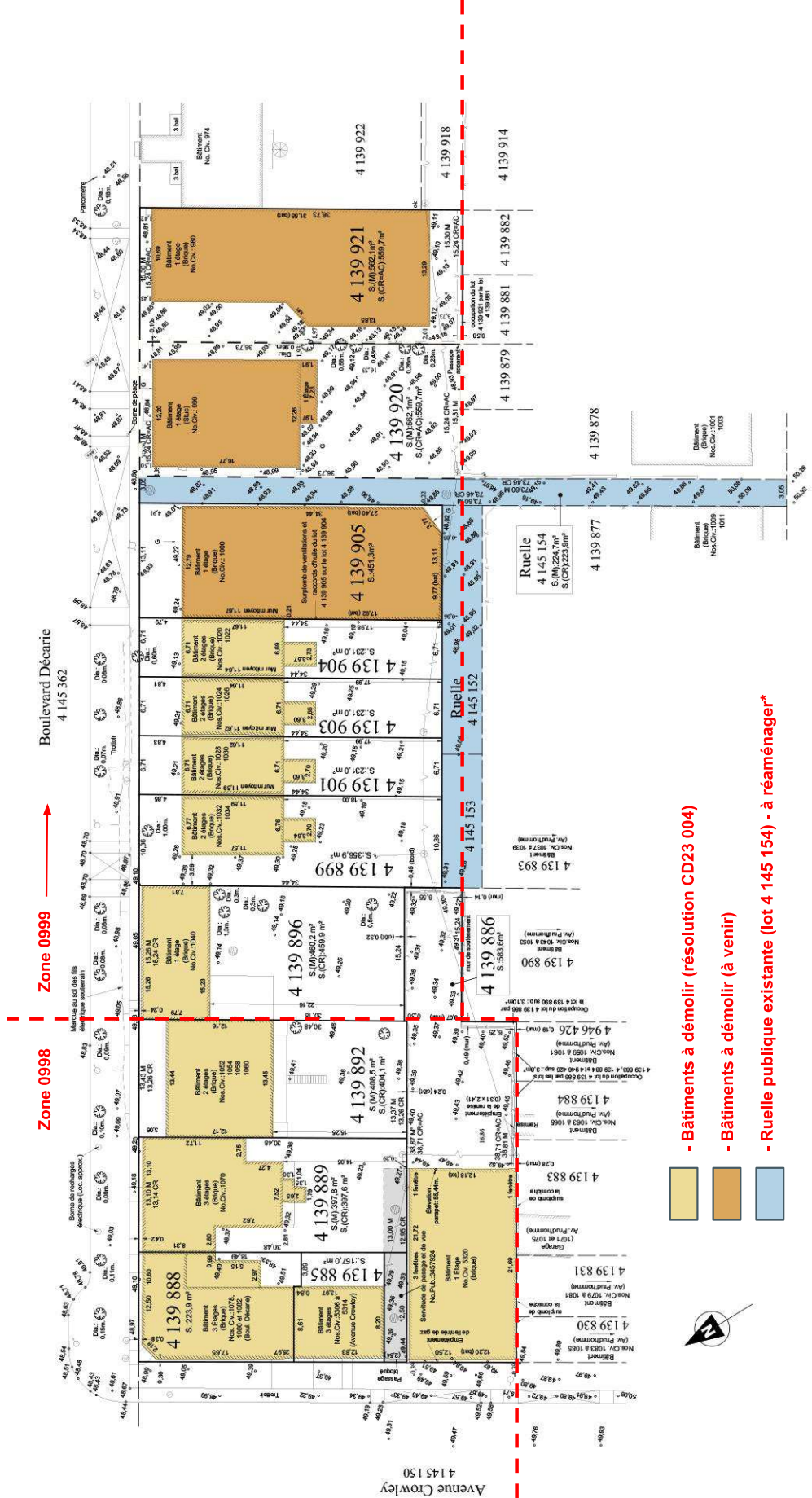


- 1- Passage existant (ruelle 4 145 154)
- 2- Bâtiment visé par RCA02 17009
- 3- Intersection (entrée CUSM)
- 4- Multiplex existant - à protéger
- X- Bâtiment à démolir (CD23 004)

Zone :	0998
Usage :	Usage principal : C.2 (commerces et services - faible intensité) Autres catégories d'usages : Habitation
Hauteur :	4 à 12 étages 40 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé, contigu
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 70 %
Densité	min : 2 / max : 6
Taux verdissement (pleine terre)	15-30 % min
Marges requises	marge avant : min. 1,0 m / max. 4,0 m marge latérale : 3,0 m
Proximité transport commun structurant	oui
Secteur significatif :	PIIA Secteur Décarie-Crowley

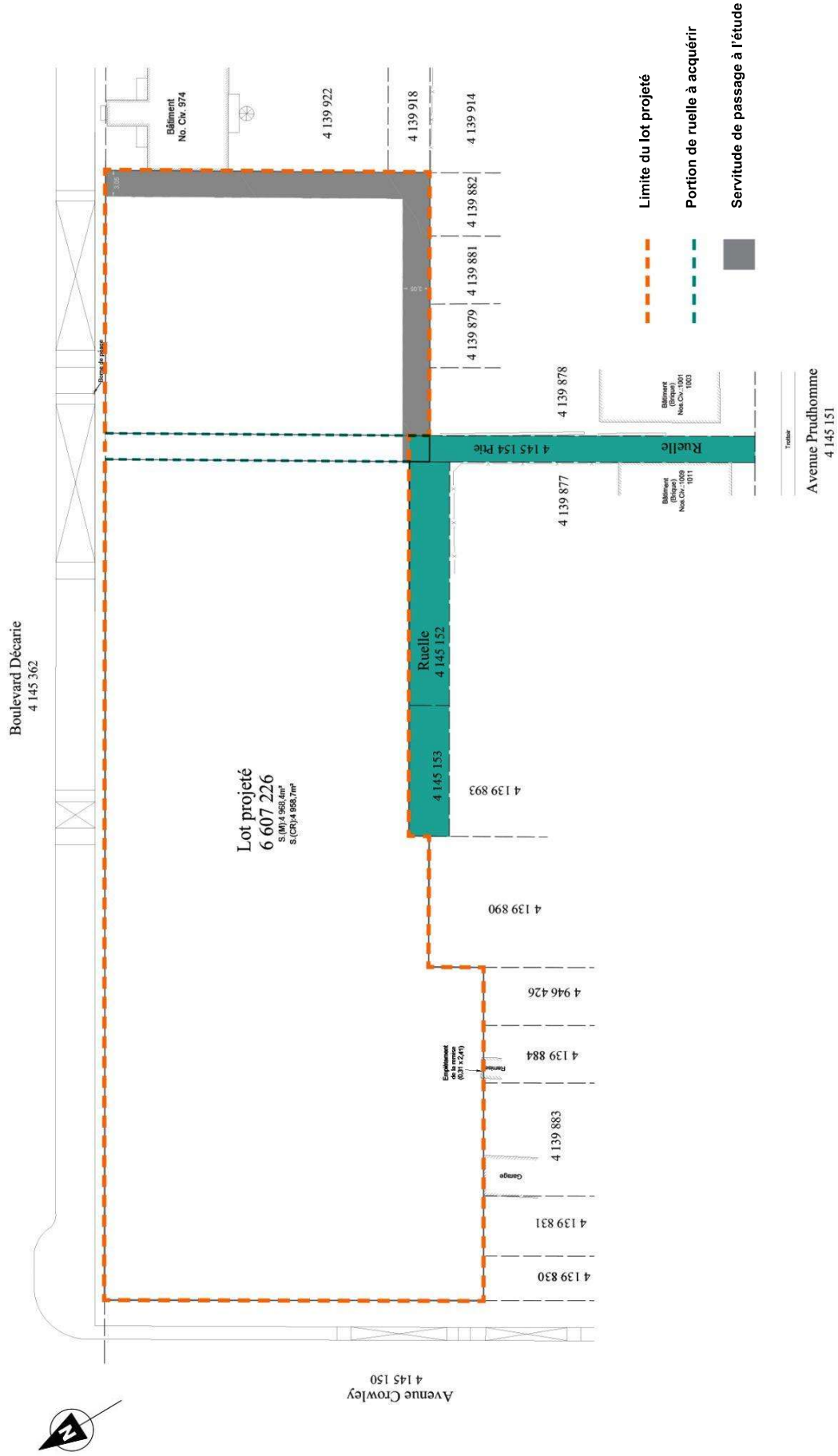


Zone :	0999
Usage :	Usage principal : Habitation
Hauteur :	4 à 6 étages 20 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé, contigu
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 70 %
Densité	min : 12 / max : 3,5
Taux verdissement (pleine terre)	15-30% min
Marges requises	-marge avant : 4,0 m (max.) -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 7,5 m
Proximité transport commun structurant	oui
Secteur significatif :	PIIA Secteur Décarie-Crowley



- Bâtiments à démolir (résolution CD23 004)
- Bâtiments à démolir (à venir)
- Ruelle publique existante (lot 4 145 154) - à réaménager*

(*) Proposition d'acquisition de la portion nord à l'étude

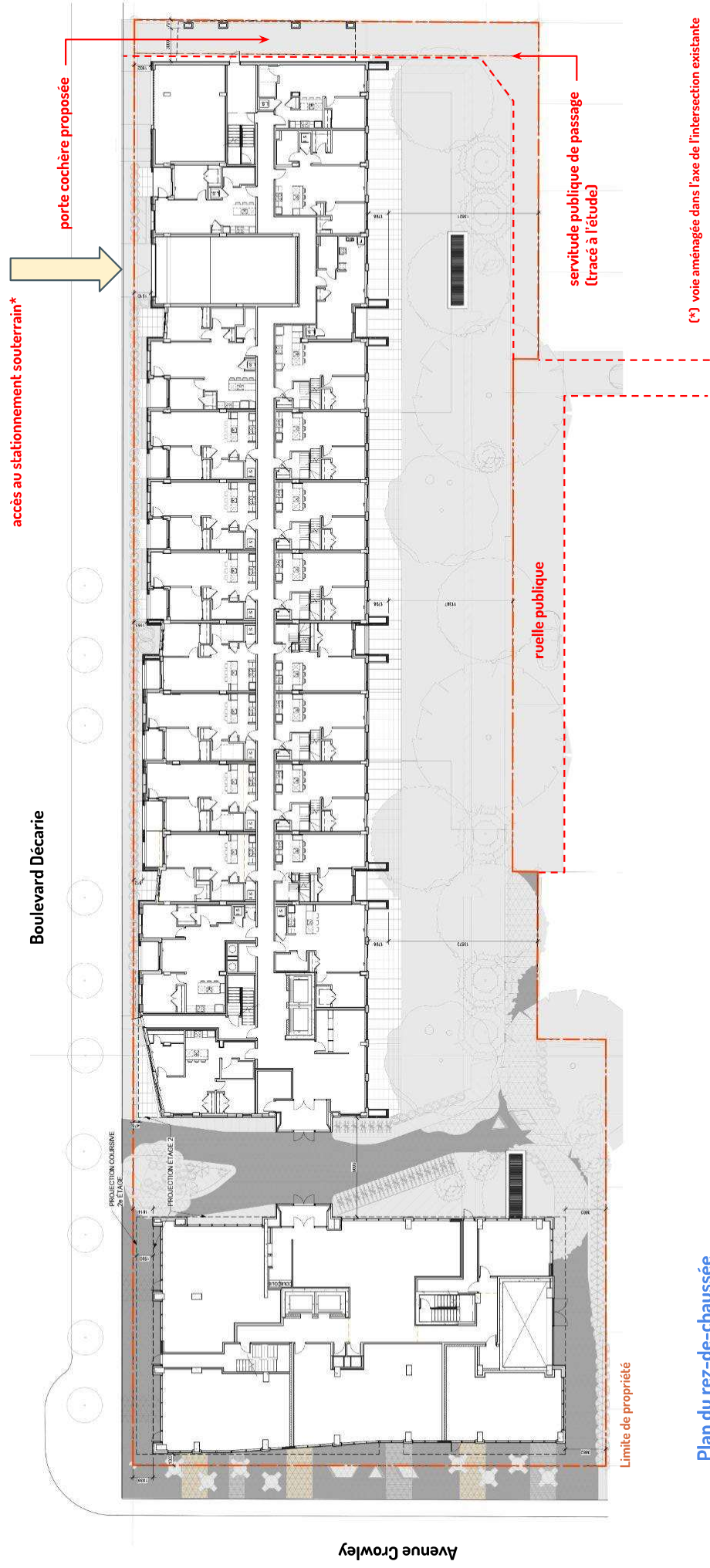


IMPLANTATION INITIALE*

(*) Projet de réutilisation du sol déposé présenté au comité de démolition en date du 10 octobre 2023



STATISTIQUES	
IMPLANTATION	
Superficie de lot	± 3 290 m ²
Superficie de terrain non construite	± 1 460 m ²
VERDISSEMENT	
SURFACE VÉGÉTALISÉE REQUISE (25% de la superficie du lot)	820 m ²
SURFACE VÉGÉTALISÉE AU SOL (en pleine terre)	210 m ²
SUPERFICIE DE TOIT VÉGÉTALISÉ TOTAL (inc. surface sur tréfonds)	1 023 m ²
SUPERFICIE VÉGÉTALISÉE AU TOIT A CONSIDÉRER (0,75 X total de la superficie végétalisée au toit)	767 m ²
ARBRES REQUIS	
NOMBRE D'ARBRES REQUIS (1 arbre / 100 m ² de terrain non construit)	15
NOMBRE D'ARBRES PROPOSÉ	16



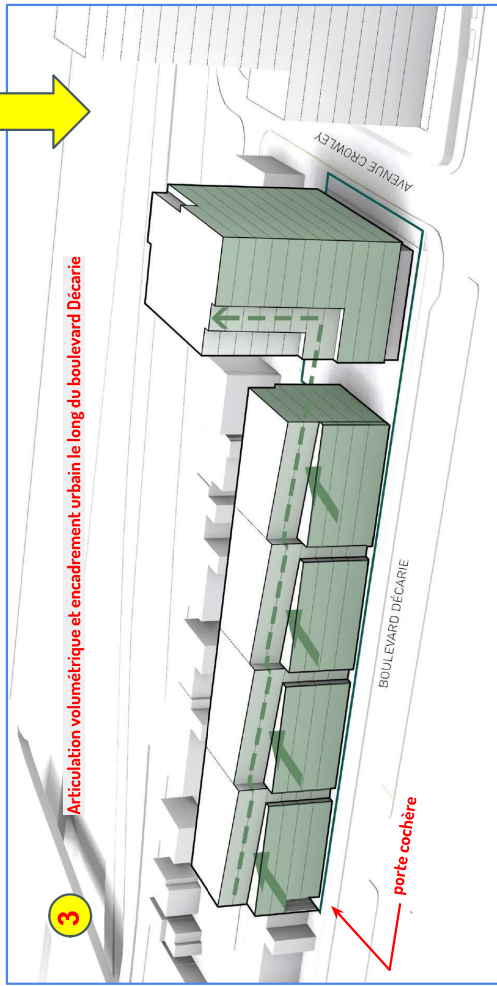
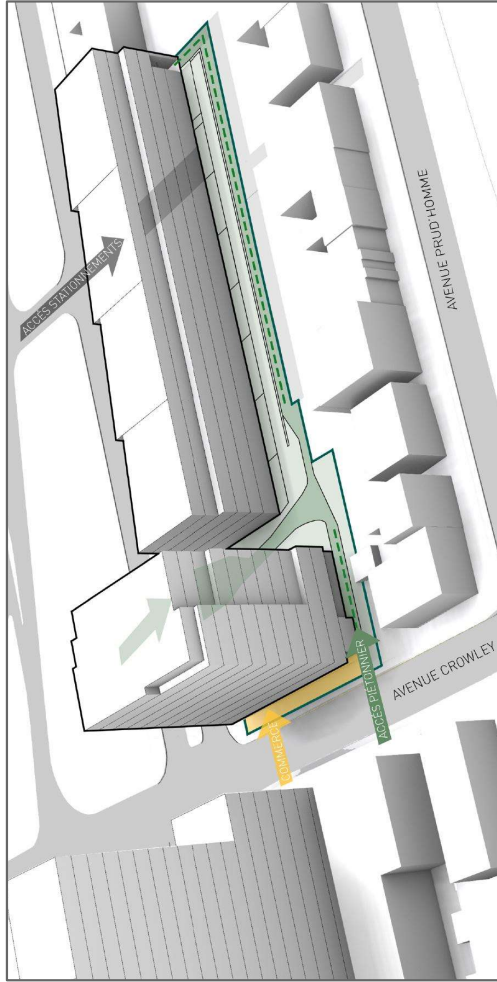
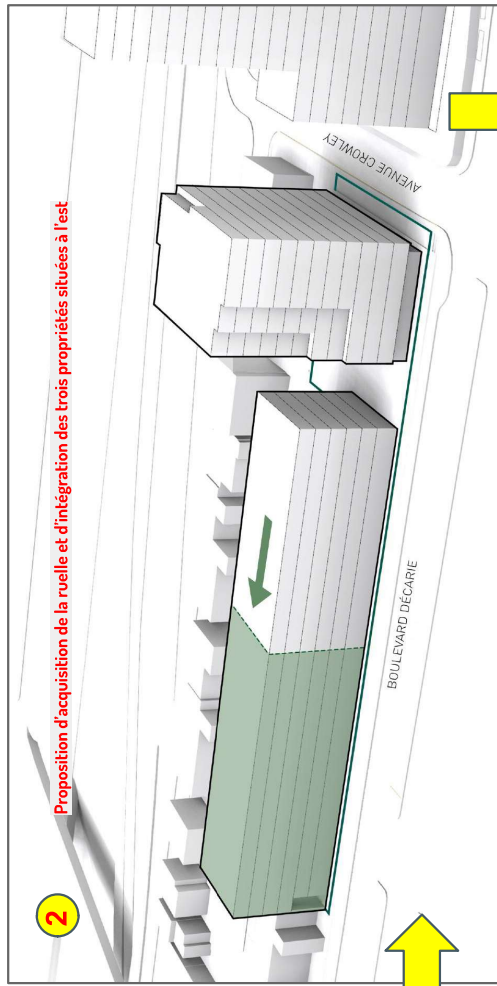
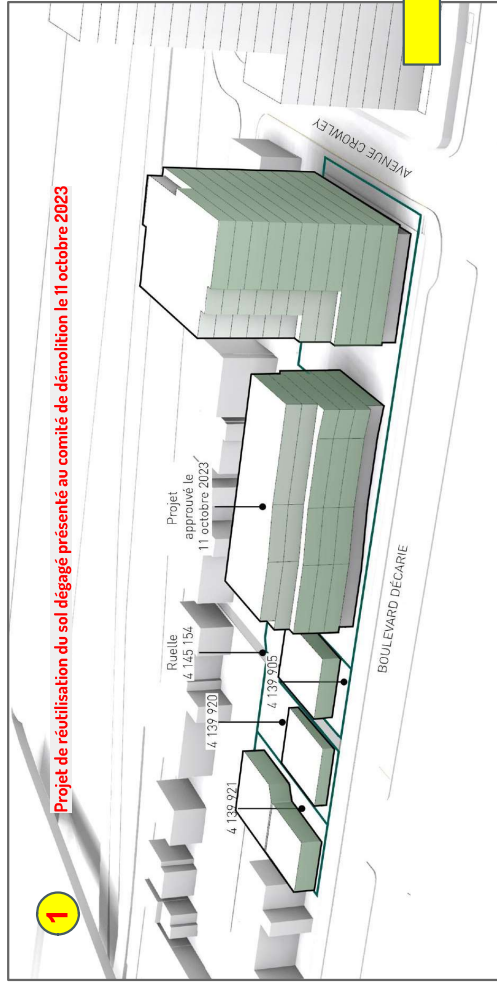
Plan du rez-de-chaussée

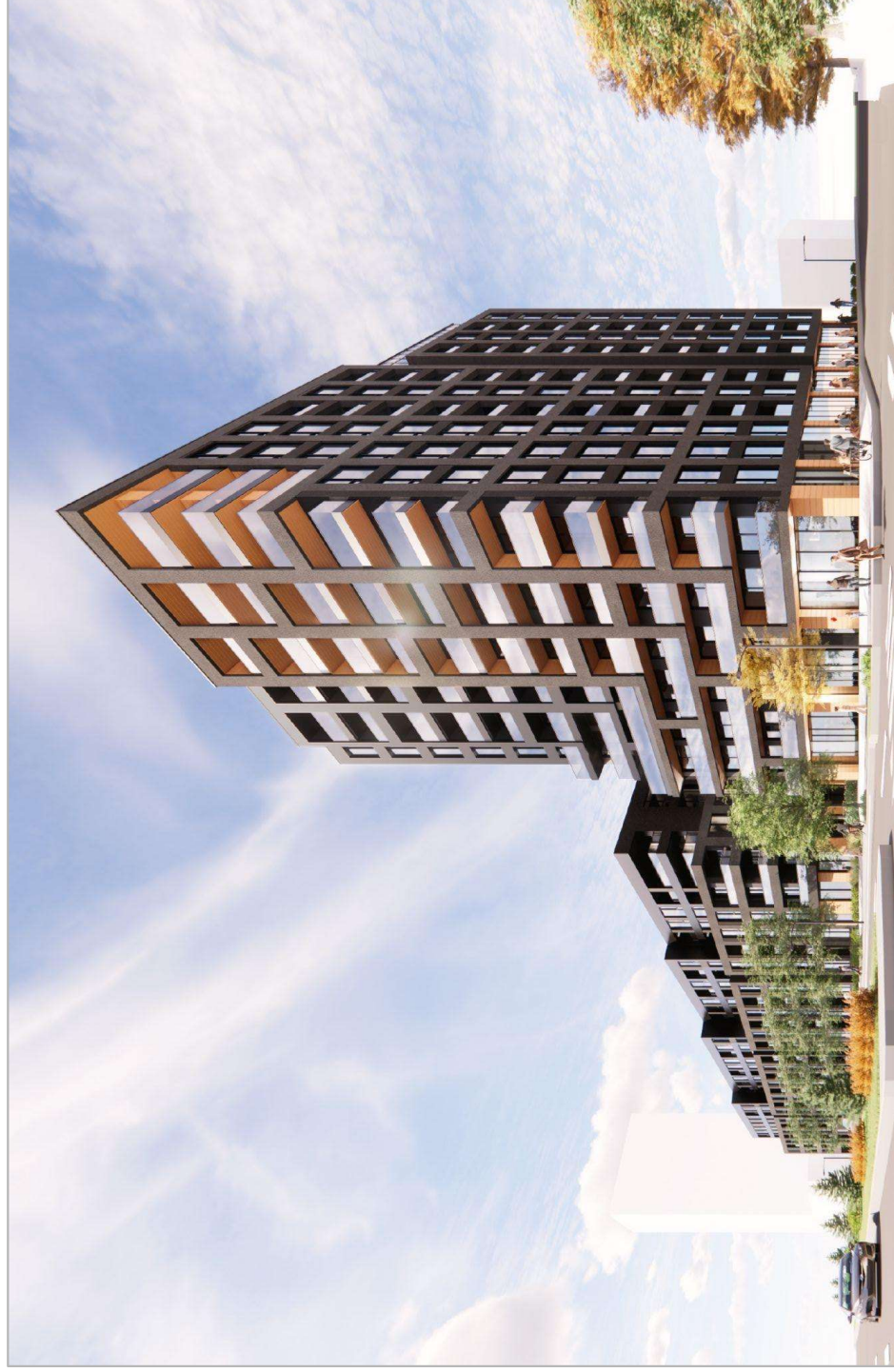
LÉGENDE

-  LIMITE DE PROPRIÉTÉ
-  SURFACE VÉGÉTALISÉE AU SOL (EN PLEINE TERRE)
-  TOIT VÉGÉTALISÉ (INC. SURFACE SUR TRÉFONDS)
-  LIMITE DE TRÉFONDS

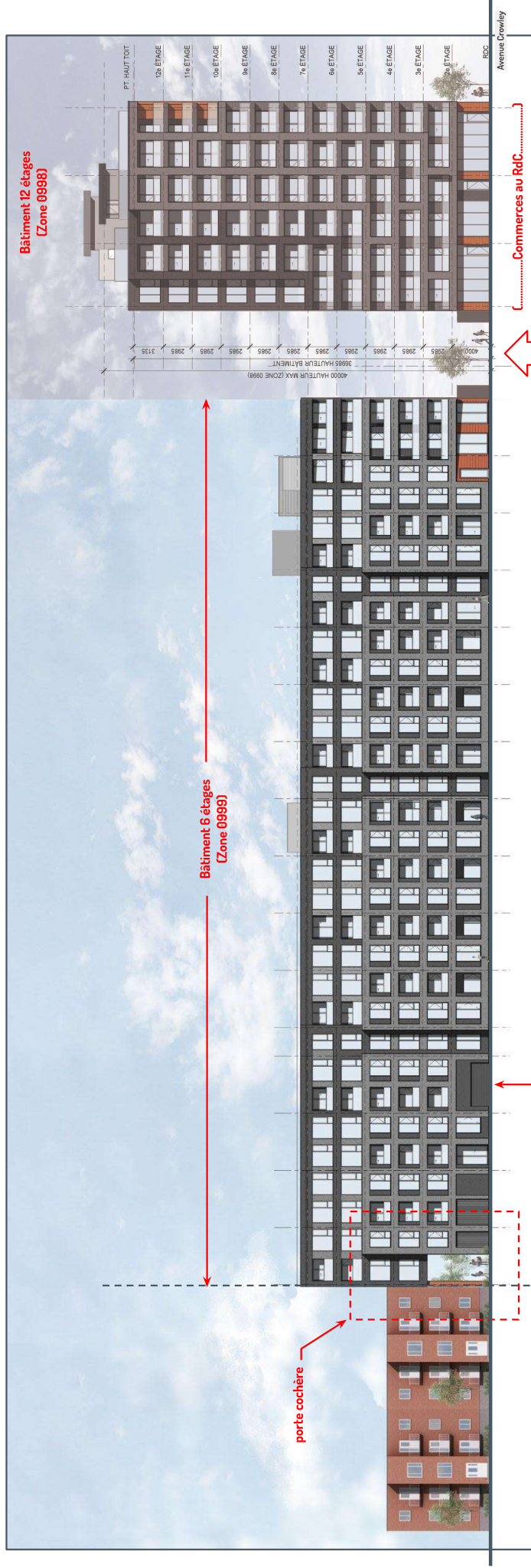


STATISTIQUES	
IMPLANTATION	
SUPERFICIE DE LOT	± 4 960 m ²
SUPERFICIE DE TERRAIN NON CONSTRUITE	± 2 285 m ²
VERDISSEMENT	
SURFACE VÉGÉTALISÉE REQUISE (25% de la superficie du lot)	1 240 m ²
SURFACE VÉGÉTALISÉE AU SOL (pleine terre)	645 m ²
SURFACE DE TOIT VÉGÉTALISÉ TOTAL (inc. surface sur tréfonds)	1010 m ²
SURFACE VÉGÉTALISÉE AU TOIT À CONSIDÉRER (0,75 X total de la superficie végétalisée au toit)	757,5 m ²
SURFACE VÉGÉTALISÉE PROPOSÉE	± 1 405 m ² (28%)
ARBRES REQUIS	
NOMBRE D'ARBRES REQUIS (1 arbre / 100 m ² de terrain non construit)	23
NOMBRE D'ARBRES PROPOSÉS	24





Perspective générale
(Angle de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie)



Élévation principale sur le boulevard Décarie

Entrée principale / passage public



Porte cochère

3003325694		boulevard Décarie avenue Crowley		Planification Crowley-Décarie		Projet de lotissement assujéti au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668.9 du Règlement d'urbanisme (01-276).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	Projet de réutilisation du sol dégagé; Demande de certificat de démolition #3003321658 Implantation générale associée à la demande de permis de construction #3003325842			
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'implantation projetée respecte les balises générales d'aménagement adoptées en vue de la requalification et de la densification du secteur. Le mode d'implantation proposé de la barre (zone 0999) et le caractère de la servitude aménagée à la limite sud (est) renforcent la pression exercée par le projet sur le bâti existant et compromettent le potentiel d'intégration d'un développement anticipé.			
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Aucune révision architecturale formelle n'est prévue à cette étape.			
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'extension du projet vers le sud (est) et la reconfiguration projetée de la ruelle existante permet de localiser l'accès au stationnement en lien avec l'intersection.			
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	Aucune révision architecturale formelle (ou commentaire sur la qualité des aménagements extérieurs) n'est prévue à cette étape.			
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Sauf indication contraire, le projet présenté à cette étape respecte les normes prévues au zonage ainsi que les balises générales d'aménagement adoptées en vue de la requalification et de la densification du secteur.			
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les niveaux indiqués permettent de réaliser présente analyse ne porte			
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	Aucune révision architecturale formelle (ou commentaire sur la qualité des aménagements extérieurs) n'est prévue à cette étape.			
668, par. 7°	c)	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;	N/A	Aucune révision architecturale formelle (ou commentaire sur la qualité des aménagements extérieurs) n'est prévue à cette étape.			
668, par. 7°	d)	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 cadre bâti;	N/A	La propriété est située en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'analyse urbaine et les orientations qui en découlent reconnaissent cependant une valeur à l'ensemble constitué des habitations implantées sur ce tronçon de l'avenue Prud'homme. Aussi, le redéveloppement du secteur doit être conçu en prêtant le plus grand soin à l'interface avec le milieu établi et de manière à limiter les nuisances.			

3003325694		boul. Décarie avenue Crowley		Planification Crowley-Décarie		Projet de lotissement assujéti au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668.9 du Règlement d'urbanisme (01-276).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
668.9 Objectif 1	1°	Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés.		Projet de réutilisation du sol dégagé; Demande de certificat de démolition #3003321658 Implantation générale associée à la demande de permis de construction #3003325842			
	a)	La taille des lots permet d'accueillir la densification souhaitée pour le secteur.	<input checked="" type="checkbox"/>	Dans la zone 0998 (12 étages), l'implantation proposée à cette étape permet de réaliser une densité (C.O.S.) d'environ 5.9 vs 6.0 autorisé; dans la zone 0999 (6 étages), l'implantation proposée à cette étape permet de réaliser une densité (C.O.S.) d'environ 3.1 vs 3.5 autorisé.			
	b)	La forme des nouveaux lots est adaptée au projet à construire.	<input checked="" type="checkbox"/>	L'opération cadastrale à l'étude propose la création d'un unique lot d'une superficie d'environ 4960 m.c. chevauchant 2 zones; les dimensions du lot permettent d'assurer un dégagement adéquat par rapport aux habitations implantées sur l'avenue Prud'homme et de requalifier le coeur de l'îlot.			
	c)	La forme des nouveaux lots tient compte des nuisances associées à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute.	N/A	Ce critère ne s'applique pas directement au développement proposé du côté sud (est) de l'avenue Crowley.			
668.9 Objectif 2	2°	Dans les zones (0799, 1000), 0998 et 0999, assurer la création de passages publics reliant le boulevard Décarie au coeur de l'îlot.					
	a)	La forme des lots permet la création de passages reliant la ruelle Prud'homme à la voie publique.	<input checked="" type="checkbox"/>	Le plan prévoit deux servitudes de passage publiques dans la portion nord (ouest) du site - zone 998; les dimensions et l'aménagement de ces passages a fait l'objet d'une entente de développement. Le projet de lotissement à l'étude ne présente pas clairement la géométrie proposée de la servitude publique de passage à créer dans la zone 999, en vue de relier le boulevard Décarie et le coeur de l'îlot.			
	b)	La forme des lots permet d'assurer la continuité de la ruelle Prud'homme ainsi que son prolongement.	<input checked="" type="checkbox"/>	Le lotissement présente le potentiel de requalifier le coeur de l'îlot en privilégiant le verdissement et l'aménagement de passages piétonniers le reliant au boulevard Décarie, à l'avenue Crowley et à l'avenue Prud'homme. La réalisation de ce développement dépend notamment du résultat des négociations d'une entente d'infrastructures et du processus d'acquisition d'une portion de la ruelle existante (lot 4 145 154).			
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux critères généraux du titre VIII prévus à l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) ainsi qu'aux objectifs spécifiques applicables au développement du secteur Crowley/ Décarie intégrés au Règlement de concordance RCA23 17382, et formule un avis favorable au projet.							

- Considérant que l'implantation respecte les balises générales d'aménagement adoptées en vue de la revitalisation et de la densification du secteur;
- Considérant que la forme du lot est adaptée au projet à construire et permet d'optimiser la densité autorisée dans le zonage;
- Considérant que les dimensions du lot permettent d'assurer un dégagement adéquat par rapport aux habitations implantées sur l'avenue Prud'homme et de requalifier le cœur de l'îlot;
- Considérant que l'extension du projet et l'acquisition d'une portion de la ruelle existante permettent de relocaliser l'accès prévu au stationnement en lien avec l'intersection;
- Considérant que le projet comprend la création de servitudes publiques de passage visant à assurer le maintien d'un lien piétonnier entre l'avenue Prud'homme et le boulevard Décarie et de restaurer la continuité des parcours à travers le site;
- Considérant qu'une transaction visant l'acquisition d'une portion de la ruelle publique existante (lot 4 145 154) est en cours et est une condition à la délivrance du permis de lotissement;
- Considérant que la négociation d'une entente de développement visant notamment la définition des travaux d'infrastructures et des servitudes publiques de passage est conditionnelle à la conclusion de cette transaction;
- Considérant que, à cette étape, l'évaluation ne porte pas directement sur les enjeux liés à l'intégration architecturale du projet ou à la qualité des aménagements extérieurs;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet de lotissement est conforme aux critères généraux du titre VIII prévus à l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) ainsi qu'aux objectifs spécifiques applicables au développement du secteur Crowley/ Décarie intégrés au Règlement de concordance RCA23 17382, et formule un avis favorable à la demande.