

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 juillet 2024

PIIA_1048 à 1060, Boulevard Décarie
5300-5310, avenue Crowley (Bosco)
Demande de permis #3003336837

01

CONTEXTE

Projet de construction implanté sur deux zones (0998 et 0999)

- Bâtiment à vocation mixte comprenant 4 commerces et 231 logements répartis dans deux volumes de 6 et 12 étages;
- +/- 130 cases de stationnement véhiculaires aménagées sur 2 niveaux en souterrain (ratio avoisinant 56%);
- 285 places de stationnement pour vélo;
- Accès à une terrasse collective et chalet urbain sur le toit du 12e étage;
- Aménagement de servitudes publiques de passage et d'une portion de la ruelle existante au cœur de l'îlot;
- Plantation d'environ 25 nouveaux arbres et optimisation du potentiel de verdissement du site.

02

ANALYSE

Nouvelle construction assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA2217379);

Secteur de planification détaillée Décarie – Crowley – voir critères spécifiques prévus à l'article 668.10 du Règlement d'urbanisme (01-276);

Bâtiment de grande hauteur (≥23m) assujetti au titre VIII (PIA) en vertu des articles 29 et 75.1;

Usage sensible implanté à moins de 100m d'une autoroute – travaux visés par l'article 122.7.

03

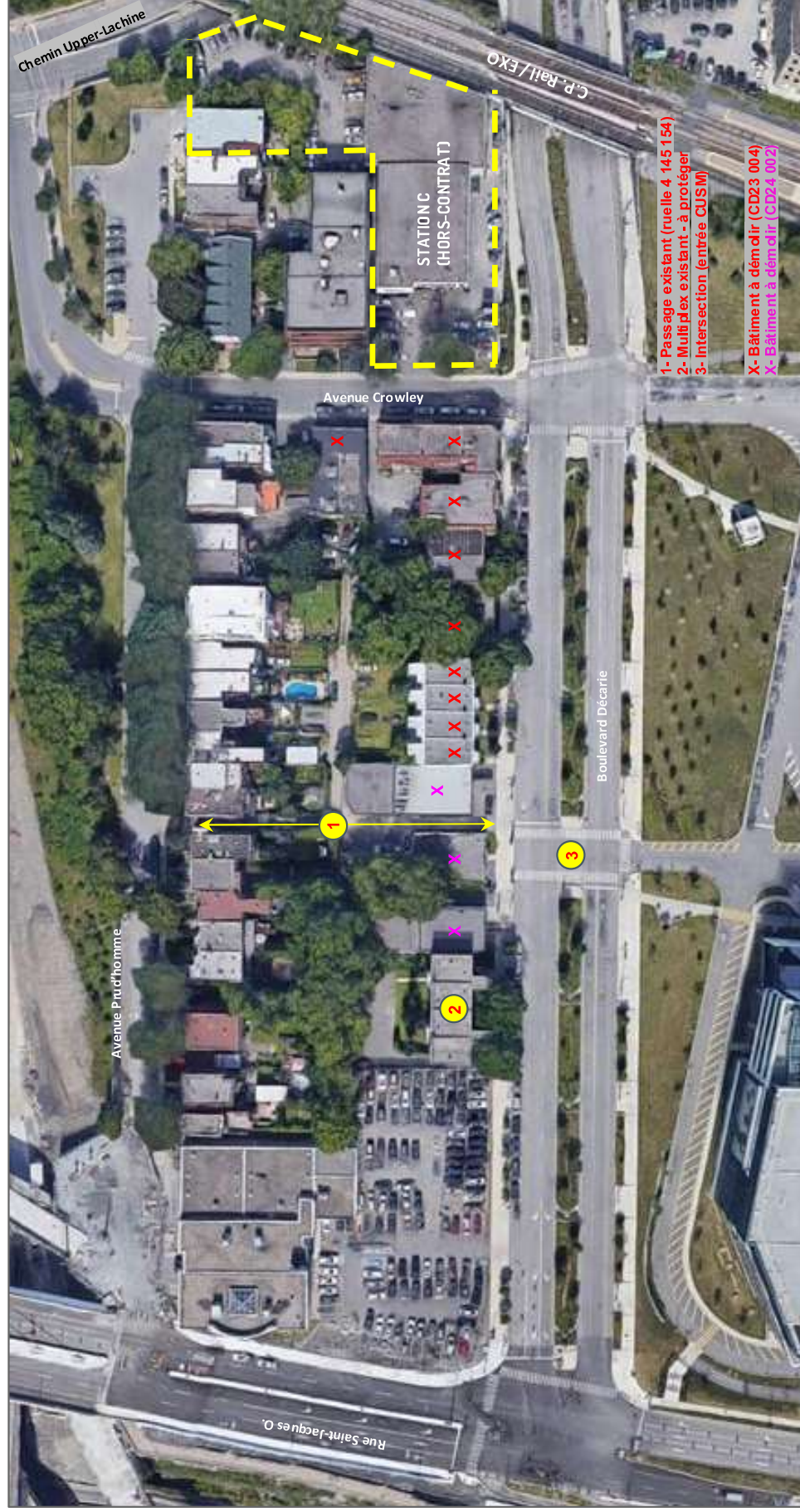
RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable à certaines conditions.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de planification détaillée;
- Proximité de la station Vendôme;
- Pôle d'emploi névralgique (CUSM);
- Cadre bâti existant à protéger;
- Proximité du rail et de l'autoroute A-15;
- Proximité du métro et des commerces;
- Importante visibilité et vue sur le Mont-Royal;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Projet de développement de forte densité
- Secteur Décarie-Crowley
- 231 logements + 4 commerces au RdC
- Concordance: RCA23 17382
- Démolition CD23 004 et CD24 002
- Lotissement # 3003325694



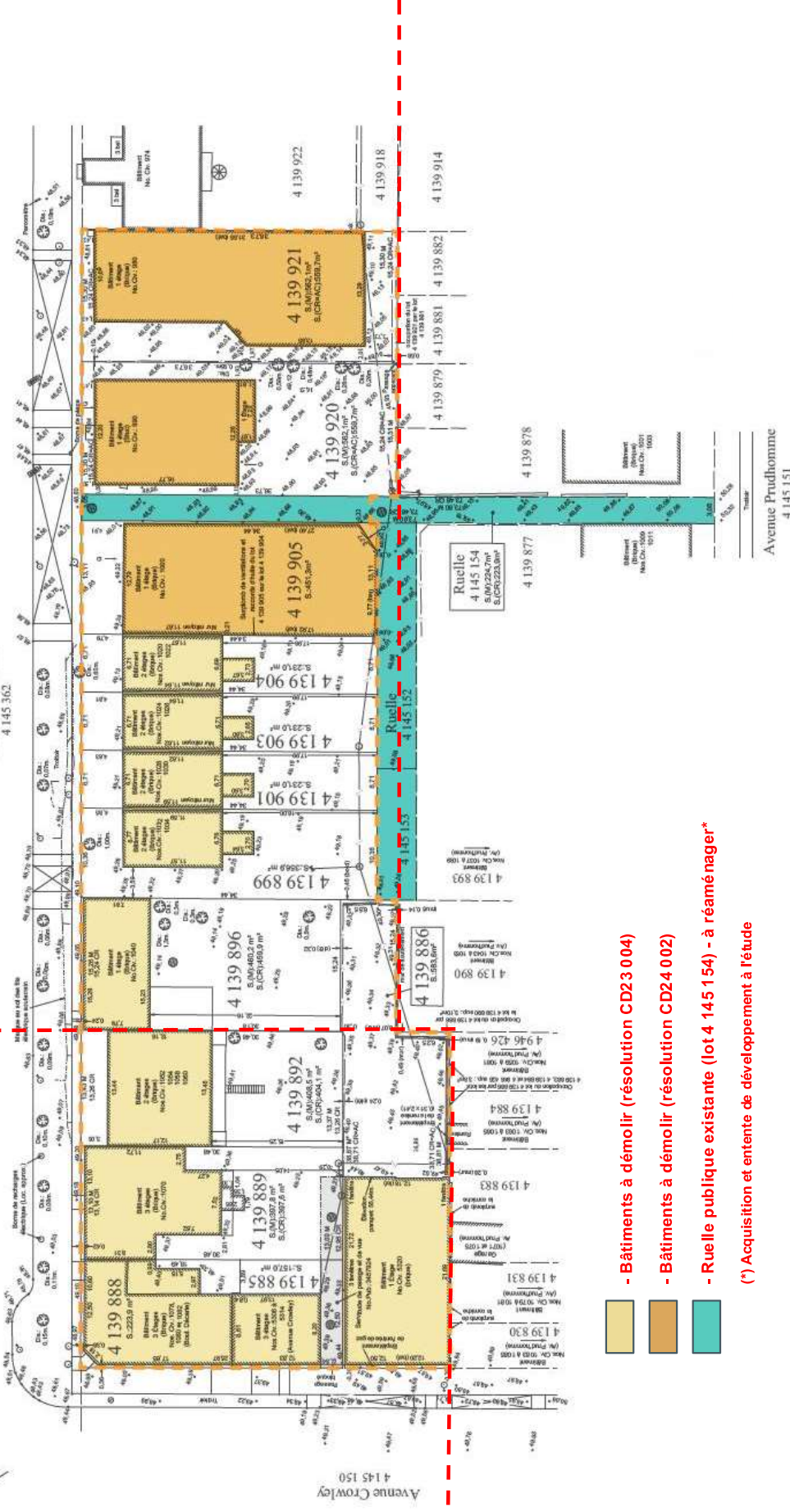




Zone 0998

Zone 0999

Boulevard Décarie
4 145 362

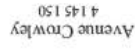


- Bâtiments à démolir (résolution CD23 004)

- Bâtiments à démolir (résolution CD24 002)

- Ruelle publique existante (lot 4 145 154) - à réaménager*

(*) Acquisition et entente de développement à l'étude



Zone :

0998

Usage :

Usage principal : Commerce (C-2)
Autre(s) usage(s) : **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

25 % min

Marges requises

marge avant : 1,0 m à 4,0 m
marge latérale : 3,0 m (min.)
marge arrière : 3,0 m (min.)

Proximité transport en commun structurant

oui

Secteur significatif :

PIIA Secteur Décarie-Crowley



Zone :

0999

Usage :

Usage principal : Habitation (H1 - H3)

Hauteur :

4 à 6 étages
20 mètres (max.)

Mode d'implantation :

isolé, jumelé, contigu

Taux d'implantation :

min : 35 % / max : 70 %

Densité

min : 2 / max : 3,5

Taux verdissement

25% min

Marges requises

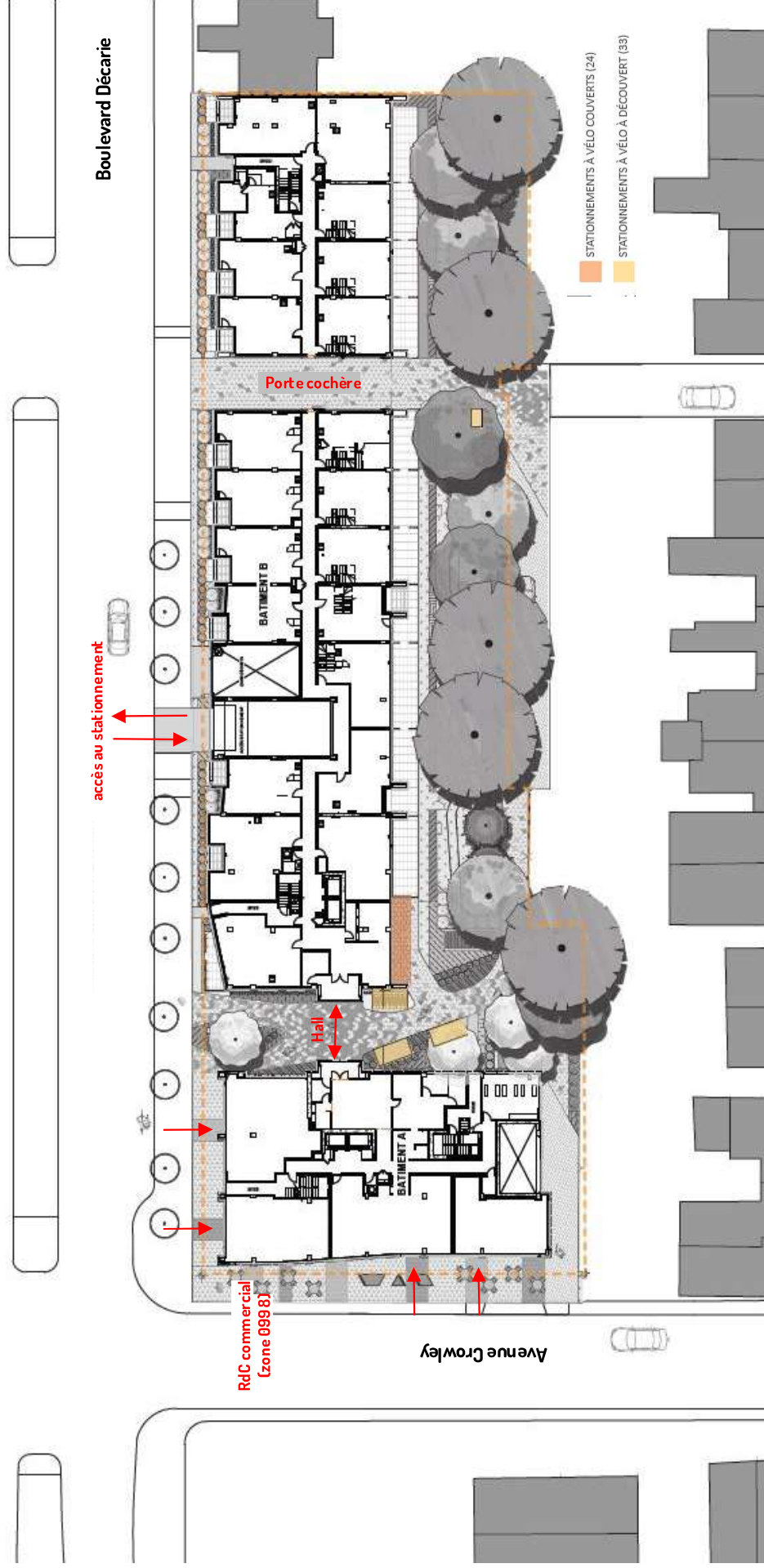
marge avant : 4,0 m (max.)
marge latérale : 1,5 m (min.)
marge arrière : 7,5 m (min.)

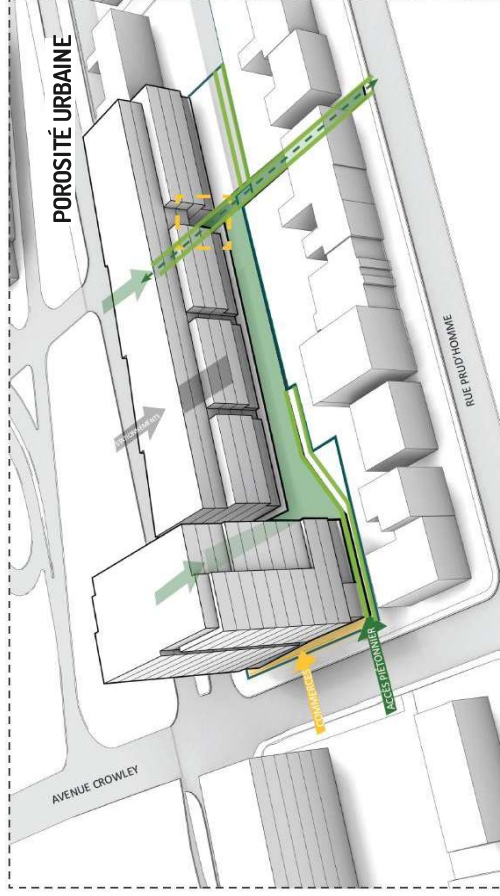
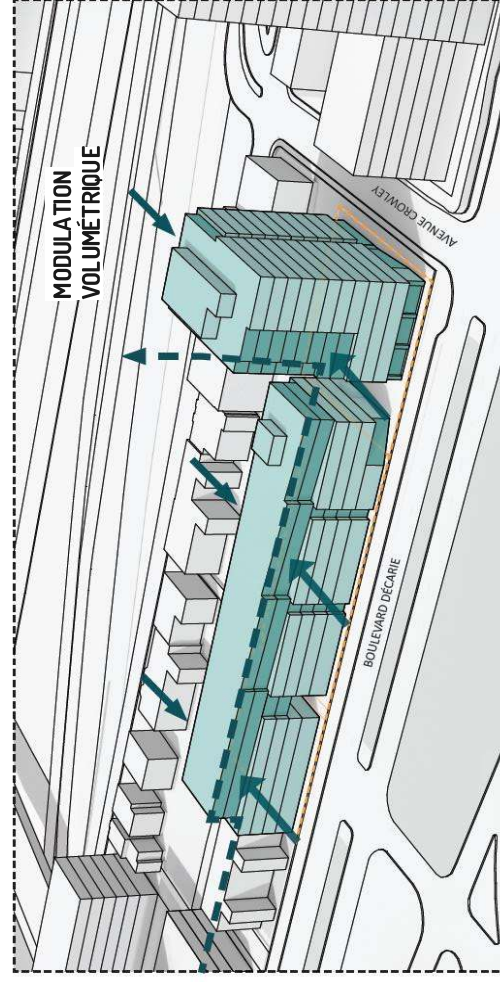
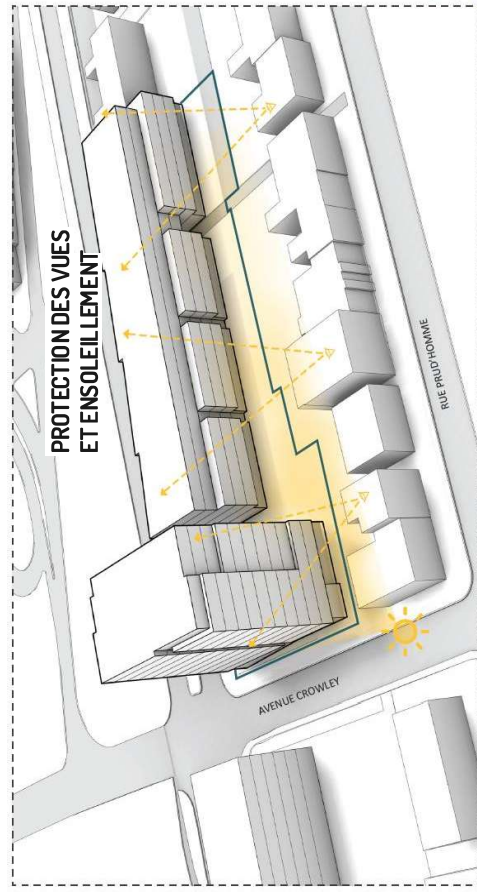
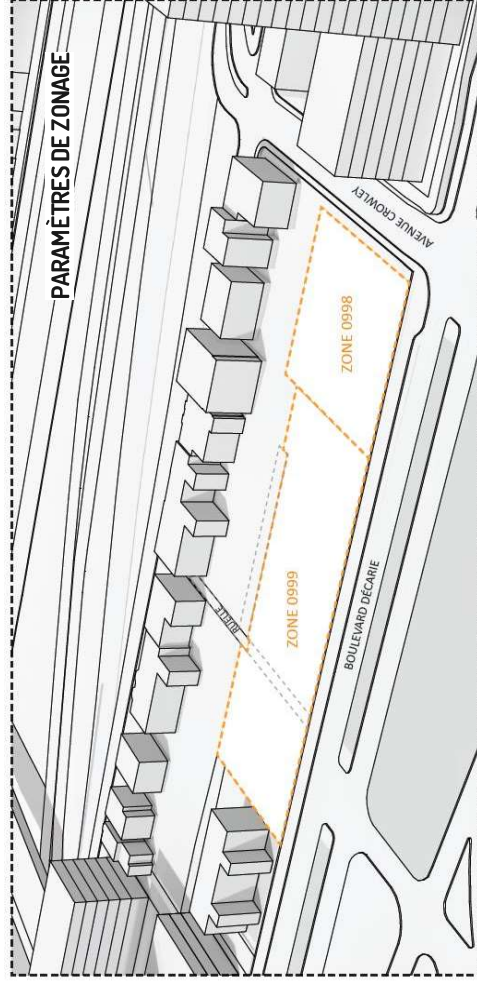
Proximité transport en commun structurant

oui

Secteur significatif :

PIIA Secteur Décarie-Crowley







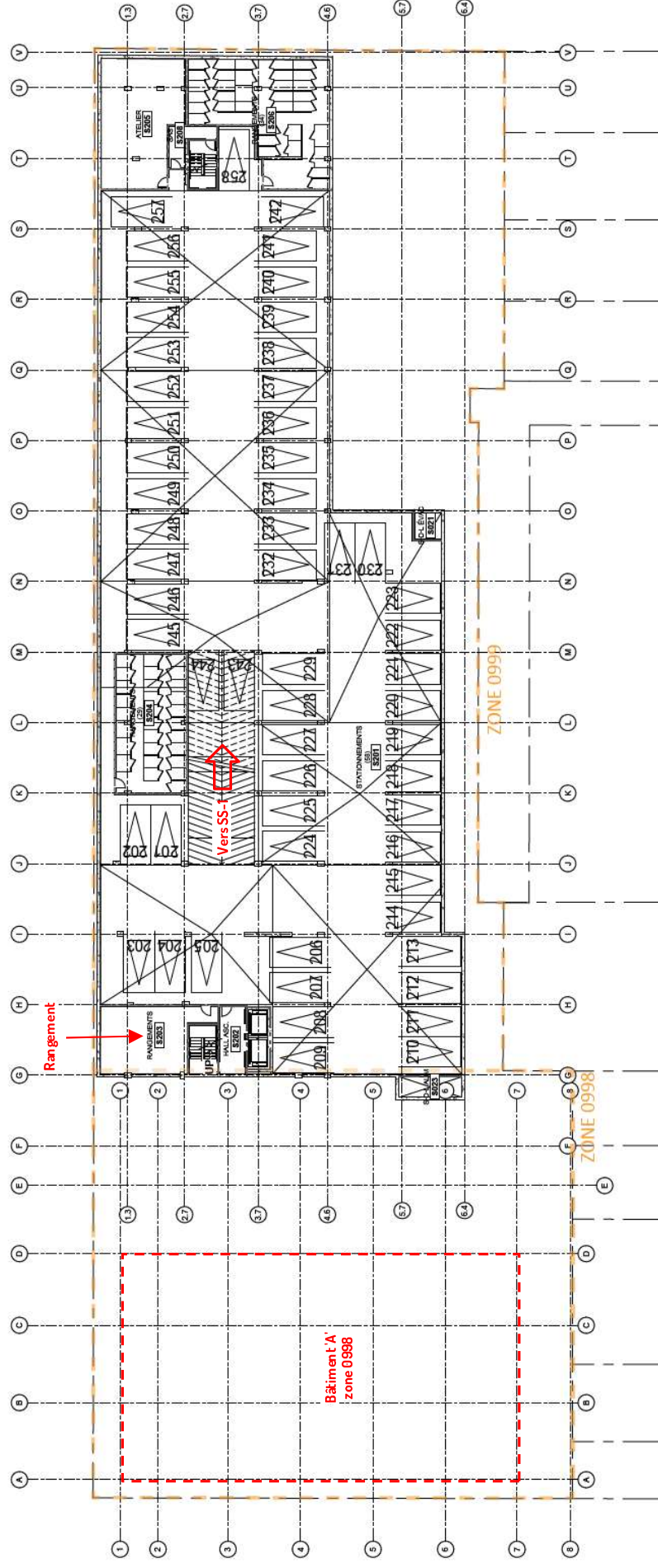
Perspective d'ensemble

Offre résidentielle

TYPOLOGIE BATIMENT A - 12 ETAGES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C					
2e étage	0	2	4	2	8
3e étage	0	2	4	2	8
4e étage	0	2	4	2	8
5e étage	0	2	5	1	8
6e étage	0	2	5	1	8
7e étage	0	5	3	1	9
8e étage	0	5	3	1	9
9e étage	0	5	3	1	9
10e étage	0	5	4	0	9
11e étage	0	5	4	0	9
12e étage	0	4	3	1	8
Toit	0	0	0	0	0
Total	0	39	42	12	93
%	0%	42%	45%	13%	100%

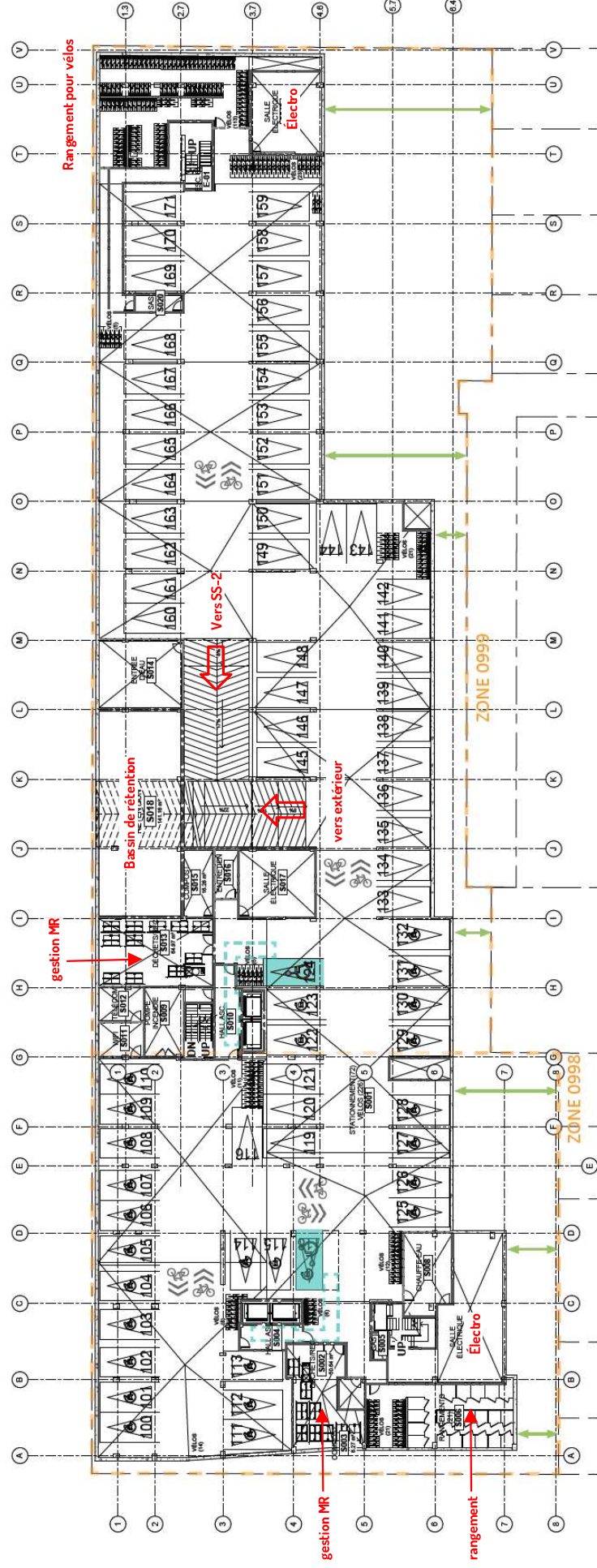
TYPOLOGIE BATIMENT B - 6 ETAGES					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
R-D-C	0	10	4	8	22
2e étage	1	12	4	1	18
3e étage	1	7	14	1	23
4e étage	1	7	14	1	23
5e étage	15	2	8	0	25
6e étage	15	2	8	0	25
Total	33	40	52	11	136
%	24%	29%	38%	8%	100%

TYPOLOGIE PROJET D'ENSEMBLE					
Niveau	Studio	1 c.c.	2 c.c.	3 c.c.	Total
Total	33	79	94	23	229
%	14%	34%	41%	10%	100%



Plan sous-sol 2

CAPACITÉ: 57 cases de stationnement (VALIDER CONFORMITÉ)



Plan sous-sol 1

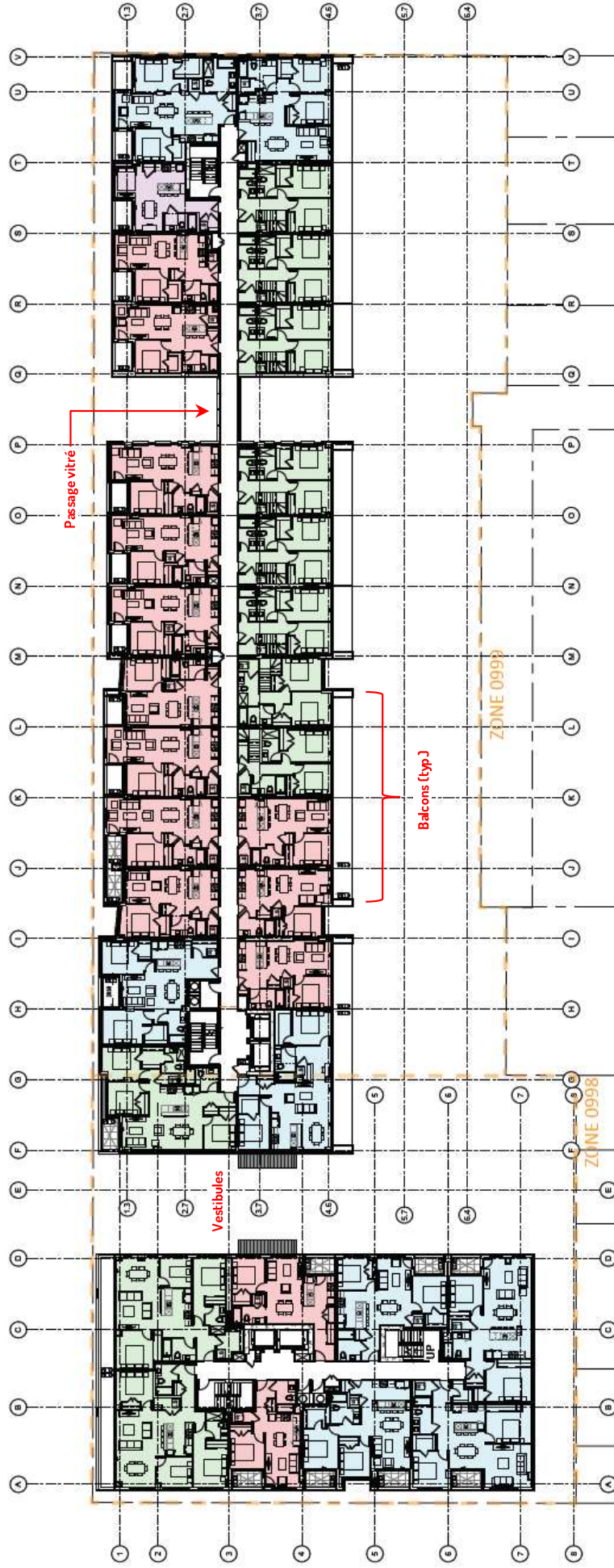
CAPACITÉ: 71 cas es de stationnement (VALIDER CONFORMITÉ)

Recommandation: Reconfigurer stationnement pour vélos.
Regrouper et rationaliser en fonction de la sécurité des parcours et d'une orientation intuitive à l'intérieur du bâtiment.



VALIDER CONFORMITÉ DES AMÉNAGEMENTS (STATIONNEMENT POUR VÉLOS)

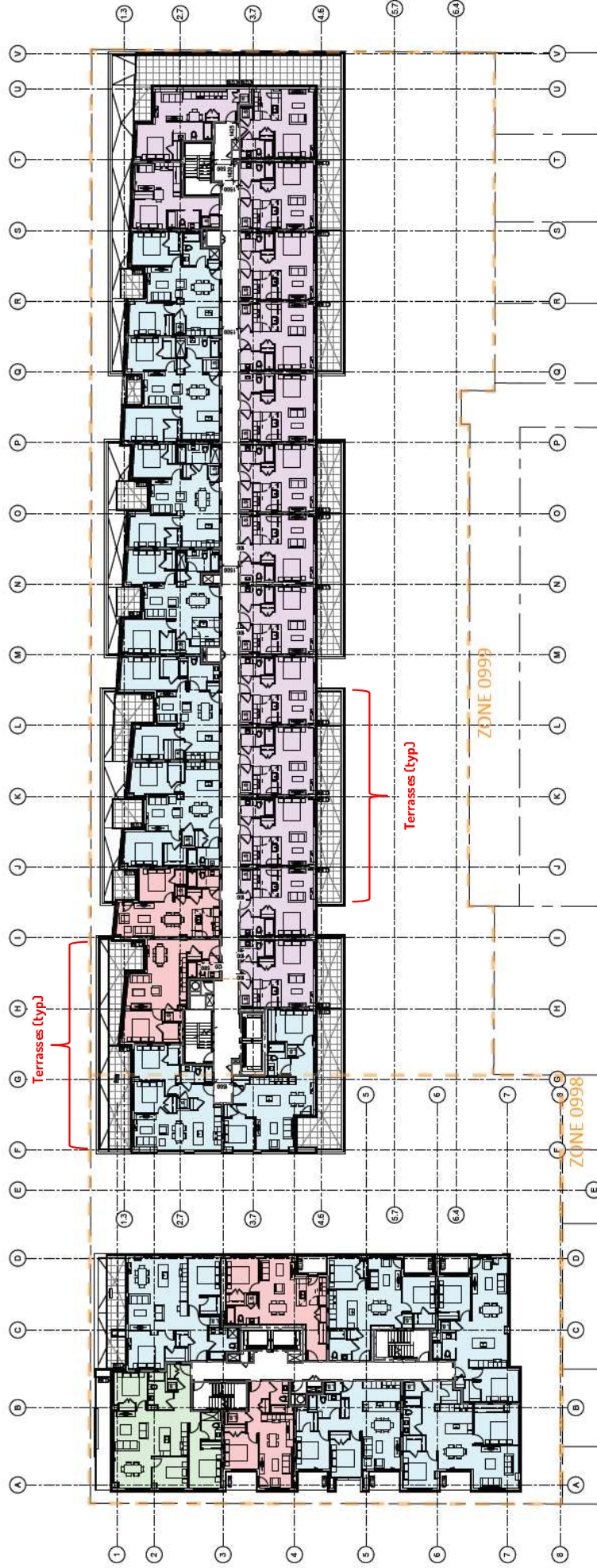
Espace collectif



LÉGENDE:

Studio.....	Technique.....
1CC.....	Commerce.....
2CC.....	Espace collectif.....
3CC.....	

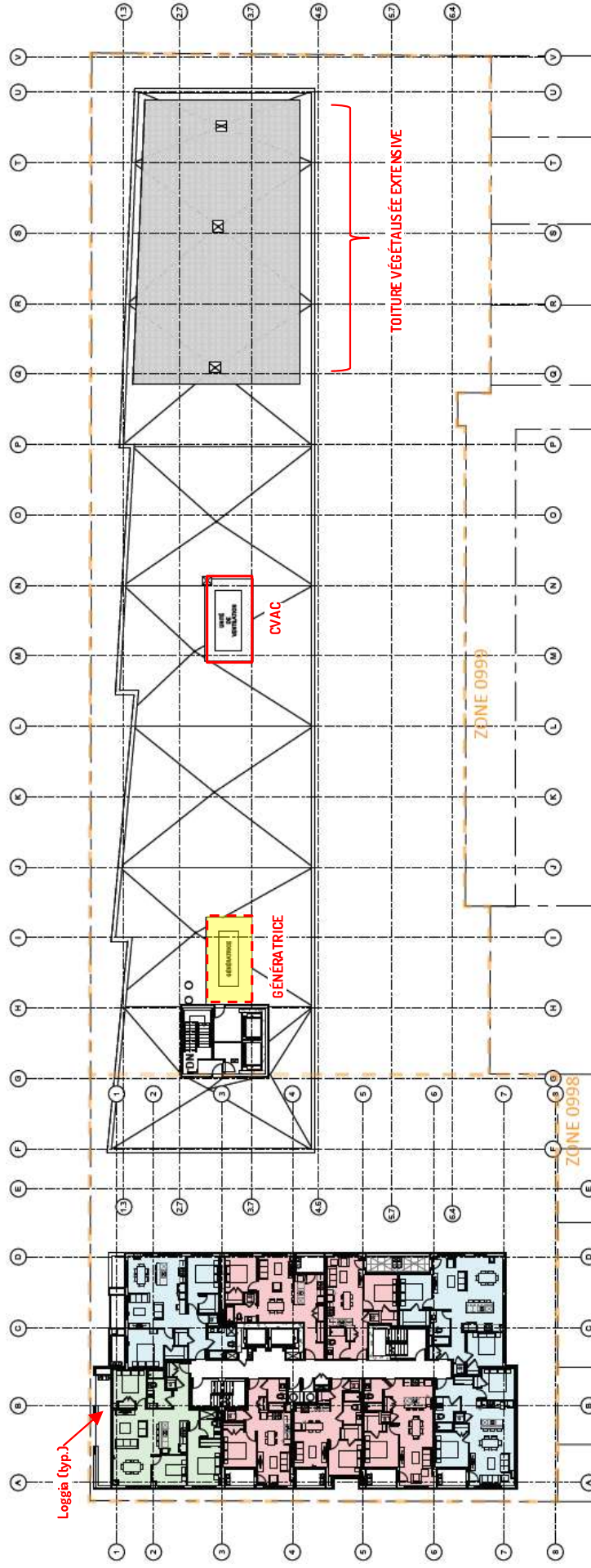
Plan du 2^e étage



LÉGENDE:

Studio.....	Technique.....
1CC.....	Commerce.....
2CC.....	Espace collectif.....
3CC.....	

Plan du 5e étage



LÉGENDE:

Studio.....	Technique.....
1CC.....	Commerce.....
2CC.....	Espace collectif.....
3CC.....	

Plan du 7^e étage

Recommandations: Relocaliser génératrice à l'intérieur du bâtiment;
Maximiser superficie de la toiture végétalisée (zone 0999).

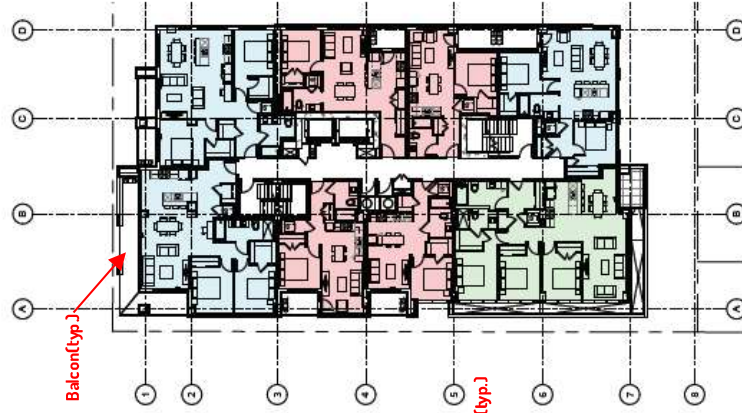
Construction hors-toit



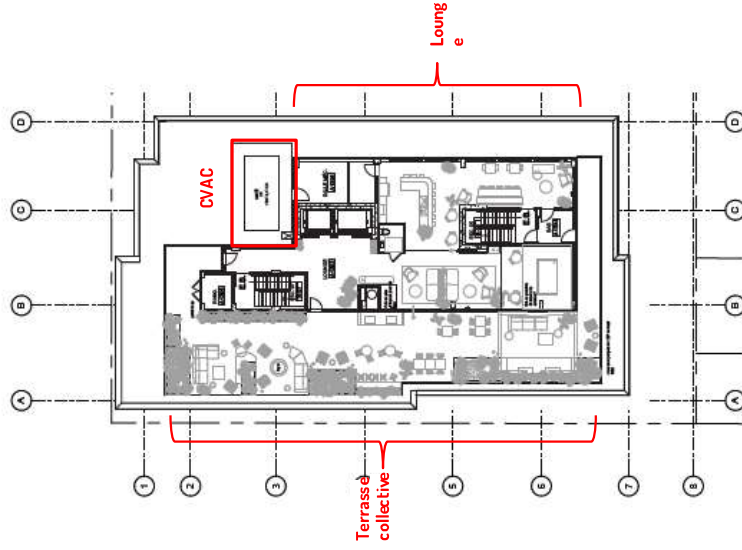
Étages 8 & 9



Étages 10 & 11



Étage 12



LÉGENDE:

Studio.....	Technique.....
1CC.....	Commerce.....
2CC.....	Espace collectif.....
3CC.....	



Élévation principale sur le boulevard Décarie

Entrée principale / cour intérieure

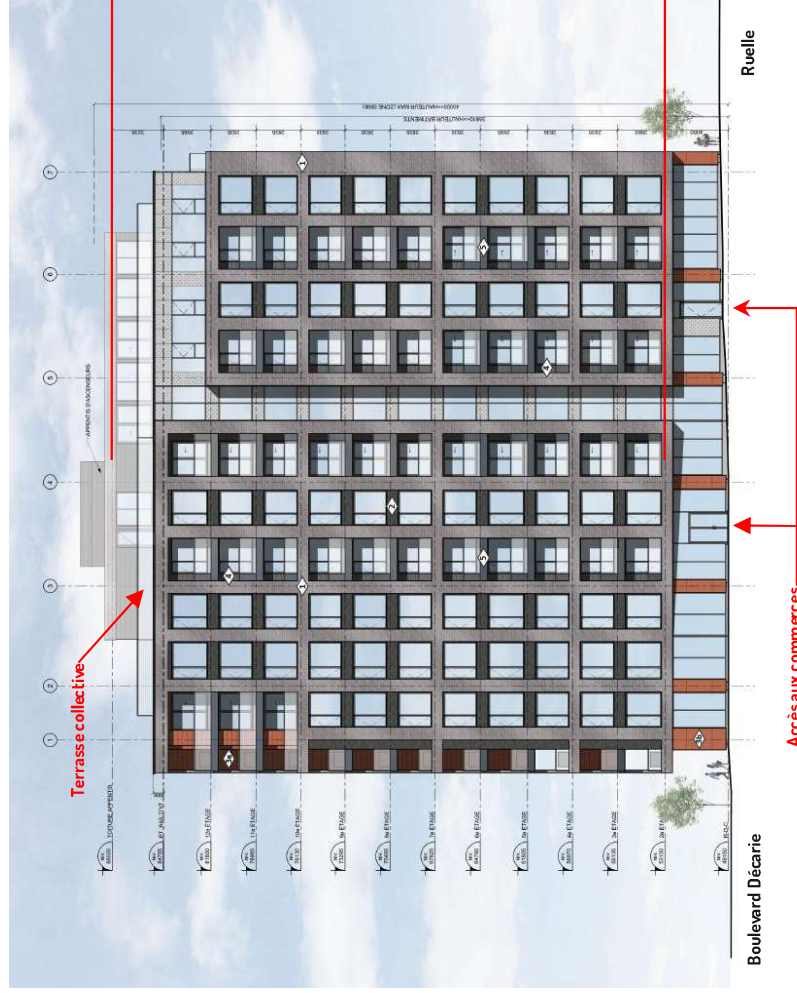
accès au stationnement

RdC Commerces au

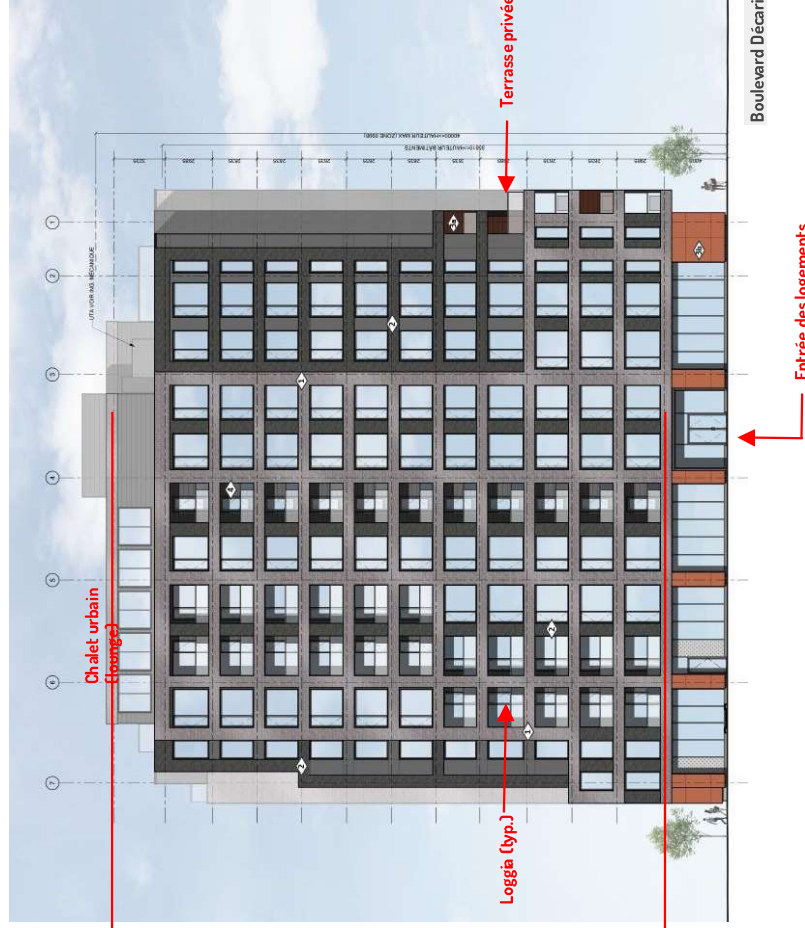


Élévation arrière

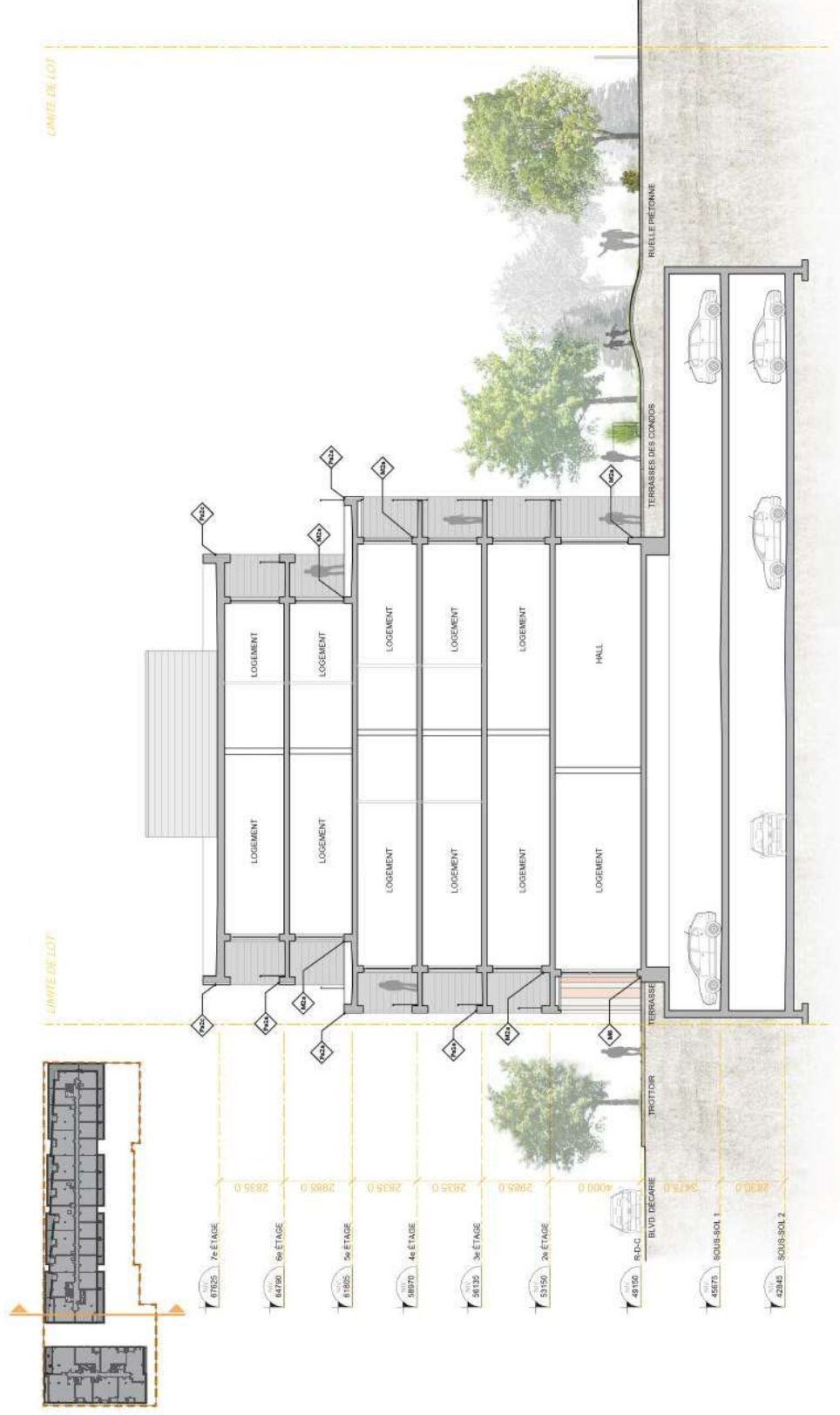
Bâtiment 'A'
(Zone 099B)



Façade avenue Crowley

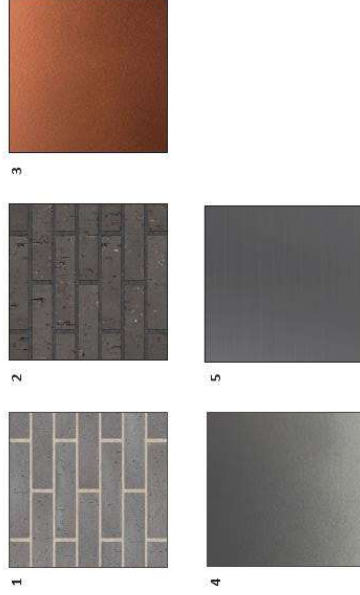


Élévation cour intérieure

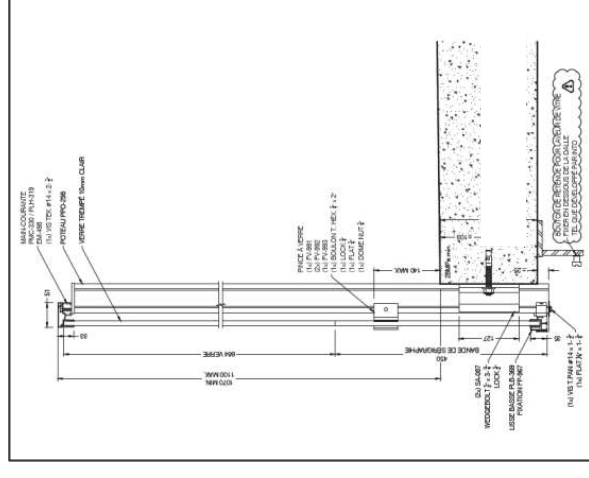




- 1 BRIQUE D'ARGILE DE "CLOUD CERAMICS", FORMAT NORMAN, TEXTURE SMOOTH, COULEUR MIDNIGHT
- 2 BRIQUE D'ARGILE DE "CLOUD CERAMICS", FORMAT NORMAN, TEXTURE SMOOTH, COULEUR BLACK DIAMOND
- 3a MÉTAL COULEUR CUIVRE TYPE AD300
- 3b PANNEAUX D'ALUMINIUM COULEUR CUIVRE
- 4 MÉTAL COULEUR GRIS CHARBON TYPE AD300
- 5 VERRE SÉRIGRAPHIÉ NOIR



*Les matériaux proposés sont appropriés à l'échelle de la construction et au contexte de l'intervention.
L'utilisation de différentes textures et plusieurs tons de maçonnerie permet de créer des effets et motifs qui relèvent l'expression architecturale de l'ensemble.
Les revêtements légers sont réservés à certains emplacements (intérieur des loggias, soffites, construction hors-toit, basilaire commercial...)*



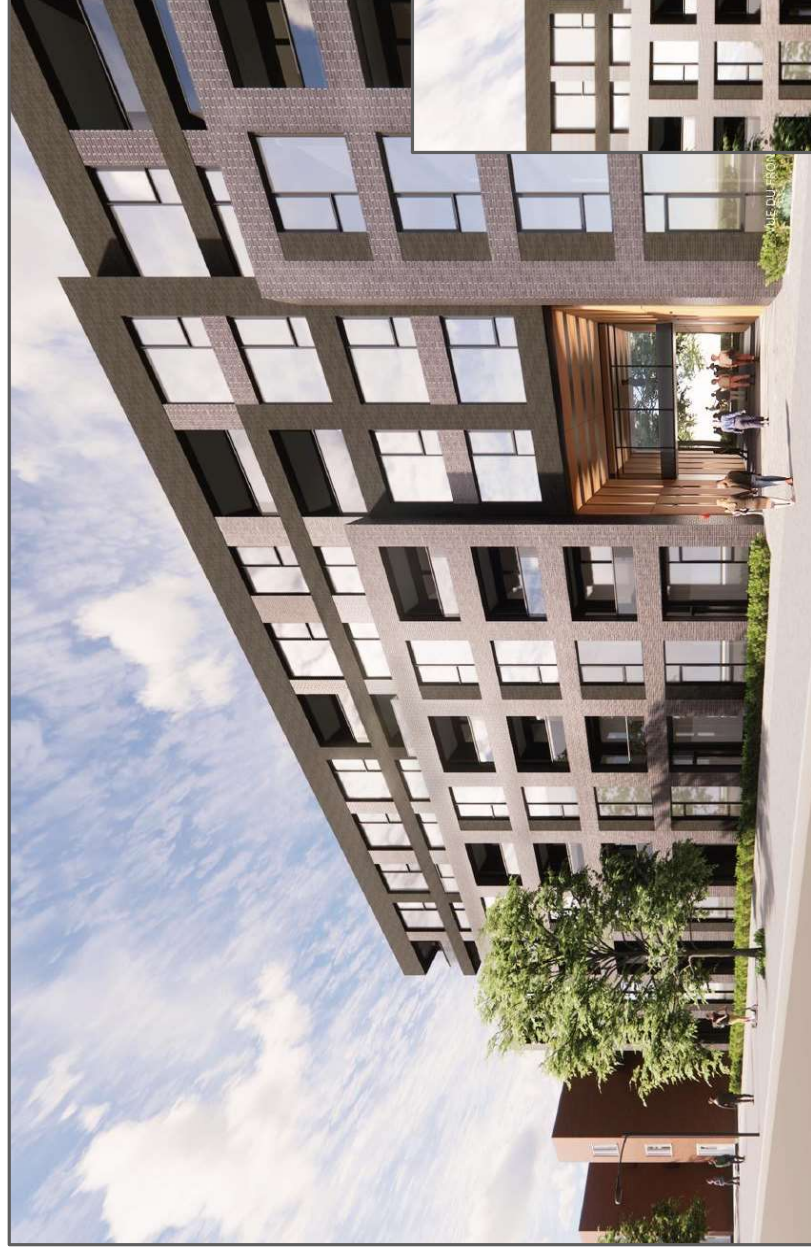
Détail garde-corps (typ.)



Front commercial
(intersection boulevard Décarie & avenue Crowley)

Interface domaine public





Front résidentiel
(boulevard Décarie)

"Suivant les recommandation du comité, la porte cochère a été relocalisée dans l'axe de la ruelle existante."

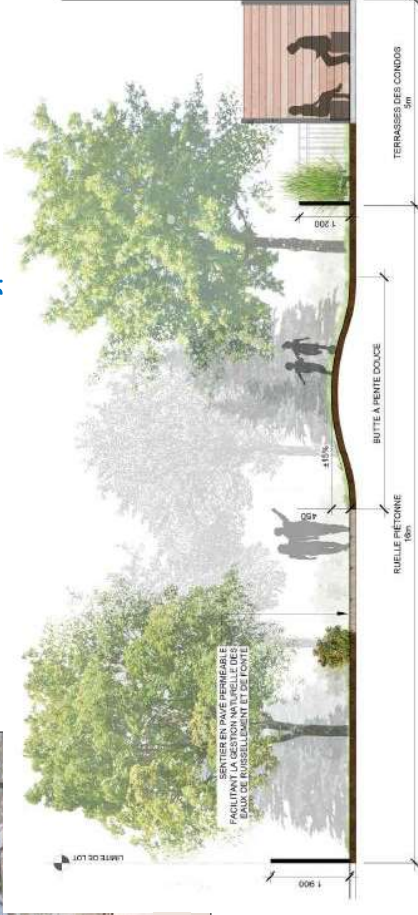
Perspective passage public

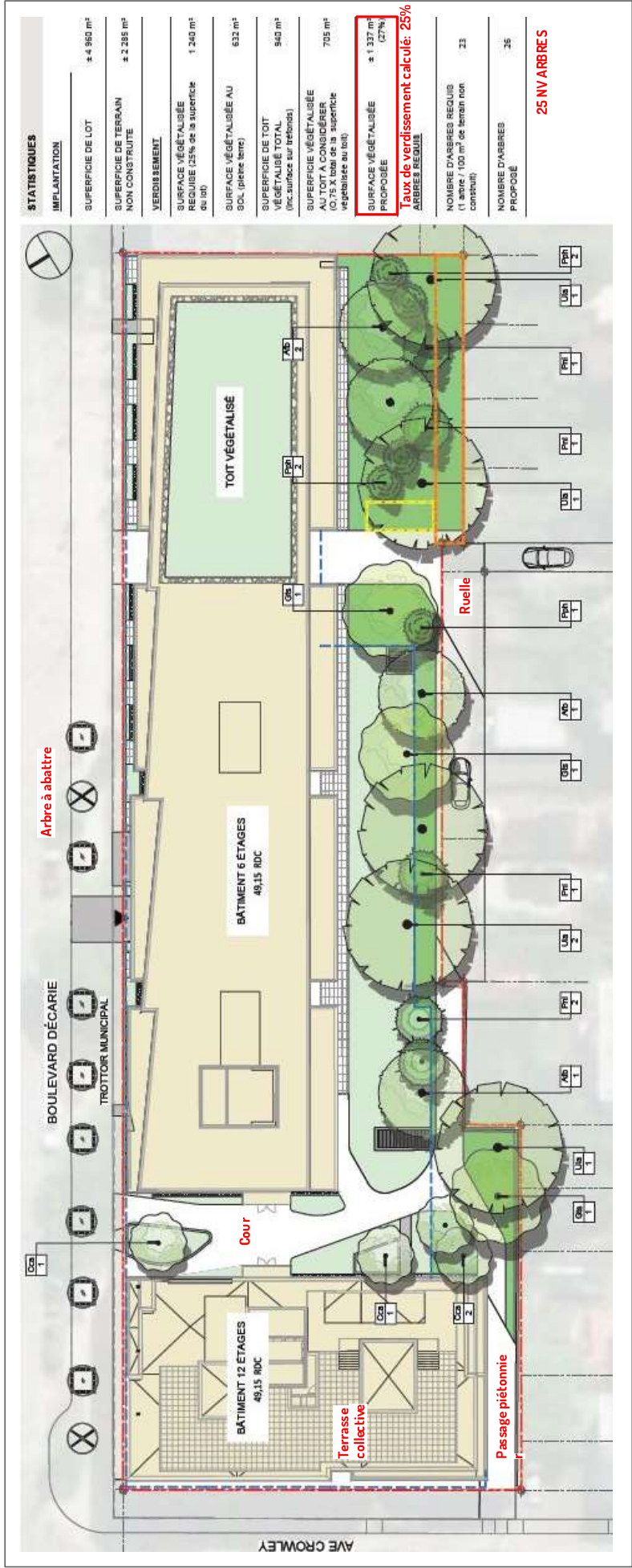




Dispositif d'entrée
(accès via cour intérieure)

Coupe à travers la ruelle
(typ.)





ARBRES



Ulmus x 'Acolade'



Gleditsia triacanthos inermis 'Shademaster'



Acer x freemanii 'Autumn Blaze'



Carpinus caroliniana



Pinus nigra



Picea pungens 'Hoopsii'



Thuja occidentalis 'Fastigata'

ARBUSTES



Celtis africana 'Hummingbird'



Cornus alba 'Ivory Halo'



Diervilla 'Kodak Red'



Sorbaria sorbifolia 'Sem'



Spiraea x bumalda 'Goldflame'



Taxus x media 'Citation'

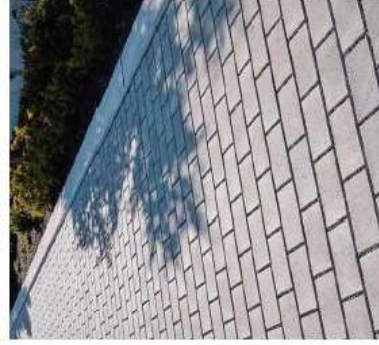


Taxus cuspidata 'Capitata'

TABLEAU DE PLANTATION D'ARBRES					
CODE	QTE	NOM BOTANIQUE	CALIBRE	MODE DE PLANTATION	
ARBRES CONFÈRES					
Pin	5	Picea pungens 'Hoopsii'	200cm	Moins	
Pin	5	Pinus nigra	200cm	Moins	
ARBRES DECIDUES					
Alb	5	Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	70cm	Moins	
Cas	4	Carpinus coccinea	50cm	Moins	
Sh	5	Gleditsia triacanthos inermis	70cm	Moins	
Sh	4	Shademaster	70cm	Moins	
Ua	4	Ulmus x 'Acolade'	70cm	Moins	



Pavé Diamant de Techo-bloc



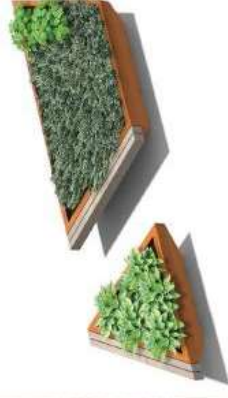
Pavé perméable Hydra de Techo-bloc



Dalles des terrasses Blu grande de Techo-bloc



Jardinière Rough & Ready Tangram de Streetline



DÉGRADÉ DE COULEUR DANS LE PAVÉ



Closure opaque



Closure des terrasses en fer ornemental



Bollard Profil de Landscape Forms



Tapis de sedum au toit



Support à vélo Equiparc EP-5990

TYPES DE MUR EXTÉRIEUR

MUR EXT. REVÊTEMENT DE BRIQUE GRISE :

- BRIQUE GRISE 90mm EP
- ANDRAGES AJUSTABLES POUR MAÇONNERIE @ 600mm. c/c.
- ESPACE D'AIR M1a 42mm EP. M1b 25mm EP.
- URETHANE GICLÉ 38mm.
- GYPSE EXTÉRIEUR TYPE DENGGLASS 13mm AVEC MEMBRANE 3M AU JOINT VERTICAUX ET HORIZONTAUX (AUX DALLES UTILISER SOPRASEAL STICK 11007)
- MONTANTS MÉTALLIQUES 152mm. @ 400mm. c/c REMPLIS DE LAINE ISOLANTE EN FIBRE DE VERRE
- APPAREIL DE JOINTETIERE Ø mill.
- GYPSE TYPE 15mm. JOINTS FINIS.

COMPOSITION 1: STC 70

MUR EXT. REVÊTEMENT MÉTALLIQUE AD-300:

Technical drawing of a roof section showing two types of insulation:

- Type 1 (Left):** 124mm gap.
- Type 2 (Right):** 179mm gap.

Labels and components shown in the drawing:

- REVÊTEMENT MÉTALLIQUE AD 300.
- FOURRISSES MÉTALLIQUES VERTICALES 22mm. Ø 400mm. c/c.
- ENTREMISES MÉTALLIQUES HORIZONTALES EN ACIER.
- GALVANISÉ 65mm. Ø 600mm. c/c AVEC CALES EN NEOPRÈNE.
- ISOLANT SEMI-RIGIDE EMBOUTVETÉ ROCKWOOL 84mm.
- SYSTÈME PARE-AIR EN FEUILLE WRAPSHIELD SA.
- GYPSSE EXTRAPLATEAU TYPE DENSGLASS 13mm.
- GYPSSE EXTRAPLATEAU TYPE DENSGLASS 13mm.
- MONTANTS MÉTALLIQUES 150mm. Ø 400mm. c/c.
- ISOLANT FIBRE DE VERRE 152mm.
- PARE-VAPEUR DE POLYÉTHYLENE 8 mil.
- GYPSSE 13mm. AVEC JOINTS FINIS.

COMPOSITION 2: STC 51

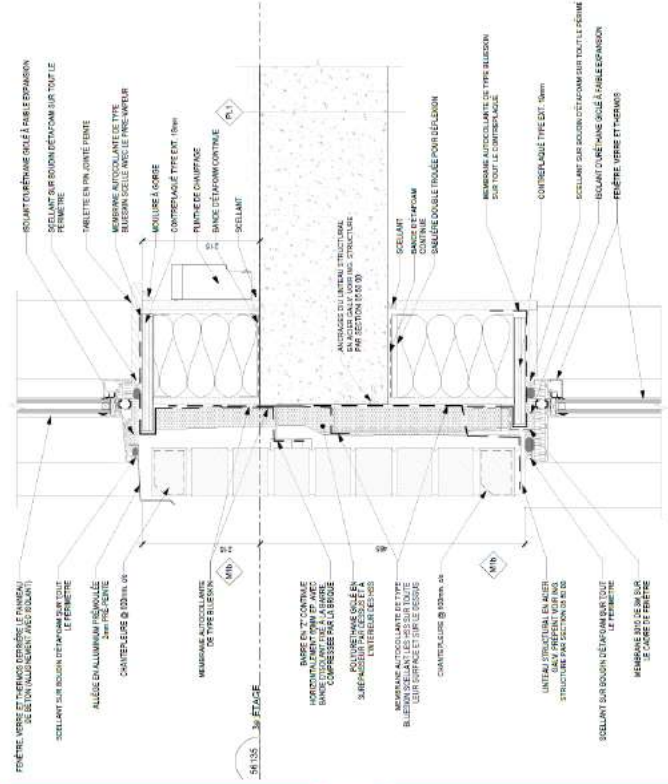
L'étude d'impact sonore et vibratoire a été effectuée par Soft dB pour ce projet. Ils ont été mandatés pour émettre des recommandations afin d'atteindre les seuils réglementaires de l'arrondissement, qui sont : un niveau LEQ 24h de 40 dBA pour l'intérieur des bâtiments, 55 dBA pour les aires extérieures au niveau du sol et un niveau vibratoire RMS 1s qui ne dépasse pas 0.14 mm/s.

Les extraits de compositions ci-hauts suivent les recommandations pour atteindre la conformité nécessaire à l'intérieur des logements. Le rapport démontre qu'aucun dépassement vibratoire n'a été observé lors de la séance de mesures.

COMPOSITION DE VITRAGES DE FENÊTRES:

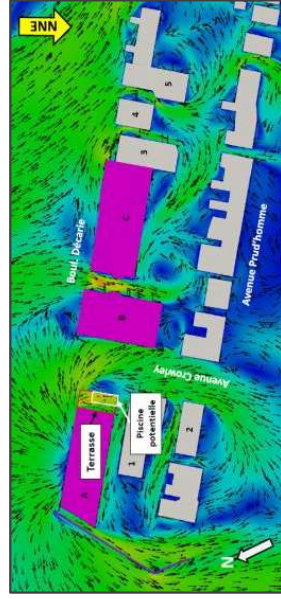
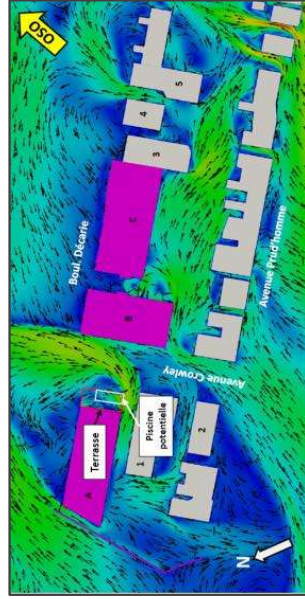
ÉTAGES 1-6: 6mm verre clair/12 mm argon/ 6mm verre clair (STC 34)

ÉTAGES 7-12 : (façades nord et ouest): 6mm verre laminé/ 12mm espace d'air/ 6mm verre clair (STC 39), ou équivalent pour atteindre le STC recommandé.

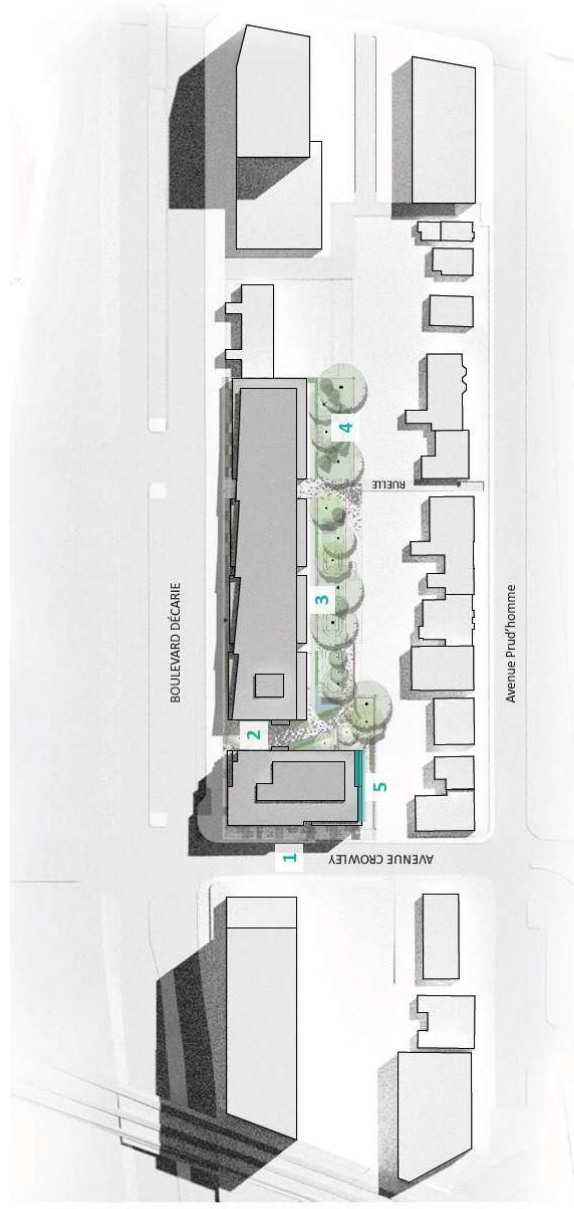


Les résultats de modélisation démontrent que l'intégration des trois nouveaux bâtiments au quartier n'engendre pas d'impacts majeurs sur le régime des vents au niveau des piétons dans le quartier à l'étude.

Dans l'ensemble, la construction du projet lot Crowley Sud/Décarie n'engendre donc aucun impact éolien majeur sur la voie publique.



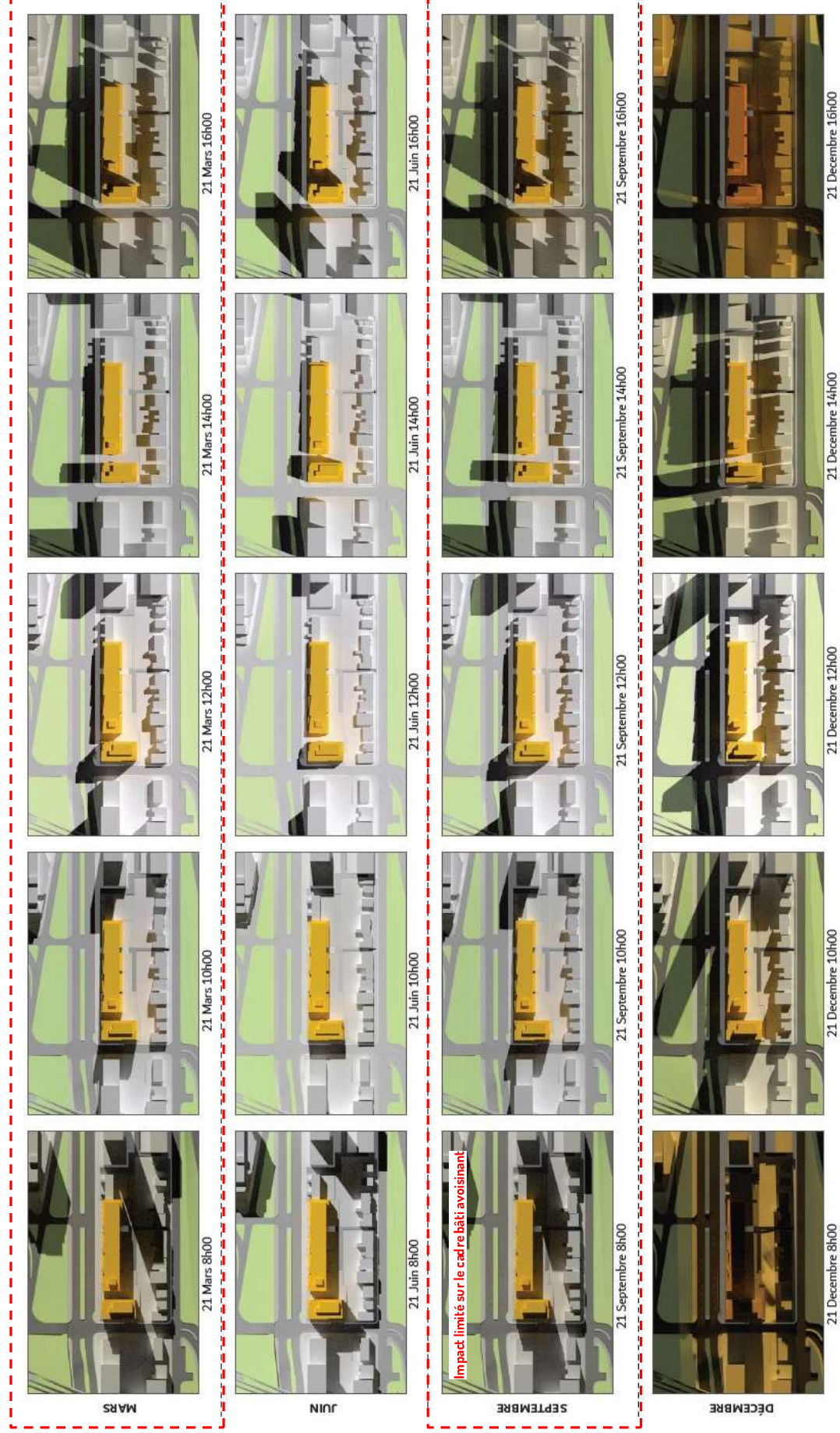
lasalle **nhc**

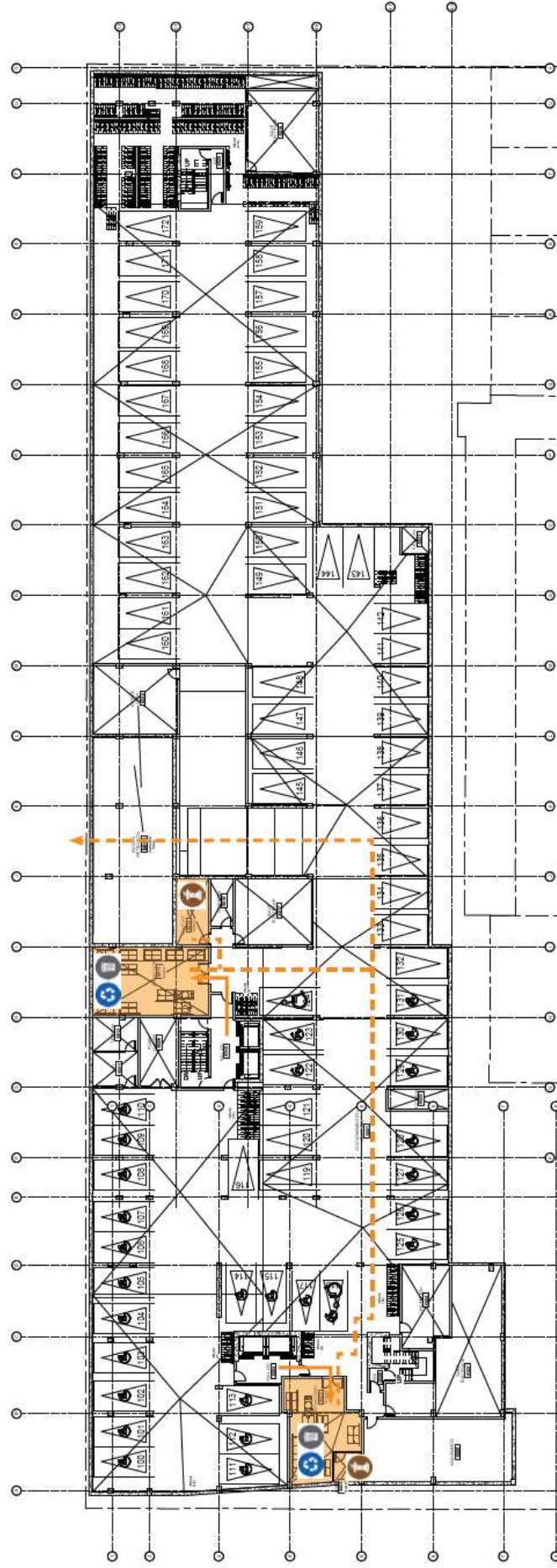


Le diagramme ci-dessus est une représentation visuelle des résultats et conclusions émis dans le rapport R-0548 de l'étude des impacts éoliens préparée pour les projets de Rachel Julien et PUR Immobilia par Lasalle NHC. Le mandat est d'effectuer une étude sur le confort des piétons et des espaces de détente extérieurs, ainsi que les mesures de mitigation prévues dans le projet.

Selon le rapport, le critère général de 25% de fréquence annuelle d'inconfort établi dans le R.U. de CDN-NDG est respecté dans l'ensemble du domaine étudié.

1. **<15% Ave Crowley.** Le seuil d'inconfort pour une rue commerçante suggérée est respecté.
2. **<10% Entrées principales.** Le seuil établi par le R.U. pour les parcs et les lieux de détente est respecté pour les entrées des deux bâtiments.
3. **<10% Cour arrière.** Le seuil établi par le R.U. pour les parcs et les lieux de détente est respecté pour les entrées des deux bâtiments.
4. **Mitigation par plantation d'arbres.** La plantation d'arbres à grand déploiement offrira une protection supplémentaire au vent dans la cour arrière.
5. **Garde-corps 8'** Un rehaussement des garde-corps à la limite arrière du toit protégera davantage la terrasse du vent.



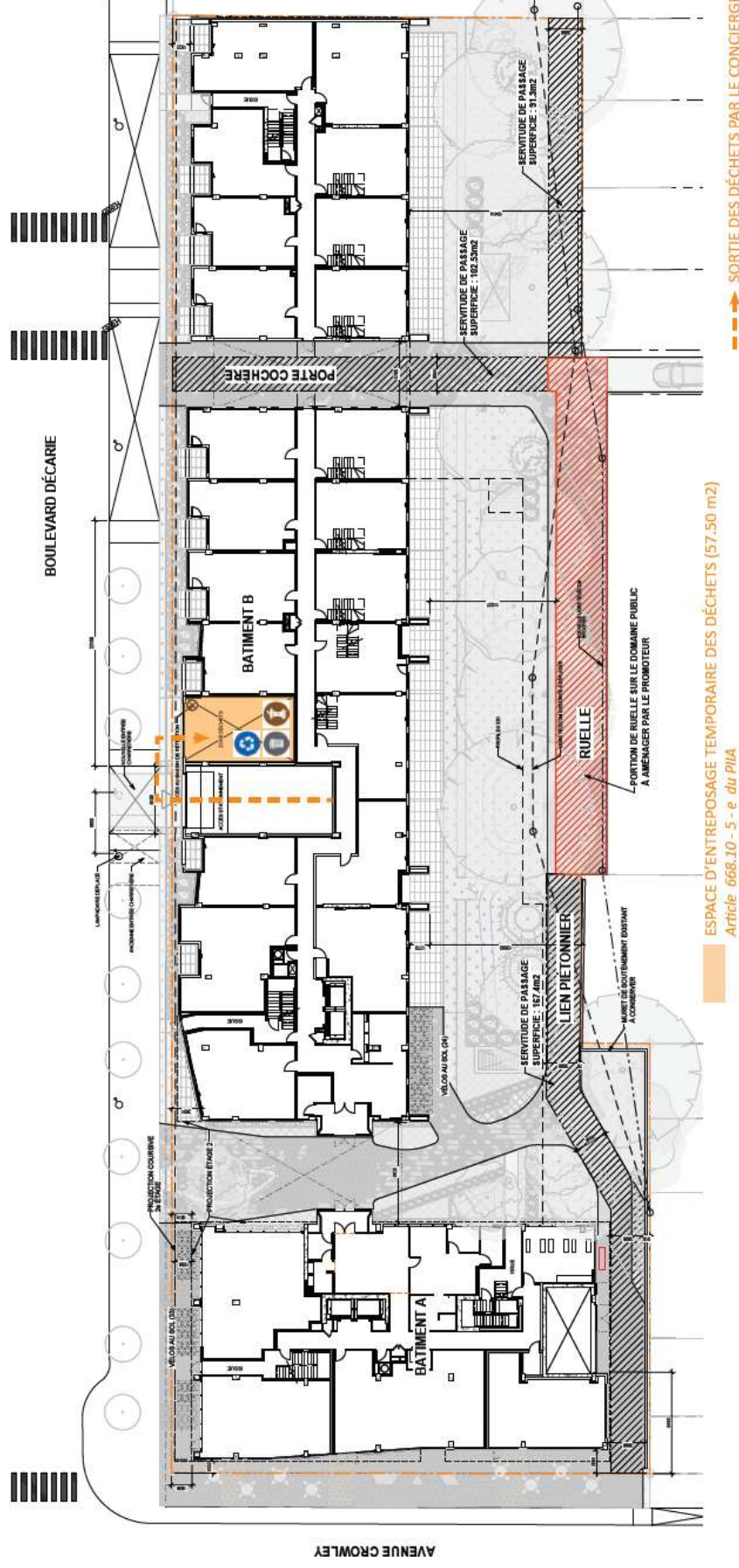


SALLES D'ENTREPOSAGE ET CHUTES AUX ÉTAGES:

Les superficies des locaux des déchets proposées en SS sont de 57m² et 83m²

ACCÈS POUR LES RÉSIDENTS AUX DÉCHETS

SORTIE DES DÉCHETS PAR LE CONCIERGE



Plan du RdC

300335837 Construction, 1006, boul. Décarie (BOSCO)			Désarç-Cowley Bâtiment multi-résidentiel de 6 à 12 étages implanté à moins de 300m d'une autoroute.	
GRILLE D'ÉVALUATION				
SECTION I: OBJECTIFS ET CRITIÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE				
Objectifs		Évaluation		
1* Favoriser une architecture de qualité	1* Considérer la forme urbaine existante			Remarques Le projet s'insère dans le tissu urbain existant, respectant les caractéristiques du quartier. L'implantation respecte les contraintes d'alignement, d'orientation et de hauteur. Le projet respecte les normes d'urbanisme en vigueur.
	2* Adapter le projet aux conditions particulières du site			Remarques Le projet respecte les contraintes du site, notamment la topographie et les infrastructures existantes. L'implantation est adaptée à la configuration du terrain.
	3* Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie			Remarques Le projet minimise les impacts sur l'environnement, notamment en matière de bruit, de pollution et de consommation d'énergie. Des mesures d'atténuation sont prévues.
	4* Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle			Remarques Le projet favorise la mixité sociale et fonctionnelle en intégrant des logements, des commerces et des espaces publics.
	5* Promouvoir la durabilité et la résilience			Remarques Le projet promeut la durabilité et la résilience en utilisant des matériaux durables et en intégrant des technologies innovantes.
SECTION II: CRITIÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ				
Objectifs		Évaluation		
1* Favoriser une architecture de qualité	1* Considérer la forme urbaine existante			Remarques Le projet présente une facture architecturale distinctive qui s'intègre au cadre bâti existant par l'utilisation d'un pavement de briques d'angle.
	2* Adapter le projet aux conditions particulières du site			Remarques Le projet respecte les contraintes du site, notamment la topographie et les infrastructures existantes. L'implantation est adaptée à la configuration du terrain.
	3* Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie			Remarques Le projet minimise les impacts sur l'environnement, notamment en matière de bruit, de pollution et de consommation d'énergie. Des mesures d'atténuation sont prévues.
	4* Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle			Remarques Le projet favorise la mixité sociale et fonctionnelle en intégrant des logements, des commerces et des espaces publics.
	5* Promouvoir la durabilité et la résilience			Remarques Le projet promeut la durabilité et la résilience en utilisant des matériaux durables et en intégrant des technologies innovantes.
	6* Favoriser la sécurité et la sûreté			Remarques Le projet intègre des mesures de sécurité et de sûreté, notamment des systèmes de surveillance et des protocoles d'urgence.
	7* Favoriser la santé et le bien-être			Remarques Le projet favorise la santé et le bien-être en intégrant des espaces verts, des équipements sportifs et des services de santé.
	8* Favoriser la culture et le patrimoine			Remarques Le projet intègre des éléments culturels et patrimoniaux, notamment des œuvres d'art et des installations historiques.
	9* Favoriser la biodiversité et l'environnement			Remarques Le projet favorise la biodiversité et l'environnement en intégrant des espaces verts, des habitats pour la faune et la flore.
	10* Favoriser l'économie et le développement			Remarques Le projet favorise l'économie et le développement en intégrant des commerces, des services et des emplois.

[illegible]

CRITÈRES DE PIIA (Titre VIII_Règlement 01-276)

référence critères	#	Critère	Crowley-Décarie	Évaluation	Remarques
1048, 1050, 1056 et 1060, boulevard Décarie 5300 et 5310, avenue Crowley (Bosco)					
3003336837					Projet de construction assujéti au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 30, 75.1, 122.7 et 668.10 du Règlement d'urbanisme (01-276).
30	1°	le projet doit tenir compte de l'impact de son insertion sur le cadre bâti et les perspectives visuelles existantes;		●	L'échelle du bâtiment n'est pas sans impact sur les perspectives vers la montagne; le traitement architectonique ainsi que l'articulation du volume de 12 étages (zone 0998) visent à atténuer les effets du projet sur le milieu existant.
30	2°	le projet doit tenir compte de l'impact qu'il génère sur l'éclairage naturel et sur l'ensoleillement des propriétés résidentielles voisines ainsi que sur l'ensoleillement des rues, parcs et lieux publics;		●	Les impacts du projet sont jugés acceptables. L'ombrage associé au bâtiment est principalement porté sur le boulevard Décarie et la façade de l'immeuble projeté au nord de l'avenue Crowley (Station C).
30	3°	le projet doit tendre à assurer une répartition entre les surfaces planes et les surfaces pentées de toute façade afin d'éviter la présence de murs aveugles.		●	Chaque des façades est généreusement fenestrée.
75.1	1°	le projet doit tendre à ne pas créer un impact supérieur à celui d'une construction d'une hauteur de la moitié supérieure à la hauteur permise sur le terrain situé dans l'autre zone;		●	L'implantation du bâtiment dans la zone 0999 prévoit un dégagement important par rapport au cour des habitations de l'avenue Prud'homme. Le projet respecte les balises d'aménagement adoptées en vue de limiter les impacts des nouvelles constructions sur le milieu environnant.
75.1	2°	le recul des étages excédentaires ou de l'ensemble du bâtiment par rapport à la limite arrière ainsi que la forme du toit doivent tenir compte de la course du soleil de manière à tendre à ne pas augmenter les impacts au niveau de l'ensoleillement et de l'éclairage du terrain localisé dans le secteur voisin;		●	Le bâtiment projeté dans la zone 0999 prévoit un retrait des étages supérieurs et des saillies sur le mur arrière. En raison de l'orientation solaire, les impacts sur l'ensoleillement sont jugés acceptables.
75.1	3°	les variations des implantations du mur arrière ou de la hauteur du bâtiment, qui permettent de créer ou de maintenir des dégagements visuels vers le ciel ou entre les bâtiments, contribuent, avec le pourcentage de la fenestration et la teinte des parements, à atténuer l'impact du projet;		●	Le bâtiment conserve un dégagement important (+/- 20m) par rapport à la limite des propriétés implantées sur l'avenue Prud'homme. Les étages 5 et 6 sont aménagées en retrait de la façade.
75.1	4°	le retrait minimum arrière de chacune des parties de bâtiment doit tendre à respecter la formule suivante lorsque la profondeur du terrain le permet :	N/A		Zone 0998: La formule indiquée à l'article 75.1 ne favorise pas une densification optimale du site.
122.7	1°	lorsqu'une propriété est voisine d'un terrain qui a été aménagé avec un talus ou un écran antibruit, elle doit s'en inspirer afin d'assurer une intégration à l'ensemble;	N/A		La propriété voisine ne possède ni talus ni écran antibruit.
122.7	2°	lorsqu'un terrain partage une limite de propriété avec une autoroute, un chemin de fer ou une gare de triage, l'aménagement d'un talus ou d'un écran antibruit doit être favorisé;	N/A		Le terrain n'est pas adjacent à l'emprise d'une autoroute ou d'une voie de chemin de fer principale.
122.7	3°	la distance entre la source de bruit et le bâtiment doit contribuer à en diminuer l'impact;		●	La proximité de l'autoroute A-15 (+/- 100m) requiert la mise en oeuvre de mesures de mitigations pour atténuer le bruit à l'intérieur des logements - voir étude d'impacts.
122.7	4°	l'implantation des constructions sur le terrain doit créer un milieu propice à l'atténuation du bruit;		●	L'articulation de la façade sud orientée vers la source de bruit ainsi que les saillies peuvent contribuer à l'atténuation des nuisances associées à la proximité de l'autoroute.
122.7	5°	la conception architecturale du bâtiment doit être telle que le bruit est diminué à l'intérieur de la construction par des mesures telles que la climatisation de l'immeuble, l'utilisation de verre fixe, l'agencement des pièces, le nombre, la dimension et l'orientation des ouvertures, etc.		●	Les logements les plus exposés au bruit en provenance de l'autoroute en contrebas sont climatisés; leur espace extérieur privatif (loggia) est localisé sur le mur latéral.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		●	L'implantation projetée respecte les balises générales d'aménagement adoptées en vue de la requalification et de la densification du secteur. Le projet inclut le réaménagement complet de la rue ainsi que la création d'un îlot de fraîcheur au cœur du quadrilatère.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		●	Le projet présente une signature architecturale distinctive qui rend compte de son importante visibilité et de sa localisation dans la ville. La facture matérielle du projet lui confère un caractère aisé.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		●	Les impacts solaires du projet sont réputés acceptables- voir conclusions du rapport préparé par le consultant Lasalle NHC.
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;		●	L'accès au stationnement souterrain est localisé sur le boulevard Décarie à distance de l'intersection de l'avenue Crowley et de la voie de circulation menant au CUSM. La capacité de stationnement est de 130 cases, réparties sur deux niveaux. Ce ratio (130/289) est plus du double de celui proposé par Rachel-Julien au nord de l'avenue Crowley, dans la zone 0997.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;		●	La mixité d'usage (commerces au RdC) ainsi que les aménagements proposés au cœur de l'îlot contribuent à renforcer le sentiment de sécurité dans les cours.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		●	Le projet contribue à la densification et à la requalification du secteur. L'expression architecturale du bâtiment répond de sa grande visibilité et de sa situation particulière à proximité d'un pôle d'emploi important et d'une station de transport intermodale.

CRITÈRES DE PIIA (Titre VIII_Règlement 01-276) – suite

référence critères	#	Critère	Crowley- Décarie	Évaluation	Remarques
1048, 1050, 1056 et 1060, boulevard Décarie 5300 et 5310, avenue Crowley (Bosco)					
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plan-pied de l'accès principal au bâtiment;			Les accès aux locaux commerciaux ainsi qu'au hall d'entrée principal de l'immeuble sont aménagés de plan pied. L'ensemble des espaces collectifs et des terrasses sont universellement accessibles.
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;			L'éclairage et le mobilier intégré, de même que le traitement des surfaces indiqués sur les plans d'aménagement extérieur contribuent à l'appropriation et à la sécurité du lieu.
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;			Le projet prévoit deux cases de stationnement réservées au niveau SS-1, en lien avec le noyau de circulation verticale.
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.
668.10 Objectif 1	1°	Minimiser les impacts des nouveaux bâtiments sur le cadre bâti existant.			
	a)	Le cas échéant, l'implantation d'un bâtiment participe à la consolidation du front bâti sur le boulevard Décarie.			L'implantation proposée permet de réaliser la densité (C.O.S.) autorisée. L'échelle du bâtiment et l'articulation de la façade contribue à restaurer la continuité du front bâti du côté ouest du boulevard Décarie.
	c)	Le cas échéant, l'implantation d'un bâtiment participe à la structuration de l'intersection du boulevard Décarie et de l'avenue Crowley.			Le projet respecte les balises d'aménagement découlant de la planification détaillée du secteur. L'articulation du volume de 12 étages, de concert avec la tour projetée dans la zone 0957, participe à redéfinir le caractère de l'avenue Crowley et à marquer un nouveau seuil d'entrée au secteur.
	e)	La hauteur d'un bâtiment est modulée de manière à préserver des vues et des ouvertures vers le ciel et favoriser la pénétration de la lumière dans les cours.			L'articulation proposée du volume de la barre (retrait des étages supérieurs) vise à atténuer l'impact du bâtiment en relation avec les habitations de l'avenue Prud'homme. Les dégagements prévus permettent d'assurer la continuité de la rue et d'aménager une cour paysagère appropriable au cœur de l'îlot.
668.10 Objectif 2	2°	Accroître la qualité des aménagements du domaine privé en complémentarité avec le domaine public			
	b)	La plantation d'arbres à moyen et grand déploiement est à privilégier.			Le projet prévoit la plantation de 16 arbres feuillus à moyen / grand déploiement. Le nombre d'arbres proposés surpasse les exigences minimales prévues au Règlement.
	c)	Toute nouvelle construction doit démontrer comment elle contribue à la mise en valeur des espaces extérieurs, et ce, dès les premières étapes de la conception du bâtiment.			Le projet comprend le réaménagement complet de la rue et la réalisation d'un îlot de verdure au cœur du quadrilatère.
	d)	Toute nouvelle construction doit tendre à éviter les structures qui pourraient nuire à la plantation ou au déploiement des arbres, arbustes et plantations.			Une portion importante de la cour est aménagée sur tréfonds. Les plans d'aménagement extérieur indiquent la localisation projetée des arbres et arbustes et contiennent les détails relatifs à la plantation des différents types de végétaux.
668.10 Objectif 3	3°	Favoriser une organisation spatiale des espaces axés sur l'appropriation des lieux			
	a)	La perméabilité de l'îlot est assurée par l'aménagement de passages entre la rue et l'emprise publique.			Le projet prévoit l'acquisition d'une portion de la rue existante, l'aménagement de servitudes de passage et d'une porte cochère qui permettent de multiplier les passages au cœur de l'îlot.
	b)	L'aménagement d'une cour favorise son appropriation collective par toutes les personnes fréquentant le bâtiment.			La rue et le réseau d'espaces semi-publics aménagés par le promoteur au cœur de l'îlot sont conçus pour une appropriation collective, partagée notamment avec les résidents de l'avenue Prud'homme.
668.10 Objectif 4	4°	Créer des parcours accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs			
	a)	Les aménagements extérieurs assurent la création, la multiplication et la continuité des parcours actifs au cœur de l'îlot.			L'aménagement des servitudes de passage et de la rue contribue à restaurer la continuité des parcours piétons et favorise la mobilité active.
	b)	Les aménagements extérieurs délimitent les espaces publics de la circulation des espaces privés, tout en assurant une continuité paysagère.			Les aménagements extérieurs proposés permettent de distinguer adéquatement les aires privées. Le choix des matériaux de revêtement de sol (pavés perméables) permet d'assurer la continuité paysagère recherchée.
	c)	Le tracé et l'aménagement des passages et de la rue projetés sont cohérents avec l'aménagement du domaine public (passages piétons, rues et traverses, intersections).			Suivant les recommandations du comité, la porte cochère a été relocalisée dans l'axe de la rue (passage piéton) existante.

CRITÈRES DE PIIA (Titre VIII_Règlement 01-276) – suite

référence critères	#	Critère	Crowley-Décarie Évaluation	Remarques
3003336837		1048, 1050, 1056 et 1060, boulevard Décarie 5300 et 5310, avenue Crowley (Bosco)		Projet de construction assujéti au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 30, 75.1, 122.7 et 668.10 du Règlement d'urbanisme (01-276).
	d)	Les parcours sont éclairés et adaptés à l'échelle piétoime.	○	Les passages sont adaptés à la circulation piétonnière et cycliste. Les sentiers sont principalement éclairés au moyen de bollards lumineux.
	e)	Les aménagements extérieurs assurent la continuité paysagère et contribuent à la lisibilité et la visibilité des accès.	○	Le tracé des servitudes et les aménagements extérieurs proposés au cœur de l'îlot permettent de rétablir une voie de communication entre le boulevard Décarie, les avenues Prud'homme et Crowley.
668.10 Objectif 5	5°	Favoriser une architecture de qualité contribuant à renforcer la cohérence de l'ensemble des constructions projetées.		
	a)	Un bâtiment attenant au boulevard Décarie ou à la rue Saint-Jacques doit être constitué d'un rez-de-chaussée distinctif et d'un volume à l'échelle du boulevard Décarie. Un tel basilaire de 4 étages est fortement encouragé.	○	Le bâtiment linéaire implanté dans la zone 0999 articule une série d'avant-corps de quatre (4) étages qui réédit l'échelle de l'ensemble et rythment la façade.
	b)	La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain.	○	Le projet présente une facture architecturale raffinée caractérisée une recherche de mouvement et d'unité entre une barre et une (mini) tour. Cette approche répond adéquatement aux exigences du programme et aux paramètres de zonage.
	c)	L'enveloppe d'un bâtiment et ses saillies sont conçues de manière à aménager un espace tampon tel que des jardins d'hiver ou une coursière fermée contribuant notamment à renforcer l'intimité des logements et à limiter les nuisances associées aux voies ferrées.	○	Les saillies sont généralement aménagées en retrait, dans l'épaisseur de l'enveloppe (loggia); la plupart des logements sont pourvus d'un espace extérieur privatif (balcon, terrasse ou loggia).
	d)	L'architecture d'un bâtiment est conçue de manière à minimiser les effets de réverbération sonores et les vibrations sur le milieu.	○	La démonstration actuelle ne permet pas d'évaluer avec justesse les impacts du projet sur la réverbération des bruits provenant de l'autoroute. Recommandation: Réviser étude des impacts acoustiques incluant une simulation des effets de réverbération associés au projet.
	e)	L'architecture d'un bâtiment intègre un espace d'entreposage temporaire des matières résiduelles adjacent au domaine public pour les jours de collecte.	○	L'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles est proposé à l'intérieur du bâtiment, en relation directe avec le boulevard Décarie. Recommandation: Fournir plan détaillé de la gestion des MR incluant un schéma illustrant la manutention des conteneurs.
	f)	Le projet favorise le verdissement ou l'utilisation des toitures et des constructions hors toit.	○	Le projet comprend l'aménagement d'une terrasse collective sur le toit du 12e étage, cet espace extérieur est accessible aux personnes à mobilité réduite et rattachée à un espace lounge. Recommandation: Maximiser superficie de la toiture végétalisée de la barre (zone 0999).
668.10 Objectif 7	7°	Consolider les activités commerciales aux endroits stratégiques.		
	a)	Les activités commerciales sont organisées de manière à assurer une cohabitation harmonieuse avec les propriétés voisines.	○	Les commerces sont regroupés au RdC du volume de 12 étages, à l'intersection du boulevard Décarie et de l'avenue Crowley, en relation avec le domaine public. Recommandation: Fournir plan de gestion des MR pour cette portion du programme. Ce critère ne s'applique pas directement à la localisation.
	b)	Sur l'avenue Crowley du côté nord, l'implantation d'un bâtiment prévoit un recul permettant la mise en valeur et l'appropriation d'une place en façade en cohérence avec l'occupation projetée du rez-de-chaussée.	N/A	
	c)	L'offre commerciale est concentrée aux intersections de la rue St-Jacques et du boulevard Décarie ainsi qu'à l'intersection de l'avenue Crowley et du boulevard Décarie.	○	Les commerces sont regroupés au RdC du volume de 12 étages, à l'intersection du boulevard Décarie et de l'avenue Crowley, en relation avec le domaine public.
	d)	L'affichage est intégré à l'architecture du bâtiment.	N/A	Une enseigne indiquant le nom du bâtiment devrait être intégrée à l'aménagement du site. Une telle enseigne devrait faire l'objet d'une autorisation distincte (PIIA) - A démontrer.

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
1048, 1050, 1056 et 1060, boulevard Décarie 5300 et 5310, avenue Crowley (Bosco)		Projet de construction assujéti au titre VIII (PIUA) en vertu des articles 30, 75.1, 122.7 et 668-10 du Règlement d'urbanisme (01-276).		
300335037		Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 30, 75.1, 122.7 et 668 du titre VIII (PIUA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), ainsi qu'aux objectifs spécifiques associés au développement du secteur Crowley/ Décarie et intégrés au Règlement de concordance RCA23 17382, et formule un avis favorable au projet aux conditions suivantes:		
		Compléter et actualiser la documentation du projet.	○	Conditions: Fournir une mise à jour des études d'impacts acoustiques et sismiques; Fournir une estimation ventilée des coûts associés à la mise en oeuvre de l'ensemble des mesures de mitigation des impacts sonores prévus dans le projet; Fournir un plan détaillé de la gestion des MR pour le volet commercial et résidentiel accompagné d'une démonstration convaincante de la viabilité de la solution proposée pour la manutention des conteneurs; Fournir spécifications des écrans architecturaux (et acoustiques) exigés au pourtour des équipements de mécanique installés au niveau de la toiture; Fournir une description des enseignes commerciales à intégrer à l'architecture; Maximiser la superficie de toiture végétalisée au niveau de la barre (zone 0599); Revoir le plan de plantation afin de respecter le tracé des servitudes de passage ainsi que les limites du tréfonds et ainsi privilégier la croissance en pleine terre des essences à grand déploiement; Assurer la protection des arbres et du mobilier existants sur le domaine public pour la durée des travaux; Obtenir les autorisations requises pour l'abattage des deux arbres publics identifiés sur le plan d'implantation; Fournir aux fins de la délivrance du permis de construction un jeu complet de l'ensemble des plans de construction révisés et coordonnés respectant les orientations approuvées par le CCU. Suggestion: Réviser la configuration / distribution des cases de stationnement pour vélos à l'extérieur (relocaliser à différents endroits sur le site en relation avec les accès au bâtiment). Considérer la relocalisation de la génératrice à l'intérieur du bâtiment afin de limiter les nuisances associées à l'opération et à l'entretien de cet équipement.

- Considérant que la proposition respecte les balises générales d'aménagement adoptées en vue de la requalification du secteur;
- Considérant que l'implantation proposée permet de réaliser la densité (C.O.S.) autorisée;
- Considérant que le projet propose une mixité d'usages et un ensemble d'espaces appropriables par la collectivité (i.e chalet urbain + terrasse sur le toit du 12^e étage);
- Considérant que le projet présente une signature architecturale distinctive qui rend compte de sa situation stratégique dans la ville et de son importante visibilité;
- Considérant que le projet inclut le réaménagement complet de la ruelle ainsi que la création d'un îlot de fraîcheur au cœur du quadrilatère;
- Considérant que l'articulation volumétrique proposée permet de rythmer la longue façade, de fragmenter l'échelle du bâtiment et de préserver les vues vers le ciel;
- Considérant que le bâtiment contribue à restaurer la continuité du front bâti du côté ouest du boulevard Décarie et à marquer un nouveau seuil d'entrée au secteur;
- Considérant que l'aménagement des servitudes de passage et de la ruelle contribue à restaurer la continuité des parcours piétons et favorise la mobilité active;
- Considérant que le projet prévoit la plantation d'au moins 25 nouveaux arbres dont une quinzaine d'arbres feuillus à moyen/ grand déploiement;
- Considérant que les impacts éoliens du projet sont réputés acceptables et que l'ombrage du bâtiment est principalement porté sur le boulevard Décarie ainsi que sur la façade de l'immeuble projeté au nord de l'avenue Crowley (Station C);
- Considérant que l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles à l'intérieur du bâtiment, en lien direct avec le boulevard Décarie, permet de limiter les nuisances et l'encombrement du domaine public;
- Considérant que la propriété est située en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 30, 75.1, 122.7 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), ainsi qu'aux objectifs spécifiques associés au développement du secteur Crowley/ Décarie rattachés au Règlement de concordance RCA23 17382, et formule un avis favorable au projet aux conditions énoncées à la page suivante:

CONDITIONS

- Assurer la protection des arbres existants (et le remplacement des arbres à abattre) sur le domaine public;
- Fournir une mise à jour des études d'impacts éoliens, acoustiques et vibratoires exigés en vertu des articles 30, 122.6 du Règlement d'urbanisme (01-276);
- Fournir une estimation ventilée des coûts associés à la mise en oeuvre de l'ensemble des mesures de mitigation des impacts sonores et vibratoires associées au projet;
- Fournir un plan détaillé de la gestion des matières résiduelles ainsi qu'une démonstration convaincante de la viabilité des solutions proposées, en ce qui a trait notamment à la manutention des conteneurs;
- Fournir les spécifications complètes des écrans architecturaux visant à dissimuler les équipements de mécanique projetés au niveau de la toiture;
- Préciser la localisation et le type de clôtures à installer au périmètre du site;
- Fournir une description des enseignes commerciales à intégrer à l'architecture;
- Maximiser la superficie de toiture végétalisée extensive (type 1) proposée sur le toit du volume de six étages implanté dans la zone 0999;
- Revoir le plan de plantation de manière à respecter le tracé des servitudes de passage et à privilégier la croissance en pleine terre des essences à grand déploiement;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis de construction un jeu complet et détaillé de l'ensemble des plans de construction – révisés et coordonnés en fonction des orientations approuvées par le comité consultatif d'urbanisme (CCU);

SUGGESTIONS

- Rationaliser la configuration du stationnement pour vélos et renforcer la sécurité du parcours cycliste à l'intérieur du bâtiment;
- Relocaliser de la génératrice à l'intérieur du bâtiment afin de limiter les nuisances associées à l'opération et à l'entretien de cet équipement.