COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, le mercredi 13 juillet 2022, à 18h27
En vidéoconférence

ORDRE DU JOUR

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2022

3. Dossiers à l'étude

3.1 6250, avenue Somerled - PIIA Agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) les travaux visant une construction hors toit pour la contruction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 3 étages situé au 6252, Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3001629186.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

3.2 3740 - 3750 - 3756, chemin Queen-Mary - PIIA Transformation

Dossier retiré.

3.3 5151, boulevard De Maisonneuve Ouest - PIIA Agrandissement et transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement et de transformation majeure comprenant la modification des ouvertures, du parement et des saillies en façade d'un immeuble à vocation mixte située au 5151, boulevard de Maisonneuve - dossier relatif à la demande de permis 3003057932.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.4 99999, avenue de Hampton - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges— Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réaménagement et de transformation du chalet du parc Somerled, construction implantée en bordure de l'avenue de Hampton, entre les avenues Fielding et Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003131377.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.5 3539, avenue Grey - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réfection de la marquise en façade de la maison unifamiliale jumelée située au 3539, avenue Grey - dossier relatif à la demande de permis 3003161574.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.6 5059, avenue Ponsard - Agrandissement et transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement et de transformation majeure du bâtiment incluant la réfection complète du parement, des saillies ainsi que la modification de certaines ouvertures en façade de la maison unifamiliale isolée située au 5059, avenue Ponsard - dossier relatif à la demande de permis 3003137955.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.7 4878, avenue de Melrose - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'ajout d'une ouverture en façade d'un duplex situé au 4878-4880, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3003126996.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.8 5319, avenue Notre-Dame-de-Grâce - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation incluant la modification de trois ouvertures au niveau du sous-sol sur le mur est (boulevard Décarie) ainsi que la réfection de l'escalier principal localisé en façade de l'immeuble institutionnel situé au 5319, avenue Notre-Dame-de-Grâce (centre communautaire le Manoir) - dossier relatif à la demande de permis 3003154315.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.9 4736, avenue Victoria - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réfection du parement et du perron en façade de la maison unifamiliale isolée située au 4736, avenue Victoria - dossier relatif à la demande de permis 3003126998.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.10 2104, avenue Prud'homme - PIIA Agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'ajout d'une construction hors-toit, l'aménagement d'une terrasse et d'une toiture végétalisée sur l'immeuble multirésidentiel situé au 2104, avenue Ponsard - dossier relatif à la demande de permis 3003117539.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

3.11 4557, avenue Bourret - PIIA Agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), un projet comprenant l'agrandissement en cour latérale et la mise aux normes de l'accès principal de l'immeuble significatif situé au 4557, avenue Bourret - dossier relatif à la demande de permis 3001800575.

Présentation : Sébastien Manseau, chef de division urbanisme

3.12 6810, avenue de Monkland - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les colonnes et à ajouter des garde-corps sur le perron d'une maison unifamiliale isolée située au 6810, avenue de Monkland - dossier relatif à la demande de permis 3003147274.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

3.13 3445, avenue Ridgewood - PIIA Abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 28 arbres sur la propriété du multiplex détaché situé au 3445, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003172964.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

3.14 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA Abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 94 arbres sur le terrain du cimetière Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003146728.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

3.15 3661, avenue Northcliffe - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les garde-corps sur le perron et retirer la marquise sur la façade avant pour l'unifamiliale jumelée située au 3661, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3003173468.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

4. Varia

4.1 2104, avenue Prud'homme - Dérogation mineure

Accorder une dérogation mineure à la hauteur d'une construction hors toit autorisée par l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre une construction hors toit qui excède de 1,73 mètre la hauteur maximale prescrite du bâtiment résidentiel existant situé au 2104 Prud'homme, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

4.2 3522, avenue Vendôme - PIIA Transformation

Approuver, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à obturer deux fenêtres en façade latérale pour une maison jumelée situé au 3522, avenue Vendôme - dossier relatif à la demande de permis 3003161614.

Présentation : Sara Yahyaoui, agente de recherche

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, le mercredi 13 juillet 2022, à 18h30
En vidéoconférence

PROCÈS-VERBAL

Présences :

- Magda Popeanu, présidente
- Malaka Ackaoui, membre régulière
- Bruce Allan, membre régulier
- Geneviève Coutu, membre régulière
- Pilar Mora, membre substitut
- Djemila Hadj Hamou, membre régulière

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

- Lucie Bédard, directrice
- Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- Themila Boussoualem, conseillère en aménagement
- Dino Credico, conseiller en aménagement
- Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche
- Sara Yahyaoui, agente de recherche

Autre(s) personne(s) présente(s) :

- Clément Badra, responsable soutien aux élus

La présidente, Madame Magda Popeanu, ouvre l'assemblée à 18h27.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour avec le retrait du point 3.2 et l'ajout des points 4.1 et 4.2 est adopté à l'unanimité.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 8 juin 2022

Le procès-verbal de la séance du 8 juin 2022 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 6250, avenue Somerled - PIIA Agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) les travaux visant une construction hors toit pour la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 3 étages situé au 6252, Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003094955.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de construction a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 22 novembre 2021, pour un bâtiment comprenant une construction hors toit.

Le projet vise à démolir un bâtiment de coin (Somerled / Kensington) d'un étage, autorisé par le comité de démolition (CD21-001) et construire un bâtiment jumelé de 3 étages, comprenant 10 unités d'habitation. La construction hors toit est implantée en retrait des murs de façades principaux et du mur latéral.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) pour la construction hors toit en vertu de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Le traitement architectural de la construction et des aménagements extérieur favorisent son intégration au bâtiment et au contexte environnant;
- La construction hors toit respecte les retraits prévus au règlement; son gabarit et son emplacement ont peu d'impact sur l'environnement immédiat;
- La proposition respecte les critères d'analyse.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 3740 - 3750 - 3756, chemin Queen-Mary - PIIA Transformation

Dossier retiré.

3.3 5151, boulevard De Maisonneuve Ouest - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement et de transformation majeure comprenant la modification des ouvertures, du parement et des saillies en façade d'un immeuble à vocation mixte située au 5151, boulevard de Maisonneuve - dossier relatif à la demande de permis 3003057932.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 10 septembre 2021.

Le projet comprend l'ajout d'un troisième étage et l'extension du corps principal en cour latérale (nord-ouest); le réaménagement complet des aires de plancher en vue d'accueillir une clinique médicale et 9 logements (studio); la mise aux normes de l'ensemble des systèmes du bâtiment incluant la structure et l'enveloppe, et finalement l'installation d'un ascenseur ainsi que la réalisation d'un parcours sans obstacle (accessibilité universelle). D'après le calcul présenté par le concepteur, l'intervention implique la démolition d'environ 47 % des surfaces cumulées de l'enveloppe existante, incluant la toiture.

Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) se limitent ici cependant à la transformation des caractéristiques architecturales de la portion conservée du bâtiment (remplacement intégral du parement de brique existant, modification des ouvertures, du couronnement, remplacement des rampes et garde-corps extérieurs et ajout d'une marquise), sans prendre en compte les agrandissements projetés (ajout d'un étage et augmentation de l'aire de bâtiment).

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le projet déroge aux articles 91 et 105 et altère sensiblement l'apparence du bâtiment d'origine.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet, et ce, pour les raisons suivantes :

- Le projet tente de tirer avantage au mieux de la localisation et des contraintes du site, de réhabiliter la structure existante et d'optimiser le potentiel de développement de l'immeuble;

- La proposition réinterprète et actualise certaines caractéristiques de l'architecture victorienne que l'on retrouve dans le secteur;

- Le projet est réputé conforme aux normes et règlements applicables;

- Les transformations extérieures proposées visent à améliorer l'apparence actuelle de l'immeuble et participent à une certaine évolution du cadre bâti.

Étant donné cependant que l'envergure des travaux projetés ainsi que la proportion importante des surfaces à démolir mettent en péril l'intégrité du bâtiment à l'étude et dénaturent profondément son expression, la Division de l'urbanisme propose d'assujettir l'autorisation aux conditions suivantes :

- Fournir un avis technique signé et scellé par un ingénieur décrivant les mesures de protection et d'étaiement à mettre en oeuvre dans le but d'éviter la démolition de plus de 50 % des surfaces cumulées de l'enveloppe existante, incluant la toiture;

- Aux fins de la délivrance du permis de transformation, fournir un jeu complet des plans d'architecture révisés et coordonnés suivant les commentaires annotés sur la version 5.3 transmise en date du 7 juillet 2022;

- Fournir un devis détaillé décrivant les mesures visant à assurer la protection de l'arbre public en façade sur l'avenue Vendôme.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse et les enjeux exposés par la Division de l'urbanisme. Le comité fait par ailleurs état de ses préoccupations quant à l'occupation projetée de l'immeuble (cohabitation entre usages résidentiel et commercial, typologie et dimensions des logements), les impacts du chantier de construction et les risques éventuels d'un arrêt des travaux en cours par l'inspecteur municipal.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes :

- Fournir un avis technique signé et scellé par un ingénieur décrivant les mesures de protection et d'étaiement à mettre en oeuvre dans le but d'éviter la démolition de plus de 50 % des surfaces cumulées de l'enveloppe existante, incluant la toiture;

- Aux fins de la délivrance du permis de transformation, fournir un jeu complet des plans d'architecture révisés et coordonnés suivant les commentaires annotés sur la version 5.3 transmise en date du 7 juillet 2022;

- Fournir un devis détaillé décrivant les mesures visant à assurer la protection de l'arbre public en façade sur l'avenue Vendôme.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 99999, avenue de Hampton - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges— Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réaménagement et de transformation du chalet du parc Warren Allmand, construction implantée en bordure de l'avenue de Hampton, entre les avenues Fielding et Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003131377.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 18 février 2022.

Le projet comprend le réaménagement complet du pavillon existant, incluant la réfection du parement original constitué de panneaux de bois articulés ainsi que la modification de deux ouvertures localisées sur les murs latéraux. Une version initiale du projet a déjà fait l'objet d'une présentation au comité en date du 16 mars 2022.

Cet équipement collectif est implanté au coeur du parc Warren Allmand (anciennement le parc Somerled), en secteur significatif soumis à des normes (F); l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes:

- La conception témoigne d'un souci certain d'améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité de cet équipement collectif tout en mettant en valeur l'architecture du projet original;

- Les travaux ont pour but de souligner l'expression de la structure existante et de conserver autant que possible l'intégrité du bloc technique;

- La proposition révisée intègre certaines des suggestions avancées par le comité lors de la présentation au mois de mars 2022;

- Les travaux participent à améliorer l'apparence actuelle ainsi que la performance globale de l'enveloppe du bâtiment;

- La facture contemporaine de l'intervention contribue au maintien et à l'évolution du cadre bâti;

- L'opération devrait favoriser une meilleure appropriation des installations tout au long de l'année.

La Division de l'urbanisme propose d'améliorer le projet en considérant les suggestions suivantes :

- Modifier l'expression de l'entrée principale de manière à unifier le traitement des portes en aluminium et renforcer la cohérence du projet;

- Poursuivre le motif sérigraphié sur la façade principale afin de signaler la présence du bureau d'accueil (et améliorer l'intimité du local);

- Revoir la disposition sinon relocaliser les persiennes afin de préserver l'intégrité et /ou la symétrie de l'élévation arrière (sud-est);

- Considérer la réfection de la dalle au périmètre du chalet afin de réaffirmer la présence de la plinthe originale et l'ancrage du projet dans le site.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec les conclusions de l'analyse et les suggestions présentées par la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 3539, avenue Grey - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réfection de la marquise en façade de la maison unifamiliale jumelée située au 3539, avenue Grey - dossier relatif à la demande de permis 3003161574.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 31 mars 2022.

Le projet comprend la rénovation complète des saillies en façade de l'immeuble; l'intervention conserve la disposition originale ainsi que les dimensions actuelles du perron. Les travaux visés incluent la modification de la marquise (retrait du pignon), le remplacement des colonnes structurales et la mise aux normes des rampes et balustrades en bois peint.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le projet déroge aux articles 91 et 105.1 et modifie l'apparence actuelle de certaines caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les modifications proposées sont compatibles avec le style de l'immeuble et la composition de la façade existante;
- La qualité des matériaux et le répertoire des formes traditionnelles proposés contribuent à l'intégration du projet dans son contexte;
- L'intervention est discrète et participe à renforcer l'unité (symétrie) avec l'immeuble jumelé;
- Le projet contribue améliorer l'apparence actuelle du bâtiment de même que la sécurité des saillies;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à définir l'identité du lieu.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division. Un membre s'interroge sur le style proposé des barrotins (bois tourné?) et s'inquiète de voir l'expression caractéristique de l'immeuble altérée.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 5059, avenue Ponsard - Transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement et de transformation majeure du bâtiment incluant la réfection complète du parement, des saillies ainsi que la modification de certaines ouvertures en façade de la maison unifamiliale isolée située au 5059, avenue Ponsard - dossier relatif à la demande de permis 3003137955.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 26 février 2022.

Le projet comprend l'agrandissement et le réaménagement complet des aires de planchers de la résidence sur trois niveaux ainsi que la mise aux normes de l'enveloppe du bâtiment. Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) comprennent le remplacement intégral des parements existants, la modification des saillies, du profil de la toiture ainsi que de certaines ouvertures réputées visibles depuis la voie publique.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le projet déroge aux articles 91, 105 et 105.1 et modifie sensiblement l'apparence actuelle de certaines caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes:

- Les transformations extérieures proposées sont compatibles avec le style de la construction;
- Le projet participe à améliorer l'efficacité énergétique de l'enveloppe du bâtiment;
- La toiture proposée tend à retrouver le profil représenté dans les esquisses du projet original (1938);
- Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux et des composantes architecturales privilégiés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- L'intervention contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti.

La Division de l'urbanisme propose cependant d'assujettir l'autorisation aux conditions suivantes :

- Fournir les détails des rampes et balustrades spécifiées, accompagnés d'une soumission d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés;

- Confirmer le choix ainsi que la localisation des plantations proposées.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division.

Ils suggèrent cependant que soient revues les proportions des trois fenêtres horizontales ajoutées sur la façade principale (avenue Ponsard) afin que celles-ci s'harmonisent davantage à l'architecture du bâtiment; ils suggèrent également de conserver la configuration actuelle de l'allée de la voie d'accès au stationnement afin de maximiser le verdissement du site.

Recommandation du comité

Le comité recommande donc d'approuver la demande aux conditions énoncées ci-après :

- Fournir les détails des rampes et balustrades spécifiées, accompagnés d'une soumission d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés;

- Confirmer le choix ainsi que la localisation des plantations proposées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 4878, avenue de Melrose - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'ajout d'une ouverture en façade d'un duplex jumelé situé au 4878-4880, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3003126996.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 7 février 2022.

Le projet comprend le réaménagement intégral du logement situé au rez-de-chaussée. Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) se limitent ici à la modification d'une ouverture pour l'ajout d'une porte d'entrée indépendante en façade du bâtiment.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le projet déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105, qu'il modifie la configuration originale de l'entrée ainsi que l'apparence de certaines caractéristiques architecturales typiques de l'immeuble.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Une intervention similaire a déjà autorisée en 2015 pour l'immeuble voisin situé au 4870-4872, avenue de Melrose;
- Une telle modification est réputée compatible avec le style et la composition de la façade existante;
- Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Les saillies, les rampes et les balustrades demeurent intouchées;
- Le projet contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti;

La Division de l'urbanisme propose cependant d'inclure la condition suivante :

- Fournir aux fins de la délivrance du permis un jeu de plans révisés et annotés incluant les détails de l'encadrement proposé ainsi que les spécifications complètes des portes - voir correspondance transmise en date du 30 juin 2022.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition suivante :

- Fournir aux fins de la délivrance du permis un jeu de plans révisés et annotés incluant les détails de l'encadrement proposé ainsi que les spécifications complètes des portes - voir correspondance transmise en date du 30 juin 2022.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 5319, avenue Notre-Dame-de-Grâce - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation incluant la modification de trois ouvertures au niveau du sous-sol sur le mur est (boulevard Décarie) ainsi que la réfection de l'escalier principal localisé en façade de l'immeuble institutionnel situé au 5319, avenue Notre-Dame-de-Grâce (centre communautaire le Manoir) - dossier relatif à la demande de permis 3003154315.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 28 mars 2022.

Le projet comprend le réaménagement intérieur complet des plateaux sportifs, le rehaussement / mise aux normes des systèmes électromécaniques (installation d'une unité de climatisation au niveau de la toiture) ainsi que la modification des deux principaux parcours d'accès au bâtiment. Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) se limitent à la réfection de l'escalier principal en façade incluant le remplacement des rampes et des garde-corps existants. Cette intervention est conçue dans l'optique d'améliorer la sécurité de l'escalier et, à terme, de mettre aux normes l'accès au bâtiment (réalisation d'un parcours sans obstacle projeté en phase 2).

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le projet modifie la forme et l'apparence actuelle de certaines caractéristiques architecturales de l'immeuble.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les équipements et écrans architecturaux installés au niveau de la toiture sont réputés être invisibles depuis la voie publique adjacente;
- La modification proposée des ouvertures en façade latérale (Décarie) tend à retrouver le rythme et l'expression de l'élévation d'origine - conformément à l'esprit de l'article 91 du règlement (01-276);
- La transformation visée de l'escalier principal est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment et en accord avec la valeur de l'immeuble;
- L'intervention est conçue dans une optique d'améliorer la sécurité de l'escalier et, à terme, de rencontrer les exigences d'accessibilité universelle applicables à ce type de bâtiment;
- Le projet prévoit la réutilisation de certains matériaux récupérés de la démolition (marches en granit);
- La qualité / durabilité des matériaux et des composantes spécifiées (pierre naturelle, garde-corps en acier, portes et fenêtres en aluminium) contribue à l'intégration du projet au cadre bâti environnant;
- La proposition est discrète et participe au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine architectural.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division. Le comité déplore cependant le manque d'une vision d'ensemble de la part du maître de l'ouvrage (l'arrondissement) en ce qui a trait, notamment, à la coordination (phasage) et à l'intégration paysagère du projet. Il questionne la logique de planification des travaux et les priorités organisationnelles selon lesquelles, à son avis, les

objectifs relatifs à l'accessibilité universelle et à la mise en valeur du patrimoine semblent être relégués au second plan. Le comité formule les suggestions suivantes:

- De par sa vocation civique et sa localisation exceptionnelle en relation avec le parvis de l'église paroissiale (lieu de culte d'intérêt répertorié à titre d'immeuble significatif) et les bâtiments appartenant à la fabrique, l'aménagement en cour avant devrait être repensé entièrement, en considérant tout particulièrement les parcours privilégiés pour les piétons et les cyclistes;

- La configuration de l'accès principal au bâtiment ainsi que les dimensions du palier devraient être déterminées en fonction de la localisation projetée d'une rampe, suivant les meilleures pratiques du design universel.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition suivante :

- De fournir une démonstration probante de la fonctionnalité et de l'intégration de cette saillie à l'aménagement d'un parcours sans obstacle conforme (incluant le stationnement et/ou un éventuel débarcadère à l'usage des personnes à mobilité réduite) et qui participe à la mise en valeur des éléments architecturaux et paysagers qui définissent l'identité du lieu.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 4736, avenue Victoria - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réfection du parement et du perron en façade de la maison unifamiliale isolée située au 4736, avenue Victoria - dossier relatif à la demande de permis 3003126998.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 7 février 2022.

L'intervention visée s'inscrit dans la continuité des travaux de rénovation autorisés dans le cadre de la demande de permis #3001867294 et inclut l'installation d'un lambris de fibre de bois sur la façade du bâtiment (corps principal et garage). Les travaux comprennent également l'agrandissement du perron, l'installation de nouvelles rampes et balustrades ainsi que la modification du couronnement original (corniche à modillons et parapet découpé pour le volume abritant le garage).

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le projet déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105, qu'il modifie la disposition actuelle des saillies de même que certaines caractéristiques architecturales du bâtiment.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Le revêtement en fibre de bois (Canexel) et les différents détails architecturaux proposés (corniche, parapet découpé, volets, etc.) sont compatibles avec l'esthétique originale de la maison;
- Le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et réinterprète les caractéristiques typiques associées au style Boomtown;
- L'intervention permet de rehausser l'apparence du bâtiment et d'améliorer sensiblement les performances de l'enveloppe;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue au maintien et à une certaine évolution du cadre bâti;

La Division de l'urbanisme propose cependant d'inclure la condition suivante :

- Installer des rampes et balustrades en fer forgé ou aluminium soudé - tel que représenté dans les plans révisés le 11/07/2022; fournir aux fins de la délivrance du permis une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés artisanaux.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition suivante :

- Installer des rampes et balustrades en fer forgé ou aluminium soudé - tel que représenté dans les plans révisés le 11/07/2022; fournir aux fins de la délivrance du permis une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés artisanaux.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 2104, avenue Prud'homme - PIIA Agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'ajout d'une construction hors-toit, l'aménagement d'une terrasse et d'une toiture végétalisée sur l'immeuble multi résidentiel situé au 2104, avenue Ponsard - dossier relatif à la demande de permis 3003117539.

Présentation : Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant une construction hors toit abritant des parties de logements, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 20 janvier 2022.

L’approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l’article 22 du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu’ils comprennent une construction hors toit de 2,16 mètres permettant l’agrandissement de trois logements.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d’analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

- Considérant que le projet inclut l'installation d'une toiture végétalisée;
- Considérant que le projet permet d’agrandir des logements et l’occupation de la toiture;

la direction conclut que la proposition est conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis FAVORABLE au projet à la condition suivante :

- que la demande de dérogation mineure soit préalablement approuvée par le conseil d'arrondissement.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l’analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d’approuver la demande à la condition suivante :

- que la demande de dérogation mineure #3003188601 soit préalablement approuvée par le conseil d'arrondissement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.11 4557, avenue Bourret - PIIA Agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), un projet comprenant l'agrandissement en cour latérale et la mise aux normes de l'accès principal de l'immeuble significatif situé au 4557, avenue Bourret - dossier relatif à la demande de permis 3001800575.

Présentation : Sébastien Manseau, chef de division urbanisme

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant l’ajout d’un volume de 2 étages dans la cour latérale) a été déposée à la Direction de l’aménagement urbain et des services aux entreprises le 14 février 2020.

Suite à deux avis défavorable du comité le 10 décembre 2020 et le 10 février 2021, ainsi qu’à l’identification de non-conformités normatives majeures, le projet a été significativement révisé. La version révisée soumise à l’étude du comité vise désormais l’ajout d’un volume réduit de 2 étages dans la cour latérale, la transformation de l’accès principal et l’aménagement de la cour latérale résiduelle.

L’approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l’article 108 du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu’ils consistent à l’agrandissement d’un bâtiment sis sur un terrain désigné comme immeuble significatif.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

- Considérant la vocation sociale et éducative de l'organisme et son enracinement dans la communauté;

- Considérant que l'agrandissement du bâtiment est essentiel à l'essor des activités du centre;

- Considérant que le projet permet de requalifier la portion est du site et de régulariser la situation du stationnement;

- Considérant que le bâtiment à agrandir possède une valeur architecturale et symbolique élevée et qu'il est répertorié à titre de lieu de culte d'intérêt dans le règlement d'urbanisme (01-276);

- Considérant que les impacts pressentis du projet révisé sont significativement moins importants que ceux qui ont été démontrés dans la version précédente;

- Considérant les efforts d'intégration et d'adaptation du projet aux différentes contraintes du site;

- Considérant l'évolution du projet en ce qui a trait à la recherche d'une expression matérielle à la fois sensible et distinctive;

- Considérant toutefois que, à ce stade, l'intégration architecturale de l'agrandissement et des transformations visant le mur latéral demeure peu convaincante;

- Considérant néanmoins l'opportunité que représente le projet d'améliorer l'accessibilité universelle et l'intégration paysagère du bâtiment actuel;.

Après étude des documents présentés, et étant donné que la proposition tend à se conformer aux articles 110, 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, la Division formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Revoir la hauteur de l'agrandissement en fonction des besoins du programme de manière à favoriser une meilleure intégration subordonnée au corps principal;

- Revoir la disposition des nouvelles ouvertures proposées afin d'optimiser l'éclairage naturel à l'intérieur des locaux;

- Raffiner l'expression architecturale de la façade sud (avenue Bourret) en s'inspirant du traitement original du volume de transition et en intégrant un dispositif de contrôle du gain solaire à cet endroit;

- Installer des écrans architecturaux afin de dissimuler l'ensemble des équipements de mécanique CVAC au toit (existants et projetés) - fournir spécifications techniques des composantes visées;

- Fournir un plan d'aménagement paysager détaillé de l'ensemble du site prévoyant notamment, l'aménagement d'une aire de stationnement conforme, le verdissement intégral de la portion située dans la zone 0294, ainsi que la plantation d'au moins 10 arbres à moyen ou grand déploiement et d'une clôture ou d'une haie afin de renforcer la délimitation de la propriété au nord et à l'est;

- Développer une proposition graphique pour la murale qui reflète la mission artistique éducative du centre (œuvre sujette à l'approbation du conseil d'arrondissement).

Par ailleurs, il est suggéré :

- Inclure au projet le remplacement des revêtements métalliques colorés installés sur le volume du hall afin de renforcer l'unité de la composition;
- Retirer l'affichage apposé sur le vitrage du hall afin de mettre en valeur l'architecture originale du bâtiment.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec les conclusions de l'analyse et les suggestions présentées par la Division. Cependant, certains considèrent que la façade principale proposée manque de cohérence avec l'ensemble du bâtiment et que l'intégration paysagère devrait être prise en compte dans la conception de la rampe d'accès.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions et suggestions proposées par la Division en ajoutant la condition supplémentaire suivante :

- Raffiner la conception de la rampe d'accès en tenant compte de son intégration paysagère à l'immeuble.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 6810, avenue de Monkland - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les colonnes et à ajouter des garde-corps sur le perron d'une maison unifamiliale isolée située au 6810, avenue de Monkland - dossier relatif à la demande de permis 3003147274.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis, visant la transformation des saillies sur la façade avant, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 19 mars 2022.

Les travaux visent à remplacer quatre colonnes rondes en bois de 14,6 cm de diamètre par deux colonnes carrées en aluminium mécanique blanc 18,4 cm de diamètre, une rampe du côté gauche du perron par deux rampes et deux garde-corps en aluminum mécanique blanc avec poteaux de 7,62 cm de diamètre.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux comprennent une modification à la dimension et à l'aspect d'une ou de plusieurs caractéristiques architecturales de la saillie d'un bâtiment situé dans un secteur significatif à normes C non conformes à l'article 105.1.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

La Division formule un avis favorable à condition que :
- les garde-corps soient en aluminium soudé, bois ou acier de couleur blanche;
- les colonnes soient en bois ou en aluminium soudé de couleur blanche.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes :
- que les garde-corps soient en aluminium soudé, bois ou acier de couleur blanche;
- que les colonnes soient en bois ou en aluminium soudé de couleur blanche.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 3445, avenue Ridgewood - PIIA Abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 28 arbres sur la propriété du multiplex détaché situé au 3445, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003172964.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis visant l'abattage de 28 arbres a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 5 mai 2022.

Les travaux visent à abattre 28 arbres morts, malades, dépérissants ou dangereux sur le terrain du bâtiment situé au 3445, avenue Ridgewood et à remplacer les arbres abattus.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1 et 345.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux comprennent l'abattage d'arbres faisant partie de massifs ou d'alignements d'arbres dans le secteur du Mont-Royal.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118,1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les arbres sont morts ou malades et leur abattage est recommandé par un ingénieur forestier;
- La Direction de l'urbanisme doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

La Direction formule un avis favorable à condition que les arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes au Mont-Royal.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition que les arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes au Mont-Royal.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA Abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 94 arbres sur le terrain du cimetière Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003146728.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis visant l'abattage de 94 arbres a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 28 février 2022.

Les travaux visent à 94 arbres sur le terrain du cimetière Notre-Dame-des-Neiges et à remplacer les arbres abattus.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et sur une grande propriété à caractère institutionnel et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1 et 345.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux comprennent l'abattage d'arbres faisant partie de massifs ou d'alignements d'arbres dans le secteur du Mont-Royal.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118,1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les arbres sont morts ou malades et leur abattage est recommandé par un ingénieur forestier;
- La Direction de l'urbanisme doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

La Direction formule un avis favorable à condition que les arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes au Mont-Royal.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division. Le comité a réitéré l'importance de faire des suivis pour le remplacement des arbres.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition que les arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes au Mont-Royal.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15 3661, avenue Northcliffe - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les garde-corps sur le perron et retirer la marquise sur la façade avant pour l'unifamiliale jumelée située au 3661, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3003173468.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis, visant à remplacer les garde-corps sur le perron et retirer la marquise sur la façade avant, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 6 mai 2022.

Les travaux visent à remplacer les garde-corps en acier sur le perron par des garde-corps en aluminium mécanique noir, à retirer la marquise sur la façade avant entre le rez-de-chaussée et l'étage, à modifier les dimensions du balcons et des marches.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux comprennent une modification à la dimension et à l'aspect d'une ou de plusieurs caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans un secteur significatif à normes C non conformes à l'article 105.1.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

La Division suggère de revoir les dimensions des garde-corps afin que ceux-ci soient plus fins et de modifier le matériel des garde-corps pour de l'aluminium soudé.

Délibération du comité

Les membres estiment qu'il est dommage de perdre des détails architecturaux sur la façade de cet immeuble, notamment au niveau de la balustrade et souhaitent que le design de l'encadrement de la porte soit revu pour reprendre le style des bâtiments voisins et que l'ensemble des composante de la saillie soit plus uniforme au niveau des matériaux proposés.

Les membres du comité souhaitent transformer les suggestions en conditions.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes :

- que les garde-corps soient en métaux ouvrés ou aluminium soudé avec un design plus fin;
- que l'escalier, les limons et les marches soient en bois;
- qu'un encadrement de la porte soit prévu de manière à s'intégrer aux caractéristiques du bâtiment et à celles du bâtiment jumelé.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Varia

4.1 2104, avenue Prud'homme - Dérogation mineure

Accorder une dérogation mineure à la hauteur d'une construction hors toit autorisée par l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre une construction hors toit qui excède de 1,73 mètre la hauteur maximale prescrite du bâtiment résidentiel existant situé au 2104 avenue Prud'homme, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

Présentation : Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

Description du projet

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises a reçu et étudié une demande de dérogation mineure pour permettre au propriétaire du lot 4 139 750 de déroger au dépassement autorisé pour une construction hors toit, abritant une partie de logement, prescrit par le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

En vertu de l'article 2 du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006), le conseil d'arrondissement (CA) peut adopter une résolution permettant d'autoriser une dérogation au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Cette demande déroge à l'article 22 de ce dernier règlement qui permet, pour une construction hors toit, abritant une partie de logement, de dépasser la hauteur maximale prescrite de 2 m

Une demande d'approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale est traitée simultanément avec ce dossier.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d’analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la direction formule un avis FAVORABLE à la demande de dérogation mineure pour les raisons suivantes :

- la dérogation étudiée respecte les conditions d’autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures;
- la dérogation étudiée ne concerne pas l’usage et la densité d’occupation du sol;
- la construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII;
- la dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l’analyse de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d’approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 3522, avenue Vendôme - PIIA Transformation

Approuver, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à obturer deux fenêtres en façade latérale pour une maison jumelée situé au 3522, avenue Vendôme - dossier relatif à la demande de permis 3003161614.

Présentation : Sara Yahyaoui, agente de recherche

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant à obturer deux fenêtres avec une brique de mêmes couleurs et dimensions que l'existant sur le mur latéral gauche a été déposée à la Direction de l’aménagement urbain et des services aux entreprises le 31 mars 2022.

L’approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 106 du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux comprennent une modification des ouvertures et à l'aspect d'une caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans un secteur significatif à normes C non conformes à l'article 105.1.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d’analyse et de présentation utilisés par la Division.

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme à l’article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
- La qualité d'intégration du projet sur le plan architectural est adéquate.
- Le projet permet de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural.

Et ce, sous les conditions suivantes :

- de fournir un échantillon de brique;
- que l'apparence de la brique s'agence à l'existante.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l’analyse et les conditions de la Division.

Recommandation du comité

Le comité recommande d’approuver la demande aux conditions suivantes :

- de fournir un échantillon de brique;
- que l'apparence de la brique s'agence à l'existante.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 21h35.

Ce procès-verbal a été approuvé le 17 août 2022 par le comité.

Sébastien Manseau
Chef de division - urbanisme
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Approuver, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) les travaux visant une construction hors toit pour l'immeuble à construire au 6250 Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003094955

2022/07/13

01

CONTEXTE

Autoriser une construction hors toit (mezzanine) pour le bâtiment à construire au 6250 Somerled

---

02

ANALYSE

Construction hors toit

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 22

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CONTEXTE



- District Notre-Dame-de-Grâce
- Demande:3003094955
- Zone 0276
- Hauteur max: 3 étages
- Hauteur max: 12.5 m
- Autorisation démolition CD21-001

ARTICLE 22 - PIIA





Article 22

(...)

Une telle construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères suivants:

1° son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins

ARTICLE 22 - PIIA





Article 22

(...)

Une telle construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères suivants:

1° son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins

ARTICLE 22 - PIIA

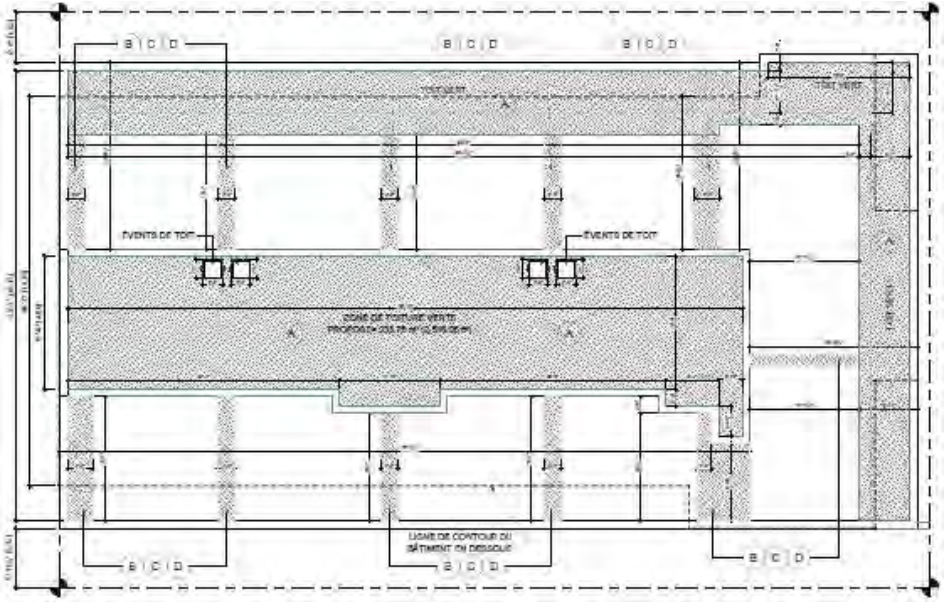


TABLEAU DE LA VÉGÉTATION DU TOIT

	LES TYPES (PHOTOS)	LES TYPES	LA DESCRIPTION DES TYPES
A		Tapis de Sédum	Caractéristiques et Avantages: -Pré-végétalisé dans notre mélange de sedum 'Bulletproof'. -Résistant au feu - Produit classé au feu de classe A pour les toitures. -Facile à manier. -Facile à couper pour une installation autour des évents de toit et de l'équipement. -Support de racine non biodégradable avec support non tissé pénétrant dans les racines pour accélérer l'enracinement dans le temps -Solide et durable - pas de déchirure ou de morcellement lors de l'installation -Installation rapide réduisant le coût de la main-d'oeuvre.
B		Buis Velours Vert	Caractéristiques et Avantages: -Un buis corsé bien adapté aux haies denses et basses. -Résiste aux parasites, aux maladies et au smog urbain. -Feuillage conserve sa riche couleur verte tout au long de l'hiver. -Développe une forme vigoureuse et arrondie s'il n'est pas taillé.
C		Calamagrostis brachytricha	Caractéristiques et Avantages: -Est l'une des rares graminées ornementales qui fleurissent à l'ombre partielle. -Il tolère les étés chauds et produit des fleurs roses et plumeuses sur de hautes tiges. -Groupé en masses, l'herbe de roseau de plumes coréenne crée un aspect relaxant et pittoresque dans le paysage. -Taux de croissance : moyen -Cultiver dans un sol bien drainé -Hauteur avec floraison : ~ 4 pi
D		Phalaris arundinacea	Caractéristiques et Avantages: -Le nom commun par lequel il est connu est l'herbe ruban. -Le Phalaris arundinacea peut atteindre jusqu'à 1,5 mètre de hauteur, mais cela dépendra de la profondeur à laquelle ses tiges souterraines atteindront. -l'herbe est épaisse, la tige est dressée, elle est dépourvue de poils. -les lames ont une texture rugueuse des deux côtés et sont plates. -elles sont parmi les premières à germer au printemps. -Un équilibre d'humidité doit être maintenu dans le sol. -Il pousse bien à mi-ombre ou en plein soleil. -Il résiste assez bien au gel.

Article 22

(...)

Une telle construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères suivants:

1° son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins

ARTICLE 22 - PIIA



TABLEAU DE LA VÉGÉTATION DU TOIT

	LES TYPES (PHOTOS)	LES TYPES	LA DESCRIPTION DES TYPES
A		Tapis de Sédum	Caractéristiques et Avantages: -Pré-végétalisé dans notre mélange de sedum 'Bulletproof'. -Résistant au feu - Produit classé au feu de classe A pour les toitures. -Facile à manier. -Facile à couper pour une installation autour des évents de toit et de l'équipement. -Support de racine non biodégradable avec support non tissé pénétrant dans les racines pour accélérer l'enracinement dans le temps -Solide et durable - pas de déchirure ou de morcellement lors de l'installation -Installation rapide réduisant le coût de la main-d'oeuvre.
B		Buis Velours Vert	Caractéristiques et Avantages: -Un buis corsé bien adapté aux haies denses et basses. -Résiste aux parasites, aux maladies et au smog urbain. -Feuillage conserve sa riche couleur verte tout au long de l'hiver. -Développe une forme vigoureuse et arrondie s'il n'est pas taillé.
C		Calamagrostis brachytricha	Caractéristiques et Avantages: -Est l'une des rares graminées ornementales qui fleurissent à l'ombre partielle. -Il tolère les étés chauds et produit des fleurs roses et plumeuses sur de hautes tiges. -Groupé en masses, l'herbe de roseau de plumes coréenne crée un aspect relaxant et pittoresque dans le paysage. -Taux de croissance : moyen -Cultiver dans un sol bien drainé -Hauteur avec floraison : ~ 4 pi
D		Phalaris arundinacea	Caractéristiques et Avantages: -Le nom commun par lequel il est connu est l'herbe ruban. -Le Phalaris arundinacea peut atteindre jusqu'à 1,5 mètre de hauteur, mais cela dépendra de la profondeur à laquelle ses tiges souterraines atteindront. -l'herbe est épaisse, la tige est dressée, elle est dépourvue de poils. -les lames ont une texture rugueuse des deux côtés et sont plates. -elles sont parmi les premières à germer au printemps. -Un équilibre d'humidité doit être maintenu dans le sol. -Il pousse bien à mi-ombre ou en plein soleil. -il résiste assez bien au gel.

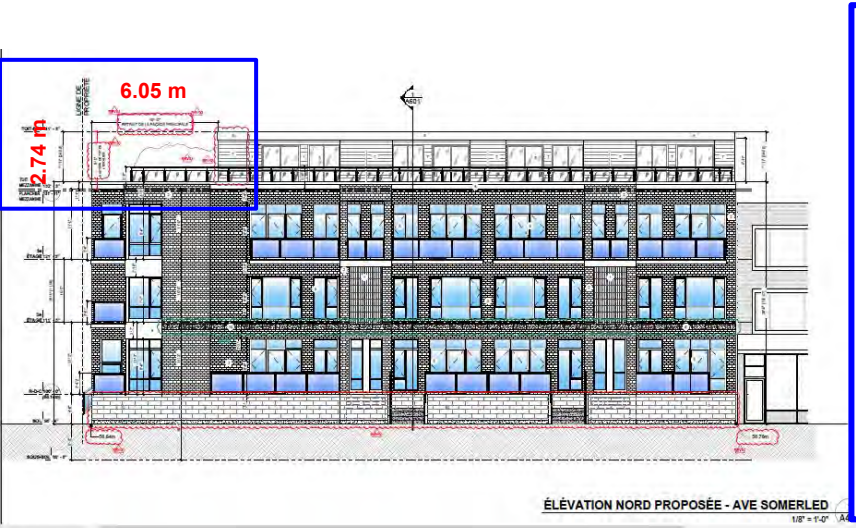
Article 22

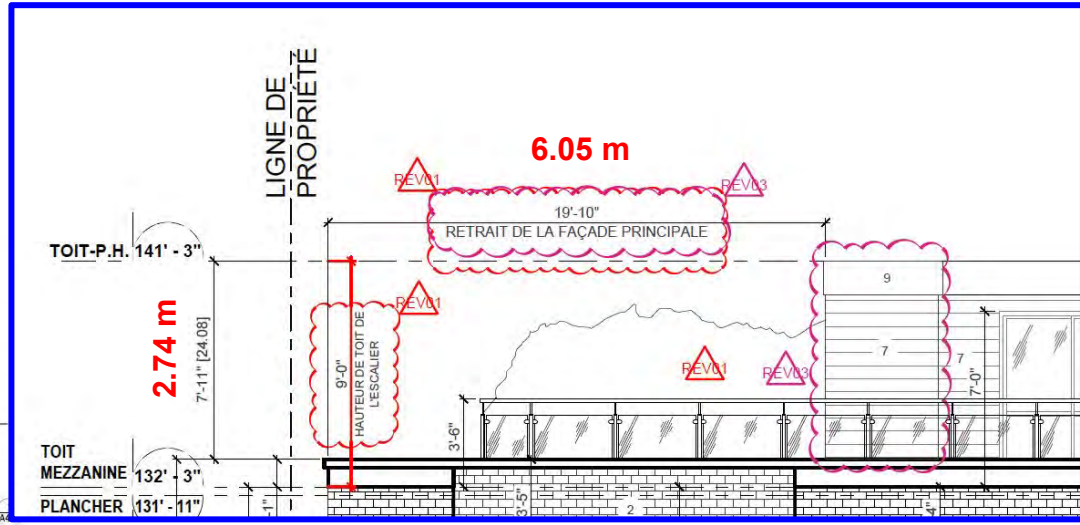
(...)

Une telle construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères suivants:

1° son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins

Recul de la construction hors toit p/r à la façade adjacente à l'avenue Kensington

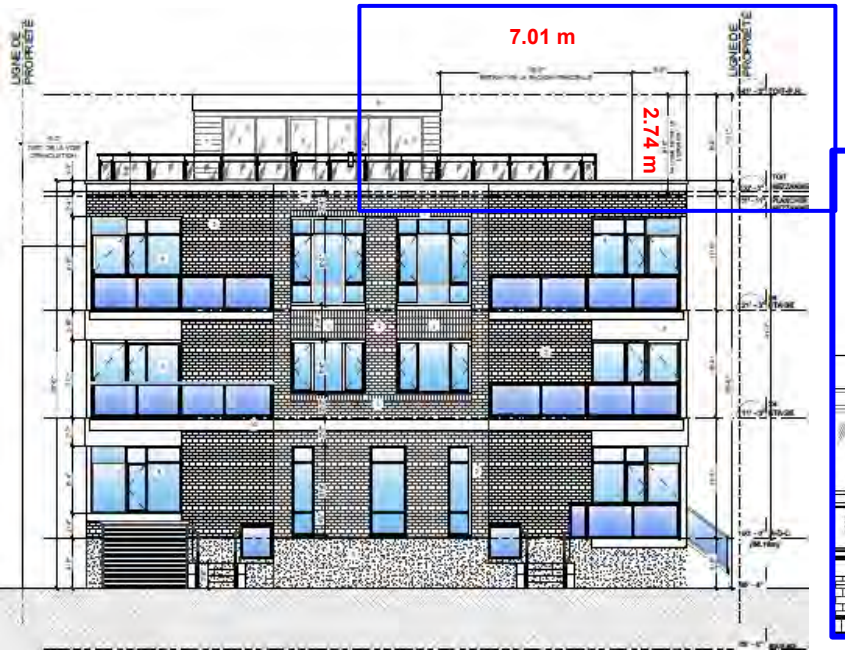


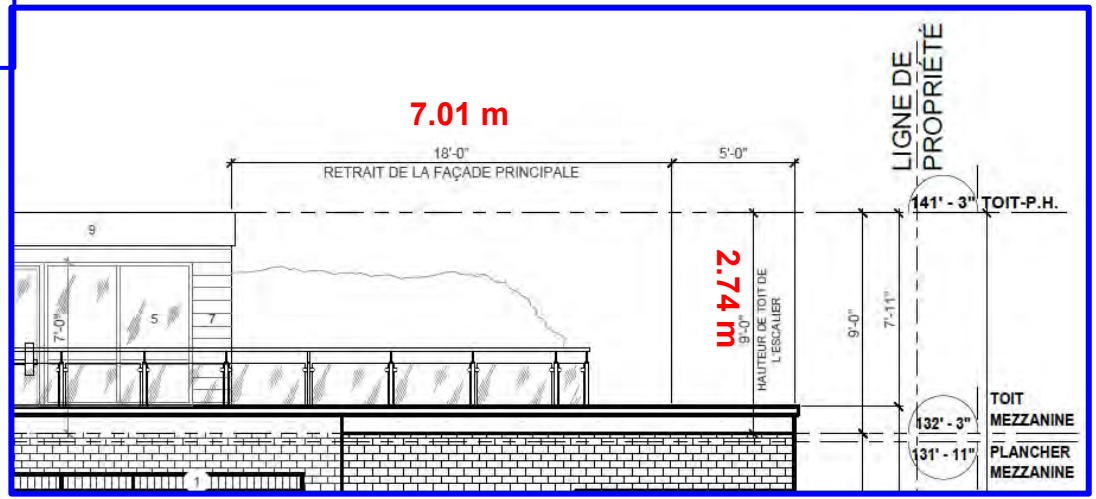


Article 22 paragraphe 2

Les retraits suivants sont nécessaires:
1° par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, ***un retrait minimal équivalent à 2 fois la hauteur de la construction hors toit***

Recul de la construction hors toit p/r à la façade adjacente à l'avenue Somerled

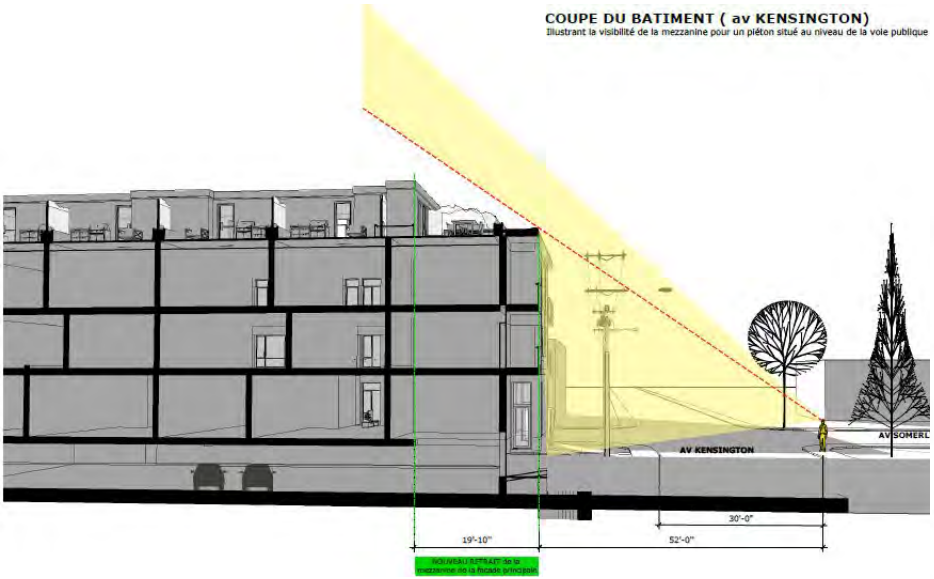


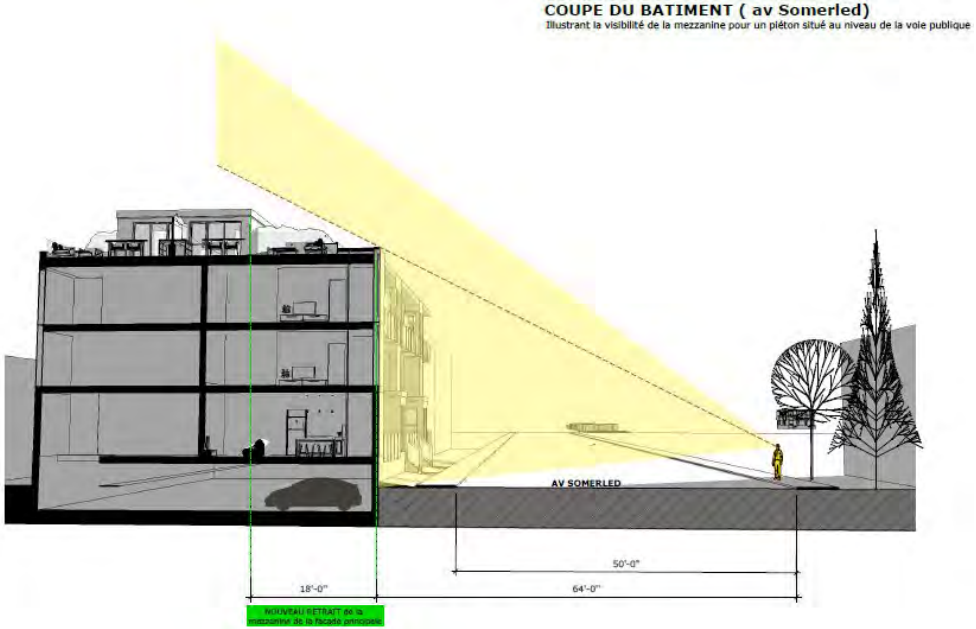


Article 22 paragraphe 2

Les retraits suivants sont nécessaires:
1° par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, ***un retrait minimal équivalent à 2 fois la hauteur de la construction hors toit***

COUPES


COUPE DU BATIMENT (av KENSINGTON)
Illustrant la visibilité de la mezzanine pour un piéton situé au niveau de la voie publique
AV KENSINGTON
AV SOMERL
19'-10"
52'-0"
30'-0"


COUPE DU BATIMENT (av Somerled)
Illustrant la visibilité de la mezzanine pour un piéton situé au niveau de la voie publique
AV SOMERLED
18'-0"
64'-0"
50'-0"

PERSPECTIVES







ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ÉVALUATION DES CRITÈRES

#3003094955	# 6252, avenue Somerled		CONSTRUCTION HORS TOIT: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 22	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
22, al. 2	1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;	☑	Le traitment architectural de la consturciton hors toit ainsi que les aménagements des espaces extérieurs favorisent son intégration au bâtiment ainsi qu contexte environnant.
22, al. 2	2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.	☑	La construction hors toit respecte les retraits prévus au règlement; son gabarit et sa localisation n'ont pas d'impacts sur l'environnement immédiat.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

#3003094955	# 6252, avenue Somerled		CONSTRUCTION HORS TOIT: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 22	
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;	☑	Le projet est conforme aux orientations, objectifs plans et politiques en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La consturction hors toit s'insère de façon discrète au toit. Son emplacement, son gabarit et sa compostion architecturale favofrisent son intégration au bâtiment.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	S.O.
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;	N/A	S.O.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	S.O.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	N/A	S.O.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	S.O.
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	S.O.
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	S.O.
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 cadr	N/A	S.O.

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le traitement architectural de la construction et des aménagements extérieur favorisent son intégration au bâtiment et au contexte environnant
- La construction hors toit respecte les retraits prévus au règlement; son gabarit et son emplacement ont peu d'impact sur l'environnement immédiat
- La proposition respecte les critères d'analyse

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA – 5151, boulevard de Maisonneuve O.
Demande de permis #3003057932

01 CONTEXTE

Projet de transformation majeure* et d'agrandissement comprenant:

- Le réaménagement complet des aires de plancher en vue d'accueillir une clinique médicale et 9 logements (studio);
- L'installation d'un ascenseur et la réalisation d'un parcours sans obstacle (accessibilité universelle);
- La mise aux normes de l'ensemble des systèmes du bâtiment incluant la structure et l'enveloppe;
- L'ajout d'un troisième étage et l'extension du corps principal en cour latérale (nord-ouest);
- La modification des ouvertures (élévation avenue de Vendôme), du couronnement et des saillies (marquise + rampes + garde-corps);
- Le remplacement intégral du parement de brique existant.

(*) Le calcul des surfaces cumulées de l'enveloppe verticale et du toit à démolir est établi à 47%

02 ANALYSE

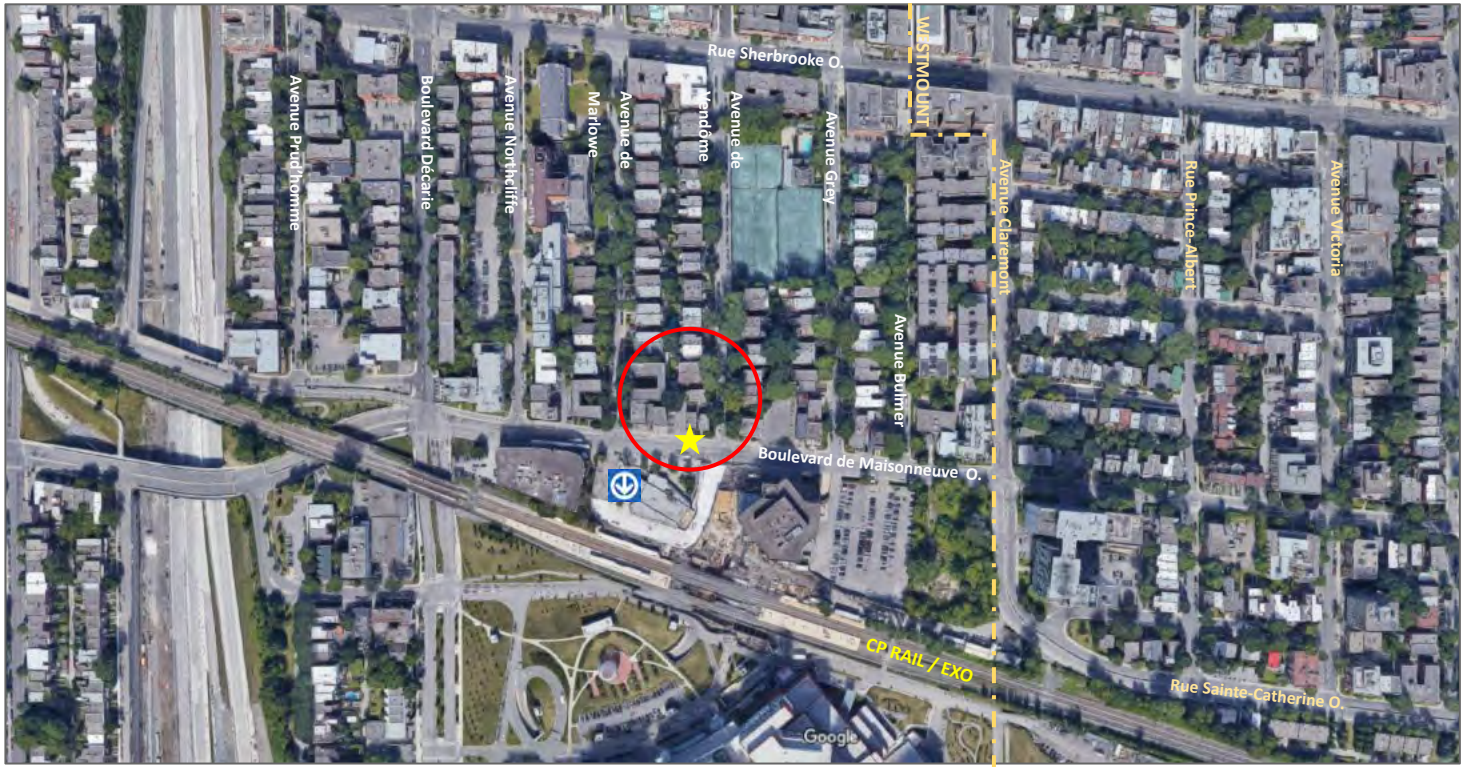
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106** du règlement d'urbanisme (01-276).

N.B. Les agrandissements proposés (ajout d'un étage + augmentation de l'aire de bâtiment) ne sont pas directement visés par le règlement sur les PIIA.

03 RECOMMANDATION

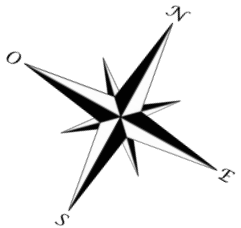
La DAUSE est favorable à certaines conditions..

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du 'Village Vendôme';
- Cadre bâti hétérogène;
- Face à la station de métro / gare EXO;
- Important axe de circulation (transit);
- Présence institutionnelle (CUSM);
- Arbres matures;

- Immeuble à vocation mixte isolé;
- Situation d'angle / tête d'îlot;
- Année de construction: **1924**
- Transforrmation en 1987 (aménagement d'une clinique dentaire)





5151, boulevard de Maisonneuve O.

APERÇU GÉNÉRAL (2016)

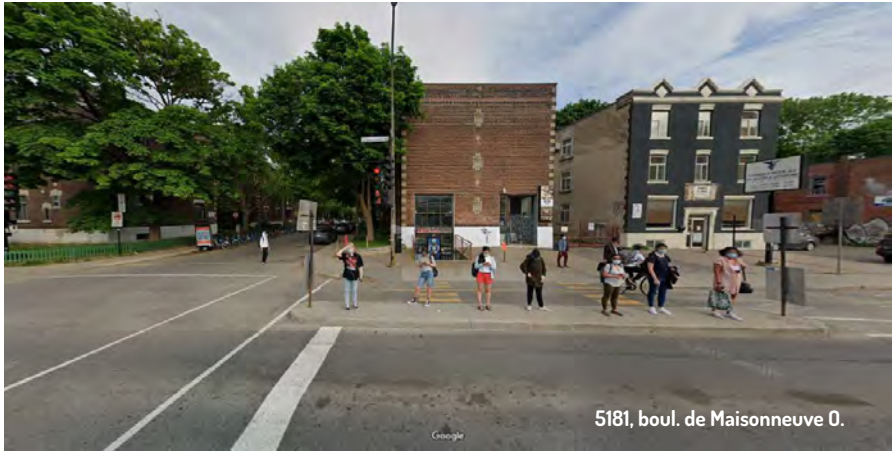


Vue depuis l'avenue de Vendôme

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


5150, boul. de Maisonneuve O.

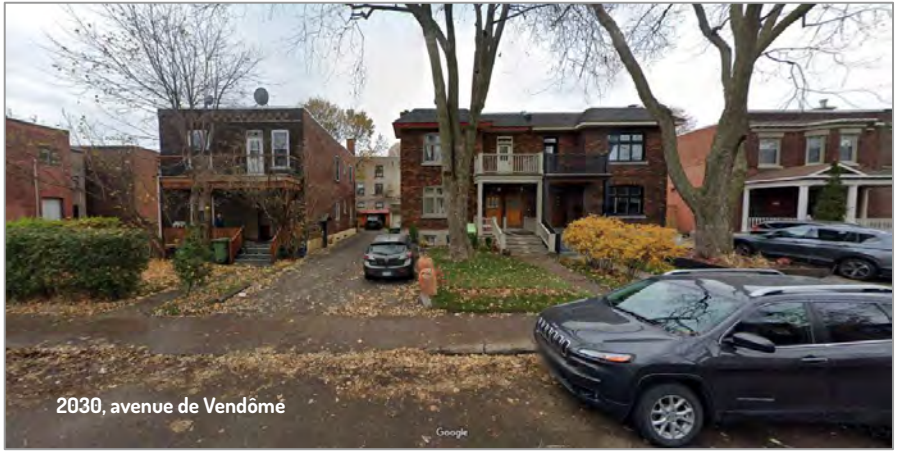

5220, boul. de Maisonneuve O.

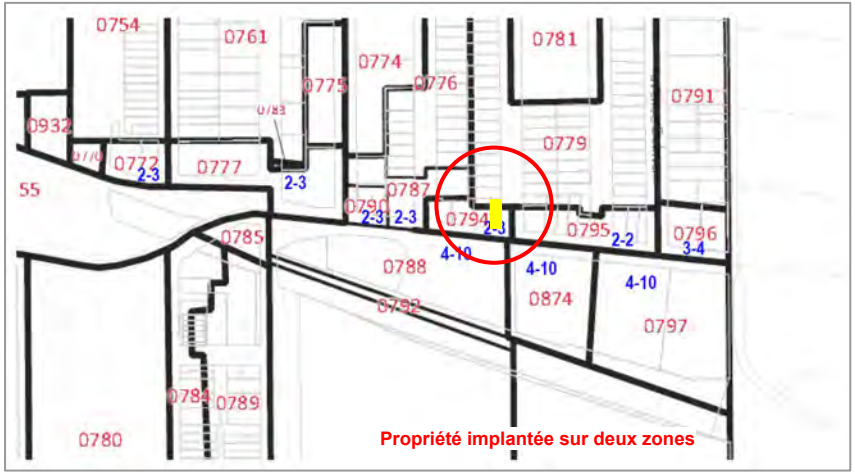

5181, boul. de Maisonneuve O.


5135, boul. de Maisonneuve O.

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT







Zone 0779

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

CATÉGORIES D'USAGES	
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE	Classe d'occupation
H.1-3 1 à 3 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES	
-	-
-	-
-	-

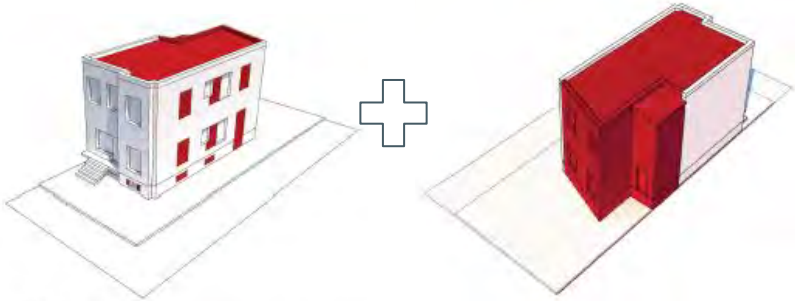
Zone 0794

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
H	Habitation	+
-	-	-
-	-	-

Calcul des superficies (démolition)

	LINEAR FOOTAGE (P.C)	À DÉMO. (P.C)	%
FAÇADE SUD	650	0	0%
FAÇADE NORD	650	650	100%
FAÇADE EST.	990	130	13%
FAÇADE OUEST	1000	380	38%
R.D.C	1001	410	41%
2E	1001	410	41%
TOIT	1001	1001	100%
TOT.	**6293**	**2981**	**47%**



Extrait du règlement de démolition (RCA17 009)

SECTION III
OBLIGATION D'OBTENIR UN CERTIFICAT D'AUTORISATION DE DÉMOLITION

RCA19 17312, a. 3.

5. Il est interdit de démolir plus de 50 % de la superficie cumulée des murs extérieurs et du toit d'un bâtiment, sans avoir obtenu au préalable un certificat d'autorisation de démolition.

La superficie des portes, fenêtres, cages d'escaliers et autres ouvertures est incluse dans le calcul de la superficie totale visée au premier alinéa.

La superficie d'un mur de fondation et d'un mur mitoyen est exclue du calcul de la superficie totale visée au premier alinéa.

Le fait de démolir un bâtiment sans certificat d'autorisation en contravention au premier alinéa n'a pas pour effet d'enlever l'obligation d'obtenir un tel certificat en conformité avec le présent règlement.

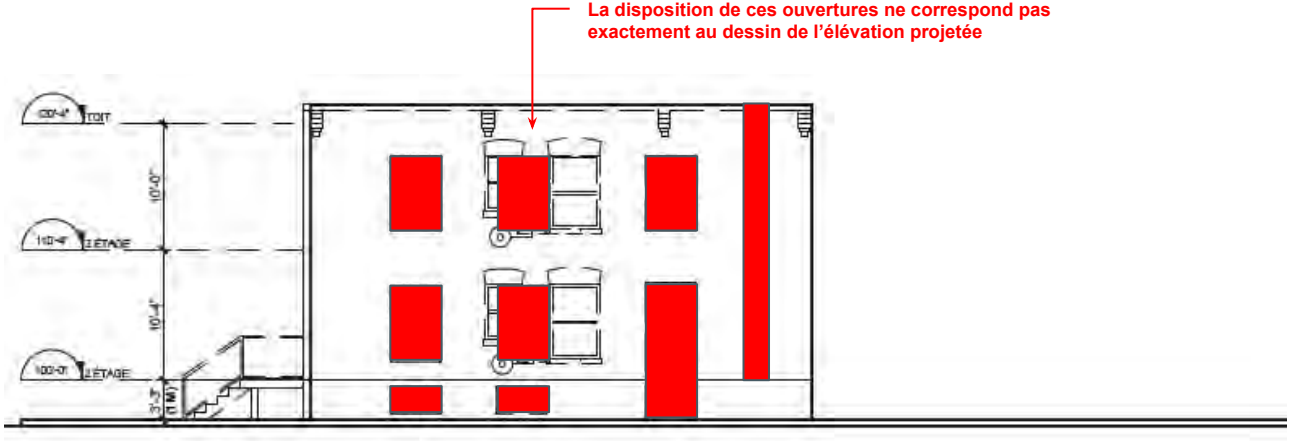
RCA09 17159, a. 4; RCA19 17312, a. 4.



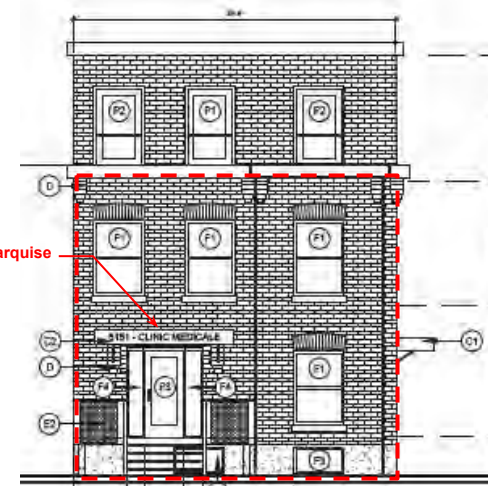
Coupe longitudinale
Proposition



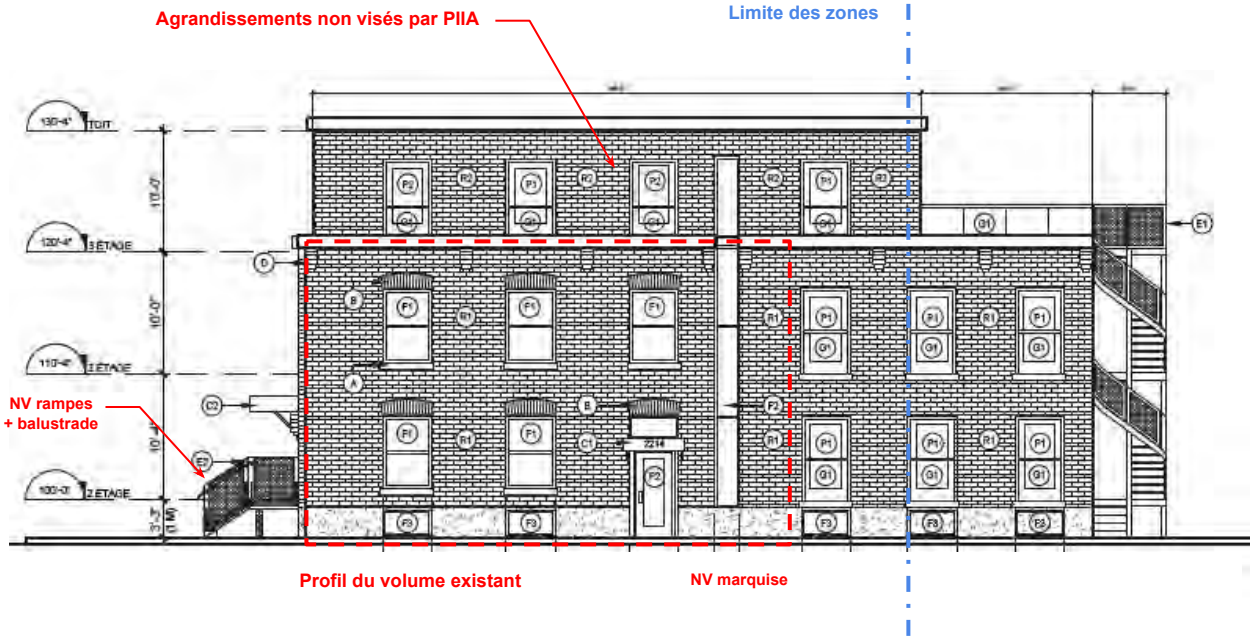
Élévation principale
(Boulevard de Maisonneuve O.)



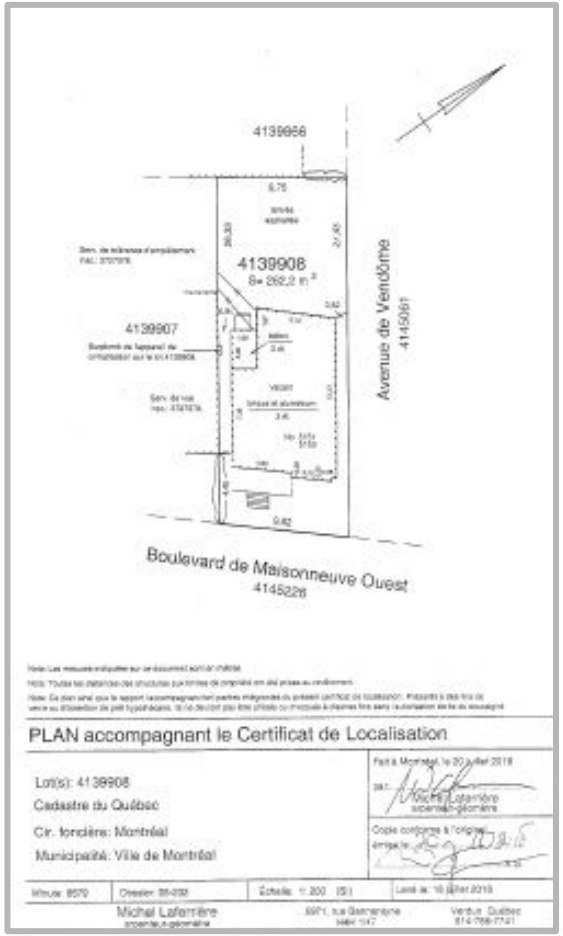
Élévation latérale
(Avenue de Vendôme)

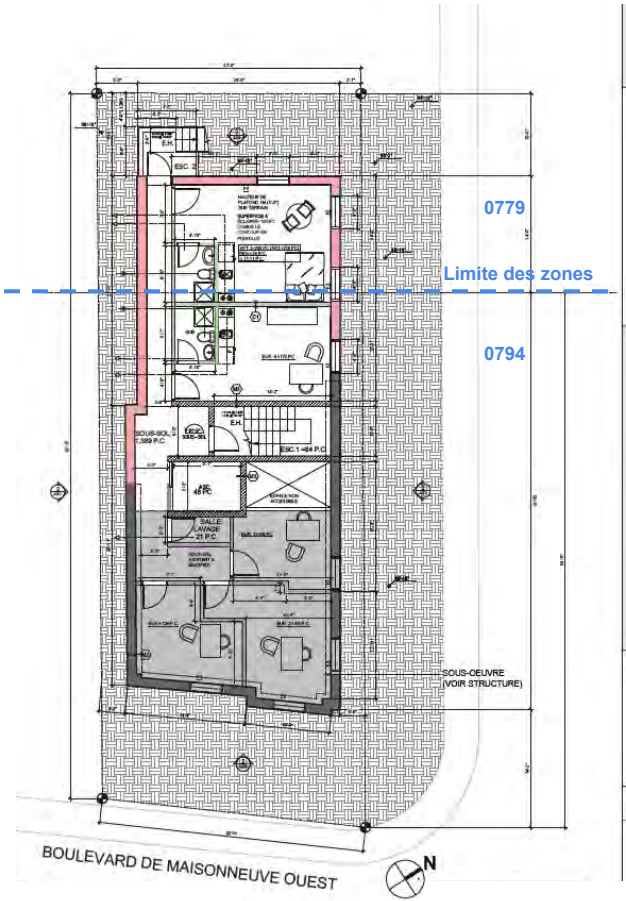


Élévation principale
(Boulevard de Maisonneuve O.)

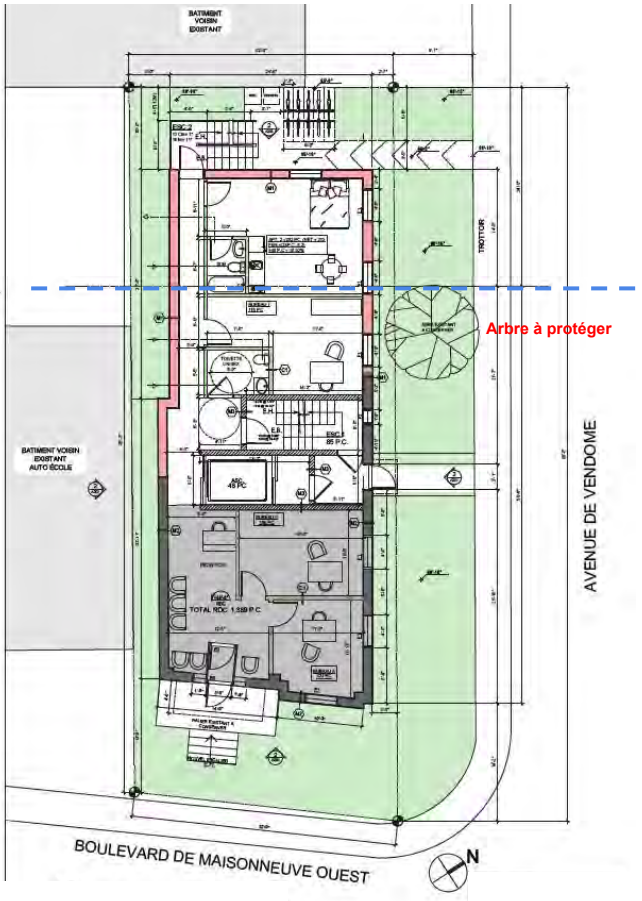


Élévation latérale
(Avenue de Vendôme)


4139956
4139908
8= 282.2 m²
4139907
Avenue de Vendôme
4145061
Boulevard de Maisonneuve Ouest
4145226
PLAN accompagnant le Certificat de Localisation
Lot(s): 4139908
Cadastre du Québec
Cir. foncière: Montréal
Municipalité: Ville de Montréal
Michel Laferrière
arpenteur-géomètre


0779
Limite des zones
0794
SOUS-OEUVRE
(VOIR STRUCTURE)
BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST
N

Sous-sol

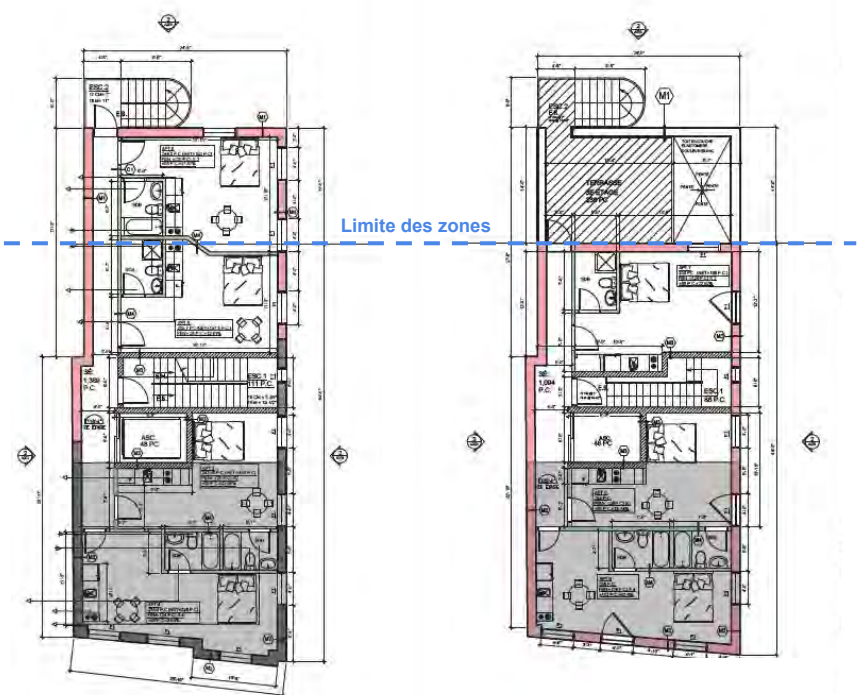

BATIMENT VOISIN EXISTANT
Arbre à protéger
BATIMENT VOISIN EXISTANT AUTO ÉCOLE
AVENUE DE VENDOME
BOULEVARD DE MAISONNEUVE OUEST
N

RdC

ÉTAGE	SUPERFICIE ÉTAGES		NO. DE BUREAUX	NO. DE APT.	ESPACES	SUPERFICIE P.C
	SUP. (PC)	SUP. (m2)				
SOUS-SOL	1389	129	4	1	BUREAU 1	124
					BUREAU 2	165
					BUREAU 3	145
					BUREAU 4	219
					APT.1	286
					TOTAL	939
R.D.C	1389	129	3	1	BUREAU 5	122
					BUREAU 6	156
					BUREAU 7	176
					APT.2	262
					TOTAL	716
2ME ÉTAGE.	1389	129	1	3	APT.3	242.45
					APT.4	275.3
					APT. 5	239.7
					APT.6	244.5
					TOTAL	1001.95
3ME ÉTAGE.	1094	102	1	2		
					APT.7	253
					APT. 8	242
					APT.9	265
					TOTAL	760
TOTAL	5261	489	9	7	TOTAL	2477.95

Attention! Je dénombre sur les plans 9 logements

(*) La superficie des studios varie entre 240p.c. et 285p.c.



2e étage

3e étage



Élévation d'ensemble
Avenue de Vendôme

(R1) NOUVELLE REVÊTEMENT EN BRIQUE
ASHBERRY SMOOTH MÉTRIQUE PAR BELDEN



(R2) NOUVELLE REVÊTEMENT EN BRIQUE
8530 VELOUR MÉTRIQUE PAR BELDEN



(A) NOUVELLE APPUI DE FENÊTRE

(B) NOUVELLE BRIQUE DE COURS DE SOLDAT

(C1) NOUVELLE CANOPÉE ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL 4'-0" X 3'-
(VOIR DETAILS 4 P.400)

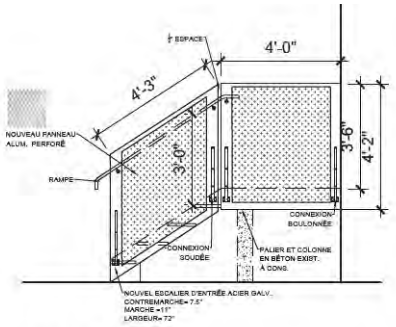
(C2) NOUVELLE CANOPÉE ALUMINIUM ANODISÉ NATUREL 11'-0" X 4'
(VOIR DETAILS 4 P.400)

(D) NOUVEAU DÉTAIL DE BRIQUE TEL QUE EXISTANT

(E2) NOUVEL ESCALIER D'ENTRÉE ACIER GALV.
GARDE-CORPS AVEC PANNEAUX EN ALUMINIUM PERFORÉS
(VOIR DETAILS 2 P.400)

CONTREMARCHE= 7.5"
MARCHE =11" (PAN EN ACIER REMPLI BÉTON)
LARGEUR = 7'-0"

NOTE: PALIER DE BÉTON EXISTING À CONSERVER







Perspectives illustrant l'intégration du projet au contexte

REMARQUES

Le projet cherche à tirer parti de la localisation exceptionnelle du site et à optimiser son potentiel de développement. Le programme d'usage apparaît cependant peu compatible avec les contraintes associées à la conservation de la structure existante. L'intervention proposée altère sensiblement l'apparence générale du bâtiment ainsi que la lecture du gabarit de référence.

Le parti assumé par le concepteur s'appuie sur une stratégie d'évocation du volume original et d'actualisation des matériaux et motifs hérités de la tradition (encadrement des ouvertures, mise en scène de l'entrée, corniche ornementale, traitement des saillies, etc.). L'expression produite s'apparente à un collage postmoderne qui réinterprète les caractéristiques principales du bâtiment à l'étude.

La proposition architecturale ne convainc pas entièrement de sa capacité du projet à mettre en valeur le patrimoine bâti ou à requalifier la tête de l'îlot.

3003057932		5151, boul. de Maisonneuve O.	SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Immeuble mixte - année de construction 1924 Transformation 1987 (aménagement d'une clinique dentaire)
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	Les travaux visés se limitent ici à la modification des ouvertures sur la façade orientée sur l'avenue de Vendôme et des caractéristiques architecturales de la portion conservée du bâtiment existant incluant la réfection du parement de maçonnerie, le traitement du couronnement, l'ajout / transformation des marquises ainsi que le remplacement des rampes et balustrades encadrant l'entrée principale. Le parti assumé par le concepteur s'appuie sur une stratégie d'évocation du volume original et d'actualisation des matériaux et motifs hérités de la tradition (encadrement des ouvertures, mise en scène de l'entrée, corniche ornementale, traitement des saillies, etc.). L'expression produite s'apparente à un collage postmoderne qui réinterprète les caractéristiques principales du bâtiment à l'étude.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est réputé conforme aux normes et règlements applicables. L'envergure des travaux de transformation projetés ainsi que la proportion importante des surfaces à démolir considérées dans le calcul fourni par le concepteur mettent en péril l'intégrité du bâtiment à l'étude et dénaturent profondément son expression. N.B. Les agrandissements proposés (ajout d'un étage + augmentation de l'aire de bâtiment) ne sont pas directement visés par le règlement sur les PIIA.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet cherche à tirer parti de la localisation exceptionnelle du site et à optimiser son potentiel de développement. Le programme d'usage apparait cependant peu compatible avec les contraintes associées à la conservation de la structure existante. L'intervention proposée altère sensiblement l'apparence générale du bâtiment et redéfinit son intégration au cadre bâti environnant.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	La proposition conserve les proportions des ouvertures et réinterprète les caractéristiques de l'architecture victorienne typiques du secteur. Le projet vise à améliorer l'apparence actuelle du bâtiment et participe à une certaine évolution du cadre bâti..
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
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;	☑	La propriété est implantée sur deux lots, en secteur significatif soumis à des normes et fait face à la station intermodale Vendôme. Ce tronçon du boulevard de Maisonneuve (entre la limite de Westmount et le boulevard Décarie) est lourdement congestionné par la circulation et caractérisé par un cadre bâti hétérogène voire incohérent. Le projet tente de tirer avantage au mieux des contraintes du site et à réhabiliter le bâtiment existant à l'usage d'une clinique médicale.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet aux conditions suivantes:				
			☑	Fournir un avis technique signé et scellé par un ingénieur décrivant les mesures de protection et d'étaiement à mettre en oeuvre pour dans le but d'éviter la démolition de plus de 50% des surfaces cumulées de l'enveloppe existante, incluant la toiture; Fournir un devis décrivant les mesures visant à assurer la protection l'arbre public en façade sur l'avenue Vendôme; Fournir aux fins de l'émission du permis un jeu de plan révisé, coordonné suivant les commentaires indiqués en marge de la version 5.3.

- Considérant que la portée des travaux visés par la présente autorisation se limite à la transformation des caractéristiques architecturales de la portion conservée du bâtiment existant sans prendre en compte les agrandissements projetés (ajout d'un étage et augmentation de l'aire de bâtiment);
- Considérant que le projet tente de tirer avantage au mieux de la localisation et des contraintes du site, de réhabiliter la structure existante et d'optimiser le potentiel de développement de l'immeuble;
- Considérant que le projet est réputé conforme aux normes et règlements applicables;
- Considérant que la proposition réinterprète et actualise certaines caractéristiques de l'architecture victorienne que l'on retrouve dans le secteur;
- Considérant que le projet vise à améliorer l'apparence actuelle de l'immeuble et participe à une certaine évolution du cadre bâti.
- Considérant cependant que l'envergure des travaux de transformation projetés ainsi que la proportion importante des surfaces à démolir indiquées dans le calcul fourni par le concepteur mettent en péril l'intégrité du bâtiment à l'étude et dénaturent profondément son expression;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Fournir un avis technique signé et scellé par un ingénieur décrivant les mesures de protection et d'étaiement à mettre en oeuvre dans le but d'éviter la démolition de plus de 50% des surfaces cumulées de l'enveloppe existante, incluant la toiture;
- Aux fins de la délivrance du permis de transformation, fournir un jeu complet des plans d'architecture révisés et coordonnés suivant les commentaires annotés sur la version 5.3 transmise en date du 7 juillet 2022;
- Fournir un devis détaillé décrivant les mesures visant à assurer la protection de l'arbre public en façade sur l'avenue Vendôme.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA – 9999, avenue de Hampton
Chalet Warren Allmand (parc Somerled)
Demande de permis #3003131377

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:
Le réaménagement fonctionnel complet des espaces intérieurs;
La mise aux normes des installations sanitaires (A.U.);
La réfection de l'enveloppe légère en panneaux de bois par un mur rideau;
La modification de deux (2) ouvertures localisées sur les murs latéraux;

N.B. Une version antérieure du projet a été présentée au CCU le 16 mars 2022.

02 ANALYSE

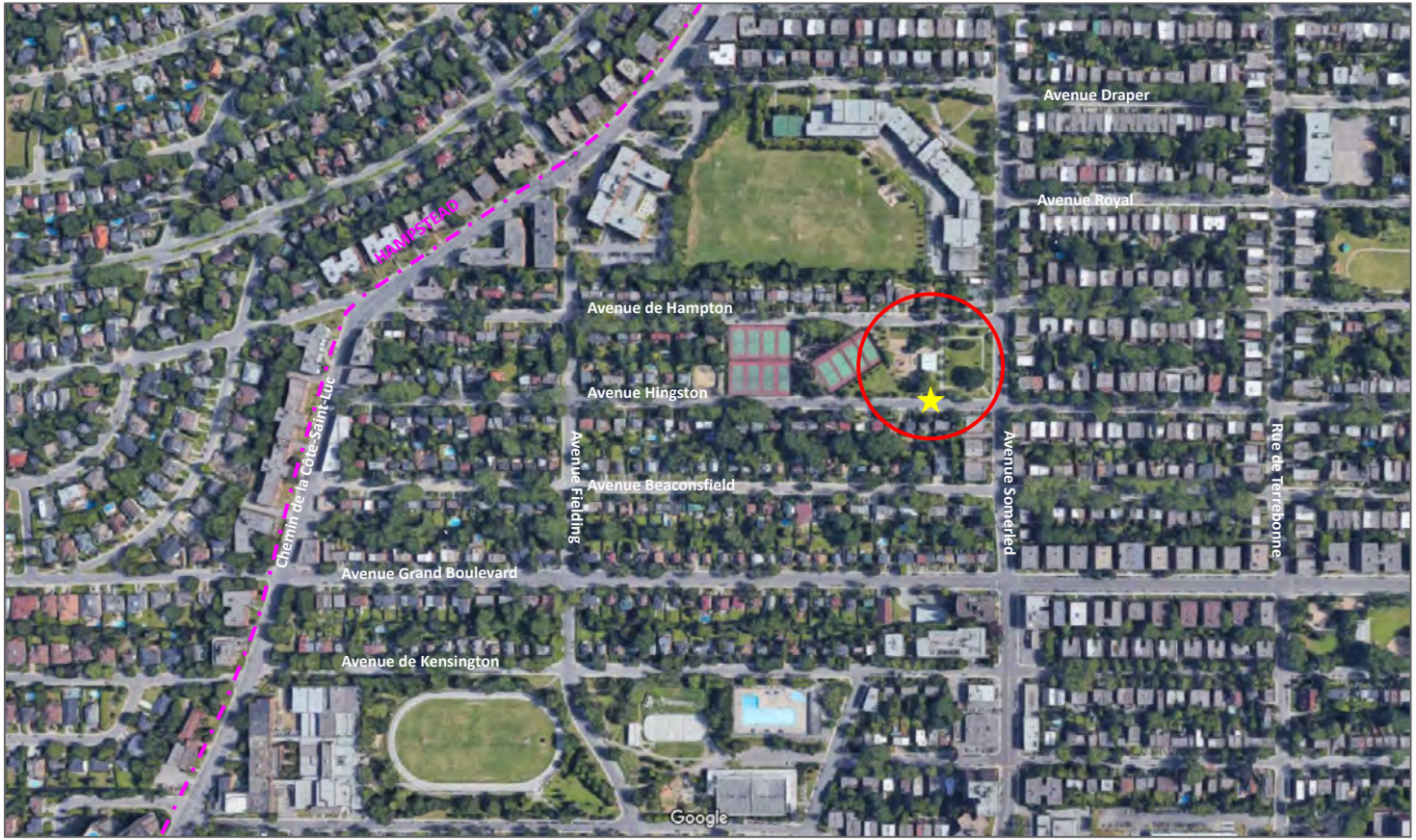
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (F);
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet altère l'apparence d'origine (1953) du chalet du parc Somerled.

03 RECOMMANDATION

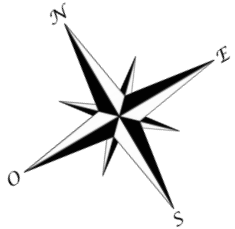
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Pôle communautaire et institutionnel;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Relative unité des types et des styles;
- Arbres matures.

- Pavillon de service (rangement tennis + WC);
- Implantation en retrait de la voie publique;
- Grande visibilité depuis les alentours;
- Année de construction: **1953**



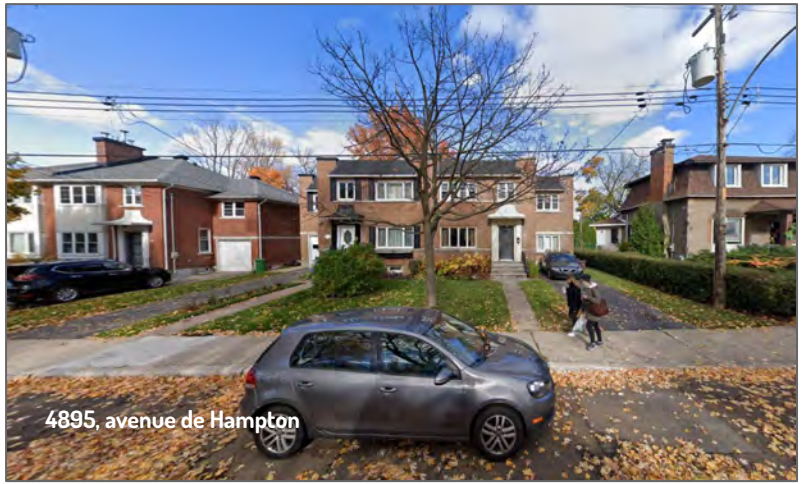


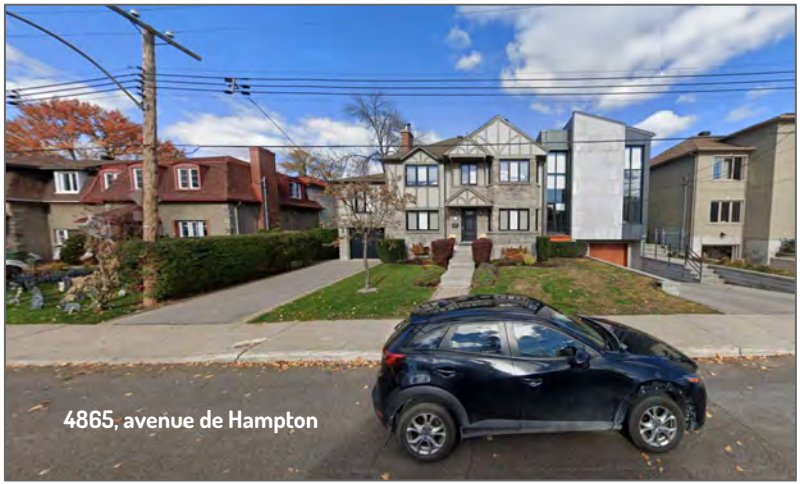
Vue depuis l'avenue Somerled

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


4840, Avenue Hingston


4864, avenue Hingston


4895, avenue de Hampton


4865, avenue de Hampton

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

3.15 99999, avenue de Hampton - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges— Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réaménagement / transformation du chalet du parc Somerled, construction implantée en bordure de l'avenue de Hampton, entre les avenues Fielding et Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003131377.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conçu avec le souci de mettre en valeur l'architecture du projet original;
- La proposition conserve la symétrie et le rythme de la façade;
- Les travaux visent à améliorer l'apparence actuelle ainsi que la performance de l'enveloppe;
- La qualité des matériaux et la recherche de transparence / réflectivité contribuent à l'intégration du projet dans son contexte;
- La facture contemporaine de l'intervention contribue à une certaine évolution du cadre bâti;
- La proposition est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble et favorise une meilleure appropriation des installations tout au long de l'année.

La Division de l'urbanisme propose cependant les conditions énumérées ci-après :

- Raffiner l'agencement des couleurs et des matériaux de l'enveloppe (gradation de la transparence, intégration des panneaux tympan, etc.);
- Démontrer l'efficacité énergétique de la solution proposée (vitrage triple, CVAC, etc.);
- Fournir un jeu de plans détaillés ainsi que les spécifications techniques complètes des systèmes visés.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse et les conditions proposées par la Division de l'urbanisme. Le comité s'interroge néanmoins sur l'agencement des matériaux et la composition du mur rideau. À cet effet, un des membres suggère notamment de considérer la possibilité d'utiliser un assemblage au silicone structural afin de renforcer l'expression du porte-à-faux.

Le comité estime par ailleurs que l'organisation intérieure du programme devrait être réévaluée afin de conserver la clarté du plan original et d'assurer au poste d'accueil une position plus centrale. En outre, les membres souhaitent que les interventions projetées s'inscrivent dans une réflexion sur les besoins fonctionnels et saisonniers pour cet espace public réaménagé.

Recommandation du comité

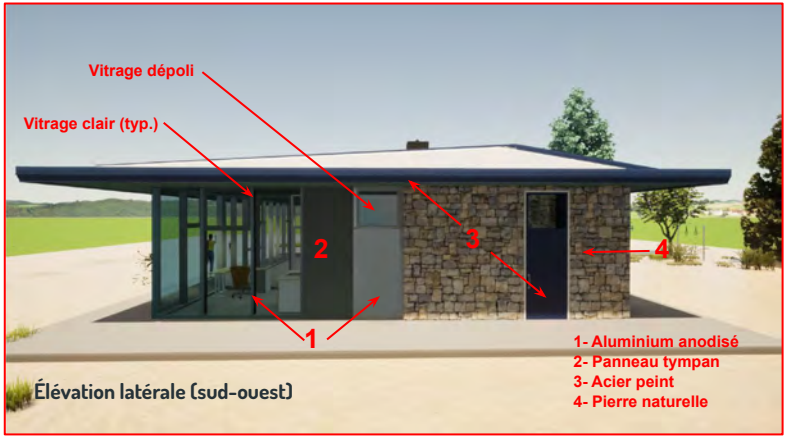
Le comité reporte sa recommandation à une réunion subséquente et invite le requérant a raffiner son projet en vue d'une prochaine présentation.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

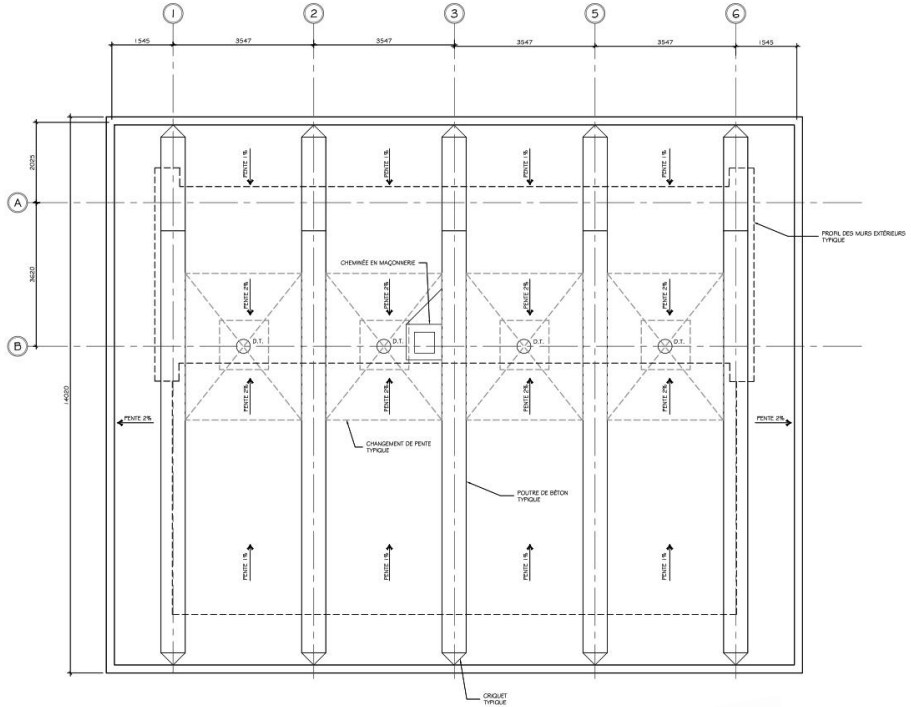
Extrait du procès-verbal
Séance tenue le 16/03/2022



Élévation principale



Élévation latérale (sud-ouest)



Toiture
(aucune intervention)



PHOTO 1

Mur nord-ouest



PHOTO 6

Soffite mur nord-ouest



PHOTO 3

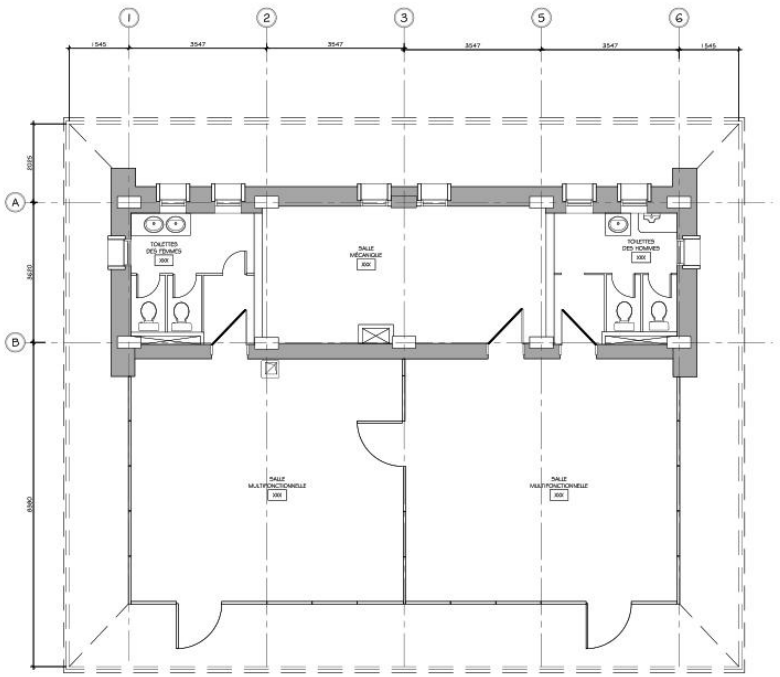
Mur sud-est



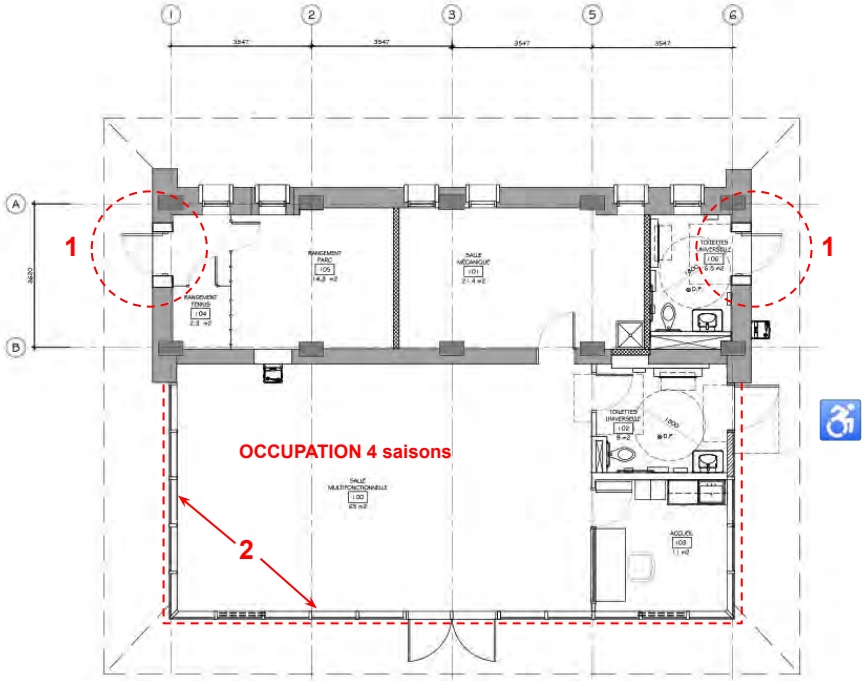
PHOTO 4

Coin de mur sud

Condition actuelle



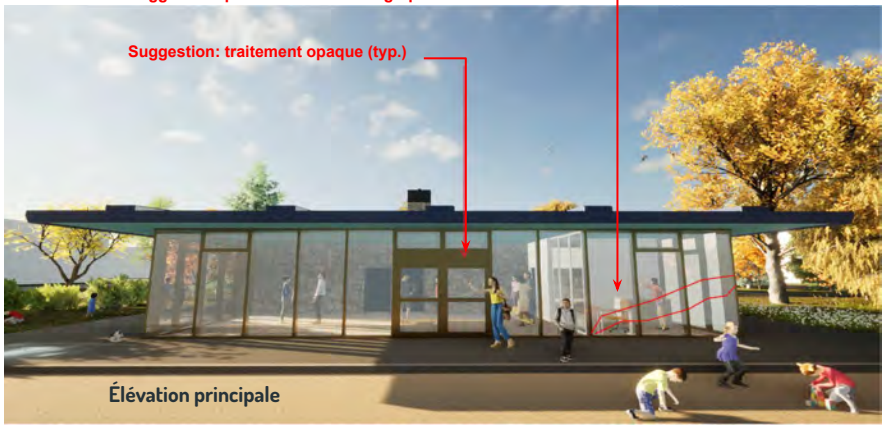
Plan (existant)



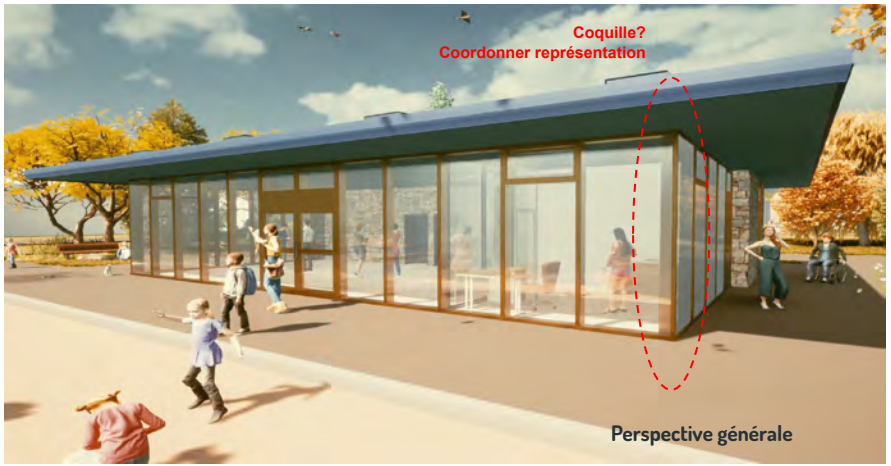
Plan (réaménagement)

1- Ouvertures modifiées
2- Nouveau mur-rideau

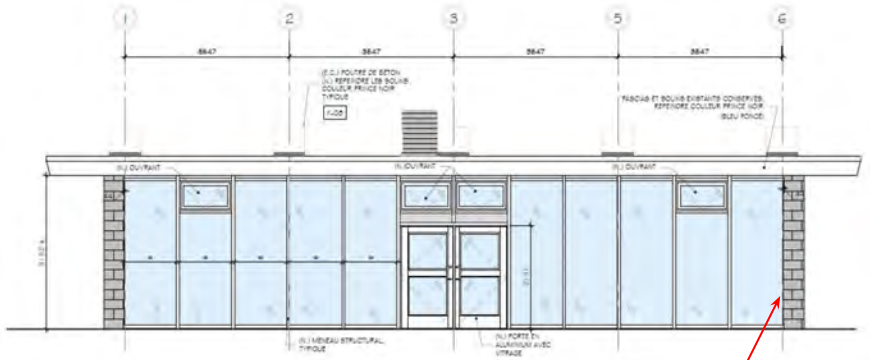
N.B. Les proportions des volets ouvrants ne correspondent pas à l'information présentée sur les plans d'architecture émis à 100%



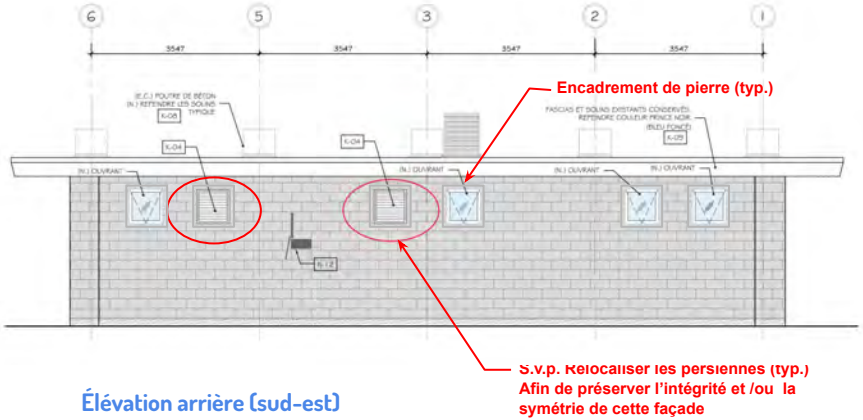
Élévation principale



Perspective générale



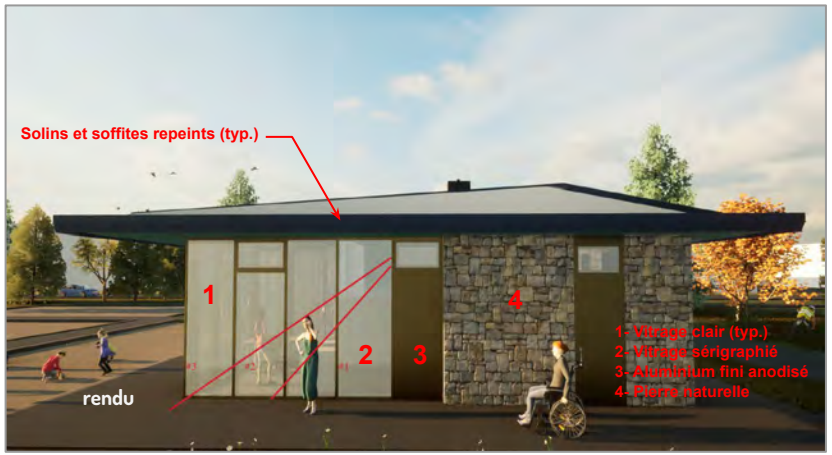
Élévation principale (nord-ouest)

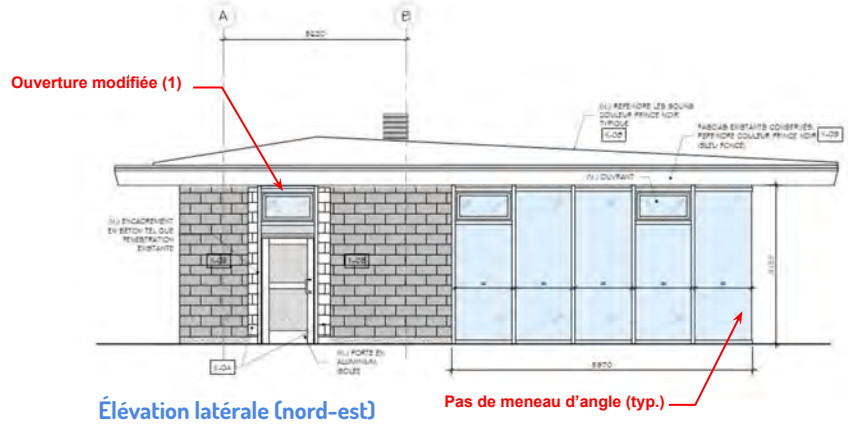


Élévation arrière (sud-est)

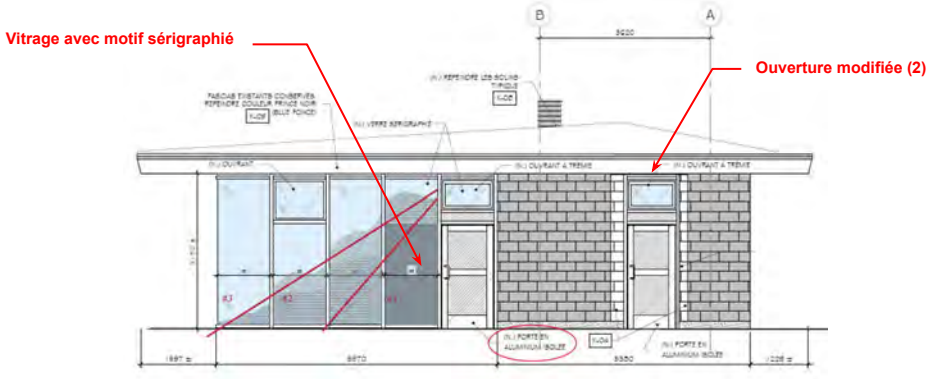
N.B. Les proportions des volets ouvrants ne correspondent pas à l'information présentée sur les plans d'architecture émis à 100%







Élévation latérale (nord-est)



Élévation latérale (sud-ouest)



Perspective générale



Couleur pour solin de toiture : Prince noir (bleu foncé)



Couleur pour meneau de mur-rideau et portes d'Aluminium: bronze léger

Exemples de verre sérigraphié



Degrés d'opacité



Graphique inspiré de la nature



Motif tramé

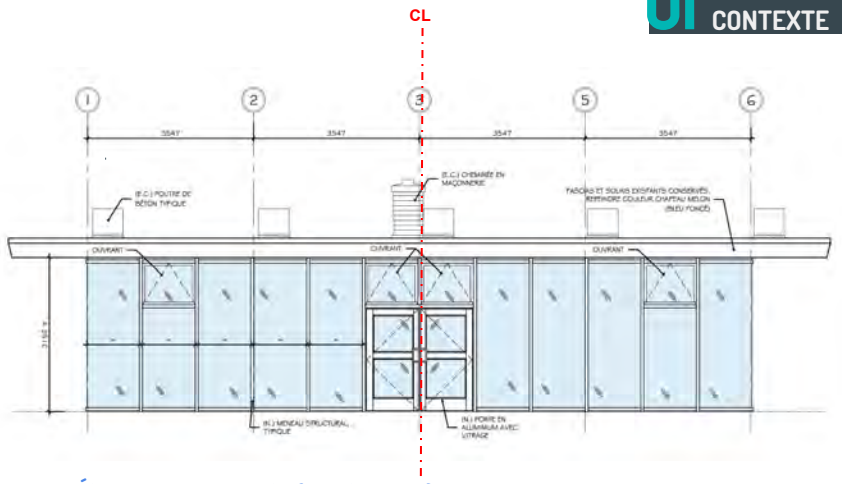
« Les mesures d'efficacité énergétique et autres aspects en lien avec le développement durable demeurent faiblement démontrés. »



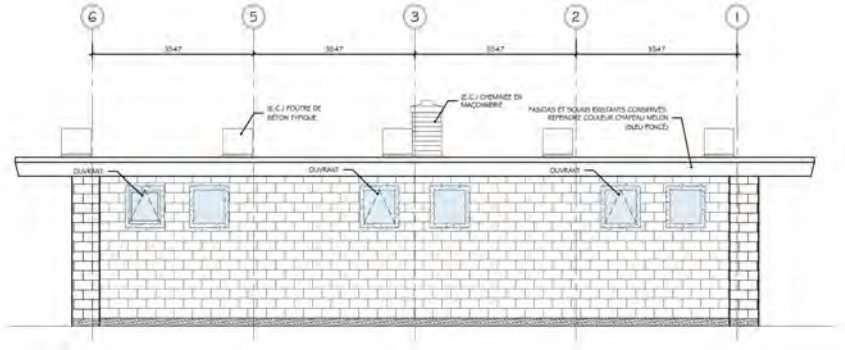
Élévation principale



Perspective générale



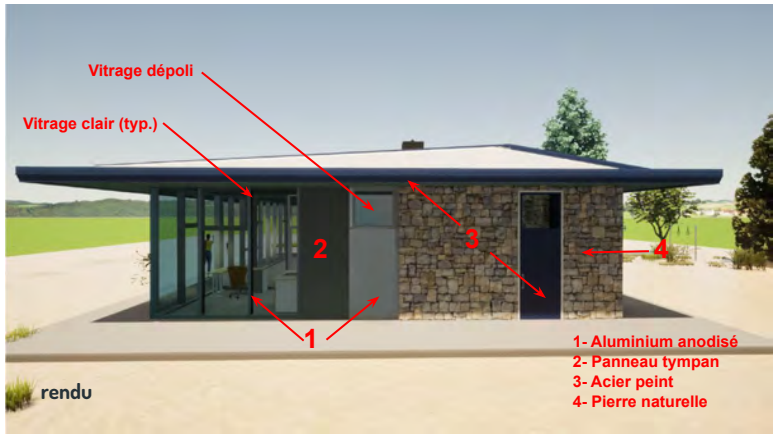
Élévation principale (nord-ouest)

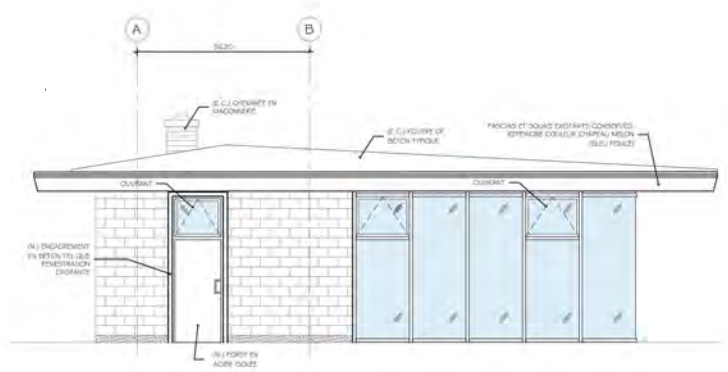


Localisation des persiennes

Élévation arrière (sud-est)

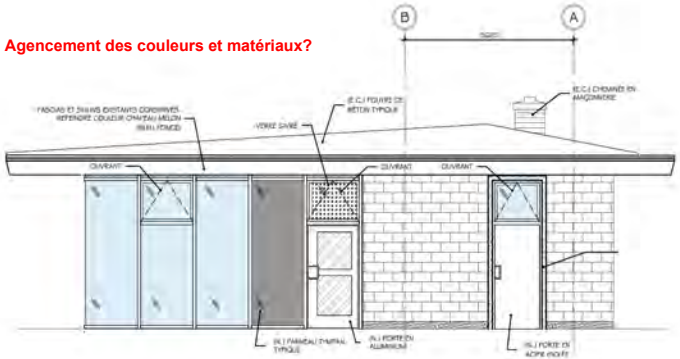




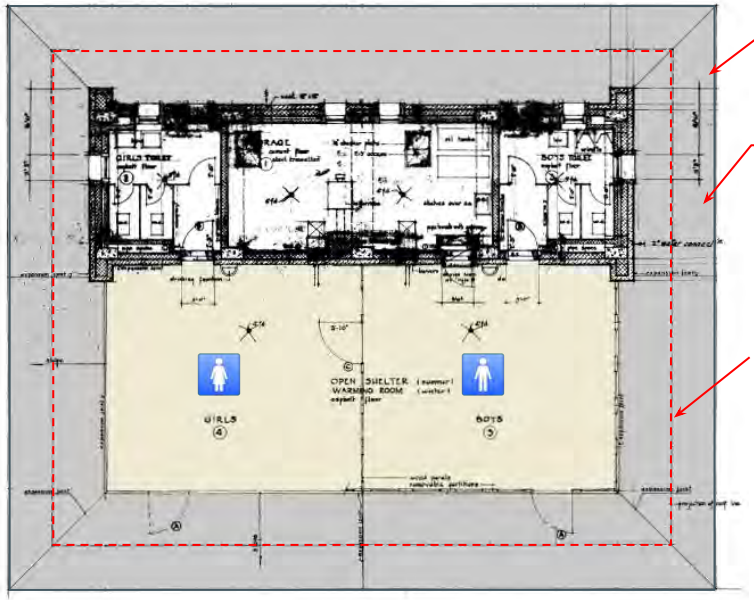


Élévation latérale (nord-est)

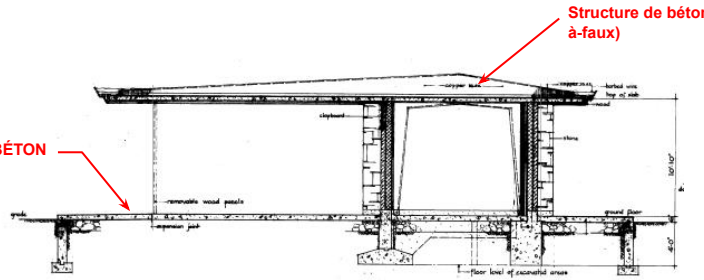
Agencement des couleurs et matériaux?



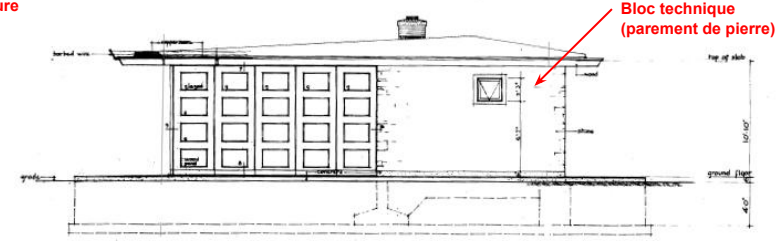
Élévation latérale (sud-ouest)



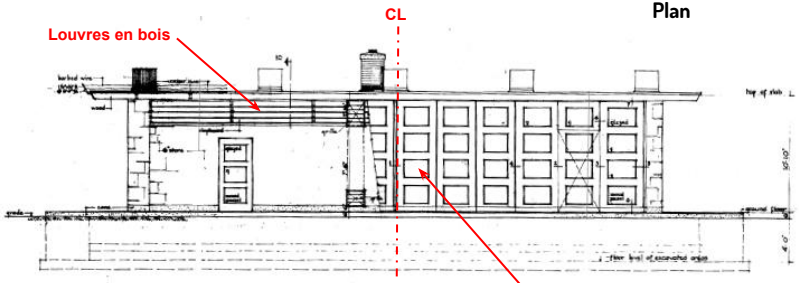
Plan



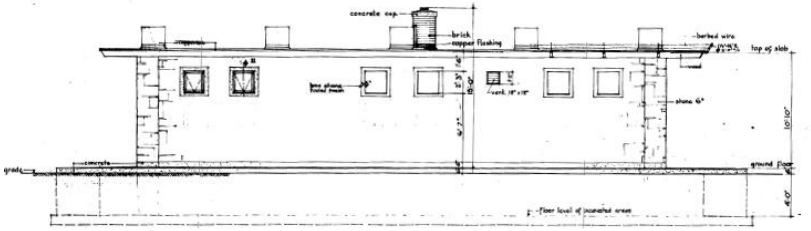
Coupe transversale



Élévation latérale (sud)



Élévation ouest



Élévation est



Élévation principale



Élévation arrière

3003131377	Chalet du parc Summit	SS-F	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme 01-276, tenant lieu aussi au titre VIII en vertu de l'article 106
référence critères	# Critère	Évaluation	Remarques
			Pavillon construit en 1953
113	1° La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	Le projet a pour but de mettre en valeur l'expression de la structure existante et de conserver autant que possible l'intégrité du bloc technique; l'enveloppe légère, entièrement vitrée contribue à souligner le porte-à-faux, en opposition à la tectonique du volume de maçonnerie qui ancre le projet au sol. L'insertion de persiennes dans les ouvertures existantes représente un compromis permettant de préserver le parement intact mais altérant néanmoins le dessin de l'élévation sud-est.
668	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	La conception témoigne d'un souci certain de requalifier et d'améliorer la fonctionnalité de cet équipement collectif tout en mettant en valeur l'architecture du projet original. Les aspects en lien avec le développement durable demeurent cependant faiblement démontrés.
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La cohérence du projet au niveau du traitement architectural de l'enveloppe pourrait être renforcée - voir annotations; l'intégration des persiennes de ventilation devrait être repensée de manière à conserver l'expression intacte de la façade sud-est.
668	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	N/A	
668	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet révisé intègre certaines des suggestions avancées par le comité lors de la présentation au mois de mars 2022. La facture contemporaine de l'intervention contribue à une certaine évolution du cadre bâti.
668, par. 7°	a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	Le projet n'inclut pas la réfection de la dalle extérieure ni des abords du chalet.
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	
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	
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;	☑	La proposition architecturale est en accord avec la valeur de l'immeuble; le programme est conçu afin de favoriser une meilleure appropriation de l'espace public tout au long de l'année.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.			
		☑	Suggestions: Poursuivre l'application du motif sérigraphié sur une portion de la façade nord-ouest; appareiller le traitement de l'ensemble des portes extérieures.

- Considérant que la conception témoigne d'un souci certain d'améliorer la fonctionnalité et l'accessibilité de cet équipement collectif tout en mettant en valeur l'architecture du projet original;
- Considérant que les travaux ont pour but de souligner l'expression de la structure existante et de conserver autant que possible l'intégrité du bloc technique;
- Considérant que la proposition révisée intègre certaines des suggestions avancées par le comité lors de la présentation au mois de mars 2022;
- Considérant que les travaux participent à améliorer l'apparence actuelle ainsi que la performance globale de l'enveloppe du bâtiment;
- Considérant que la facture contemporaine de l'intervention contribue à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble et que l'opération devrait favoriser une meilleure appropriation des installations tout au long de l'année.

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges— Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

Suggestions:

- Modifier l'expression de l'entrée principale de manière à unifier le traitement des portes en aluminium et renforcer la cohérence du projet;
- Poursuivre le motif sérigraphié sur la façade principale afin de signaler la présence du bureau d'accueil (et améliorer l'intimité du local);
- Revoir la disposition sinon relocaliser les persiennes afin de préserver l'intégrité et /ou la symétrie de l'élévation arrière (sud-est);
- Considérer la réfection de la dalle au périmètre du chalet afin de réaffirmer la présence de la plinthe originale et l'ancrage du projet dans le site.

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA – 3539, avenue Grey
Demande de permis #3003161574

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection du perron et de l'escalier en bois en conservant les dimensions générales actuelles des saillies;
- Remplacement / mise aux normes des rampes et balustrades en bois peint;
- Modification de la marquise et des colonnes de support.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

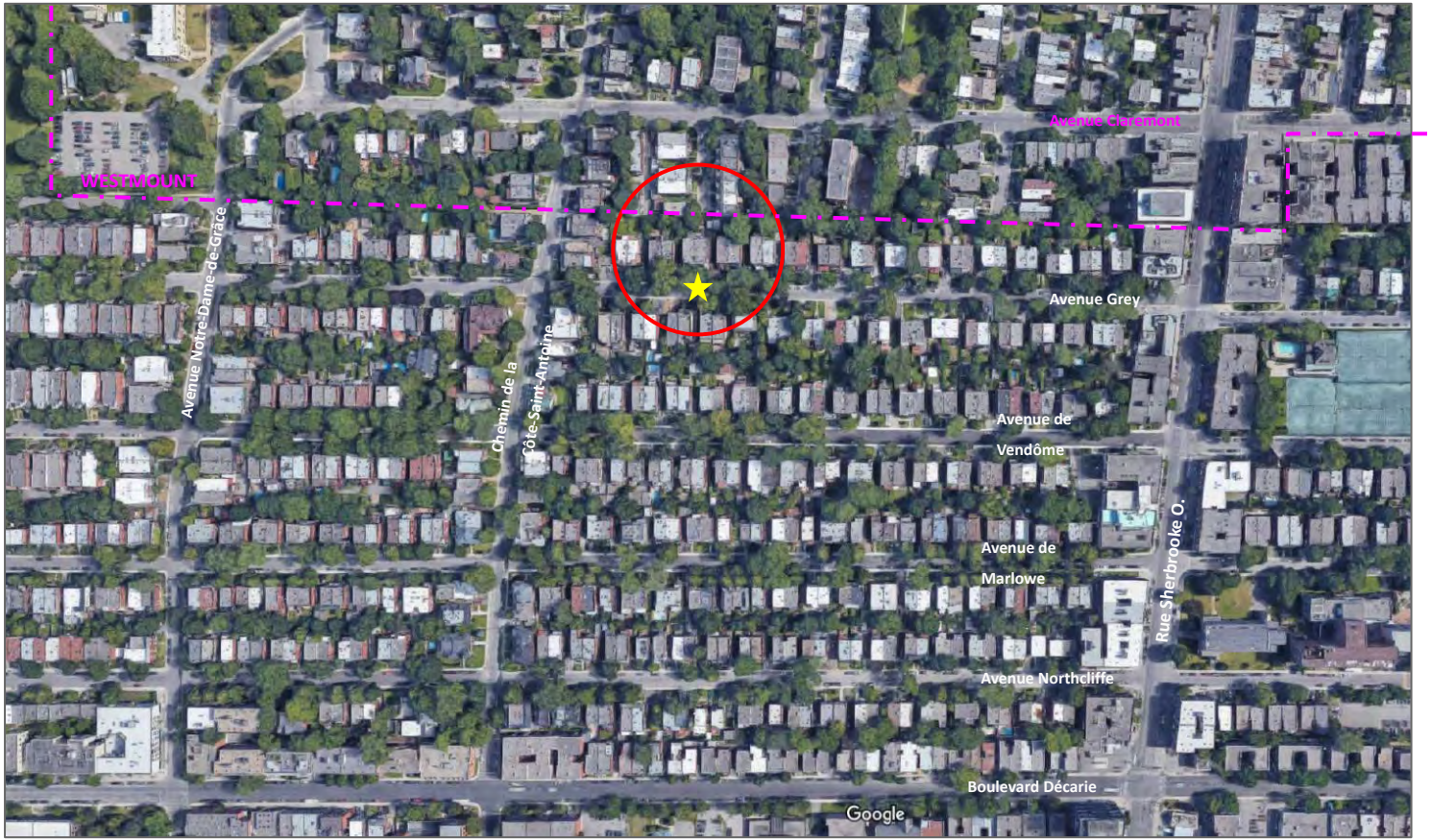
(*) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme puisque l'intervention modifie la forme et l'apparence actuelles des caractéristiques architecturales visées**.

(**) L'apparence des composantes d'origine n'a pu être établie.

03 RECOMMANDATION

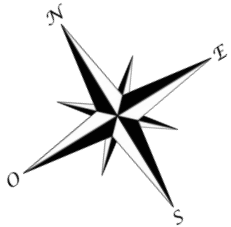
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

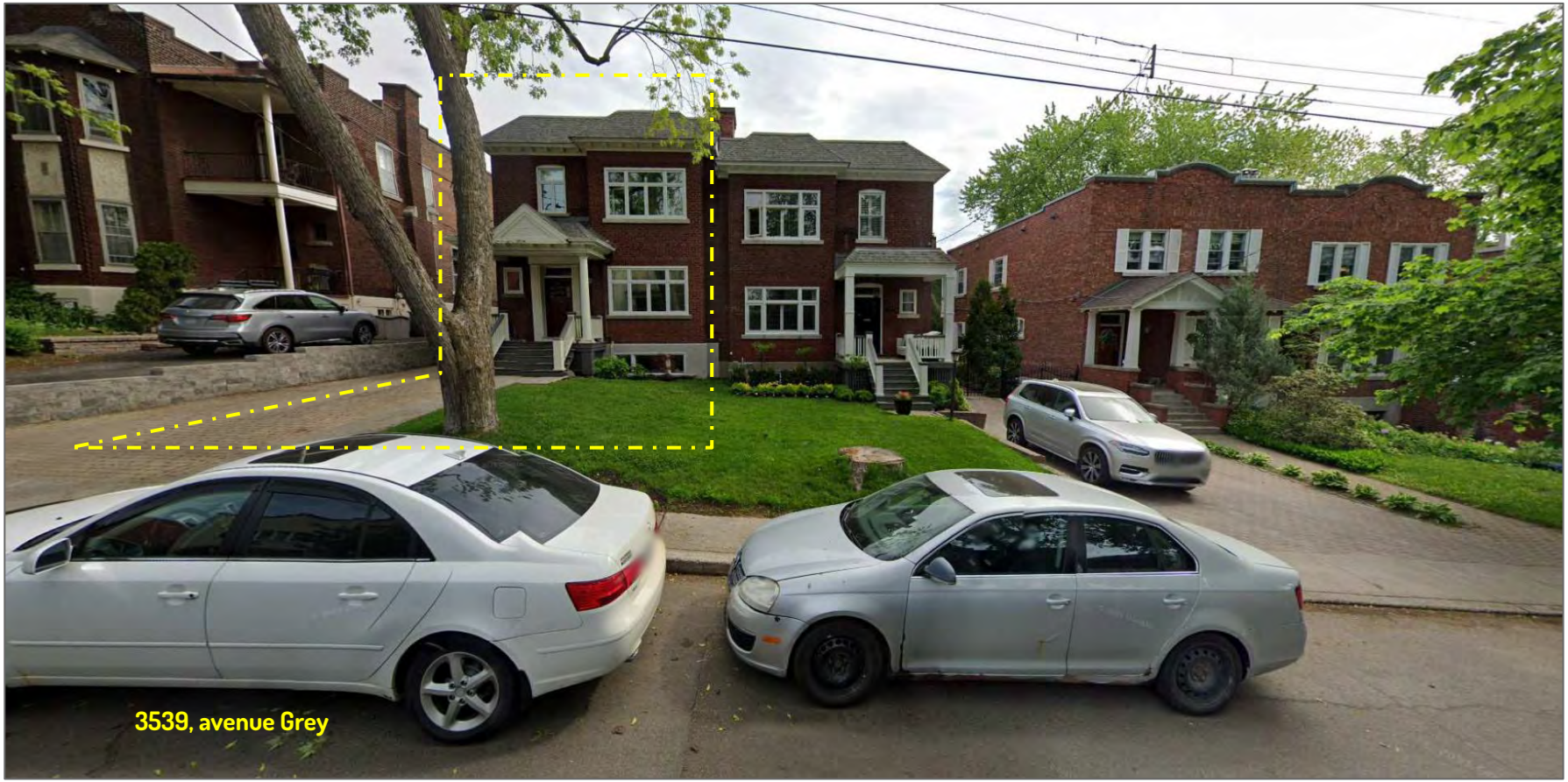


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Limite d'arrondissement (Westmount);
- Secteur résidentiel cossu;
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Déclivité du terrain;
- Arbres matures;

- Cottage jumelé;
- Année de construction: 1922



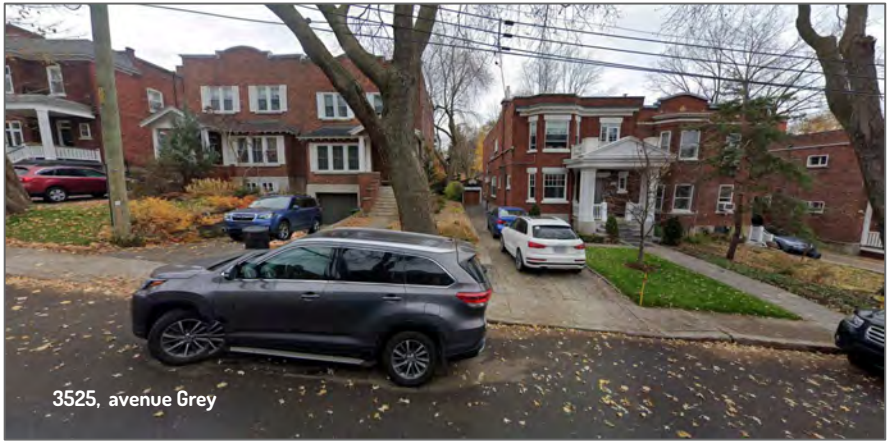
APERÇU GÉNÉRAL

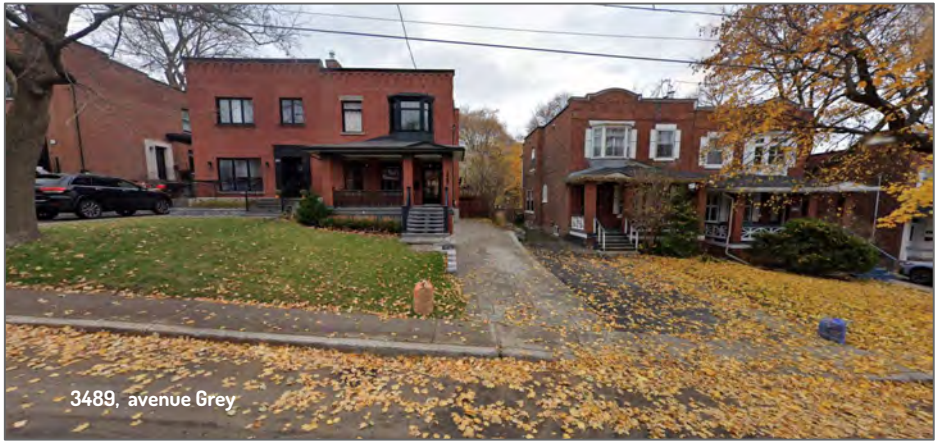


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


3526, avenue Grey


3556, avenue Grey


3525, avenue Grey

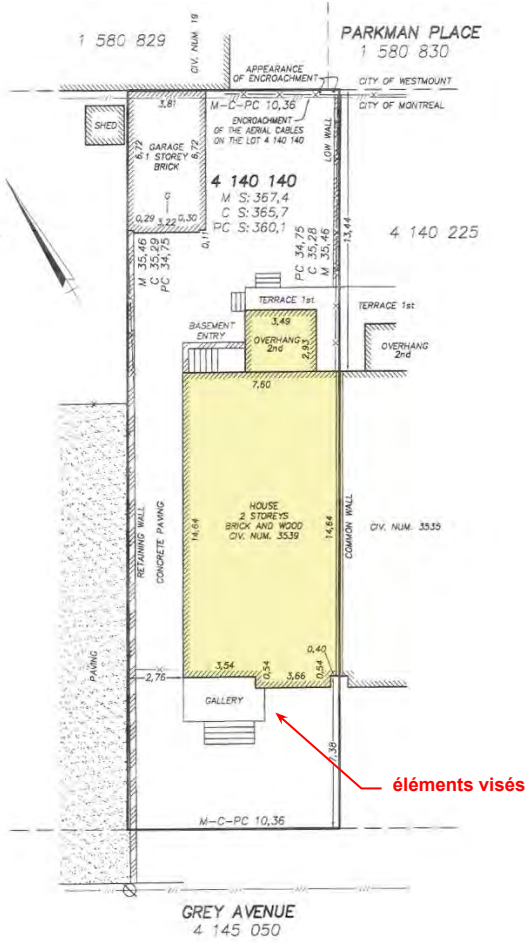

3489, avenue Grey



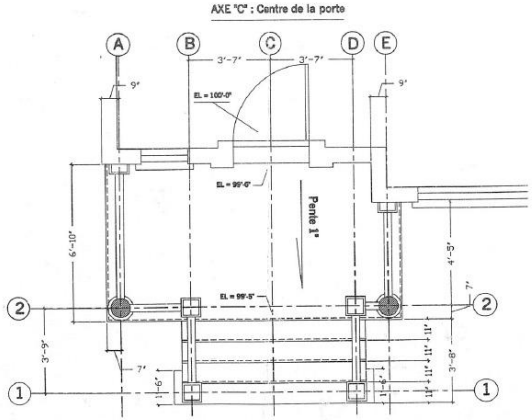
élévation principale
existant



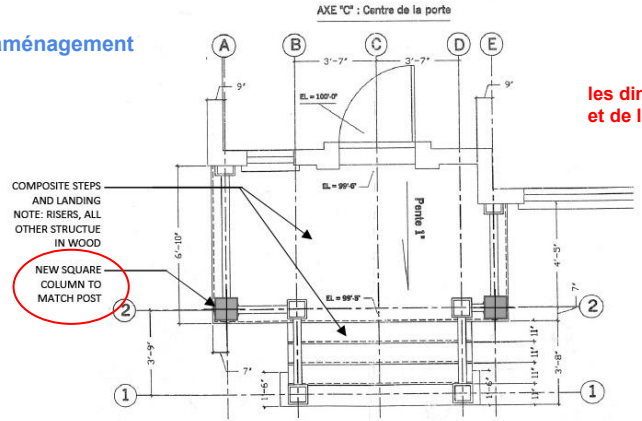
élévation principale (rendu)
proposition



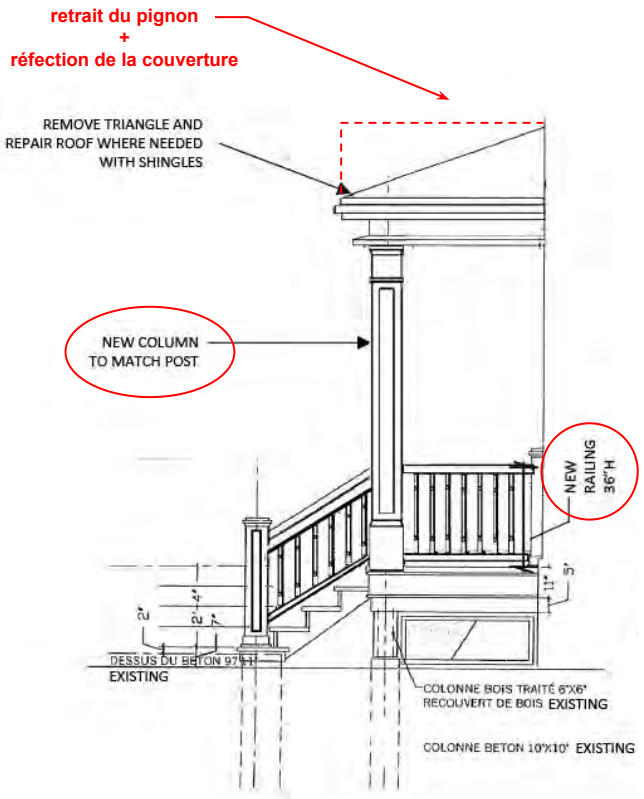
existant



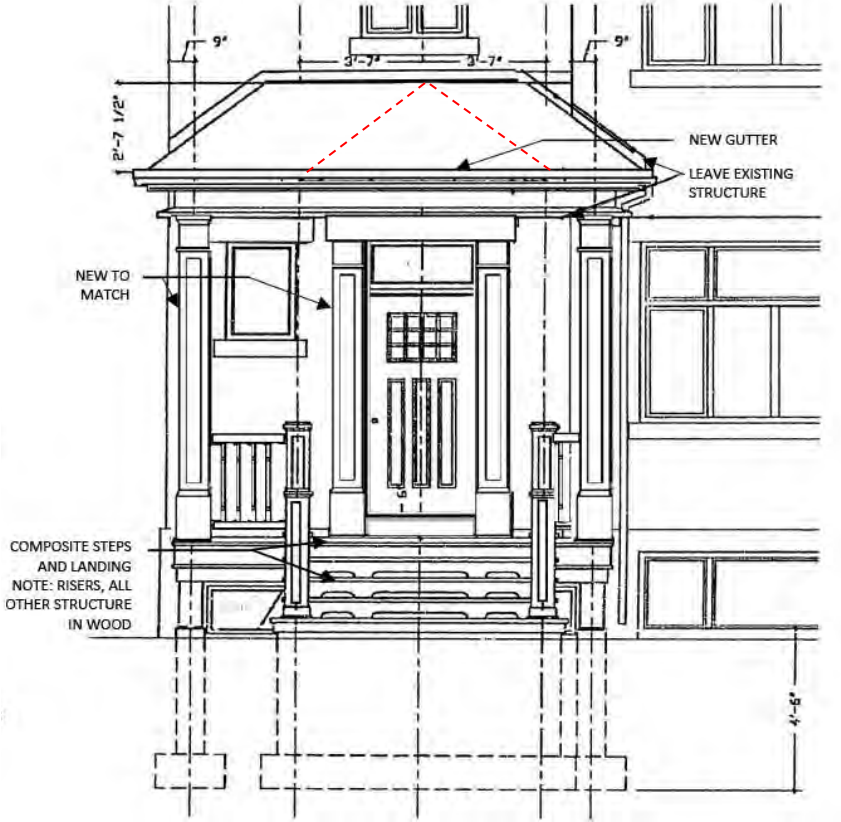
réaménagement



les dimensions générales du perron et de l'escalier sont conservées



élévation latérale
proposition



élévation principale
proposition

3003161574	3339, avenue Grey	SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 84 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 105
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage jumelé - année de construction: 1922 Garage (cour arrière) implanté en 1924
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La modification proposée pour la marquise est compatible avec le style de l'immeuble et la composition de la façade existante; les colonnes à fut circulaire sont remplacées par des colonnes à section carrée et les garde-corps sont rehaussés / mis aux normes.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet contribue à assurer la sécurité et la pérennité des saillies; il participe par ailleurs au maintien et à la mise en valeur du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La qualité des matériaux et le répertoire des formes traditionnelles proposés contribuent à l'intégration du projet dans son contexte.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet vise à restaurer et améliorer l'apparence actuelle du bâtiment; l'intervention est discrète et contribue à renforcer l'unité (symétrie) avec l'immeuble jumelé.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
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	
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	
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;	☑	La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes, sur un tronçon cossu de l'avenue Grey, à la limite de la ville de Westmount. La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à définir l'identité du lieu.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	

- Considérant que la modification proposée pour la marquise est compatible avec le style de l'immeuble et la composition de la façade existante;
- Considérant que la qualité des matériaux et le répertoire des formes traditionnelles proposés contribuent à l'intégration du projet dans son contexte;
- Considérant que l'intervention est discrète et participe à renforcer l'unité (symétrie) avec l'immeuble jumelé;
- Considérant que le projet contribue améliorer l'apparence actuelle du bâtiment de même que la sécurité des saillies;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à définir l'identité du lieu.

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA – 5059, avenue Ponsard
Demande de permis #3003137955

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Agrandissement en cour avant pour l'aménagement d'un solarium (non visé par PIIA);
- Agrandissement sur deux étages au-dessus du garage existant (non visé par PIIA);
- Réaménagement complet des aires de plancher sur 3 niveaux;
- Réfection complète des fondations et du parement;
- Modification du profil de la toiture (couronnement);
- Modification de certaines ouvertures (7) réputées visibles depuis la voie publique;
- Modification des saillies incluant l'ajout d'une marquise ainsi que le remplacement des rampes et des balustrades typiques.

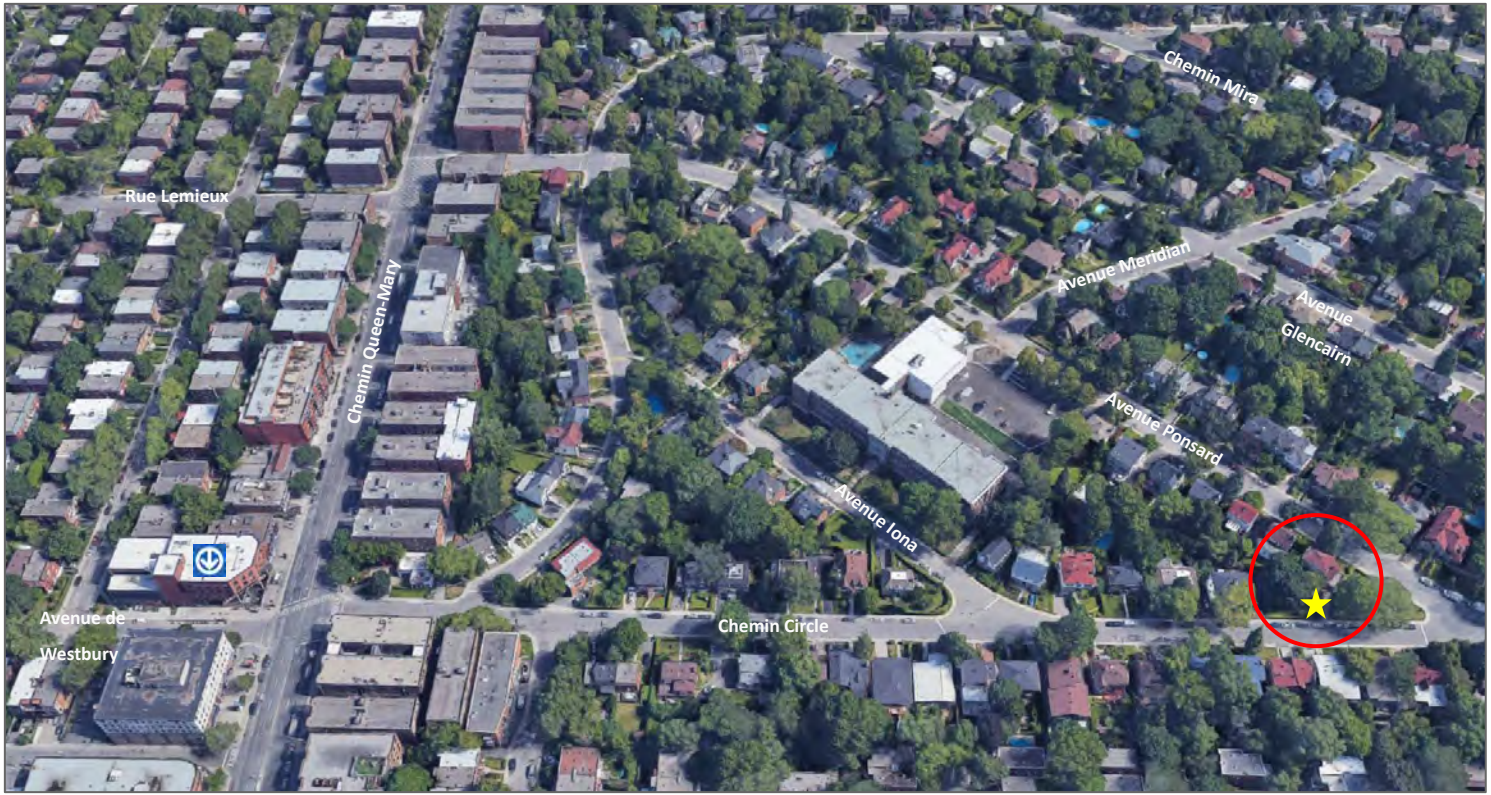
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106 du règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

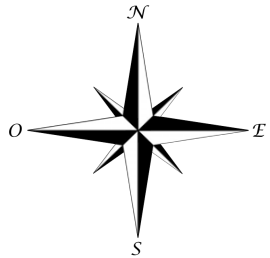
La Division de l'urbanisme est favorable à certaines conditions.

LOCALISATION



- District de Snowdon;
- Secteur *The Circle* (Cité-jardin);
- Diversité des types et des styles;
- Faible densité / végétation importante;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Immeuble implanté sur deux rues;
- Proximité du métro et des services;
- Contexte en évolution.

- Cottage isolé;
- Année de construction: **1938**
- Transformation / agrandissement :**1941**



APERÇU GÉNÉRAL (2018)

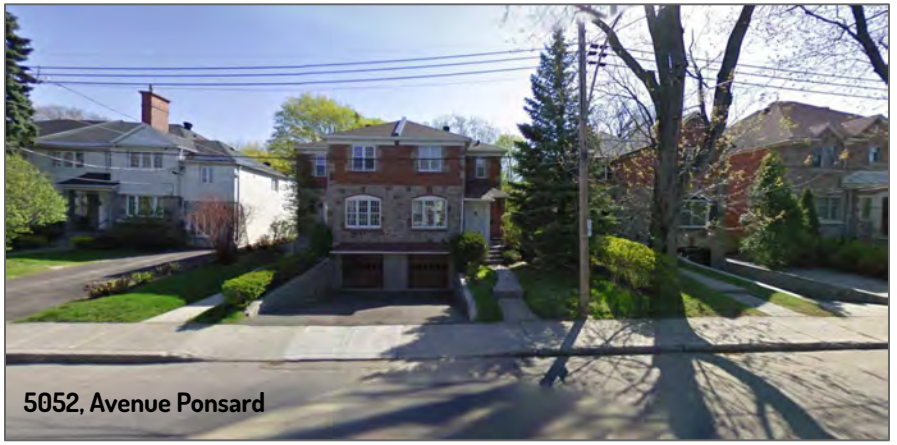


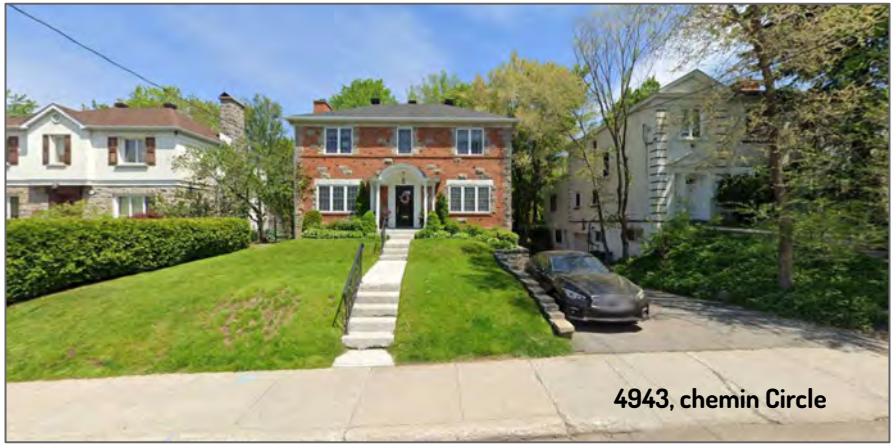
APERÇU GÉNÉRAL (2018)



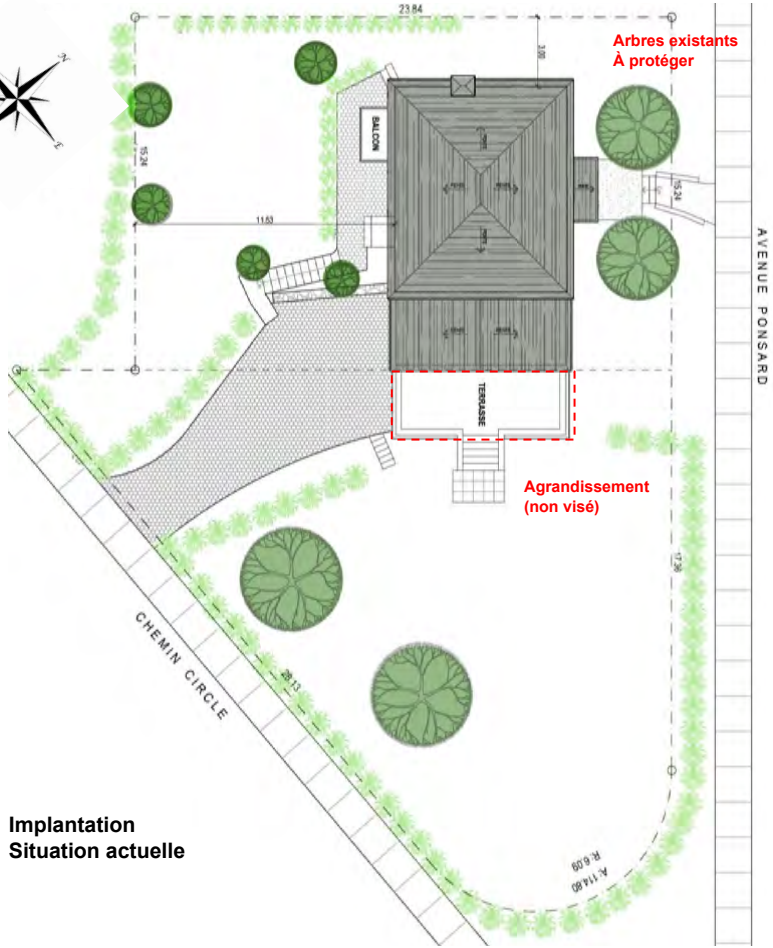
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


5037, Avenue Ponsard

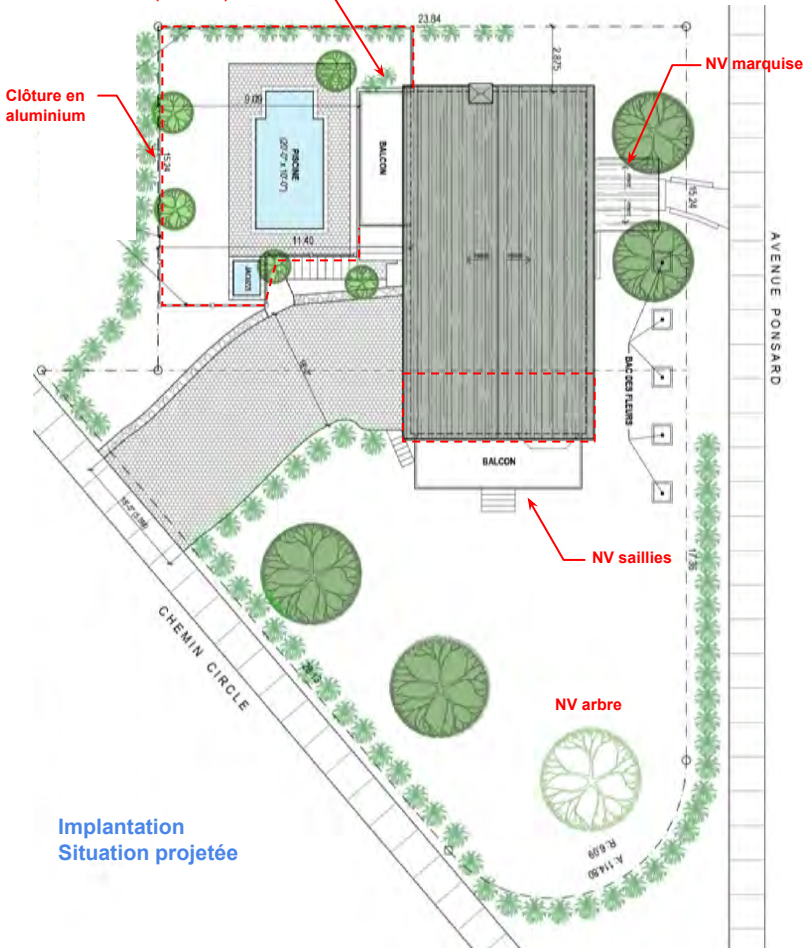

5052, Avenue Ponsard


4943, chemin Circle


4906, chemin Circle



Implantation
Situation actuelle



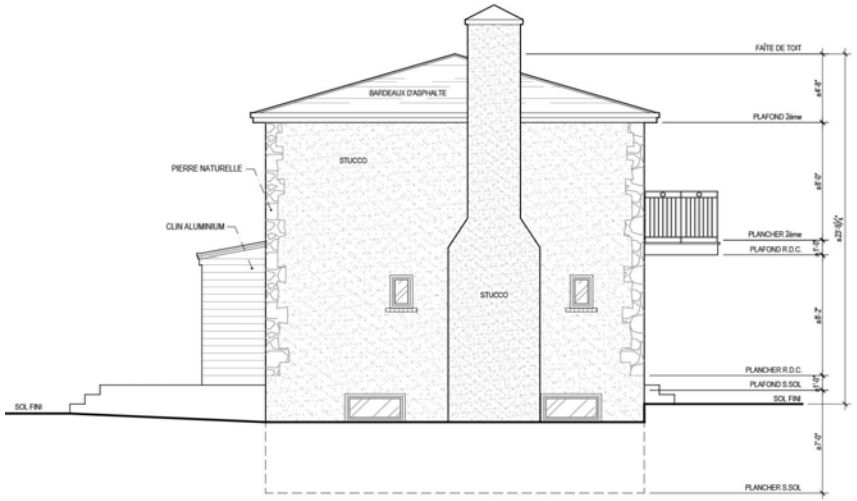
Implantation
Situation projetée



Élévation latérale
(sud-est)



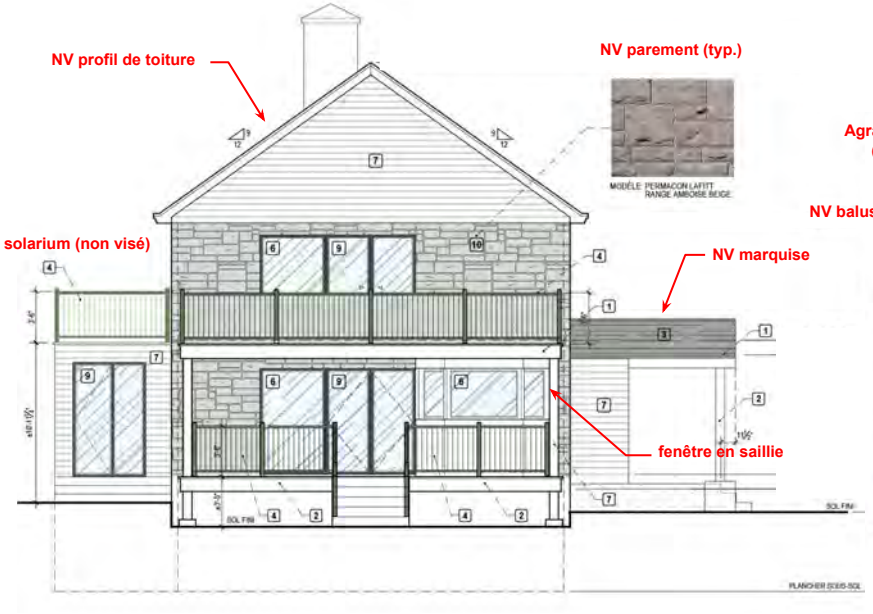
Élévation principale
(avenue Ponsard)



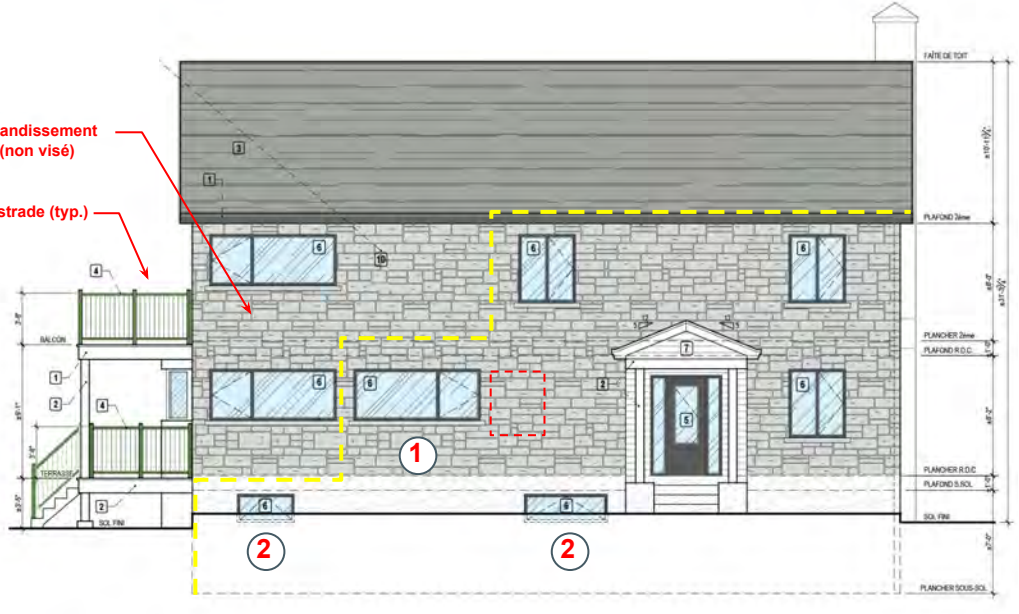
Élévation latérale
(nord-ouest)



Élévation arrière
(chemin Circle)



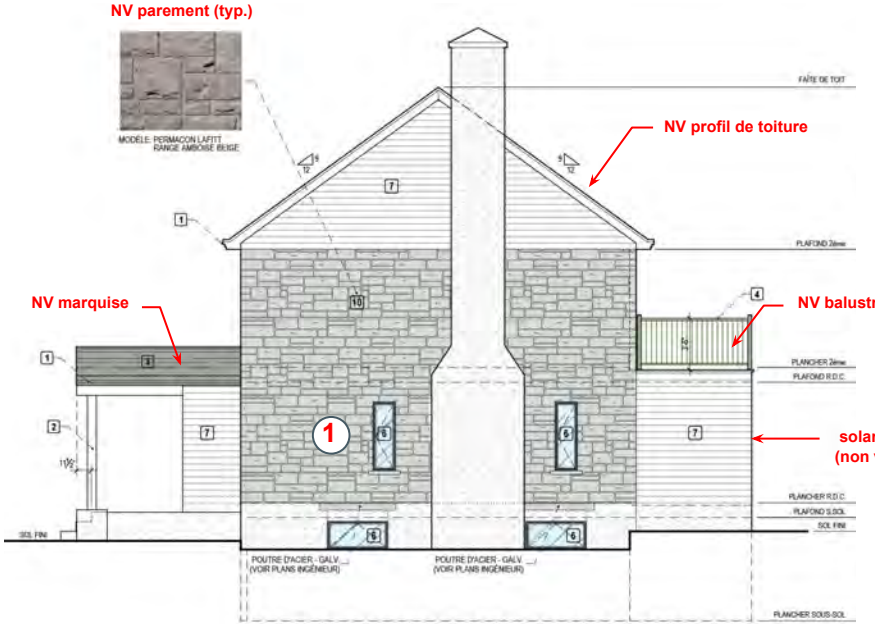
Élévation latérale
(sud-est)



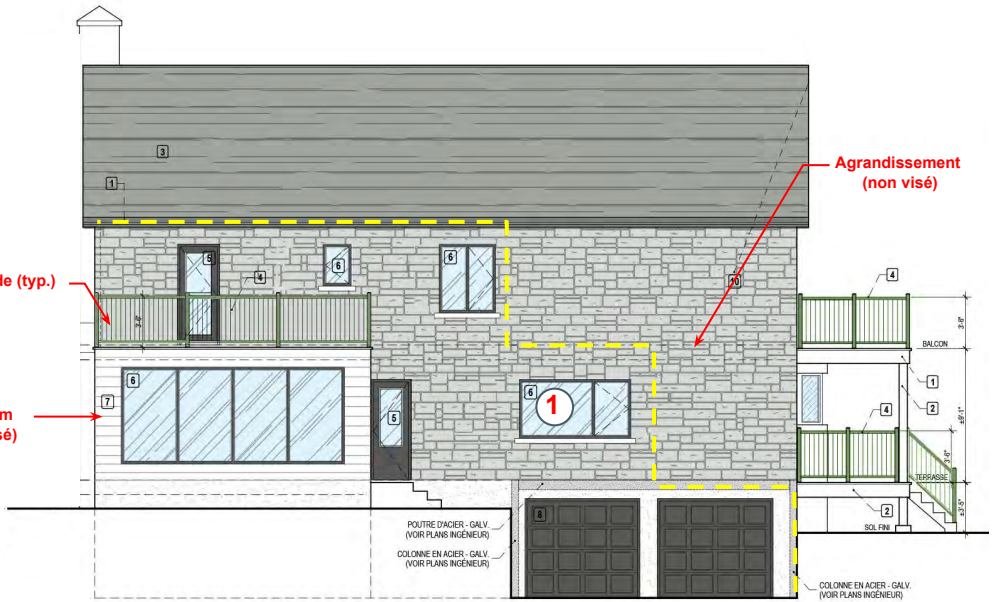
Élévation principale
(avenue Ponsard)

1 Ouverture modifiée (typ.)

2 Nouvelle ouverture (typ.)



Élévation latérale
(nord-ouest)

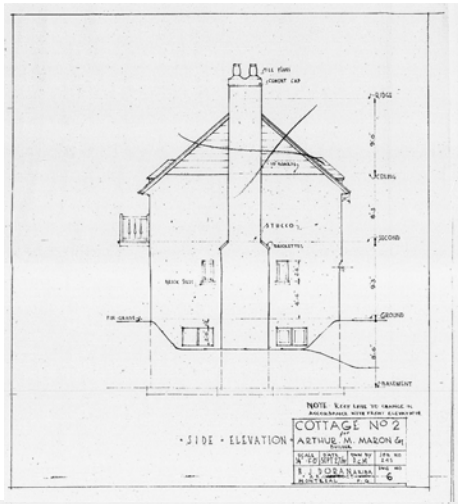


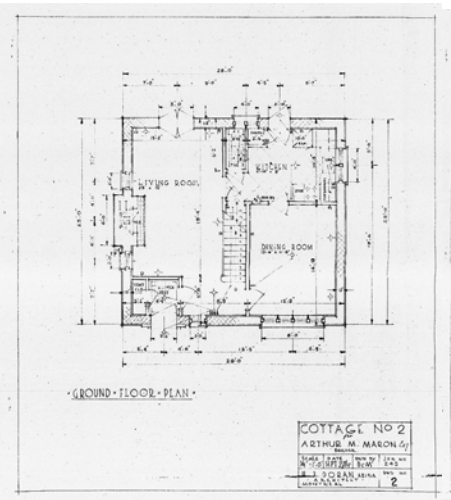
Élévation arrière
(chemin Circle)

1 Ouverture modifiée (typ.)

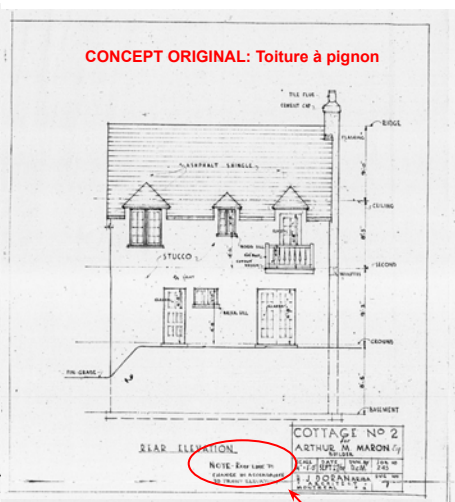
1 FASCIA ET SOFFITE EN ALUMINIUM COULEUR BLANC	4 GARDE-CORPS EN ALUMINIUM SOUDÉ HAUTEUR 42" - COULEUR KAKI	7 REVÊTEMENT DE BOIS PEINT COULEUR BLANC
2 REVÊTEMENT EN ALUMINIUM COULEUR BLANC	5 PORTE EN ACIER ISOLÉ AVEC FENÊTRE FIXE, VERRE CLAIR, COULEUR NOIR.	9 PORTE COULISSANTE OU À BATTANT ALUM. NOIR, VERRE THERMOS DOUBLE ÉNERGÉTIQUE, CADRE ISOLÉ
3 BARDEAUX D'ASPHALTE COULEUR NOIR	6 FENÊTRE À BATTANT OU VERRE FIXE HYBRIDE, EXTÉRIEUR ALUM. NOIR - INTÉRIEUR PVC BLANC	10 PAREMENT DE PIERRE PERMACON LAFITT RANGE AMBOISE BEIGE

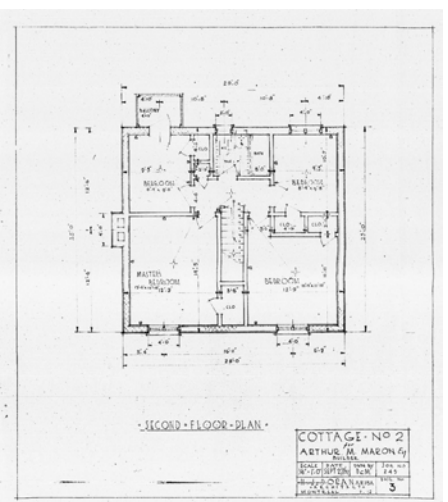
CONCEPT ORIGINAL (1938)

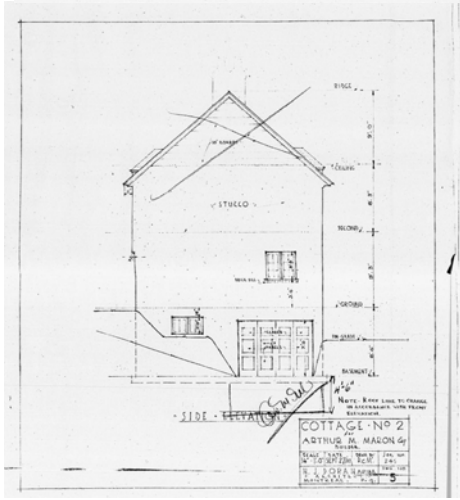


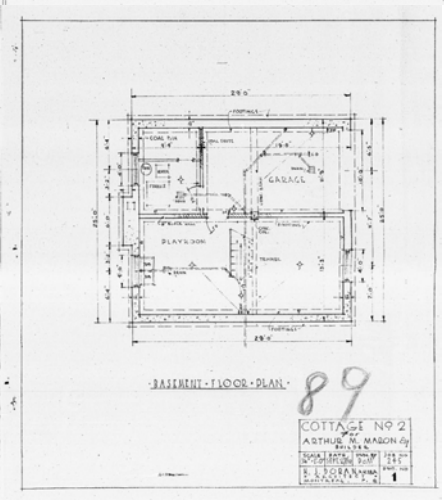


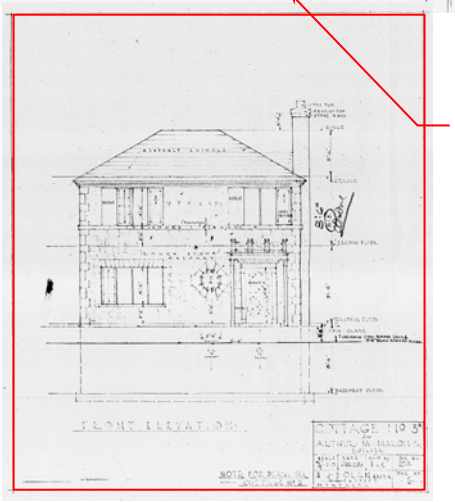
CONCEPT ORIGINAL: Toiture à pignon







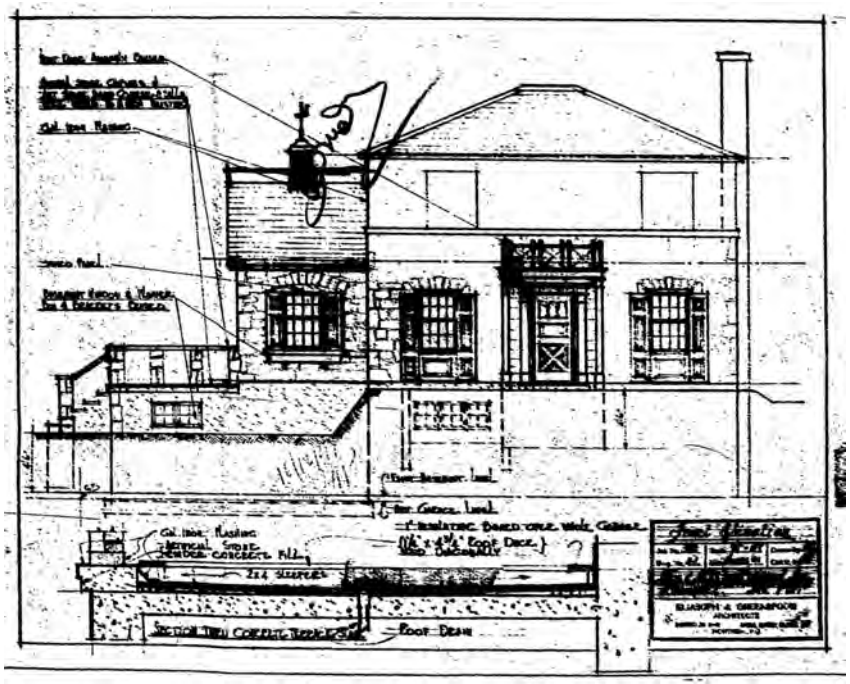




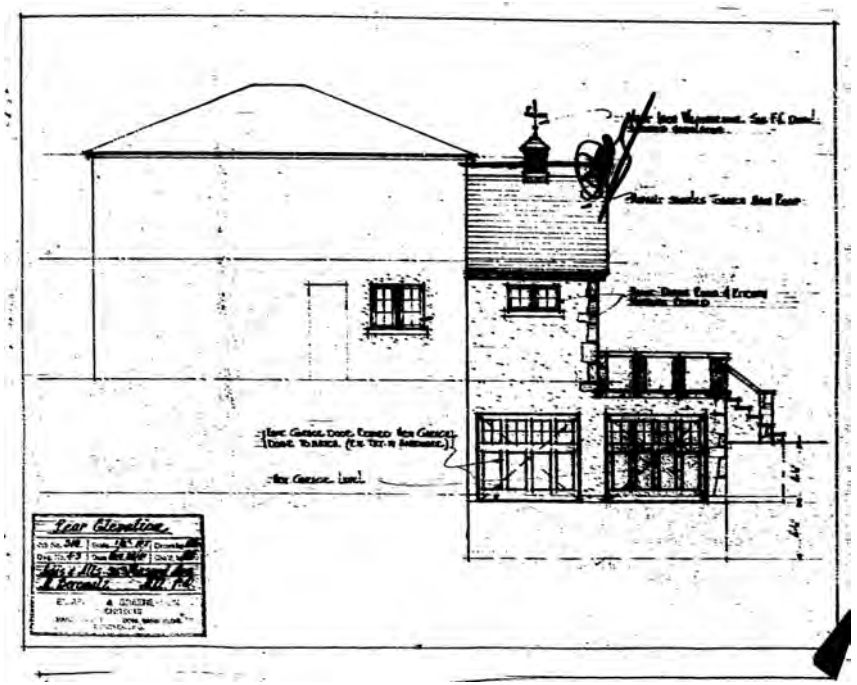
Roofline to change in accordance to front elevation

Façade révisée (1938)

TRANSFORMATION /AGRANDISSEMENT (1941)



Élévation principale
(avenue Ponsard)



Élévation arrière
(chemin Circle)

Selon les documents retrouvés dans les archives, on peut avancer l'hypothèse que la modeste construction d'origine (1938) a été transformée et agrandie au début des années 1940 pour rehausser l'image de la propriété. Le plan de 1941 traduit le changement du mode de vie qui s'amorce avec la démocratisation de l'automobile et la redéfinition d'un idéal associé au développement de la banlieue. C'est un peu ce même mouvement, cette recherche de prestige qui motive aujoud'hui à nouveau les propriétaires à transformer / adapter le logis.

3089982[illegible]	3089, avenue Ponsard	S.S.C.	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 113 du Règlement d'urbanisme (01-276), projet soumis au Titre VIII en vertu de l'article 668
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage isolé - année de construction: 1938 Agrandissement + transformation: 1941
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La résidence a subi différentes altérations au fil des décennies mais conserve un niveau d'authenticité relativement élevé. Les transformations extérieures projetées sont compatibles avec le style et la composition des façades existantes. La forme proposée du toit tend à retrouver le profil caractéristique des esquisses originales (1938).
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et de mise en valeur du patrimoine bâti. Selon le rapport de l'inspecteur, certains travaux de démolition intérieure auraient cependant été amorcés sans permis, préalablement au dépôt de la présente demande.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux privilégiés favorisent une intégration adéquate au contexte. Le parement de pierre artificielle spécifié ne correspond cependant pas aux caractéristiques dominantes du secteur.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	L'intervention contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti. Le projet altère cependant sensiblement l'expression caractéristique du bâtiment tel qu'il se présente depuis le début des années 1940.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
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	
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	
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;	☑	L'immeuble est implanté au cœur de la cité-jardin (The Circle), secteur significatif soumis à des normes C, sur un site triangulaire marquant l'intersection de l'avenue Ponsard et du chemin Circle. Le site jouit d'une haute visibilité et la propriété présente un niveau de conservation intéressant. La projet vise à adapter l'habitation aux besoins, aux goût et au mode de vie de ses nouveaux propriétaires. La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et compatible avec les principales caractéristiques paysagère de la propriété.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet aux conditions suivantes:				
			☑	Reconsidérer le choix du parement au profit d'une maçonnerie de brique d'argile ou d'un enduit architectural correspondant aux matériaux typiques que l'on retrouve dans l'environnement immédiat; fournir les détails des balustrades spécifiées accompagnés d'une soumission d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés; confirmer la localisation et le choix des plantations proposées.

- Considérant que les transformations extérieures proposées sont compatibles avec le style de la construction;
- Considérant que la forme proposée du toit tend à retrouver le profil représenté dans les esquisses du projet original (1938);
- Considérant que les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux privilégiés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Considérant que l'intervention contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à se conformer aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Fournir les détails des rampes et balustrades spécifiées, accompagnés d'une soumission d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés;
- Confirmer le choix ainsi que la localisation des plantations proposées.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA – 4878-4880, avenue de Melrose
Demande de permis #3003126996

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement intérieur complet du logement du rez-de-chaussée;
- Reconfiguration de l'accès principal = ajout d'une porte d'entrée en façade;
- Aucune intervention projetée au niveau des saillies (perron, escalier, rampes et balustrades).

(*) Projet similaire autorisé au 4870-4872, avenue de Melrose en 2015 - voir demande #3000981943.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

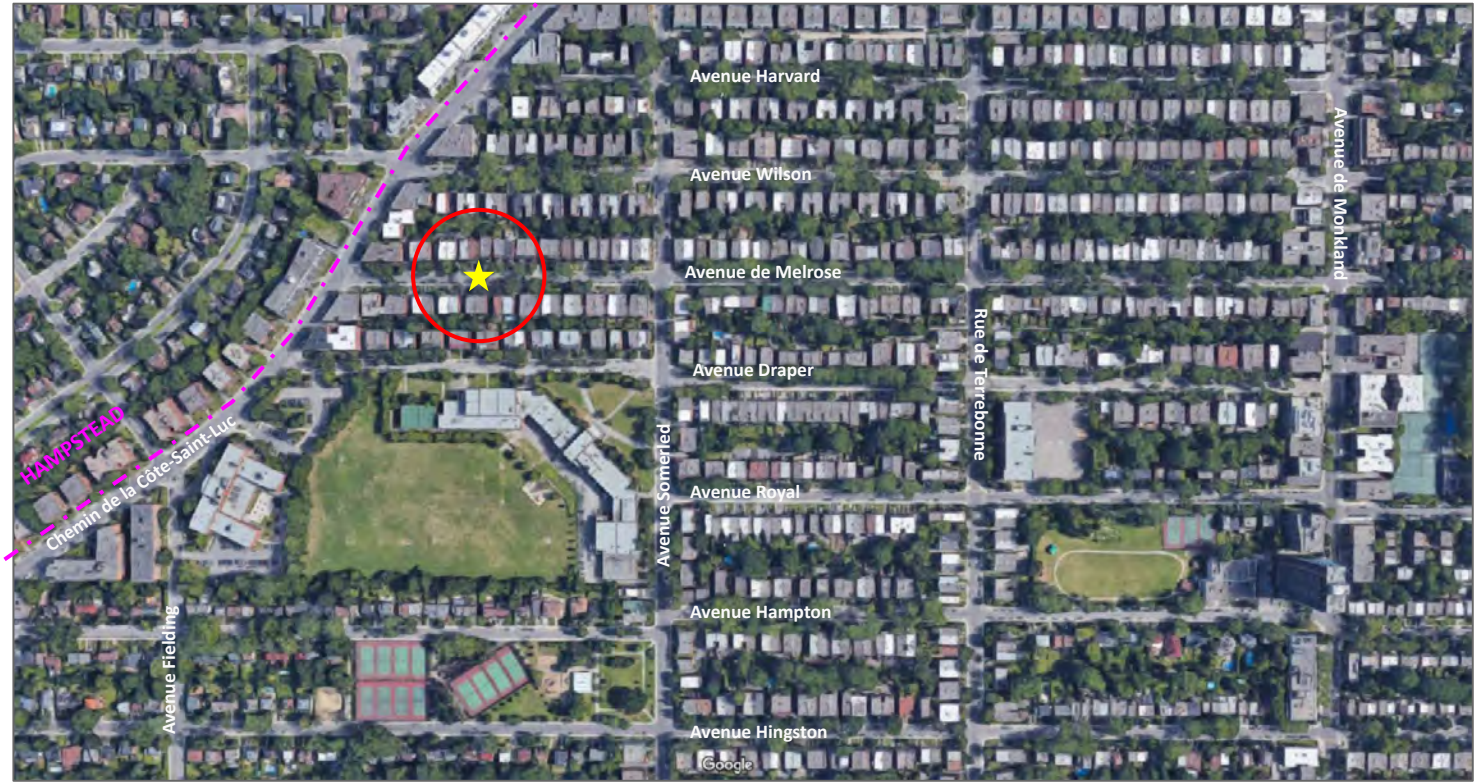
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106** du règlement d'urbanisme (01-276).

(**) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme puisque l'intervention altère la forme et l'apparence d'origine.

03 RECOMMANDATION

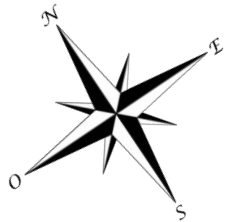
La DAUSE est favorable sous certaines conditions.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Limite d'arrondissement (Hampstead);
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Unité des types et des styles;
- Accès institutions et équipements collectifs;
- Arbres matures.

- Duplex jumelé (typique);
- Année de construction: **1946**



APERÇU GÉNÉRAL



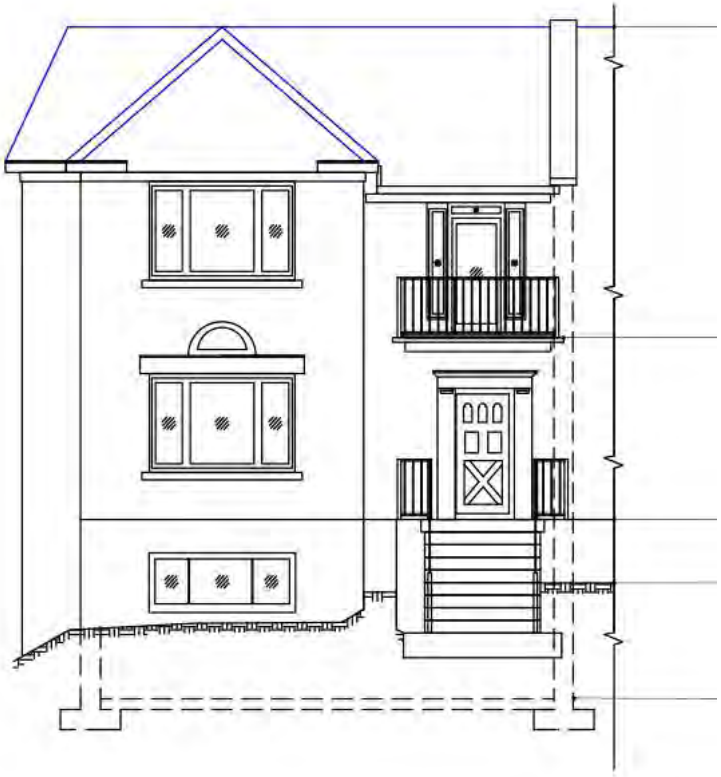
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


4885, avenue de Melrose

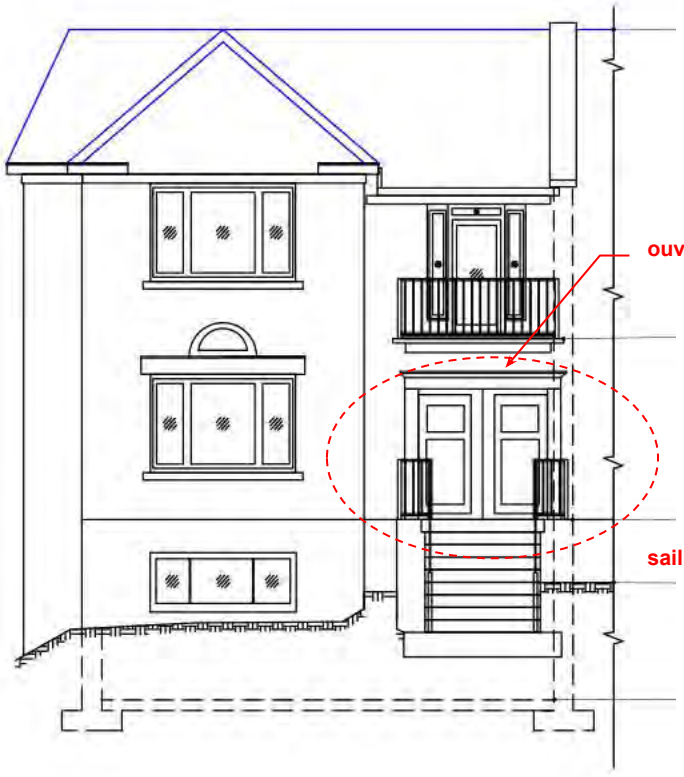

4575, avenue de Melrose


voir note page 8
4872, avenue de Melrose


4900, avenue de Melrose



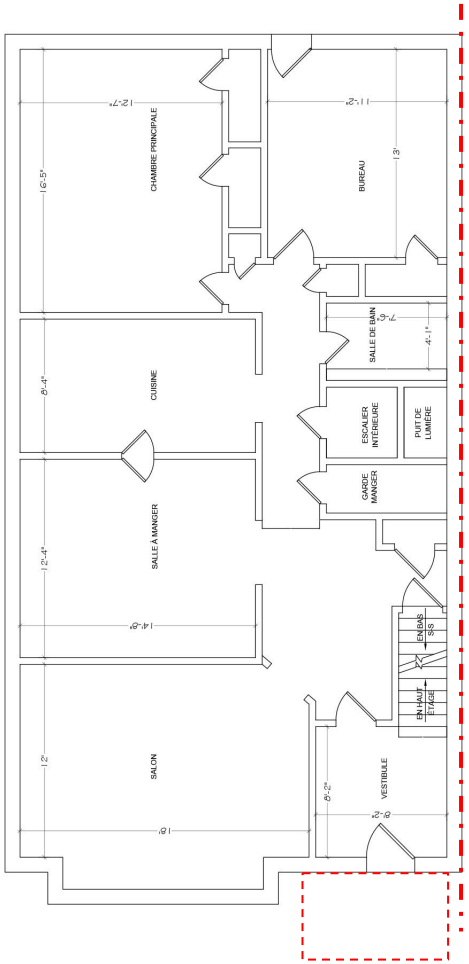
Façade (condiiton actuelle)



Condition projetée

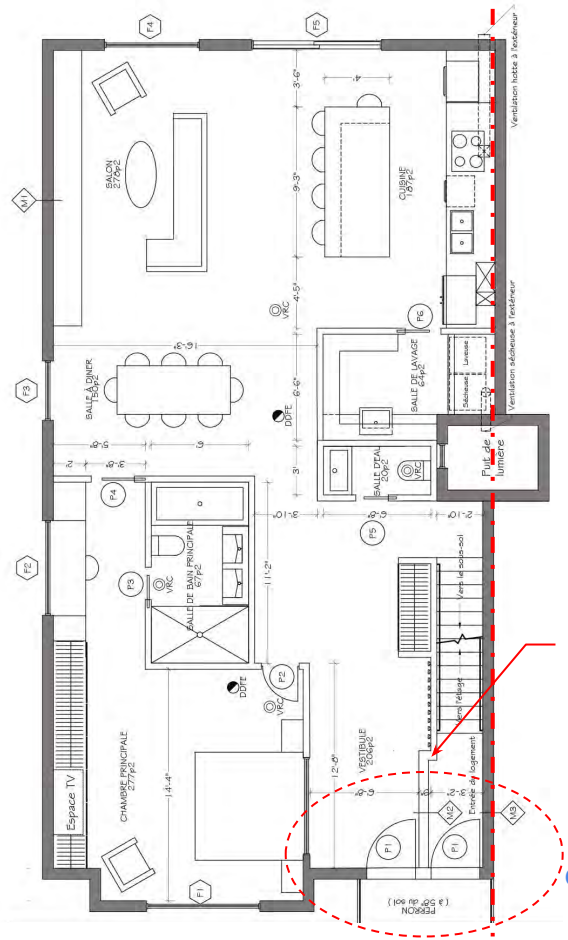
Documents à fournir :

- **Certificat de localisation;**
- **Plan de démolition;**
- **Détails d'encadrement;**
- **Spécifications complètes (portes, moulures, etc.)**



relevé du RDC
(condiiton actuelle)

???

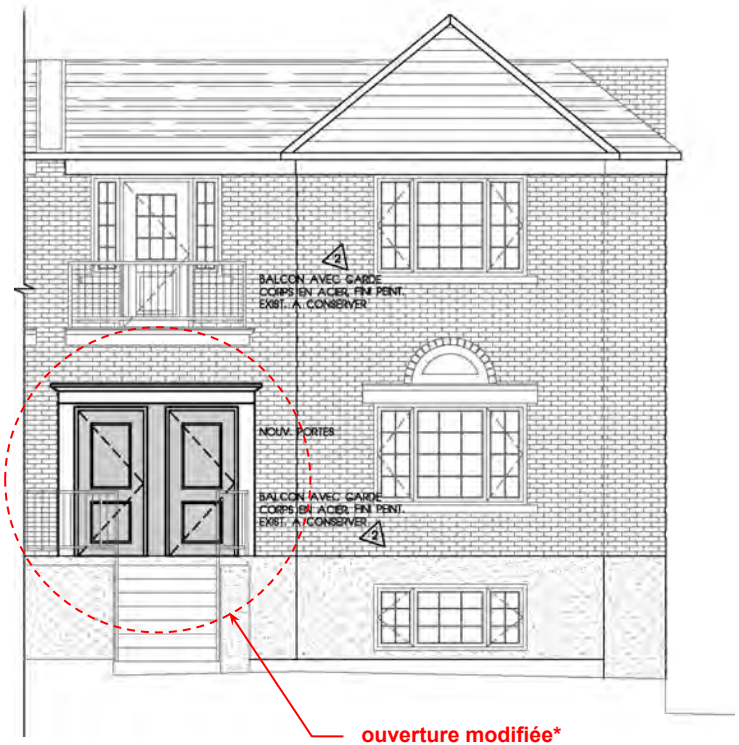


ouverture modifiée

Condition projetée

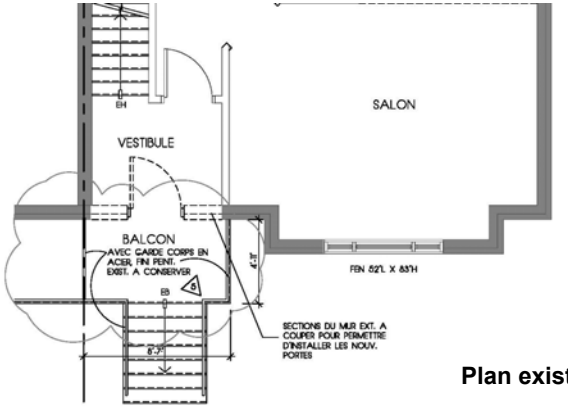
saillies conservées

PRÉCÉDENT: 4870-4872, AVENUE DE MELROSE

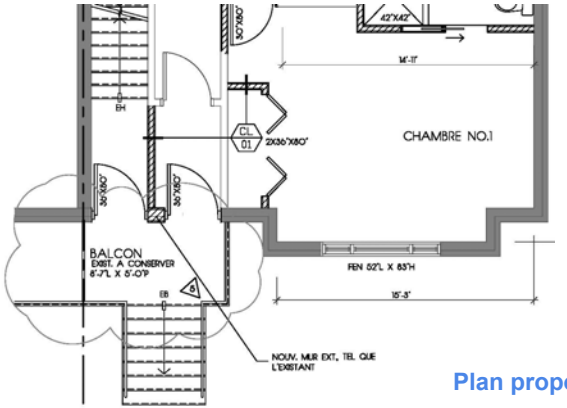


Élévation proposée
(CCU 21-05-2015)

(*) Travaux exécutés non conformes aux plans approuvés par CCU

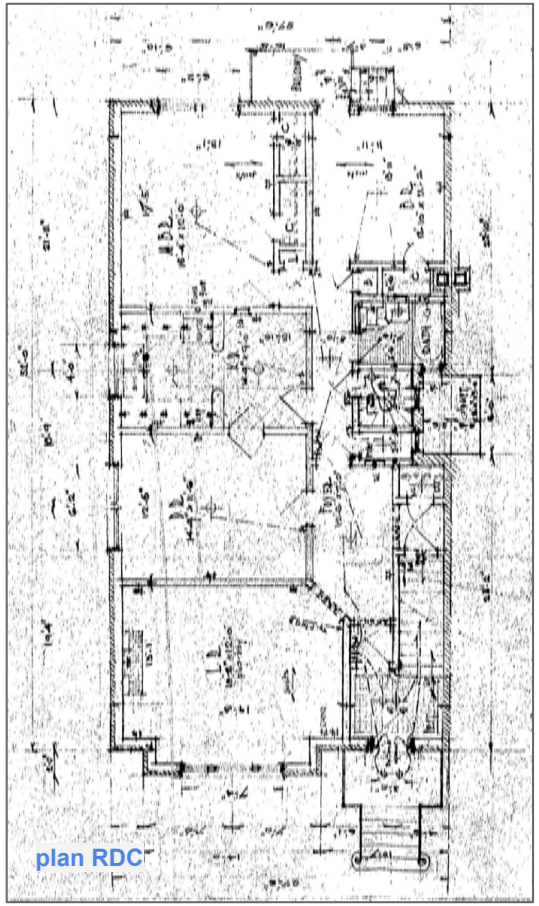


Plan existant (extrait)

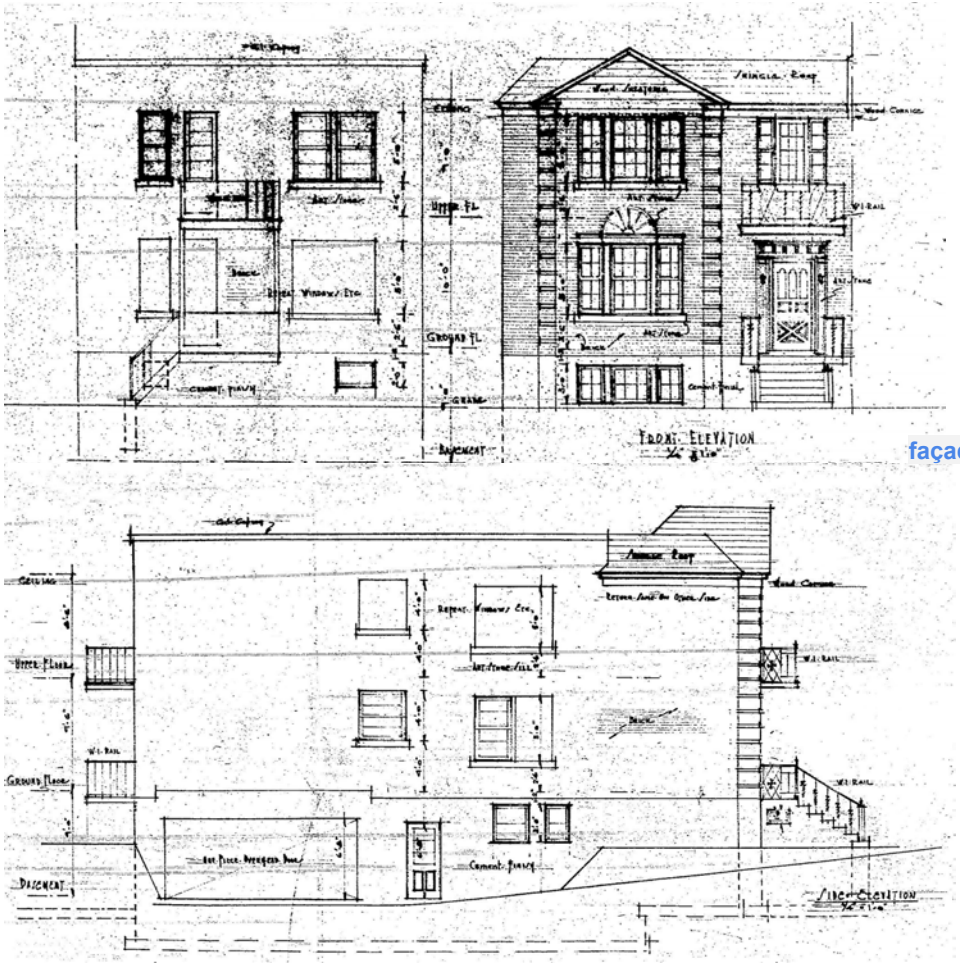


Plan proposé (extrait)

RÉFÉRENCE (1946)



plan RDC



façade

3001128994	4870-4886, avenue de Melrose	SS-B	Travaux de transformation non-conformes aux dispositions prévues à l'article 10 et 106 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Duplex jumelé - année de construction: 1946
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La modification proposée est compatible avec le style et la composition de la façade existante. L'intervention altère cependant la symétrie de la façade et l'unité d'ensemble recherchée avec son jumeau.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et de mise en valeur du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
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	
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	
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;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à l'unité de style des constructions du secteur. Une intervention similaire au (4870 4872, avenue de Melrose) a été recommandée favorablement par le comité consultatif d'urbanisme au mois de juillet 2012 - voir demande # 3000528129.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:				
			☑	Fournir aux fins de la délivrance du permis un jeu de plans révisés incluant détails de l'encadrement et spécifications complètes des portes - voir correspondance transmise en date du 30 juin 2022.

- Considérant qu'une intervention similaire a déjà autorisée en 2015 pour l'immeuble situé au 4870-4872, avenue de Melrose;
- Considérant qu'une telle modification est réputée compatible avec le style et la composition de la façade existante;
- Considérant que les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Considérant que les saillies, les rampes et les balustrades demeurent intouchées;
- Considérant cependant que la proposition altère le rythme de la façade et l'unité d'ensemble (symétrie) recherchée avec son jumeau;
- Considérant que le projet contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet à la condition suivante:

- Fournir aux fins de la délivrance du permis un jeu de plans révisés et annotés incluant les détails de l'encadrement proposé ainsi que les spécifications complètes des portes - voir correspondance transmise en date du 30 juin 2022.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA – 5319, avenue de Notre-Dame-de Grâce
Centre communautaire Le Manoir
Demande de permis #3003154315

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Le réaménagement intérieur complet des plateaux sportifs;
- La mise aux normes des systèmes électromécaniques CVAC;
- La reconfiguration de certaines ouvertures situées sous le niveau du rez-de-chaussée en façade latérale (Décarie)*;
- La réfection des saillies en façade principale (NDG)** ainsi que le remplacement des rampes et des garde-corps existants.

(*) Travaux réputés conformes à l'article 91 du règlement puisqu'ils tendent à restaurer l'apparence d'origine du bâtiment.

(**) La forme et les dimensions actuelles du perron et de l'escalier sont modifiées.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106 puisque le projet déroge à l'article 91 du règlement d'urbanisme (01-276).



SECTION II

DISPOSITIONS COMMUNES À TOUS LES SECTEURS ET IMMEUBLES SIGNIFICATIFS

91. Un **parement**, un **couronnement**, une **ouverture**, un **avant-corps** et une **saillie** d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état. Ils peuvent être transformés si les éléments remplacés prennent la forme et l'apparence d'origine.

92. Malgré l'article 91, toute composante d'un bâtiment qui n'est pas conforme à la **section III** peut être remplacée de façon à respecter les exigences de cette section.

Complément d'information :

La section III réfère aux secteurs soumis à des normes.

Dans un secteur soumis à des normes, il est permis de transformer toute composante d'un bâtiment visible de la voie publique adjacente au terrain, même si elle ne prend pas la forme et l'apparence d'origine, à la condition qu'elle respecte les exigences de la section III.

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Diversité des types et des styles;
- Niveau de conservation inégal;;
- Présence institutionnelle;
- Proximité du métro;
- Arbres matures;

- Bâtiment institutionnel
- Année de construction: **1940**



Aperçu de l'entrée principale

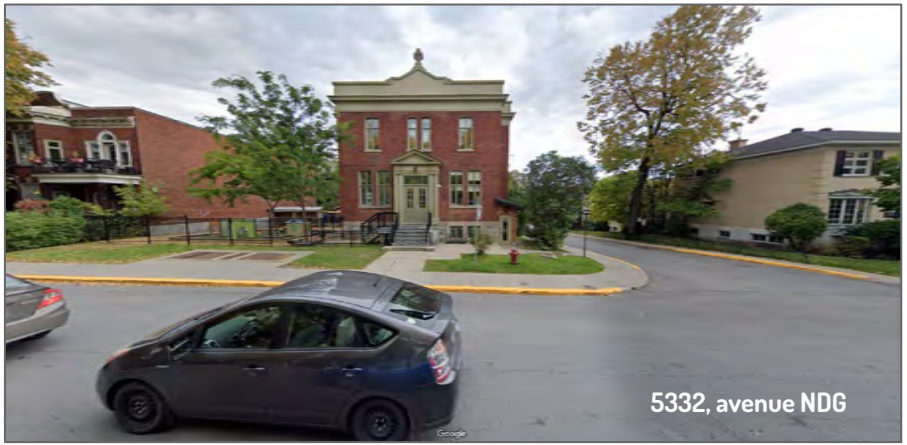
APERÇU GÉNÉRAL (2014)

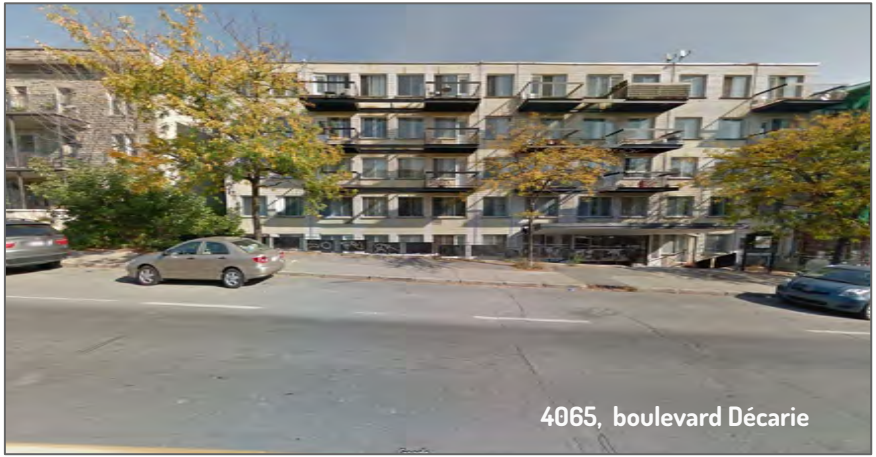


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



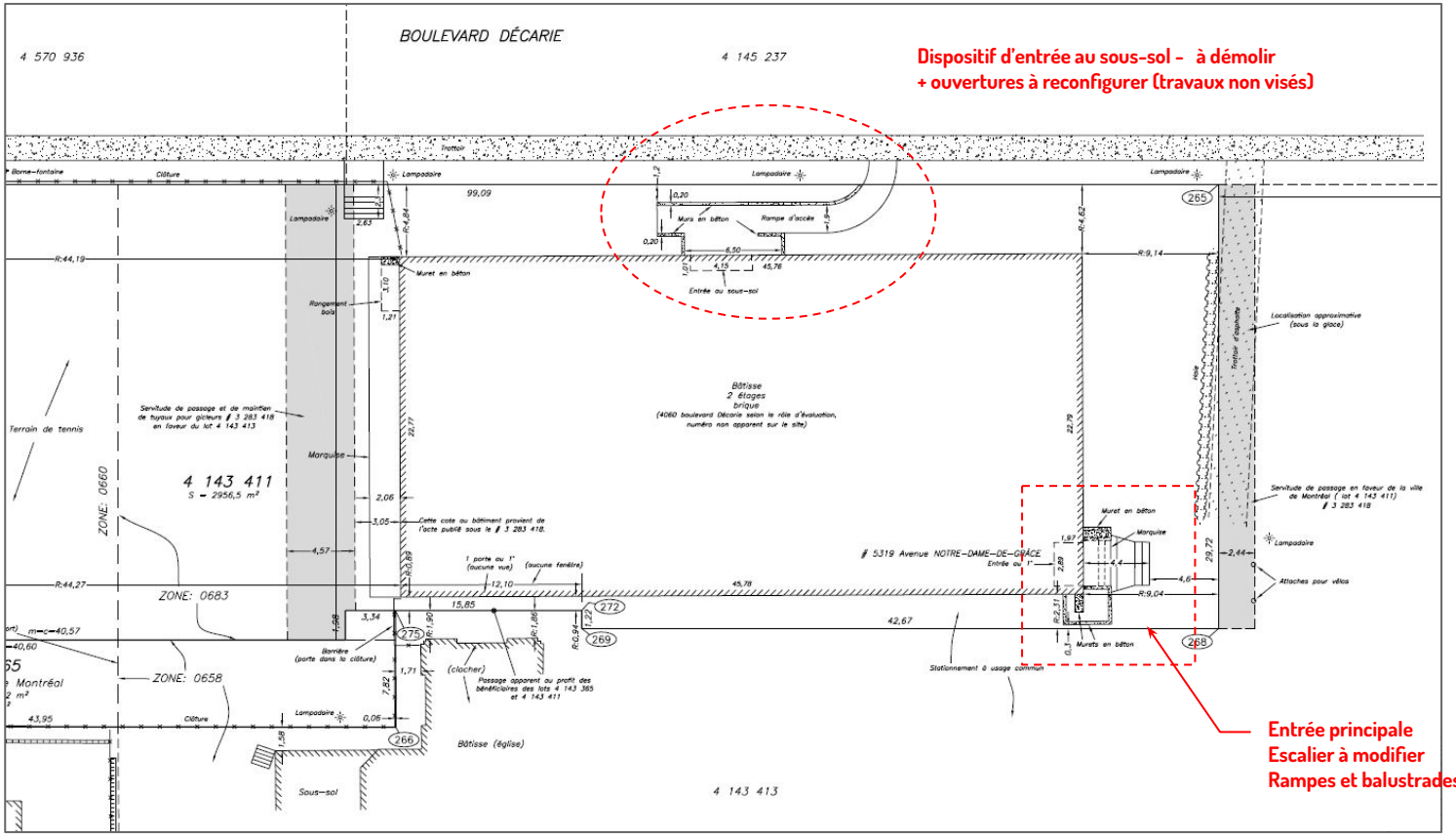
Vue vers le sud


5332, avenue NDG


4065, boulevard Décarie


5325, avenue NDG

IMPLANTATION ACTUELLE



Relevé d'arpentage (2022)

Mise aux normes des systèmes mécaniques (CVAC)

Constats :

- Le bâtiment n'est pas ventilé ni climatisé. Les usagers ont besoin de plus de confort.

Travaux prévus dans le projet :

- Installation d'appareils mécaniques au toit.
- Installation d'un écran visuel et acoustique (voir figure 4).
- L'écran acoustique est au centre de la toiture (figure 1) et n'est pas visible depuis la rue (figures 4,5,6).

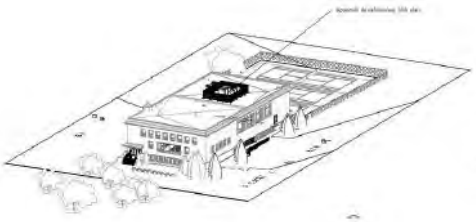


Figure 2 : axonométrie



Figure 3 : perspective sommaire, montrant que l'écran visuel n'est pas visible depuis l'autre bord de la rue Décarie.

Les équipements et écrans architecturaux installés au toit sont réputés être invisibles depuis la voie publique.

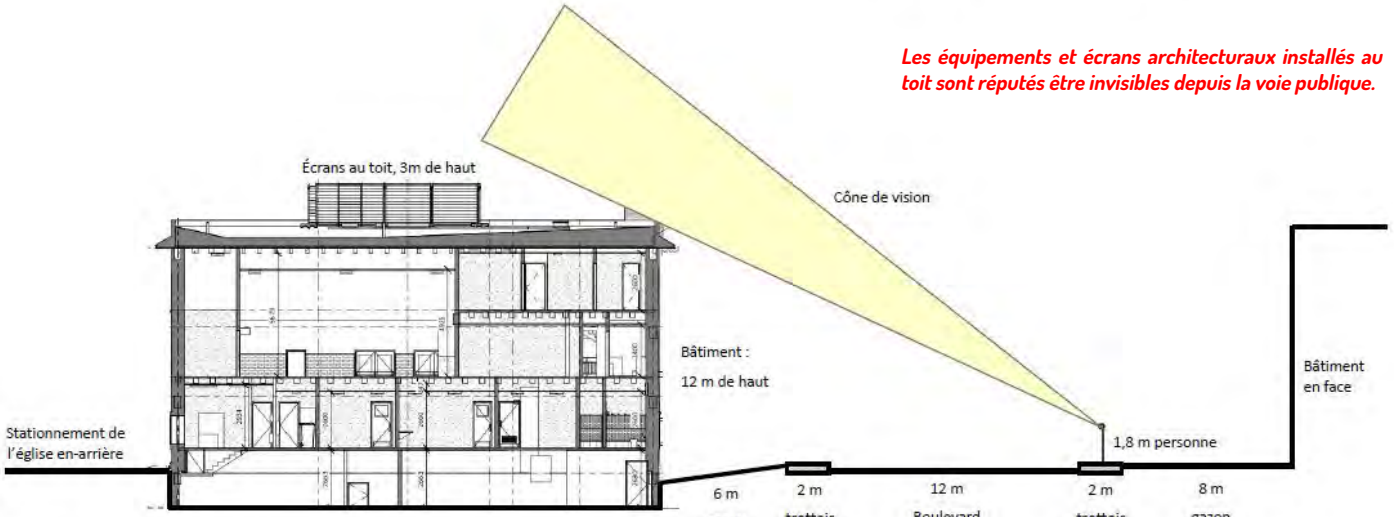


Figure 4 : Coupe et cône de vision. Échelle 1:2000

Démolition accès secondaire (Boulevard Décarie) + reconfiguration des ouvertures sous le niveau du rdc
TRAVAUX NON VISÉS

Constats :

- Les besoins des usagers du club de Judo nécessitent un réaménagement intérieur. (voir le jeu de plans complet en annexe).
- Les portes d'accès, rampe et escalier en béton sur la rue Décarie ont été construite lors de l'aménagement de l'ancienne caisse populaire. Ces éléments sont plus nécessaires, surtout à cause du fait que la banque alimentaire qui utilise l'espace actuellement va déménager (figure 2).
- Le projet actuel ne concerne pas principalement l'enveloppe, mais l'aménagement intérieur.
- La brique existante a un format et une texture particuliers et elle est impossible à trouver sur le marché actuellement (figure 5 et 6).
- Certaines interventions sur la brique du bâtiment ont eu lieu à l'arrière par le passé, et les équivalences de briques qui ont été utilisées pour obturer les ouvertures sont inesthétiques (figure 6).

Travaux prévus dans le projet :

- Démolition de la rampe et de l'escalier.
- Obturation de l'enveloppe. Retour à l'origine et installation de 4 fenêtres. Réfection de l'enveloppe dans la continuation de l'existant, Allèges et parement en pierre Saint-Marc (figure 8) (voir jeu de plans annexé).
- Étant donné l'indisponibilité de la brique existante sur le marché, Il et préférable de ne pas risquer d'enlever le linteau et de défigurer la façade la plus visible du bâtiment avec une brique inadéquate (figure 5,6,7).
- Remblayage et gazonnement. Un projet d'aménagement paysager avec des plantes pourrait suivre dans le futur.

Note

Il aurait été intéressant d'inclure à cette étape un projet d'aménagement extérieur plus élaboré afin d'améliorer l'intégration paysagère du bâtiment.



Figure 5 : Situation existante sur la rue Décarie

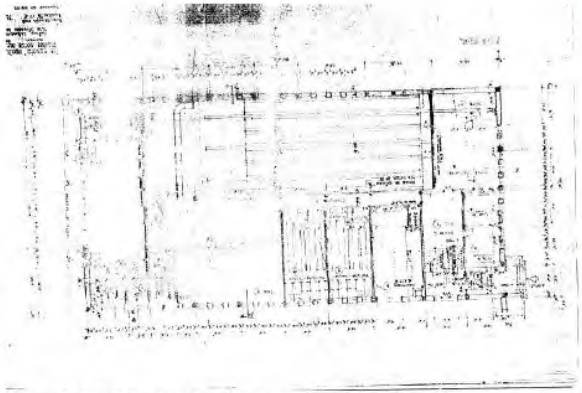


Figure 7 : Extrait des plans d'origine, montrant la configuration des fenêtres



Figure 6 : Anciennes réparations à la briques au format et texture différente.

Démolition accès secondaire (Boulevard Décarie) + reconfiguration des ouvertures sous le niveau du rdc
TRAVAUX NON VISÉS

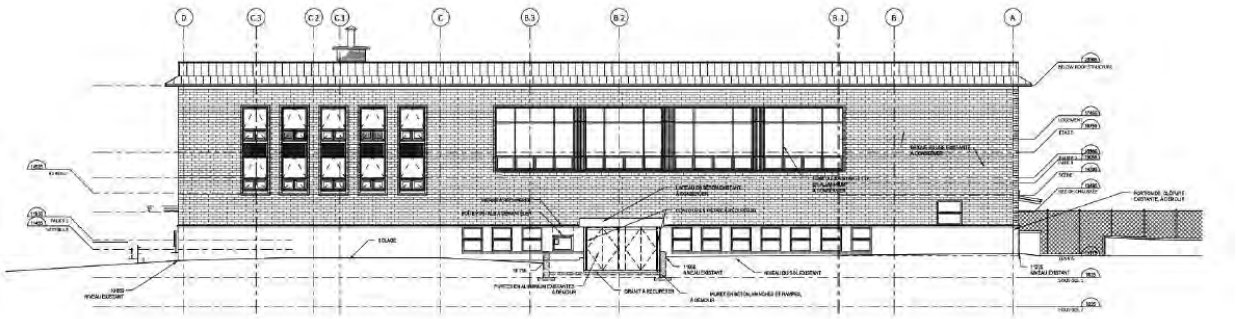


Figure 7 : Élévation existante sur Décarie. Extrait des plans et devis préparés par l'architecte

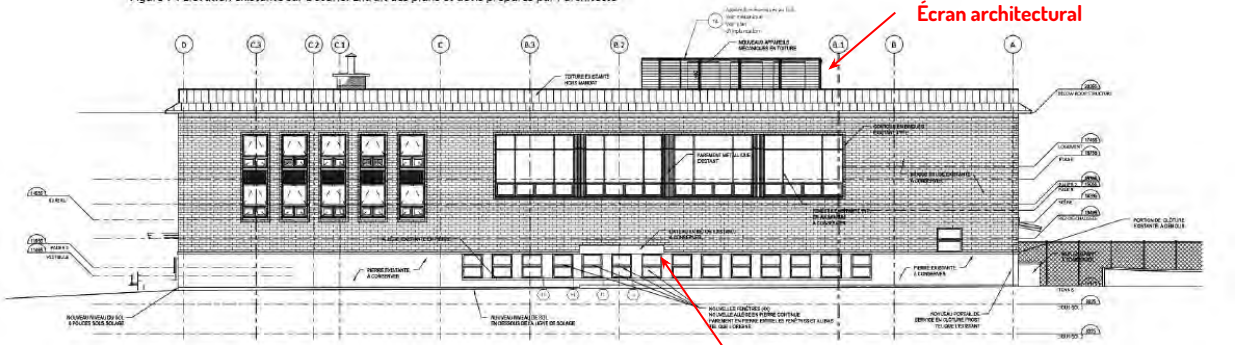


Figure 8 : Élévation proposée sur Décarie. Extrait des plans et devis préparés par l'architecte

La modification de cet accès / la reconfiguration proposée des ouvertures tend à retrouver le rythme et l'expression de la façade d'origine (1940); Les travaux projetés sont conformes à l'esprit de l'article 91 (non assujettis au titre VIII - PIIA).

Mise aux normes de l'entrée principale (5319, Avenue Notre-Dame-de-Grâce)
Réfection de l'escalier et remplacement des rampes et garde-corps existants

Constats :

- Le bâtiment n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite dans sa configuration actuelle.
- Il est prévu d'installer un ascenseur dans le bâtiment dans une phase ultérieure afin de le rendre accessible. Des études ont été réalisées dans ce sens.
- L'escalier existant est en très mauvais état et a besoin d'une réfection (figure 10).

Phase 1 : escalier, projet actuel :

- Protection de la végétation existante.
- Réfection de l'escalier d'entrée. Récupération des marches en granit et mise aux normes des garde-corps.
- Installation de garde-corps en acier peint, aux normes actuelles et qui s'inspirent du garde-corps d'origine.
- Création d'un escalier plus grand et généreux que l'escalier existant qui a une forme d'entonnoir.
- Déplacement de la porte d'entrée afin de permettre un sas assez grand pour accueillir un ascenseur (figures 13 et 14).

Modification de la forme originale et des dimensions de l'escalier - intervention assujettie aux PIIA en vertu de l'article 106 du règlement d'urbanisme (01-276) - déroge aux dispositions générales prévues à l'article 91.



Figure 9 : Vue vers l'escalier d'entrée et ligne de désir.



Figure 10 : Vue générale de l'escalier d'entrée.

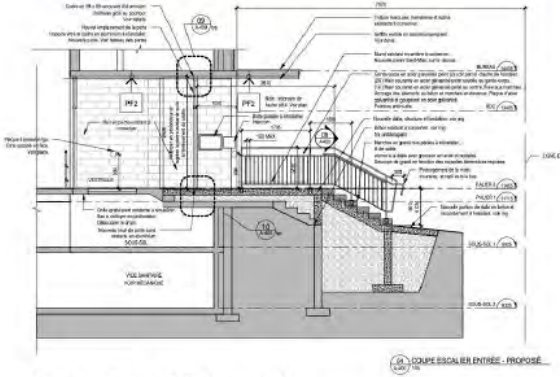


Figure 12 : Coupe de l'escalier proposée.

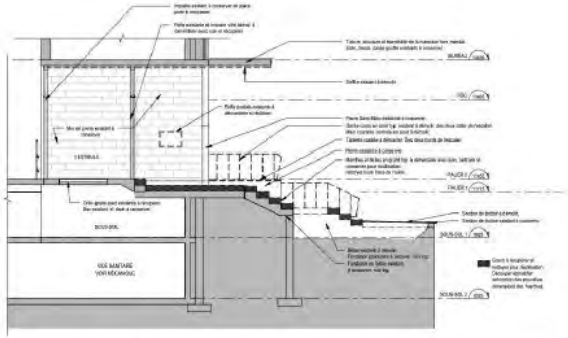


Figure 11 : Coupe de l'escalier existante.

Mise aux normes de l'entrée principale (5319, avenue Notre-Dame-de-Grâce)
Réfection de l'escalier et remplacement des rampes et garde-corps existants

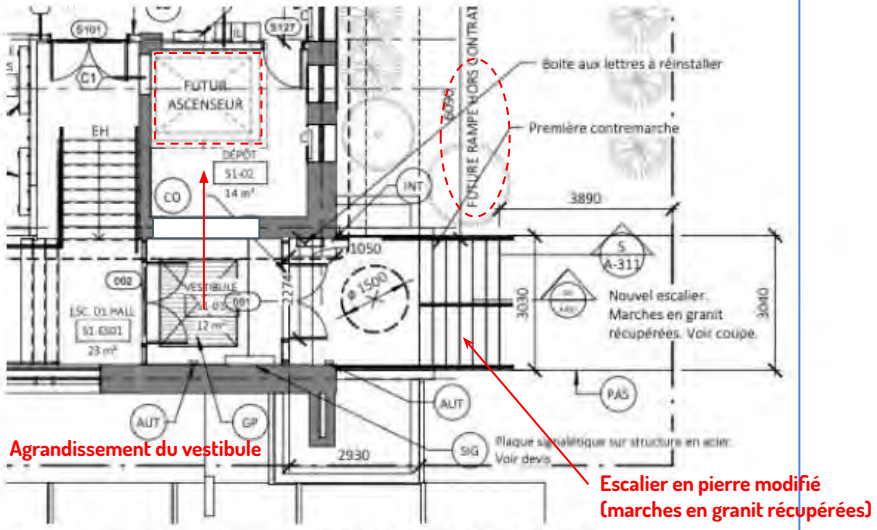


Figure 12 : Plan de l'escalier proposé. Extrait des plans et devis de l'architecte

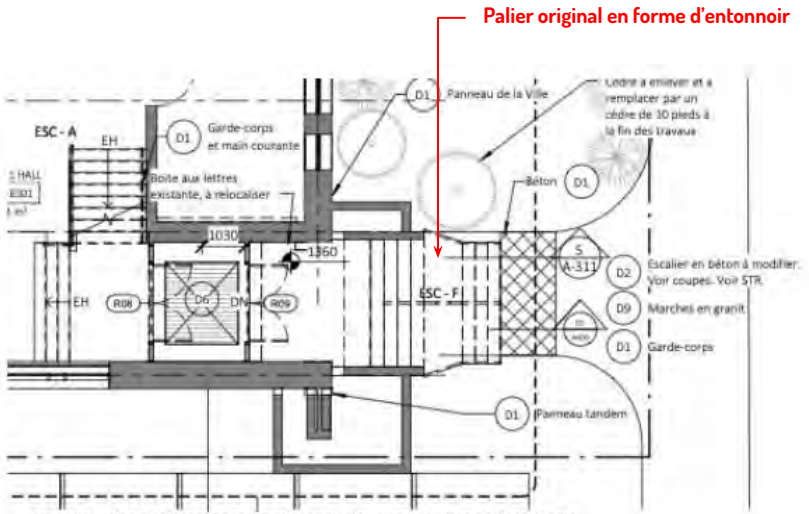
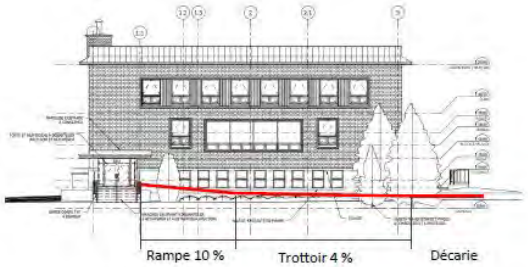


Figure 13 : Plan de l'escalier existant. Extrait des plans et devis de l'architecte.

Phase 2:
Ajout d'une rampe et réalisation d'un parcours sans obstacle impliquant un réaménagement important en cours avant.

PHASE 2 - ESQUISSE
(Travaux non visés dans le cadre de la présente demande)

- Installation d'un ascenseur à l'intérieur donnant sur le vestibule d'entrée.
- Installation d'une rampe, selon les croquis joints à la page suivante :
  - Le trottoir de la rue Décarie est à un niveau plus haut que le bas de l'escalier d'entrée (voir figure).
  - Afin de minimiser la longueur de la rampe et d'alléger l'aspect visuel du béton et des mains courantes, il est prévu de longer le bâtiment jusqu'à la rue Décarie (voir figure).
  - Un aménagement paysager en avant de la rame remplacera l'aménagement existant qui doit être enlevé et permettra de cacher partiellement la rampe depuis le parc.
  - Au sujet des fenêtres existantes, noter que le code national du bâtiment accorde une exception dans le cas de ce bâtiment. Il n'est pas requis de changer les fenêtres pour de la brique de verre car il n'y a pas d'augmentation de surface vitrée ni de réduction de la distance limitative. Voir l'étude de code. Article 10.3.2.3.



Note
Le principe d'inclusion qui inspire le design universel prévoit généralement de rapprocher le départ du parcours sans obstacle des accès principaux normalement empruntés par les usagers sans limitation fonctionnelle.

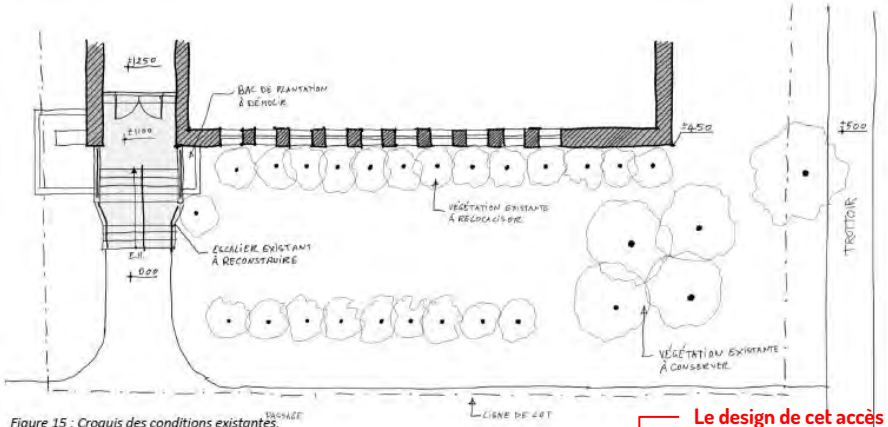


Figure 15 : Croquis des conditions existantes.

Le design de cet accès (sentier dénivelé) ne m'apparaît pas spécialement 'inclusif'

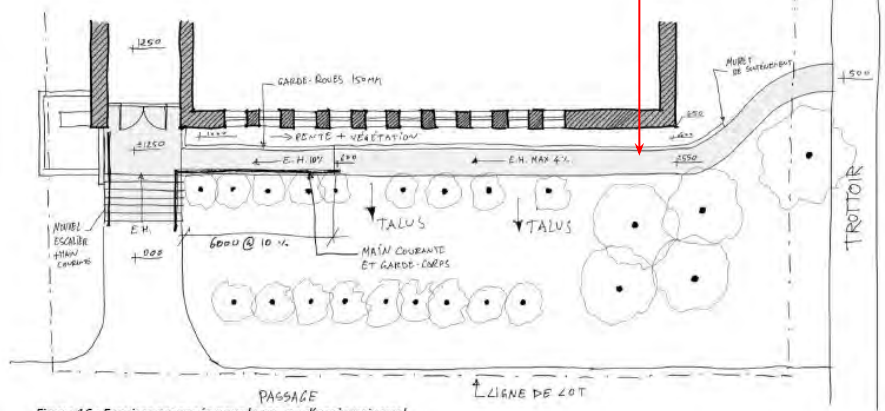


Figure 16 : Esquisse proposée pour la rampe d'accès universel.

3003154315		5319, avenue Notre-Dame-de-Grâce	SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement; Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Bâtiment institutionnel - année de construction: 1940
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La transformation proposée est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment. L'intervention est conçue dans le but d'améliorer la sécurité de l'escalier et de mettre aux normes l'accès au bâtiment (parcours sans obstacle). Le projet prévoit par ailleurs la récupération de certains matériaux issus de la démolition.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu dans l'optique d'améliorer la sécurité des saillies et l'accessibilité universelle au bâtiment, autant que la fonctionnalité des lieux et le confort des utilisateurs.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les transformations sont discrètes et contribuent à rehausser le caractère de l'immeuble. La qualité des matériaux et composantes spécifiées (pierre naturelle, garde-corps en acier, portes et fenêtre en aluminum) contribuent à l'intégration du projet.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	☑	Le bâtiment est implanté en retrait par rapport à la rue; l'entrée principale est peu visible depuis la voie publique. Le projet ne présente pas de vision d'ensemble concernant l'intégration paysagère du bâtiment, la sécurité des visiteurs ainsi que l'aménagement ou la coordination des différents mouvements des piétons et cyclistes appelés à fréquenter ce lieu.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	☑	De par sa vocation civique et sa localisation exceptionnelle en relation avec le parvis de l'église paroissiale, il y aurait lieu, à notre avis de repenser entièrement l'aménagement en cour avant en fonction des parcours privilégiés pour les piétons et cyclistes.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	L'intervention participe au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine architectural. Les transformations touchant la façade latérale (Décarie) tendent par ailleurs à retrouver la configuration d'origine des ouvertures et à restaurer la relation du bâtiment à son site.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	☑	Le projet vise, à terme, l'aménagement d'un parcours sans obstacle; on accèdera vraisemblablement à l'entrée principale du bâtiment par une rampe.
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;	☑	Ce volet n'est malheureusement pas considéré à cette étape du projet.
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;	☑	Aucune indication à ce sujet dans le programme des travaux. L'esquisse proposée de la rampe d'accès ne tient pas compte notamment de l'aménagement du stationnement ou d'un éventuel débarcadère à l'usage des personnes à mobilité réduite.
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;	☑	L'immeuble est localisé en secteur significatif soumis à des normes et entretient un rapport étroit avec l'église paroissiale (immeuble significatif répertorié) et les bâtiments appartenant à la fabrique. Ce lien sera vraisemblablement renforcé par la relocalisation et la concentration des accès au bâtiment. Les transformations proposées sont en accord avec la valeur de l'immeuble et contribuent à une certaine évolution du cadre bâti.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable à la demande.				
			☑	Suggestion: entamer en amont la réflexion au sujet du réaménagement extérieur en lien avec la conception d'un parcours sans obstacle.

- Considérant que la transformation visée des saillies est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment et en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que l'intervention est conçue dans l'optique d'améliorer la sécurité de l'escalier et, à terme, de mettre aux normes l'accès au bâtiment (réalisation d'un parcours sans obstacle);
- Considérant que le projet prévoit la réutilisation de certains matériaux récupérés de la démolition (marches en granit);
- Considérant que la qualité / durabilité des matériaux et composantes spécifiées (pierre naturelle, garde-corps en acier, portes et fenêtres en aluminium) contribue à l'intégration du projet;
- Considérant que l'intervention est discrète et participe au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine architectural;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

Remarques:
De par sa vocation civique et sa localisation exceptionnelle en relation avec le parvis de l'église paroissiale (lieu de culte d'intérêt répertorié) et les bâtiments appartenant à la fabrique, il y aurait lieu, à notre avis, de repenser entièrement l'aménagement en cour avant en fonction des parcours privilégiés pour les piétons et cyclistes. Une réflexion devrait être entamée en amont afin de dégager une vision d'ensemble intégrant notamment les enjeux d'accessibilité universelle, de sécurité et de mise en valeur des éléments architecturaux et paysagers qui définissent l'identité du lieu.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 juillet 2022

PIIA_4736, avenue Victoria
Demande de permis 3003126998

01 CONTEXTE

Réfection complète du parement de la façade (dans la continuité des travaux d'enveloppe autorisés dans la demande #3001867294);
Agrandissement du perron et remplacement des rampes et balustrades existantes en cour avant;
Modification du couronnement incluant la couverture de l'auvent.

02 ANALYSE

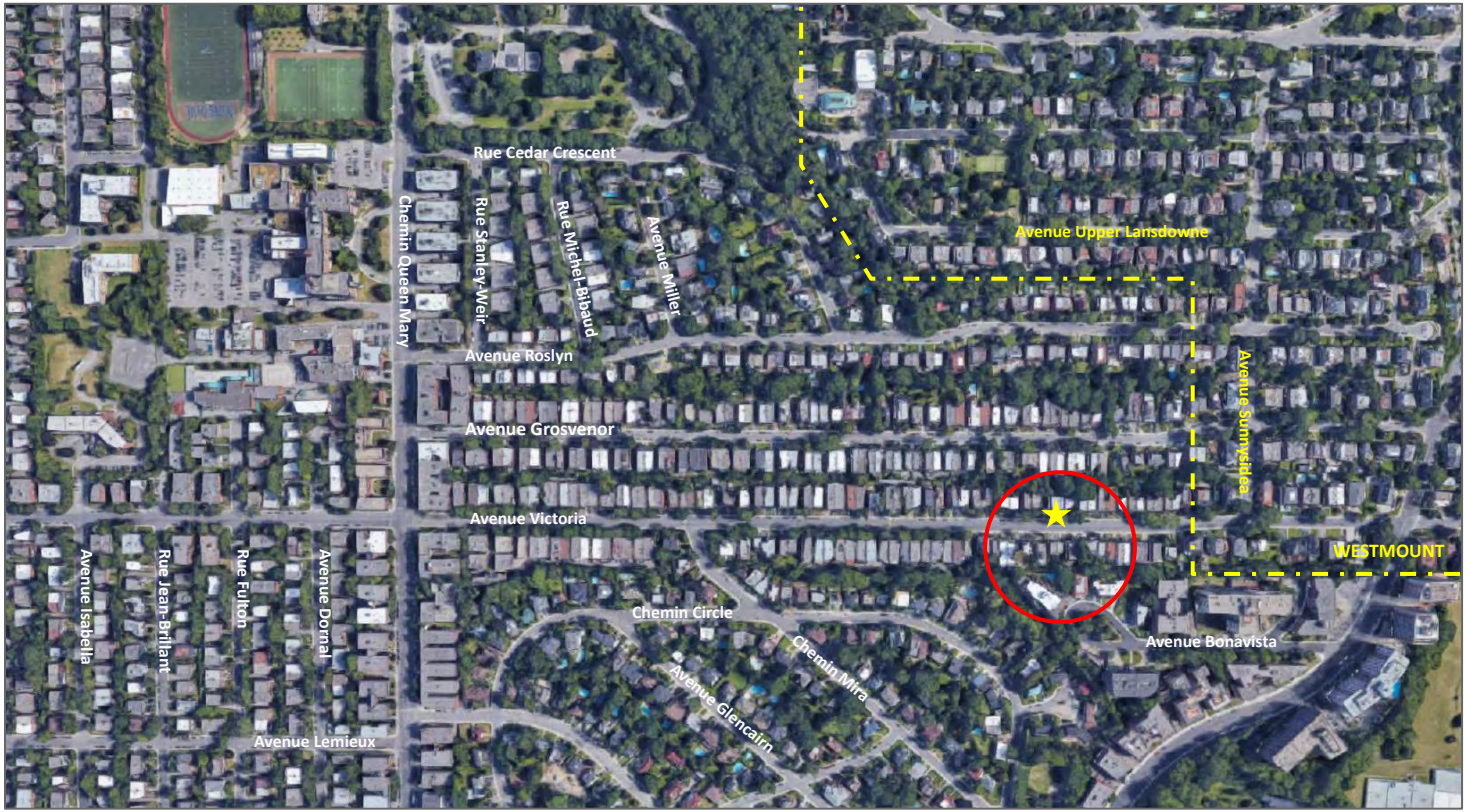
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (B);
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276)

(*) Les travaux projetés dérogent aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.1.

03 RECOMMANDATION

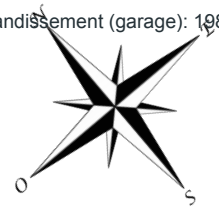
La Division de l'urbanisme est favorable à certaines conditions

LOCALISATION



- District de Snowdon;
- Diversité des types et des styles;
- Niveau d'entretien /de conservation inégal;
- Déclivité du terrain (topographie naturelle);
- Axe de transit important;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures;

- Résidence unifamiliale détachée
- Année de construction: **1926**
- Agrandissement (avant-corps): 1964
- Agrandissement (garage): 1981



APERÇU GÉNÉRAL (2021)



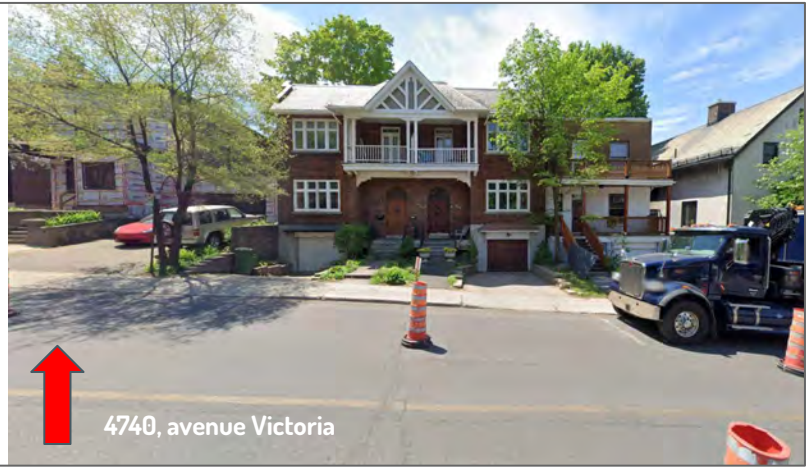
4736, avenue Victoria

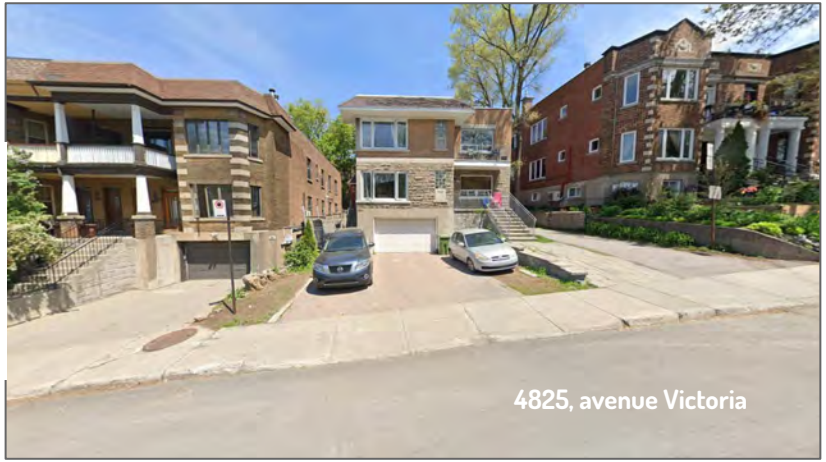


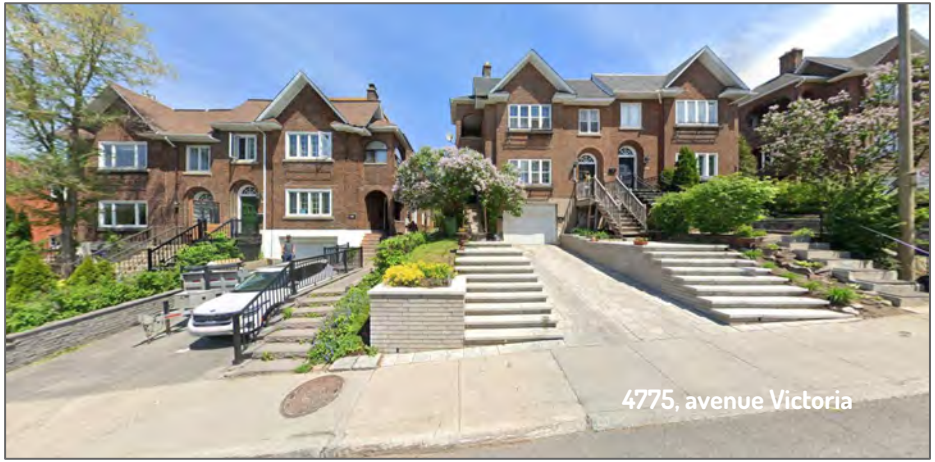
4736, avenue Victoria (2009)

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

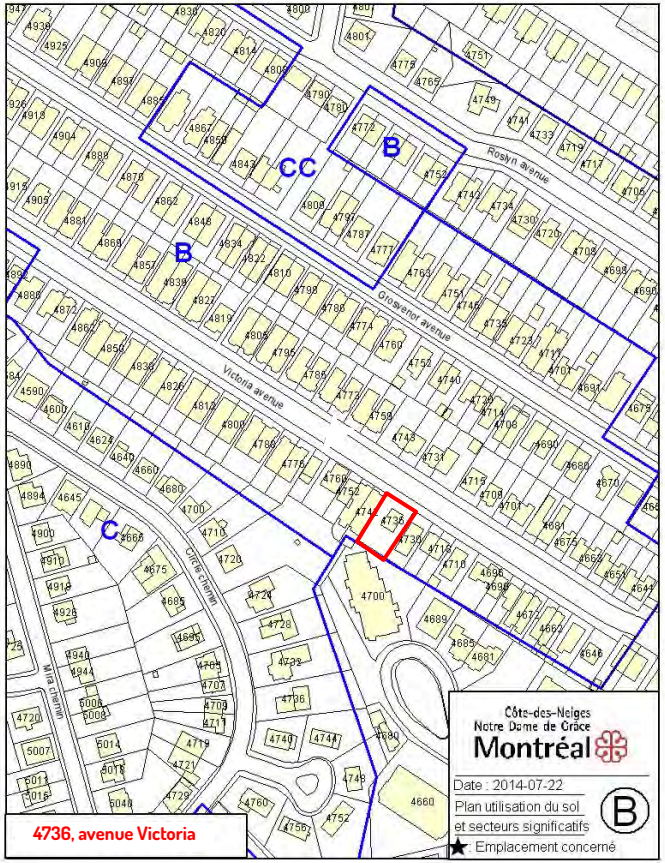




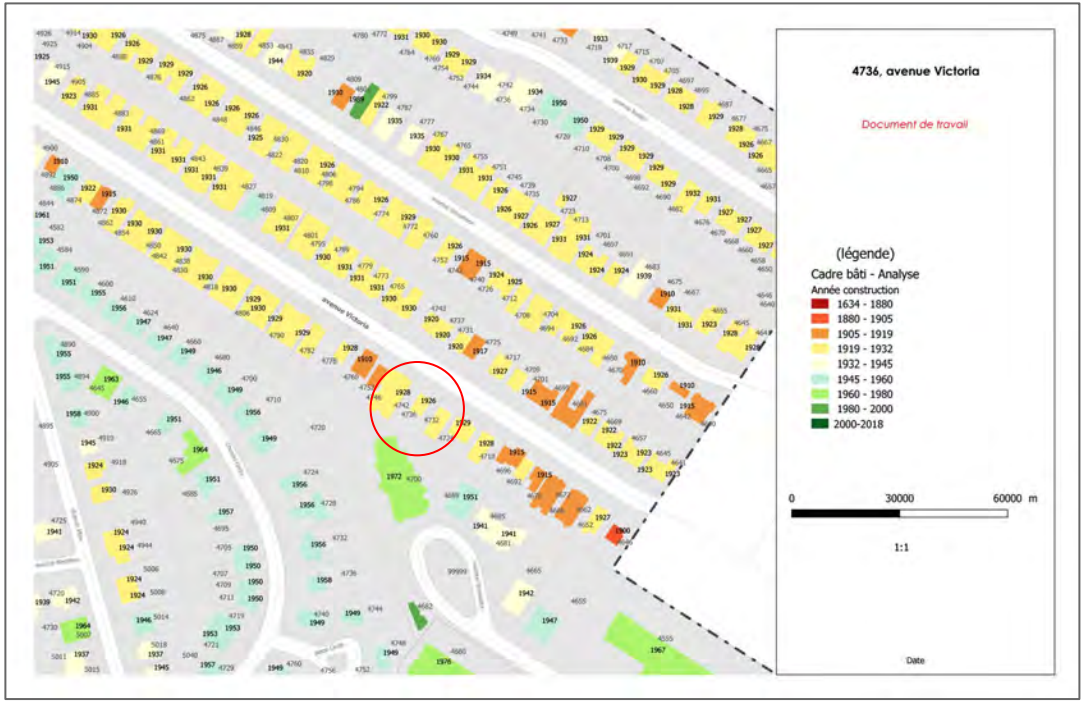




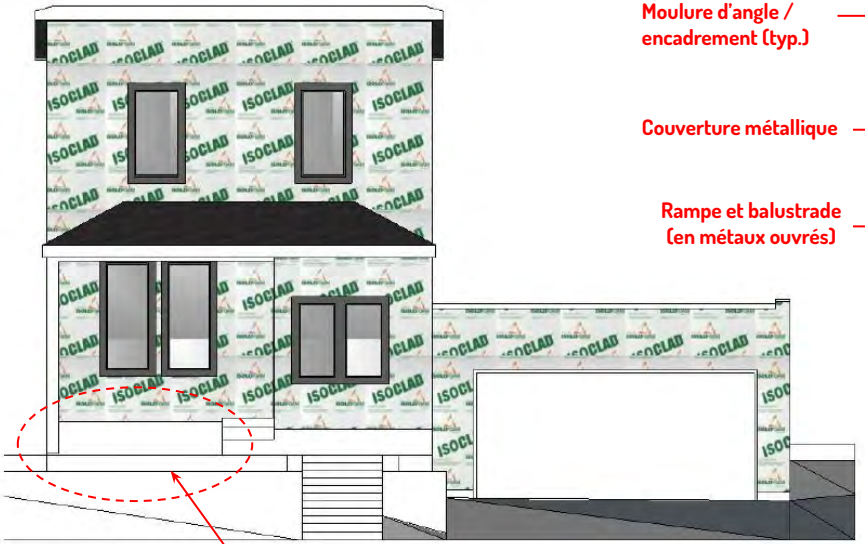
PROTECTION / ÉVOLUTION DU BÂTI



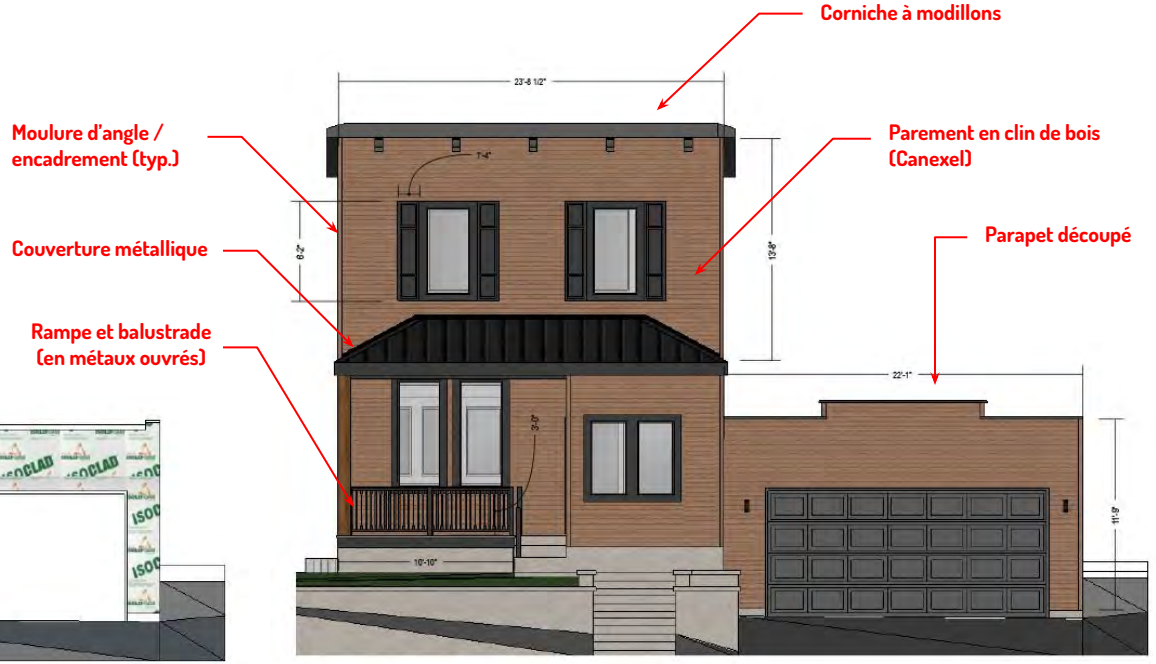
Utilisation du sol/découpage des zones



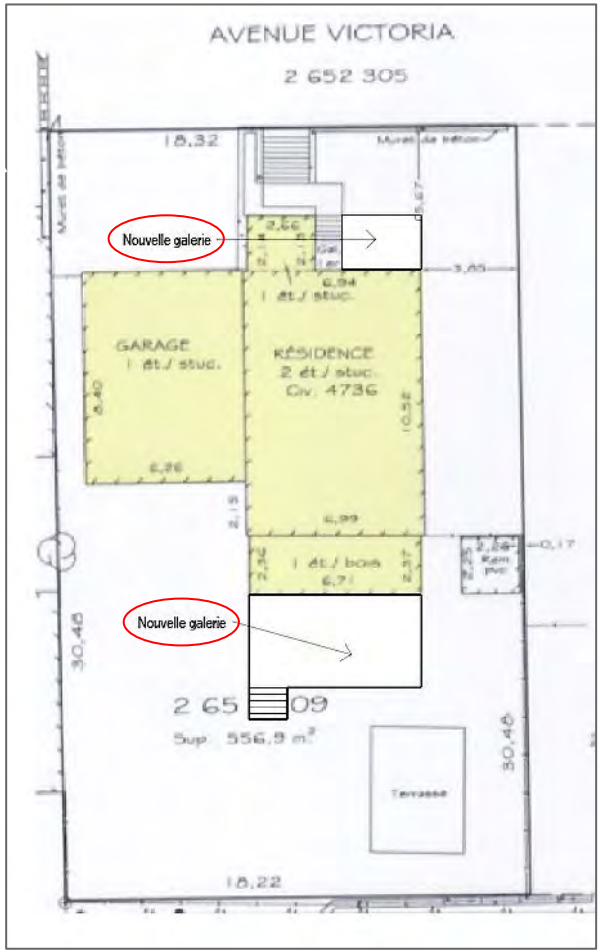
Évolution du bâti



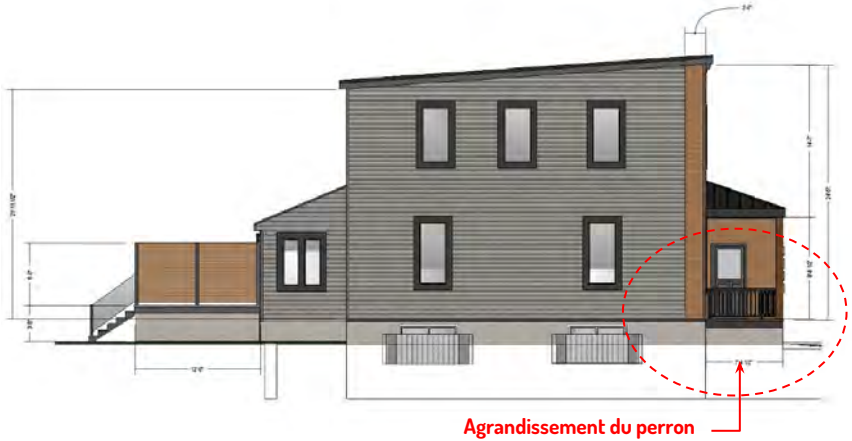
Élévation principale
Condition actuelle



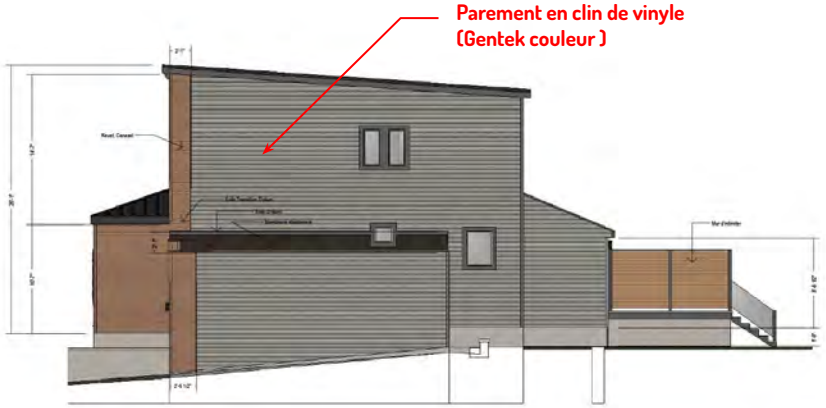
Élévation principale
Condition projetée



Implantation



Élévation latérale est

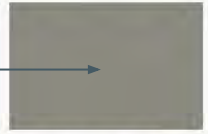


Élévation latérale ouest

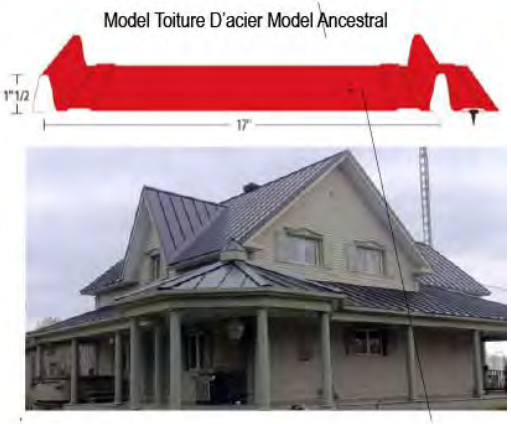


Échantillon de lambris proposé
Canexel par Maibec - modèle V-Style
Couleur: Scandinave

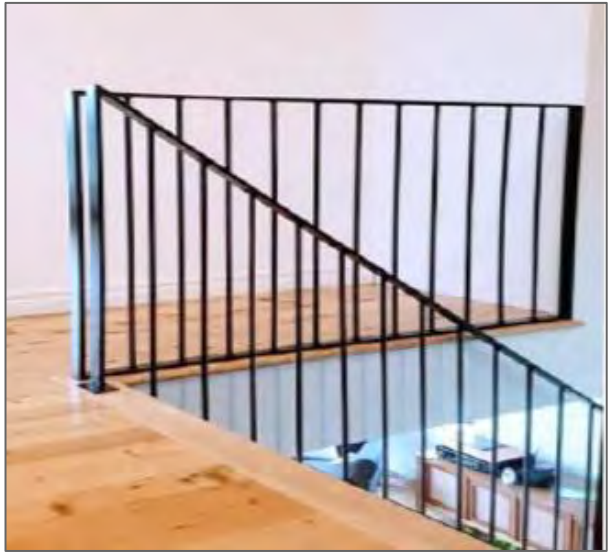
Clin de vinyle (Gentek)
Autorisé en 2020
Voir demande #3001867294



Gris orageux



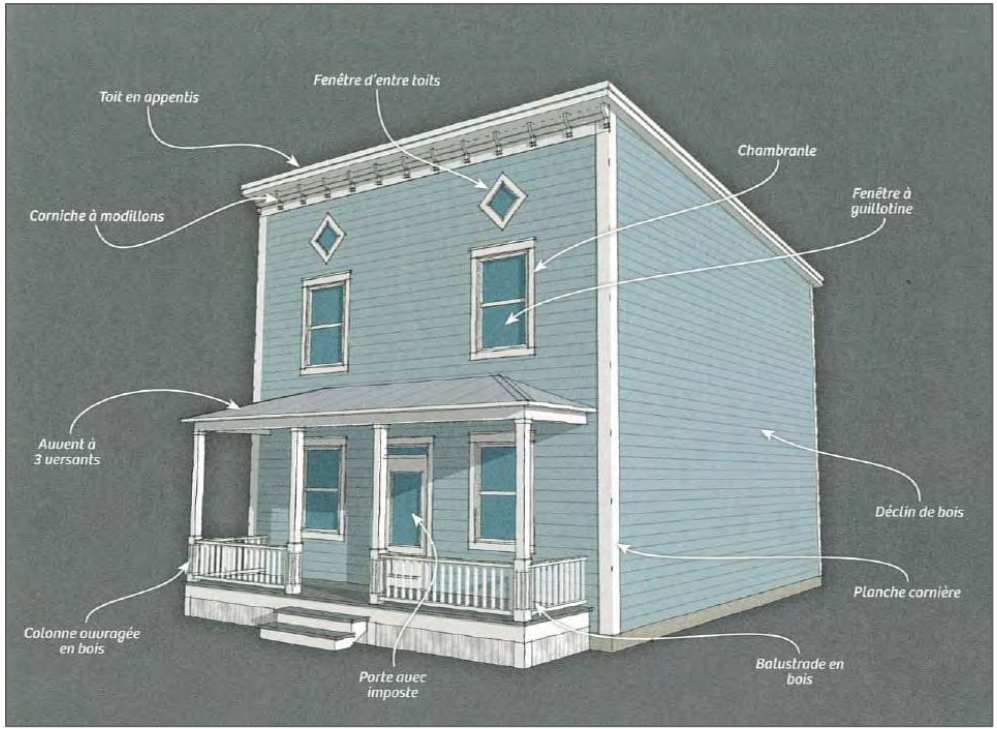
Application	Roof, Siding
Product type	Metal Panels
Fastening system	Hidden Fastener
Available gauge	24, 26
Panel width	17 1/4"
Panel length	Custom
Panel depth	1"1/2
Material	Galvanized Steel



Modèle de garde-corps proposé
Révision 2 (2022/07/11)

Les rampes et garde-corps en cour avant seront réalisés en métaux ouvrés artisanaux (acier ou aluminium soudé peint - typ.)

RÉFÉRENCES (STYLE BOOMTOWN)



Maison de style 'Boomtown'
Caractéristiques associées



27. 4892, rue Victoria
Maison lambrissée de clins de bois et ornée d'une corniche en bois, rythmée de modillons. Construite vers 1900.

4892, avenue Victoria : SPECIMEN RÉCEMMENT TRANSFORMÉ

(Extrait de Pignon sur rue: Les quartiers de Montréal, Éd. Guérin, 1987)

3093125504	4736, avenue Victoria	5.5.3	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage isolé - Année de construction: 1926 Agrandissement (avant-corps): 1964 Construction du garage: 1981
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Le revêtement en clin de bois (Canexel) et les détails architecturaux proposés (corniche, volets, parapet découpé, etc.) sont compatibles avec le style de la maison. Les composantes industrialisées en aluminium spécifiées pour le remplacement des rampes et garde-corps en façade (système à assemblage mécanique) ne sont pas acceptées en secteur significatif.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et de mise en valeur du patrimoine architectural.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La proposition réinterprète les caractéristiques typiques associées au style Boomtown.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	L'intervention permet de rehausser l'apparence du bâtiment et d'améliorer sensiblement les performances de l'enveloppe.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
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	
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	
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;	☑	La propriété est localisée dans un secteur de valeur patrimoniale intéressante caractérisé par la diversité des types et des styles d'habitation qu'on y retrouve. Le niveau général de conservation et d'entretien des immeubles sur ce tronçon de l'avenue Victoria est inégal et mérite une attention particulière.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:				
			☑	Installer des rampes et balustrades en bois peint ou en métaux ouvrés artisanaux (fer forgé ou aluminium soudé) tel que requis pour la protection du perron et de l'escalier en façade de l'immeuble.

- Considérant que le revêtement en fibre de bois (Canexel) et les différents détails architecturaux proposés (corniche, parapet découpé, volets, etc.) sont compatibles avec l'esthétique originale de la maison;
- Considérant que le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et réinterprète les caractéristiques typiques associées au style Boomtown;
- Considérant que l'intervention permet de rehausser l'apparence du bâtiment et d'améliorer sensiblement les performances de l'enveloppe;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue au maintien et à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges— Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet à la condition suivante:

- Installer des rampes et balustrades en métaux ouvrés artisanaux (fer forgé ou aluminium soudé) tel que représenté dans les plans révisés le 11/07/2022.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE ET PIIA

3003188601 ET 3003117539 : 2104 PRUD'HOMME

2022/07/13

01

CONTEXTE

Demande de construction hors toit abritant des parties de logements et de dérogation de la hauteur (+1,73 m)

02

ANALYSE

Construction hors toit assujettie au PIIA
Travaux assujettis à une demande de dérogation mineure

03

RECOMMANDATION

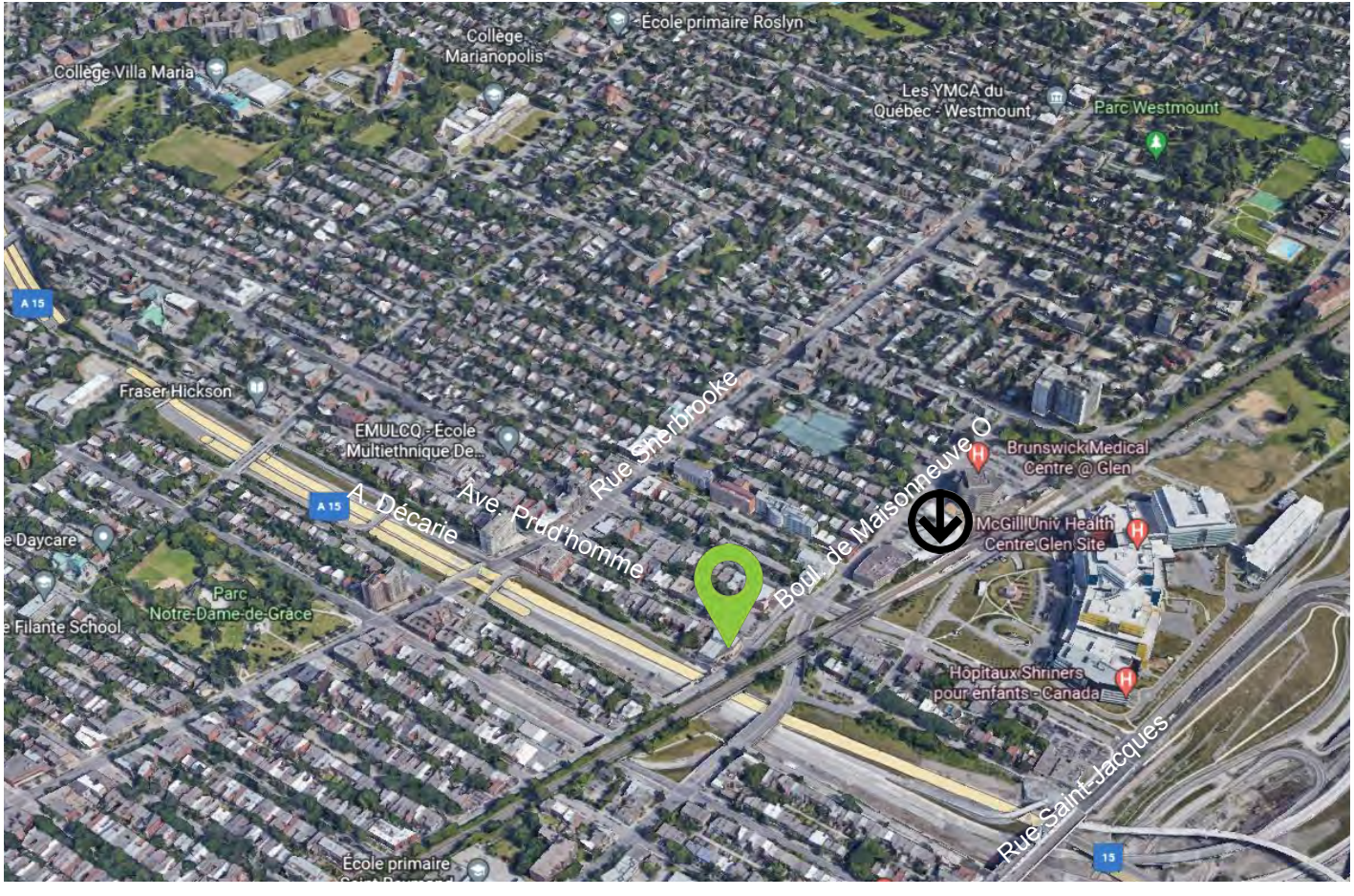
La DAUSE est favorable au projet de construction hors toit et à la dérogation mineure

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CONTEXTE

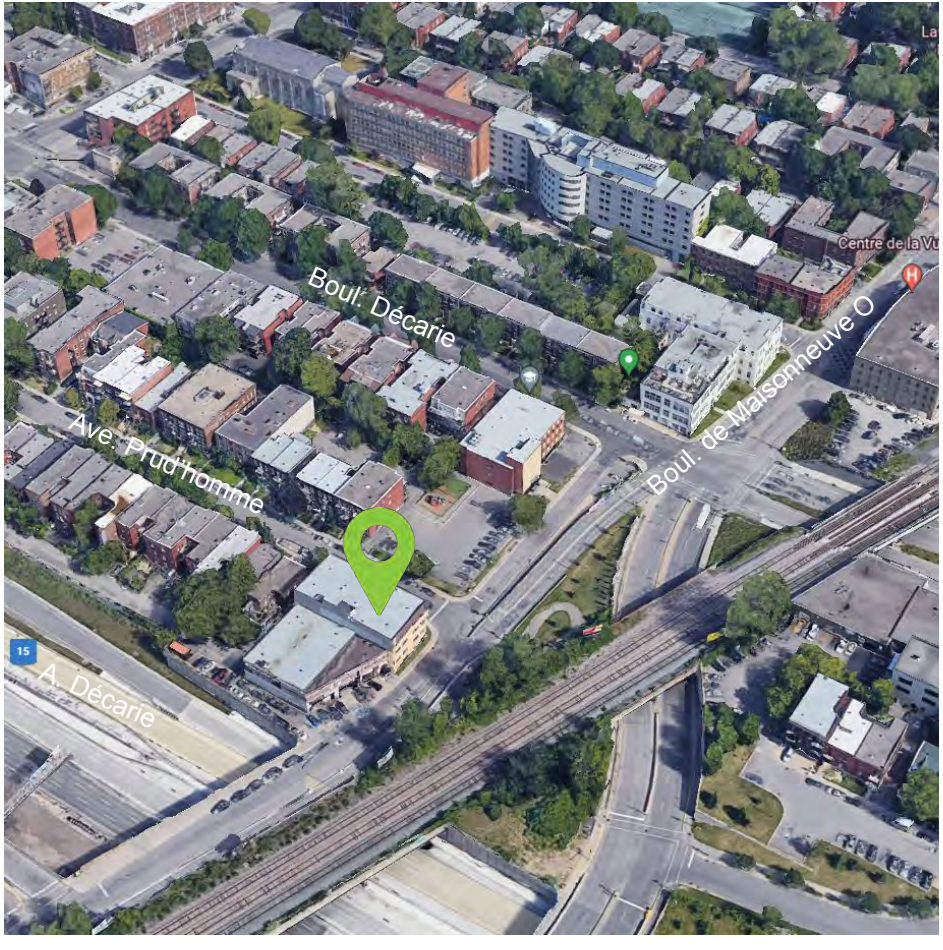
LOCALISATION



- Notre-Dame-de-Grâce
- Lot 4 139 750
- Proximité de la station Vendôme

CONTEXTE

LOCALISATION



- Voisinage comportant divers types d'habitation, notamment des duplex jumelés de 2 ou 3 étages à toit plat et des conciergeries
- Développement du secteur entre 1915 et 1930
- Proximité de l'autoroute Décarie et de la voie ferrée

CONTEXTE

LE BÂTIMENT

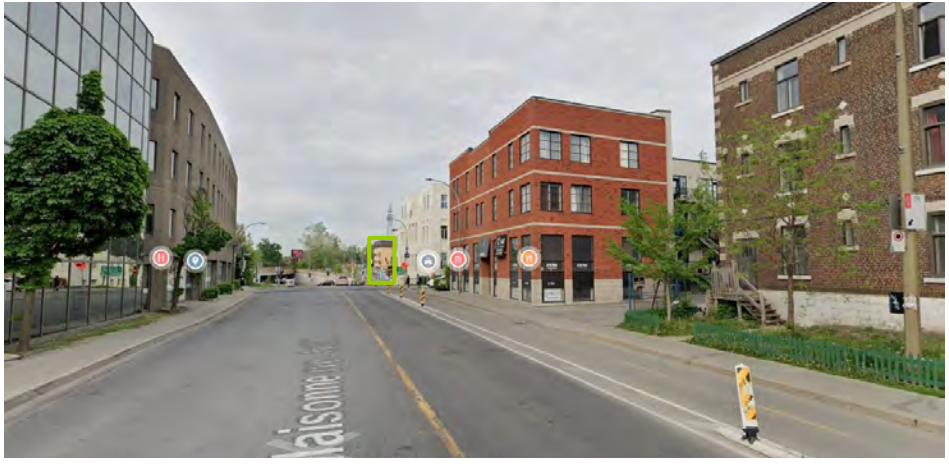




- Coin de rue
- Ancienne manufacture construite en 1920
- Convertie en multirésidentiel de 39 logements en 1963
- 14,07 m de hauteur
- 4 étages

CONTEXTE

VOISINAGE



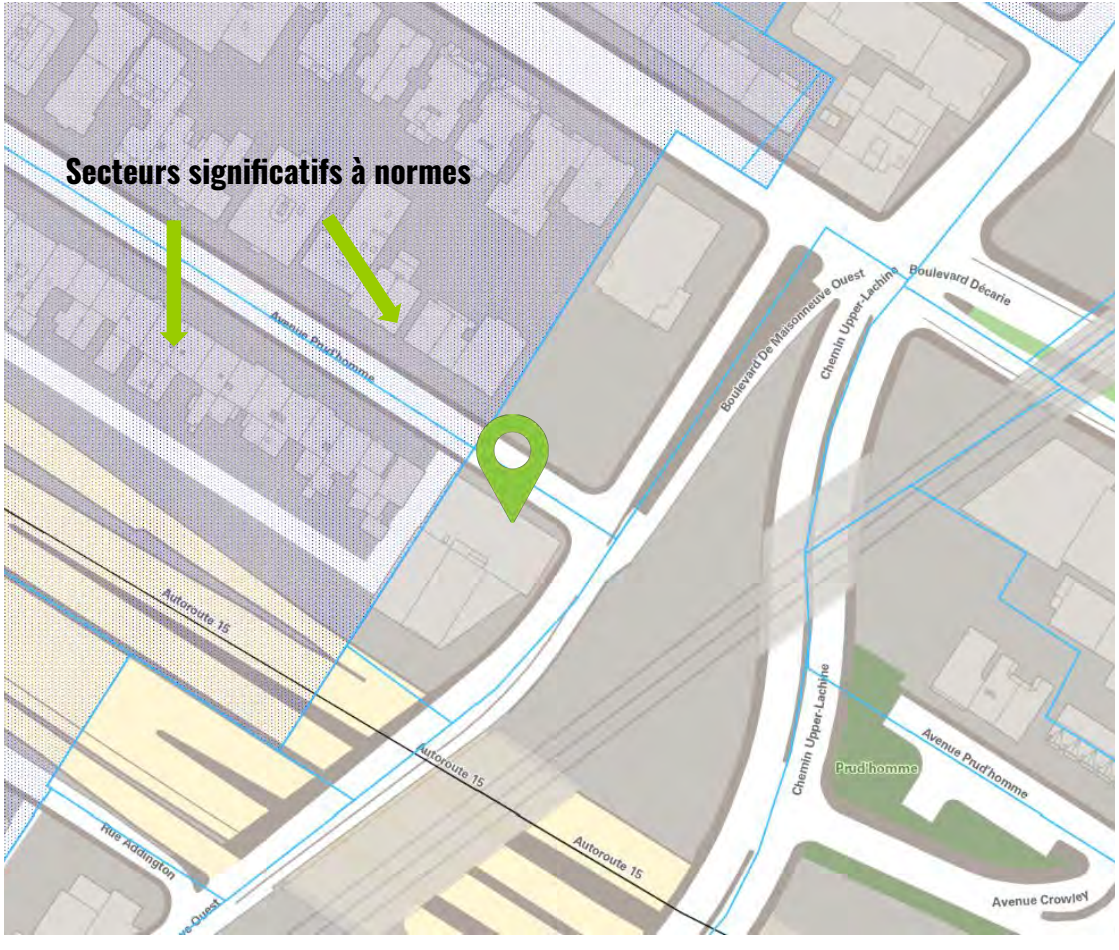






CONTEXTE

RÈGLEMENT D'URBANISME



ZONE	0772
MODE D'IMPLANTATION	Règle d'insertion
TAUX D'IMPLANTATION	35-70
HAUTEUR	2-3, 12,5 m max
USAGES AUTORISÉS	C.4 et H

PLAN D'URBANISME

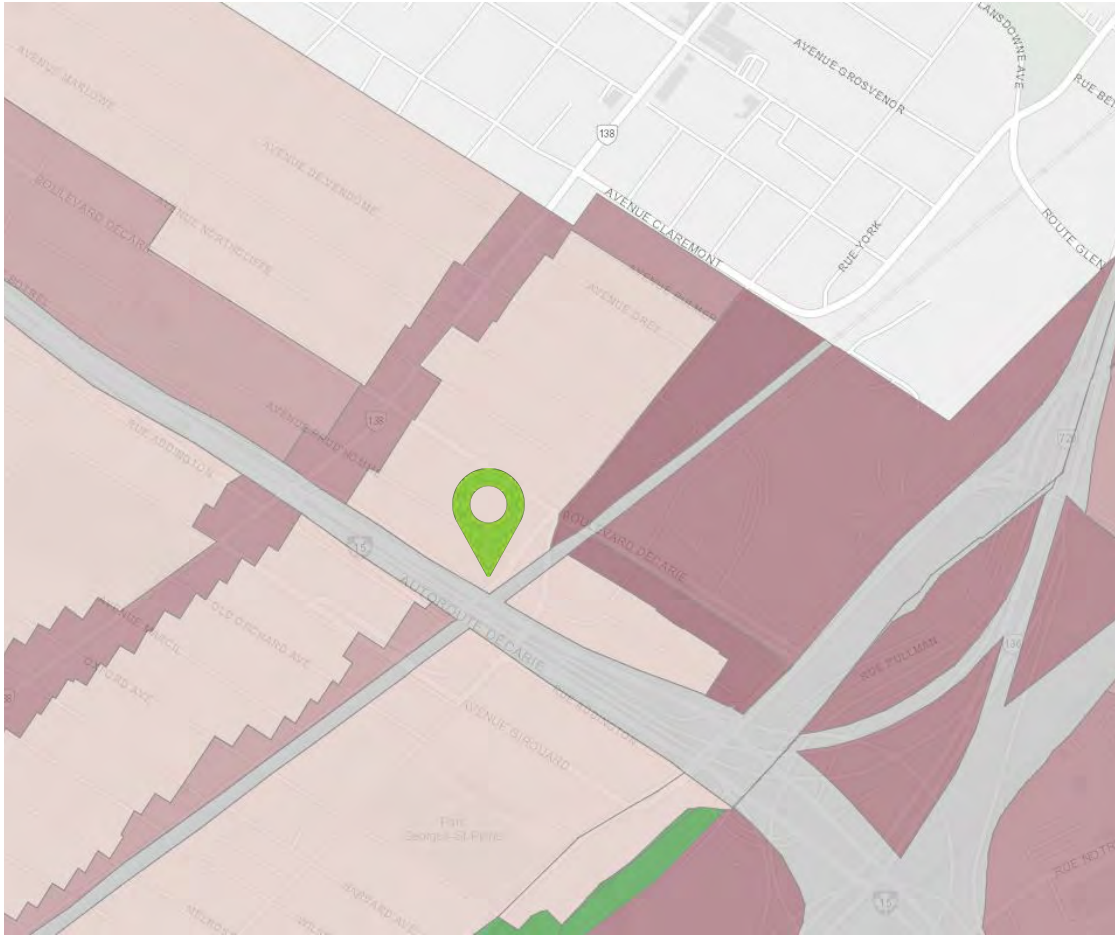


AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	0401
HAUTEUR	2-3
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen

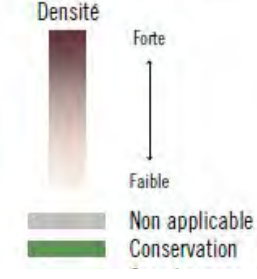
- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique

CONTEXTE

PLAN D'URBANISME



AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	0401
HAUTEUR	2-3
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen



RÈGLEMENT 01-276

ARTICLE 22

Une construction hors toit abritant une partie d'un logement ou d'un établissement qui ne comporte pas un équipement mécanique **peut dépasser de 2 m la hauteur maximale prescrite**, à la condition que sa superficie de plancher soit inférieure à 40 % de celle de l'étage immédiatement inférieur.

Une telle construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII, selon les critères suivants :

1° son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent **s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure** du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;

2° sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en **minimiser l'impact visuel**

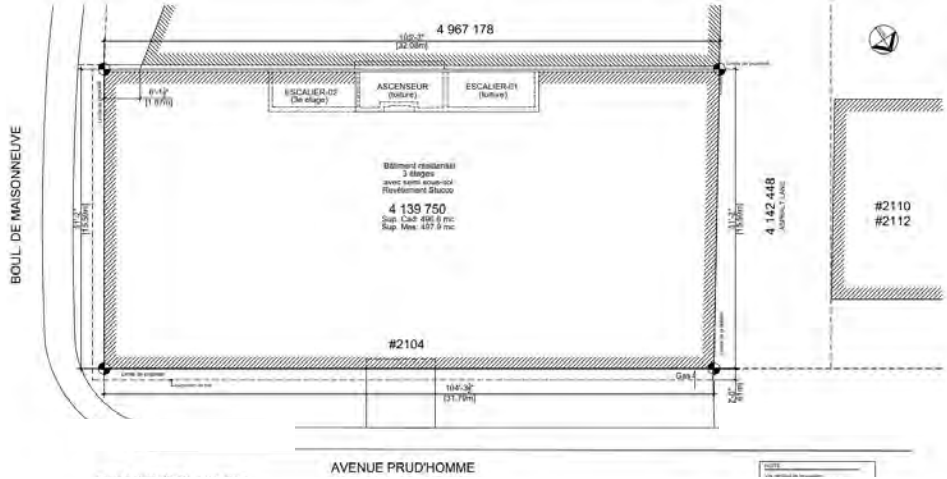
Aux fins du paragraphe 2 du deuxième alinéa, les retraits suivants sont nécessaires :

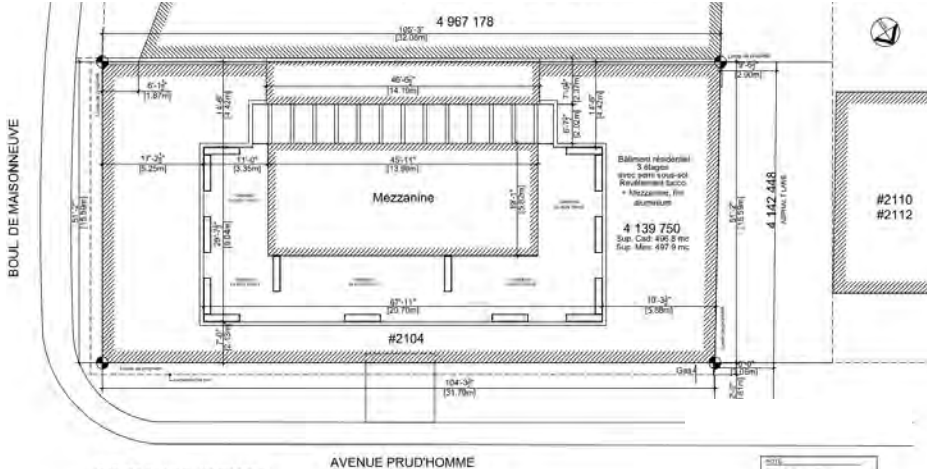
1° par rapport aux murs adjacents à une cour avant ou implantés à la limite d'emprise de la voie publique, un retrait minimal équivalent à 2 fois la hauteur de la construction hors toit ;

2° par rapport à un mur arrière, un retrait minimal équivalent à 1 fois la hauteur de la construction hors toit

CONTEXTE

PLAN D'IMPLANTATION

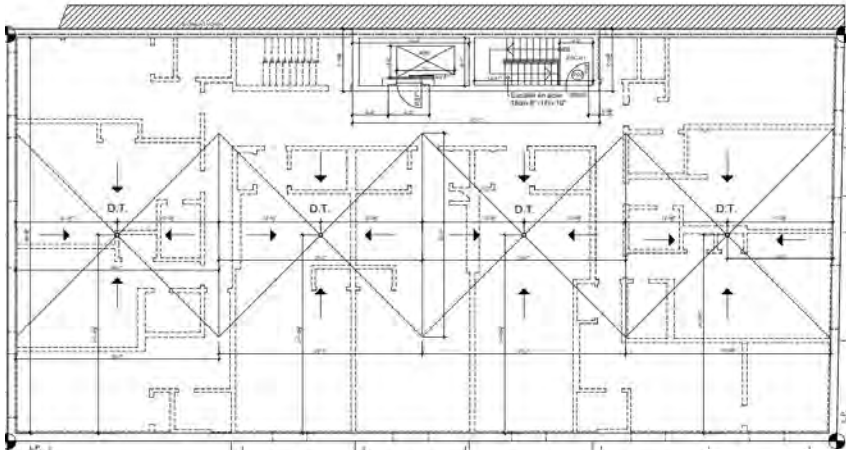




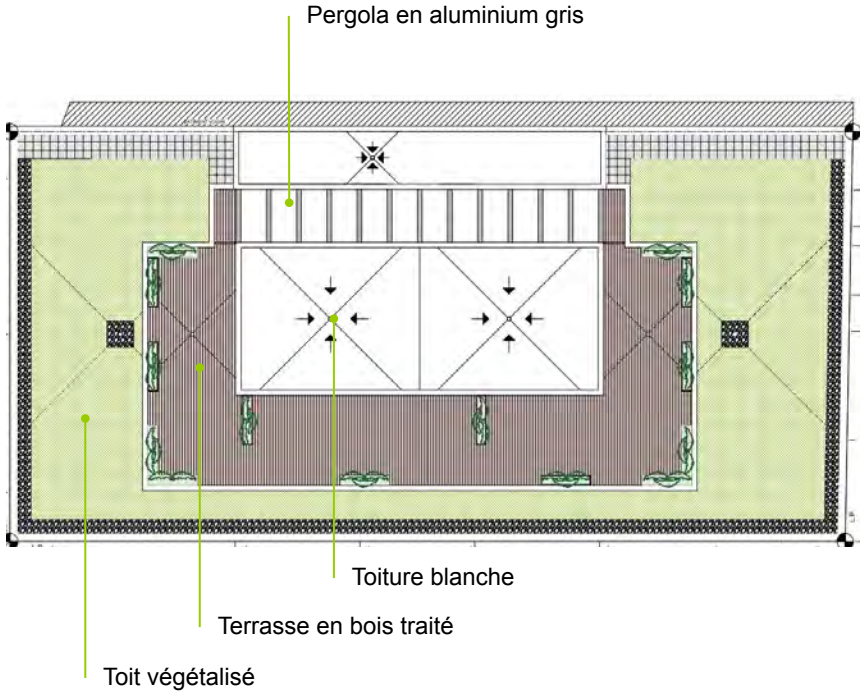
Avant → **Après**

CONTEXTE

PLAN DE LA TOITURE



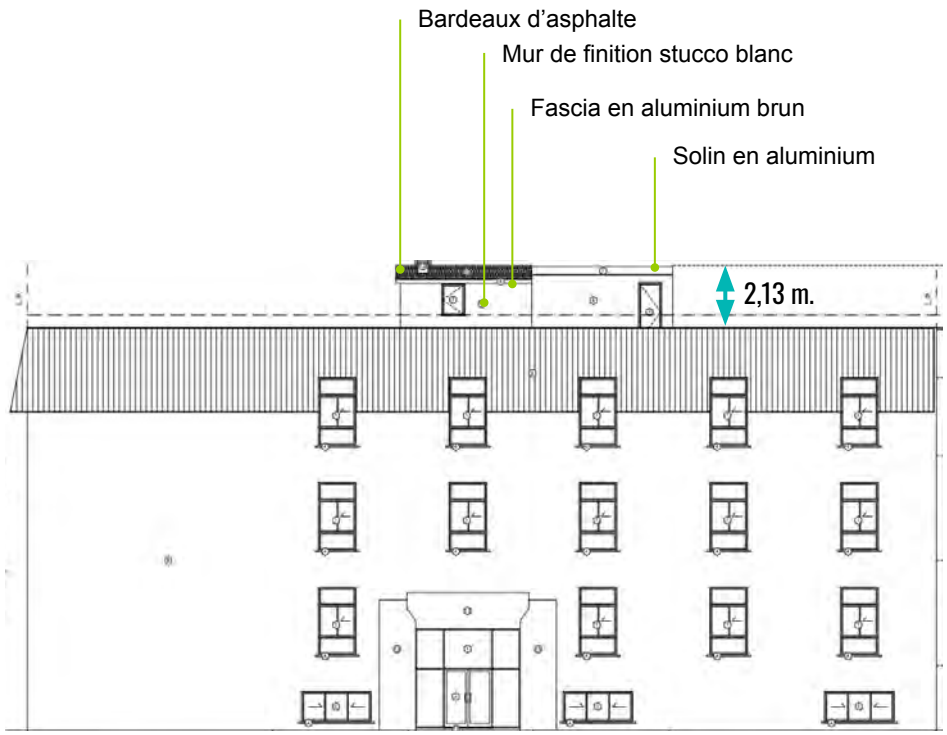
Avant



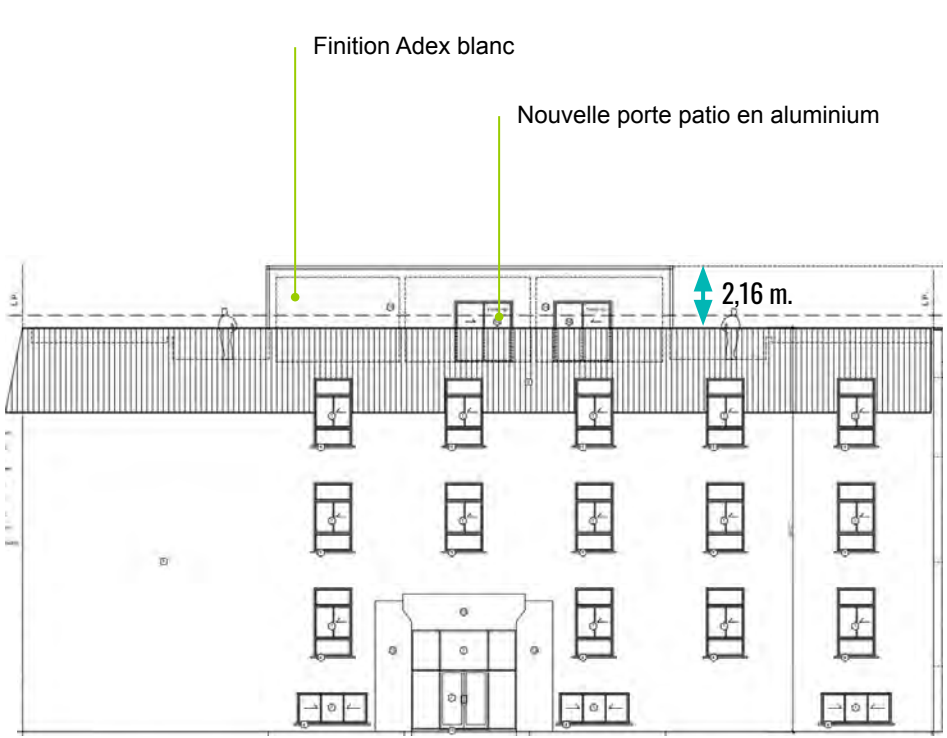
Après

CONTEXTE

ÉLÉVATION PRINCIPALE



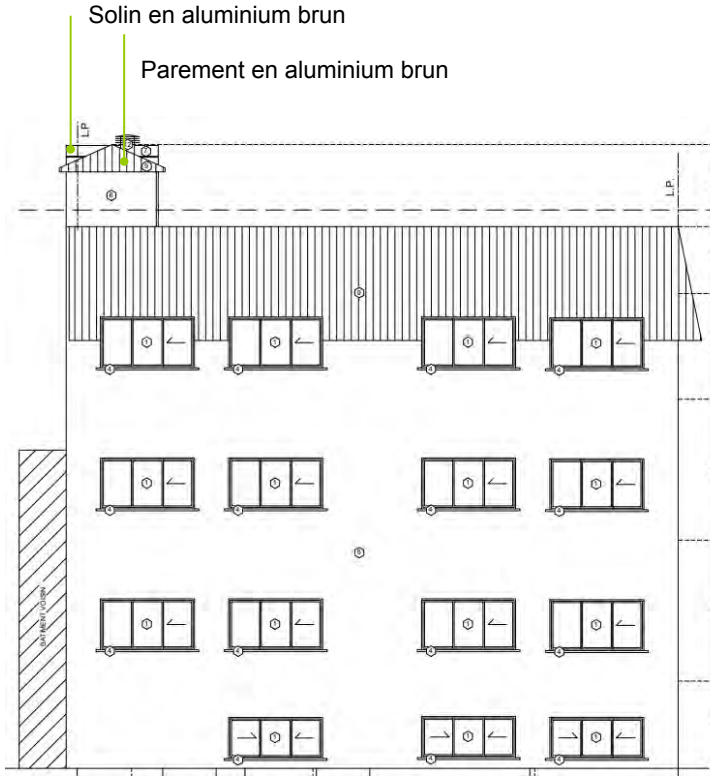
Avant



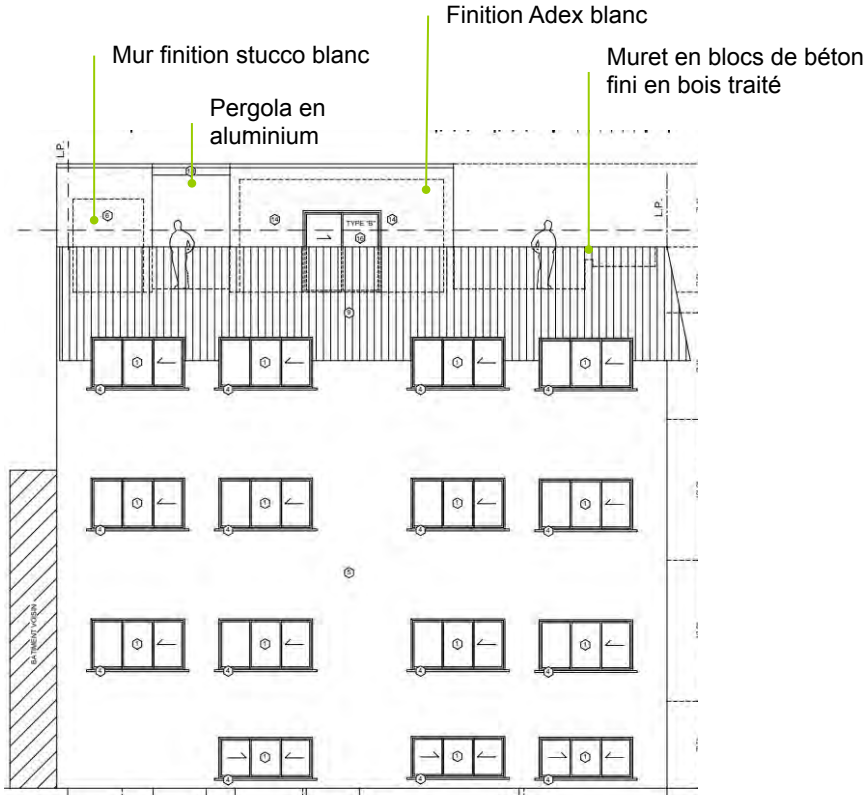
Après

CONTEXTE

ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE



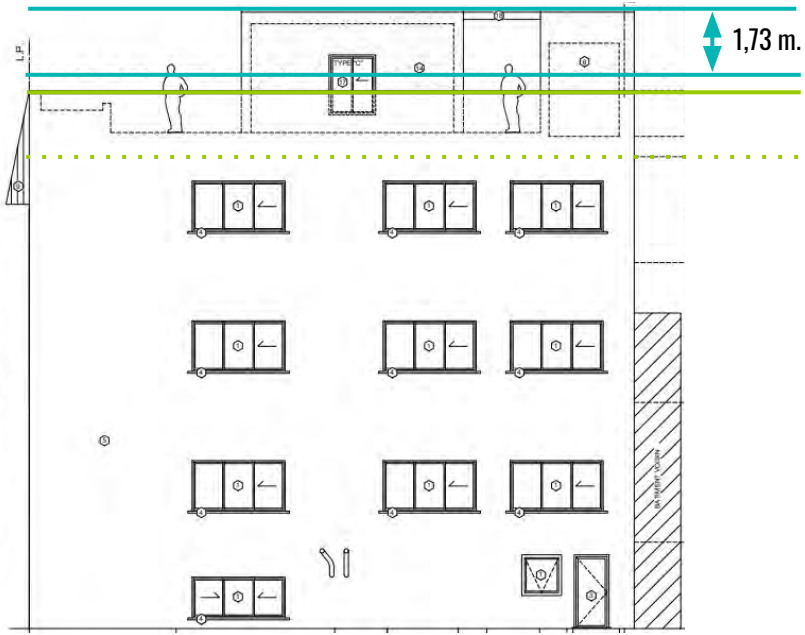
Avant



Après

CONTEXTE

TRAVAUX EXIGEANT UNE DÉROGATION MINEURE



Après

16.23 m. = hauteur du projet

14,5 m. = hauteur maximale d'une construction hors toit autorisée par le règlement
14,07 m. = hauteur actuelle du parapet

12.5 m = hauteur maximale d'un bâtiment autorisée dans la zone

— Accorder une dérogation mineure afin de permettre une construction hors toit **qui excède de 1,73 mètre la hauteur maximale prescrite** dans la zone pour une construction hors toit

ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ÉVALUATION DES CRITÈRES APPLICABLES DE PIIA

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
22, al.2 1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins	R	Le traitement architectural de l'agrandissement est conçu de manière à créer une unité avec les cages d'escalier et d'ascenseur existantes. Un passage extérieur protégé par une pergola permet de renforcer le lien et la continuité entre ces différents éléments.
22, al.2 2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.	R	La construction hors-toit respecte les retraits prévus au règlement; son gabarit et sa localisation n'ont pas d'impact sensible sur l'environnement immédiat.
668, 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	La hauteur proposée de la construction hors-toit est non conforme et fait l'objet d'une demande de dérogation mineure (#3003188601) - à l'étude.
668, 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	L'intervention est peu visible en raison de la hauteur des parapets et des retraits ménagés par rapport au plan des façades; le projet permet l'agrandissement de trois logements tout en favorisant l'occupation de la toiture.
668, 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	Le projet inclut l'installation d'une toiture végétalisée de type 1 (extensive) sur une superficie d'environ 2200 p.c. et participe à l'évolution du patrimoine bâti.
668, 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;	R	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact sensible sur le contexte dans lequel il s'inscrit.

ÉVALUATION DES CRITÈRES APPLICABLES D'UNE DÉROGATION MINEURE

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
3, 1°	Application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande	R	Le respect de la hauteur prescrite ne cause pas un préjudice sérieux au requérant, mais une construction hors toit sur un bâtiment dont la hauteur est dérogatoire et protégé par droit acquis n'est pas prévue au règlement.
3, 2°	La demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme	R	Bien que le projet augmente la hauteur du bâtiment qui déroge déjà à la hauteur permise au Plan d'urbanisme, le dépassement ne constitue pas un étage entier.
3, 3°	La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété	R	La propriété borde un stationnement, une voie ferrée et un garage. Les bâtiments résidentiels voisins sont séparés de l'immeuble par une ruelle.
3, 4°	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	N/A	Les travaux ne sont pas encore entamés.

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

- Considérant que le projet inclut l'installation d'une toiture végétalisée;
- Considérant que le projet permet d'agrandir des logements et l'occupation de la toiture.

Après étude des documents présentés, la direction conclut que la proposition est conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis **FAVORABLE** au projet à la condition suivante :

- Que la demande de dérogation mineure soit préalablement approuvée par le conseil d'arrondissement.

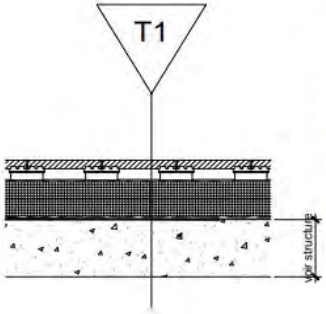
Après étude des documents présentés, la direction formule un avis **FAVORABLE** **à la demande de dérogation mineure** pour les raisons suivantes :

- Considérant que la dérogation étudiée respecte les conditions d'autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures;
- Considérant que la dérogation étudiée ne concerne pas l'usage et la densité d'occupation du sol;
- Considérant que le construction hors toit doit être approuvée conformément au titre VIII;
- Considérant que la dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

ANNEXE

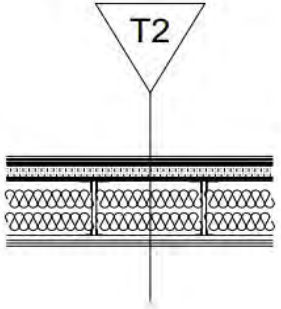
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

TOITURE



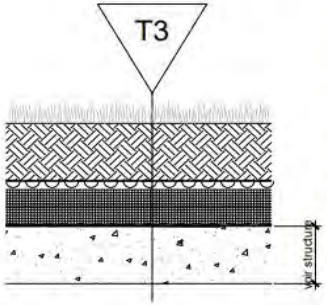
Toiture avec terrasse - Plancher bois

- fini de plancher (terrasse) en bois
- plot à verin ajustable
- membrane géotextile filtrante lite-top filter
- panneau gauffré multifonctionnel-rétention d'eau et drainage gardendrain GR.30 rempli d'argile concassé
- isolant rigide de polystyrène 6" type 4 (60PSI)
- barrière anti-racine Root-Stop
- feuille de protection Hydroflex 30
- membrane flexible Hydrotech MM6125 renforcée
- dalle de béton - pente min 2% (voir structure)



Toiture mezzanine R-44+ (req. R-41)

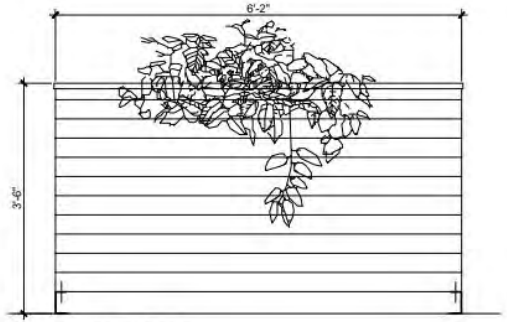
- membrane unilay-750
- membrane de base sopraflash flam stick (perimetre)
- isolation sopra-iso (5.5" - min. r30)
- pare-vapeur sopravap'r
- pontage metallique ondule - voir structure
- poutrelles metalliques de toit - voir structure
- barres résilientes @ 16" c/c
- plaque de plâtre 5/8" type X



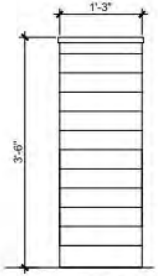
Toiture végétal type Garden Roof ® de HYDROTECH

- végétation semi-intensive (gazon)
- terreau Lite-top Semi-Intensif (min. 10 po)
- membrane géotextile filtrante lite-top filter
- panneau gauffré multifonctionnel-rétention d'eau et drainage gardendrain GR.30 rempli d'argile concassé
- isolant rigide de polystyrène 6" type 4 (60PSI)
- barrière anti-racine Root-Stop
- feuille de protection Hydroflex 30
- membrane flexible Hydrotech MM6125 renforcée
- dalle de béton - pente min 2% (voir structure)

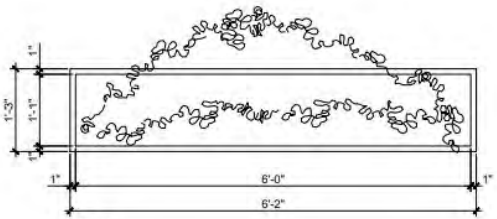
TOITURE



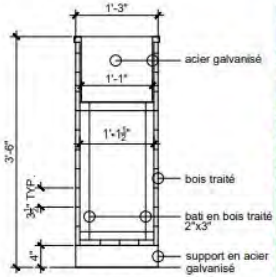
ÉLÉVATION FRONTALE



ÉLÉVATION LATÉRALE



PLAN



SECTION VERTICALE

NOTES:

1. Bac à plantes tombantes en bois traité.
2. Fini bois traité - transparent satiné.
3. Ancrer les bac, solidement, du deck en bois.
4. Superficie bacs a plantes - TOTAL = 44.30 p.ca. / 4.11 m.ca.

CHOIX DE PLANTES:



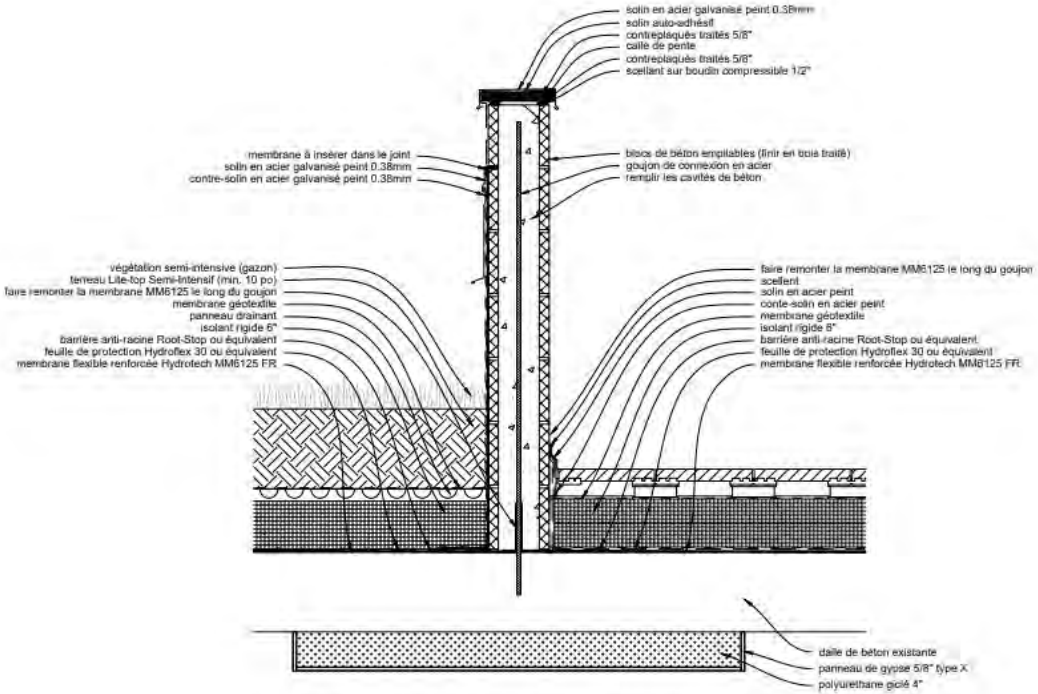
01 - JUNIPERUS HORIZONTALIS



02 - PARTHENOCISSUS QUINQUEFOLIA - "ENGELMANNII"

DÉTAILS BAC DE PROTECTION

TOITURE



DETAIL 01 - TRANSITION MURET – TOITURE TERRASSE - TOITURE VÉGÉTALISÉE

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Propriété située au 4557, avenue Bourret
Demande de permis #3001800575

Le mercredi 13 juillet 2022 - en vidéoconférence

(Mise à jour le 8 juillet 2022)

01

CONTEXTE

- Agrandissement de deux étages dans les cours latérales;
- Transformation / mise aux normes de l'accès principal au bâtiment (ajout d'une rampe);
- Aménagement paysager dans la portion est du terrain.

02

ANALYSE

Immeuble significatif (lieu de culte d'intérêt)

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 108 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

RECOMMANDATION

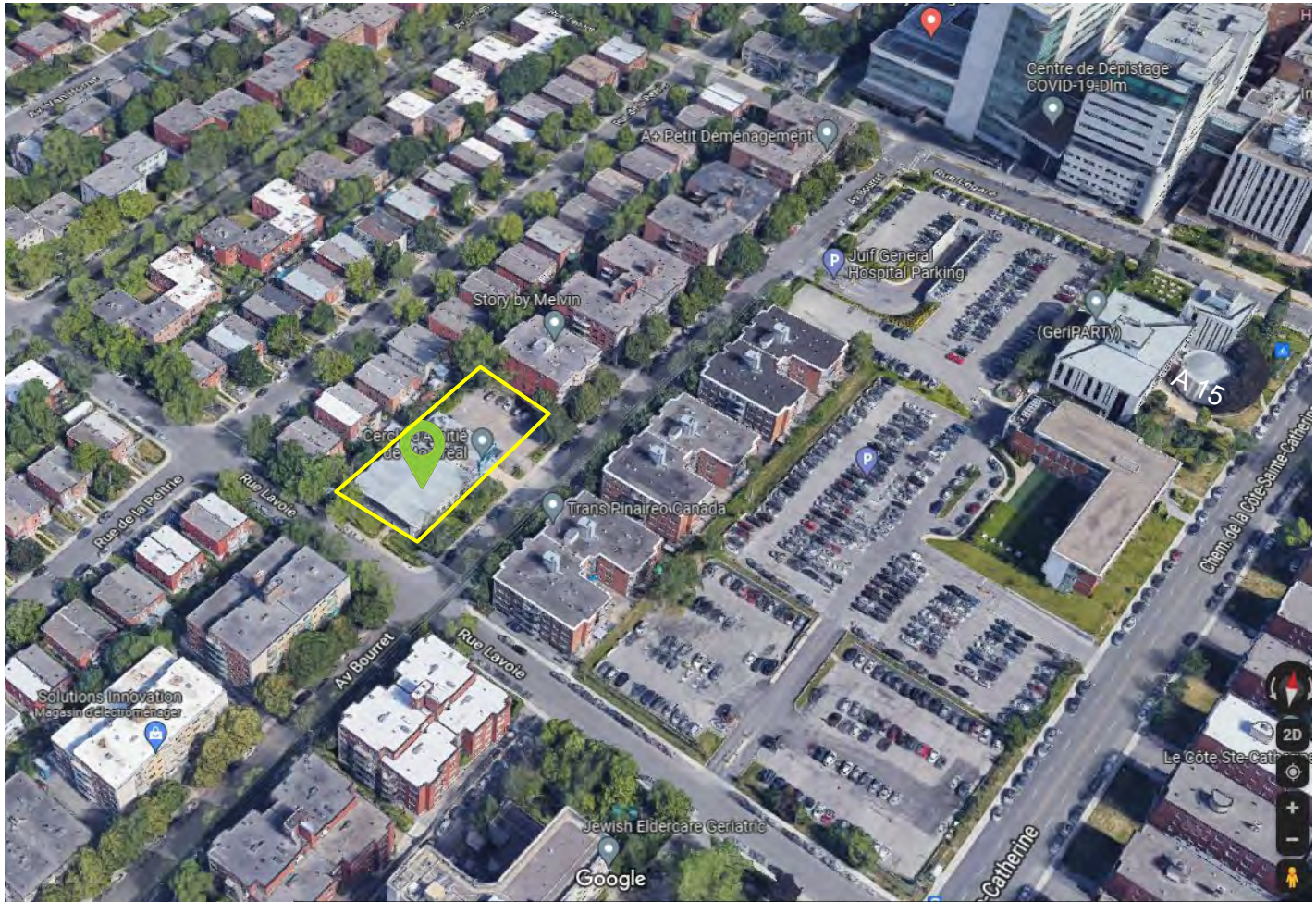
La DAUSE est favorable avec conditions

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

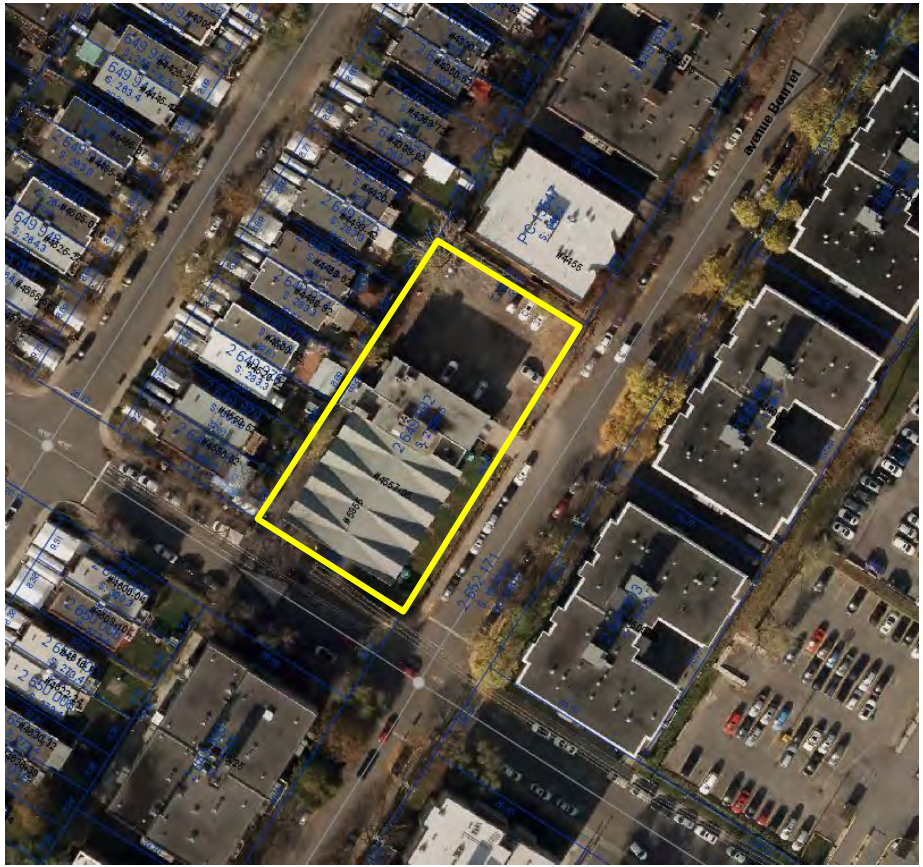
LE CONTEXTE

LOCALISATION



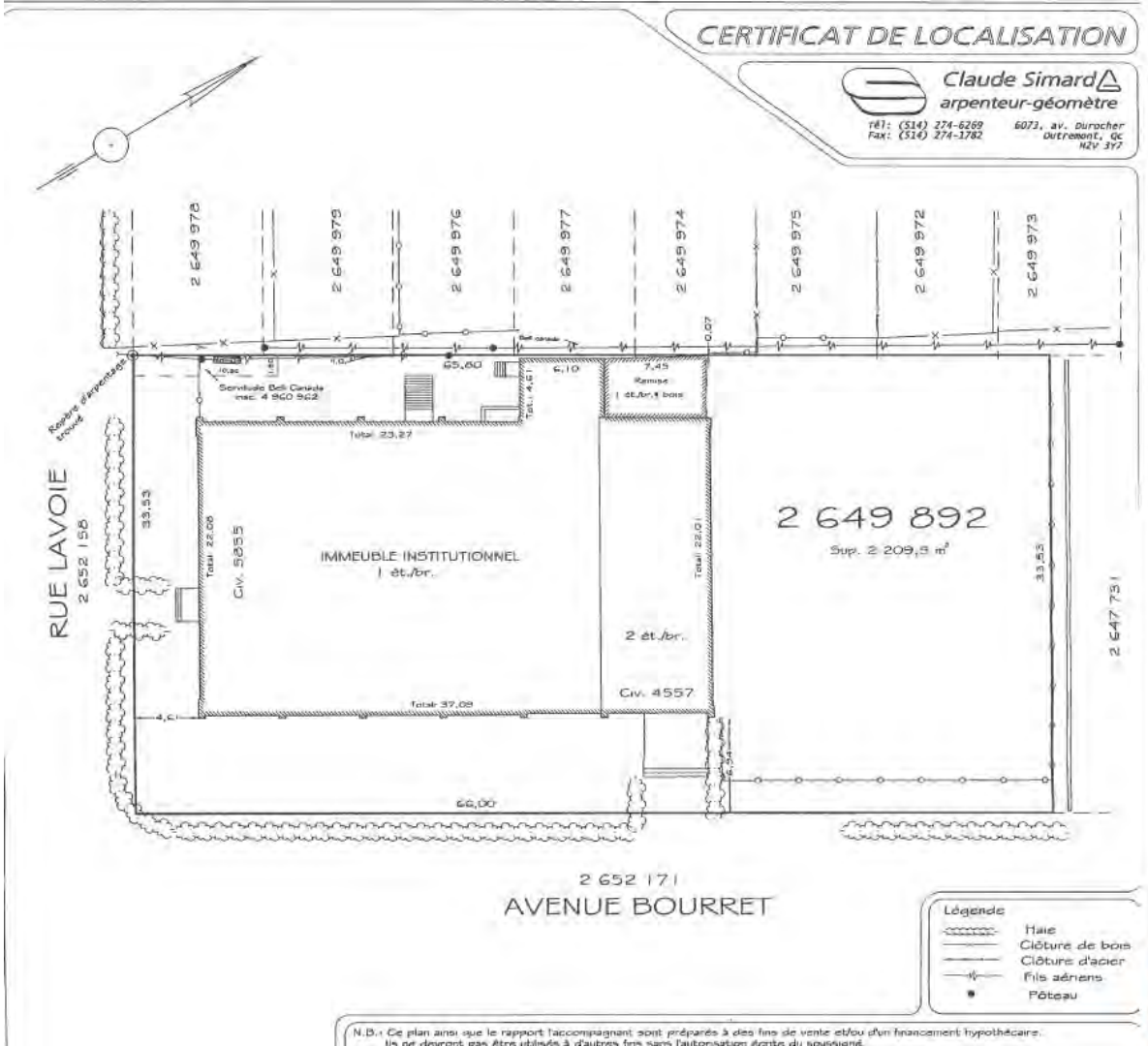
LE CONTEXTE

BÂTIMENT



NUMÉRO DE LOT	2 649 892
SUPERFICIE (M^2)	2210 (emprise au sol)
ANNÉE DE CONSTRUCTION **TRANSFORMATION / USAGE**	1959 2008
MODE D'IMPLANTATION	Isolé
HAUTEUR	2 étages
USAGE ACTUEL	Centre communautaire

LE CONTEXTE


CERTIFICAT DE LOCALISATION
Claude Simard
arpenteur-géomètre
tél: (514) 274-6269
Fax: (514) 274-1782
6073, av. Durocher
Outremont, Qc
H2V 3Y7
2 649 978
2 649 979
2 649 976
2 649 977
2 649 974
2 649 975
2 649 972
2 649 973
Servitude Bell Canada
inst. 4 960 962
Total: 23,27
Remise
1 ét./br. bois
7,45
6,19
85,60
Total: 4,67
Total: 22,08
Civ. 5855
IMMEUBLE INSTITUTIONNEL
1 ét./br.
33,53
RUE LAVOIE
2 652 158
2 649 892
Sup. 2 209,3 m²
2 ét./br.
Civ. 4557
Total: 22,01
Total: 37,08
4,61
66,00
6,34
33,53
2 647 731
2 652 171
AVENUE BOURRET
Légende
Haie
Clôture de bois
Clôture d'acier
Fils aériens
Poteau
N.B.: Ce plan ainsi que le rapport l'accompagnant sont préparés à des fins de vente et/ou d'un financement hypothécaire.

LE CONTEXTE

MOBILITÉ

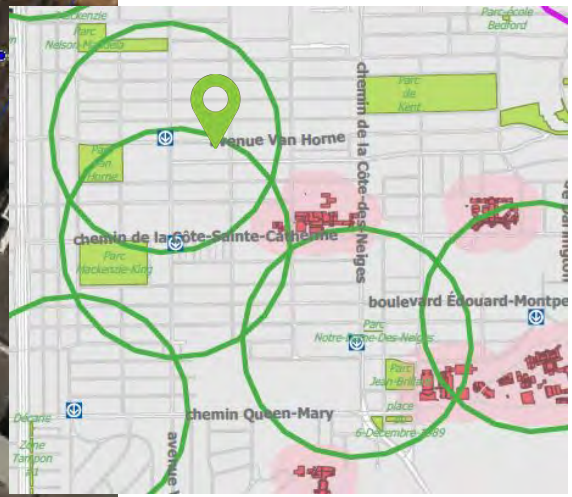
débarcadère 15 min (2 voitures)

stationnement interdit - utilisé comme débarcadère transport adapté



Présence de l'Hôpital général juif, grand générateur de déplacement : déploiement de zones SRRR dans ce secteur

Grands pôles de déplacement
Métro
Rayon 500 m (Métro)
Rayon 500 m (REM)
Rayon 500 m (EXO)



LE CONTEXTE

RÈGLEMENT 01-276



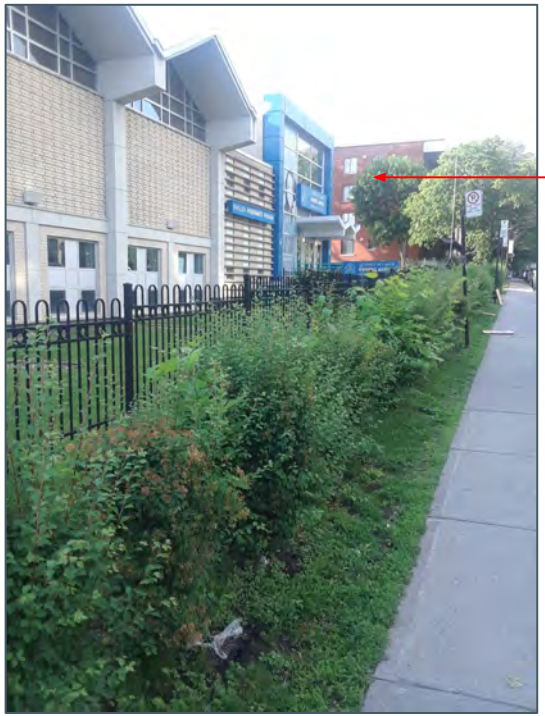
La propriété est implantée sur 2 zones

Zone :	0316	0294
Usage :	E.5 (1)* Établissement cultuel	H.6
Hauteur :	3-4 étages 14 mètres max	3-4 étages 14 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé	isolé, jumelé
Taux d'implantation :	min : 35% / max : 70%	min : 35% / max : 70%
Densité		3 max
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 2,5 m -marge arrière : 3 m	
Immeuble significatif	OUI	

*la catégorie d'usage E.5(1) inclus l'usage ''centre communautaire''

LE CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - FAÇADE DONNANT SUR L'AVENUE BOURRET



Entrée principale sur l'avenue Bourret



Stationnement de surface (dérogatoire)



CONTEXTE URBAIN - FAÇADE DONNANT RUE LAVOIE





LE CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - MUR LATÉRAL DONNANT SUR LES COURS DES HABITATIONS IMPLANTÉES SUR LA RUE DE LA PELTRIE





LE CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - MUR LATÉRAL EST ORIENTÉ SUR LES HABITATIONS VOISINES SUR L'AVENUE BOURRET

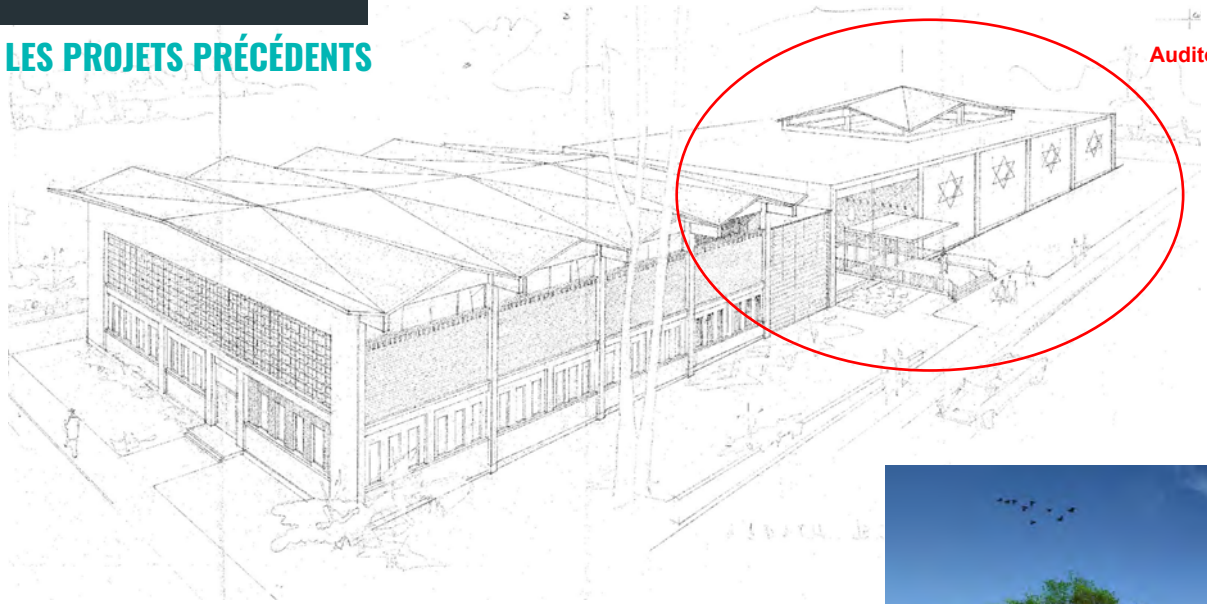




OBSERVATION:
Le concept initial anticipait l'extension du bâtiment vers l'est; c'est la raison qui explique le traitement aveugle du mur latéral, laissé sans ouverture et revêtu d'un simple crépi.

LE CONTEXTE

LES PROJETS PRÉCÉDENTS



Auditorium proposé

La conception de la synagogue (1958) est attribuée aux architectes Girvan & Mayers. Le projet original prévoyait le potentiel d'agrandissement à l'est du hall pour la construction d'un auditorium.



Concept révisé: Rubin & Goldenberg, architectes (2008)

LE CONTEXTE

LES VERSIONS ANTÉRIEURES

Demande de permis de transformation #3001800575 ouverte le 14 février 2020
Suite à ces présentations, constat que non-conformité du projet car empiétement dans la zone résidentielle 0294.

CCU 2020 12 10 : avis défavorable formulé par le comité



Accès au stationnement souterrain

CCU 2021 02 10 : avis défavorable formulé par le comité

Remplacement des parements sur le volume du hall



LE CONTEXTE

LE PROJET:

- Agrandissement de 2 étages dans les cours latérales le long de la limite de propriété (extension de la cuisine et aménagement de bureaux sous le niveau du rez-de-chaussée);
- En cour avant, ajout d'une rampe d'accès pour personnes à mobilité réduite.



CONCEPT ARCHITECTURAL



ENTRÉE EXISTANT



FACADE BOURRET



FACADE BOURRET



PANNAUX DE BETON



PERSPECTIVE CONCEPT



PANNAUX DE BETON ET BRIQUES

appareillage de brique (typique) →



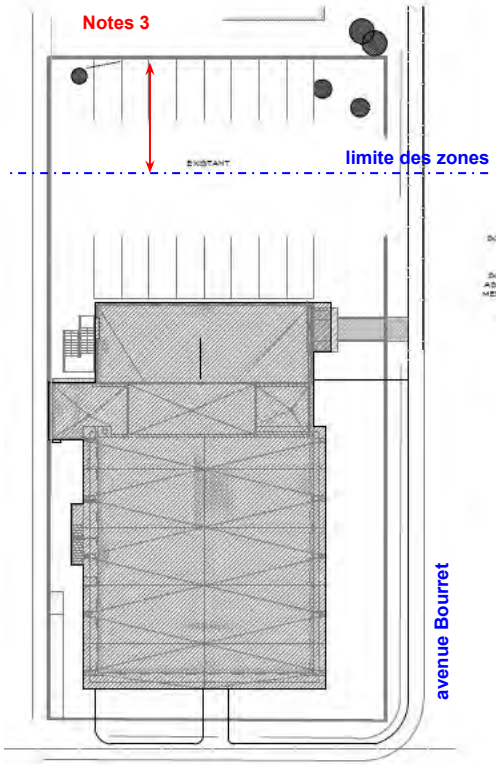
MOTIF DE BRIQUE

LE CERCLE DE L'AMITIE

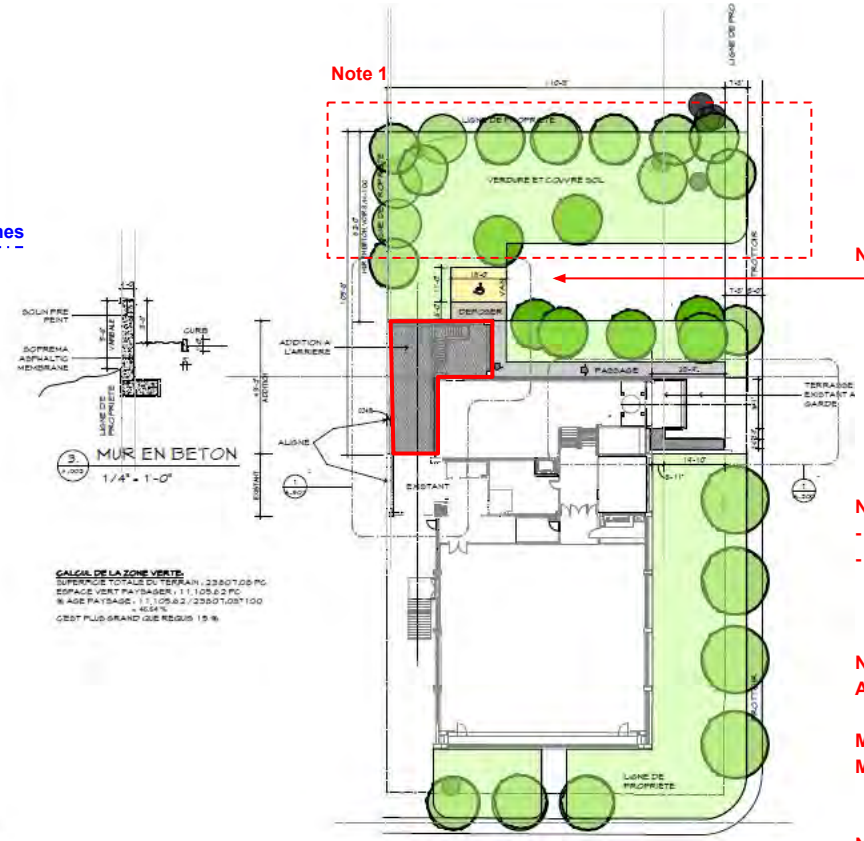
RUBIN + GOLDENBERG ARCHITECTES

LE CONTEXTE

AMÉNAGEMENT PAYSAGER



5 PLAN DU SITE EXISTANT
1/16" = 1'-0"



2 PLAN DU SITE AVEC CHANGEMENTS
1/16" = 1'-0"

ADDITION

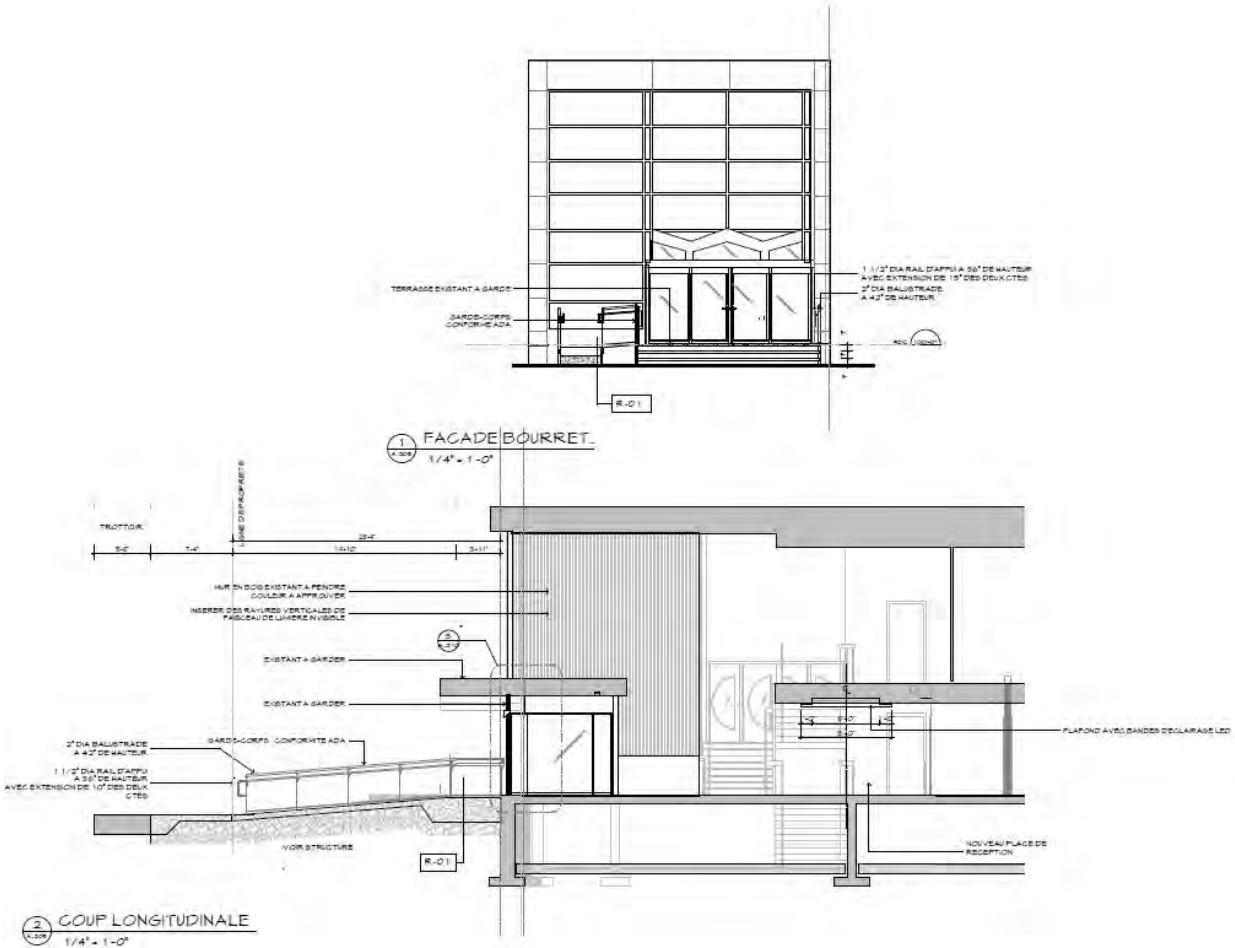
Note 1
- Plantation d'arbres le long de la limite de propriété
- Plage gazonnée recouvrant 100% de la portion du terrain située dans la zone 0294 (habitation)

Note 2
Aire de stationnement réputée conforme au règlement

Max. 1 case / 150 m.c. de superficie de plancher;
Max 10 % de ce nombre peut être aménagé à l'extérieur.

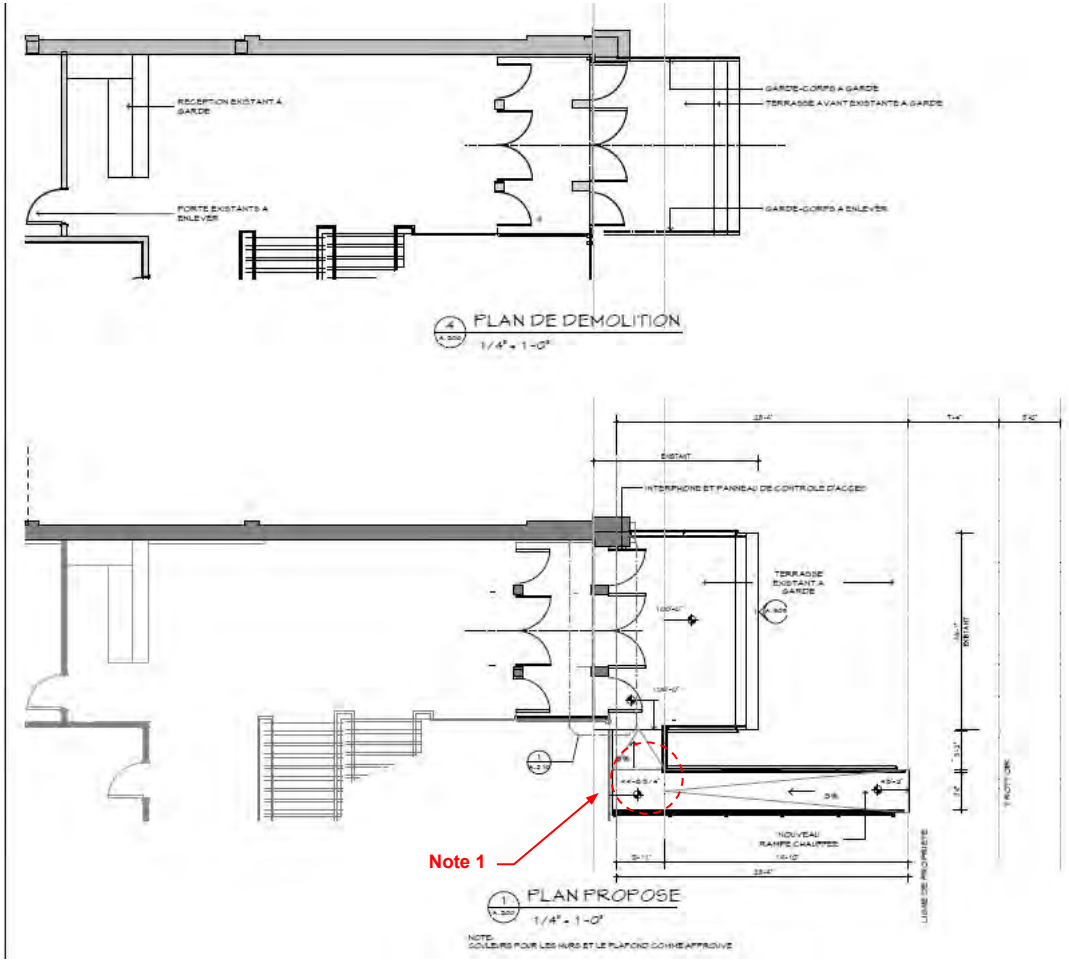
Notes 3
- Localiser et caractériser arbres existants à conserver;
- Établir avec précision la limite des zones 0316 et 0294; Inscrire cette information sur le projet d'implantation.

PROJET RAMPE



LE CONTEXTE

PROJET RAMPE

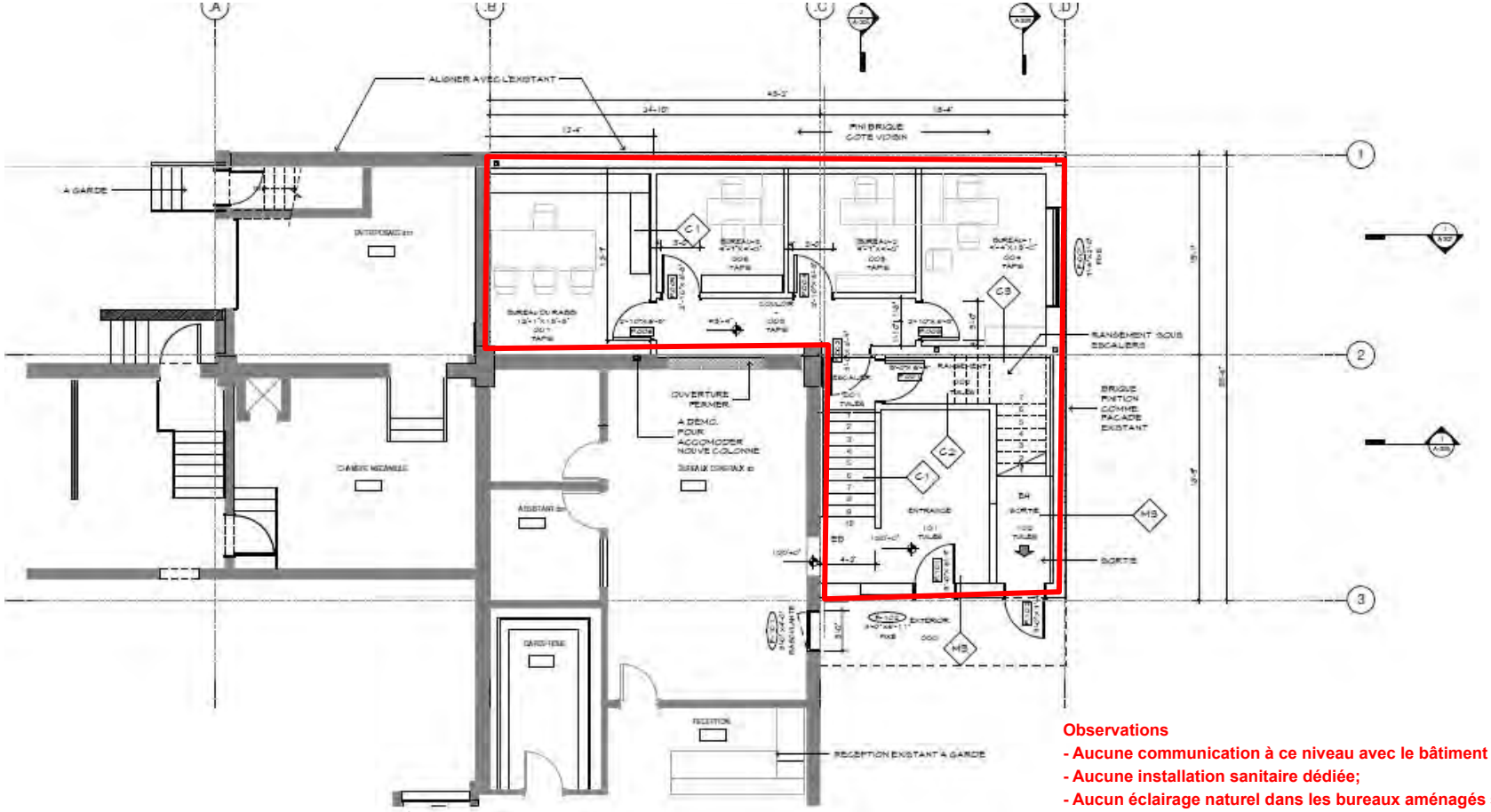


Note 1
L'architecte (RGA) est le seul responsable de la conformité des installations proposées.

Observation
L'aménagement proposé du parcours sans obstacle ne nous apparaît pas satisfaire aux normes minimales de conception qui devraient s'appliquer à un édifice public (CSA-B651-18).

LE CONTEXTE

PROJET AGRANDISSEMENT LATÉRAL (Niveau 1)

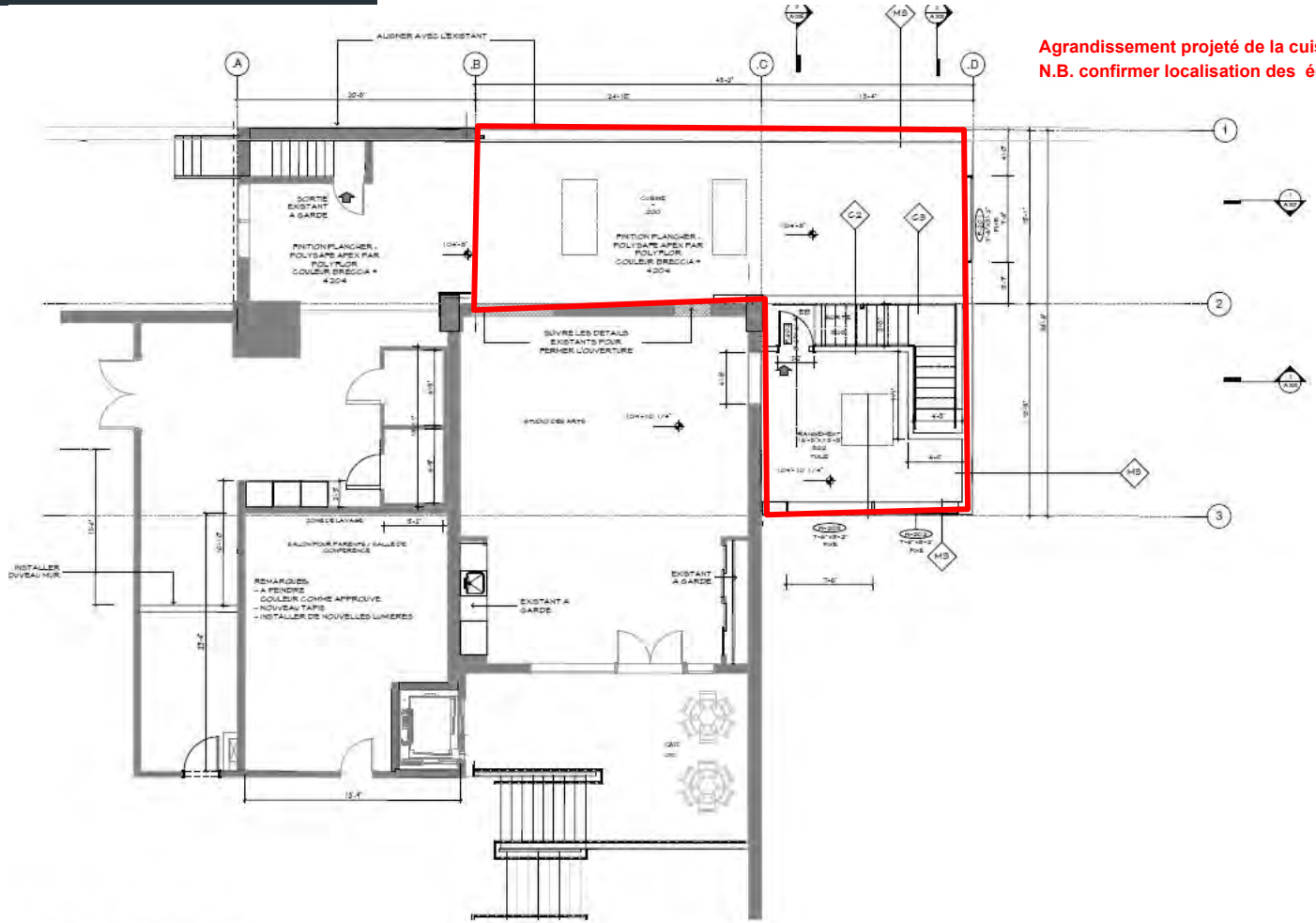


Observations

- Aucune communication à ce niveau avec le bâtiment existant;
- Aucune installation sanitaire dédiée;
- Aucun éclairage naturel dans les bureaux aménagés sur la face nord

LE CONTEXTE

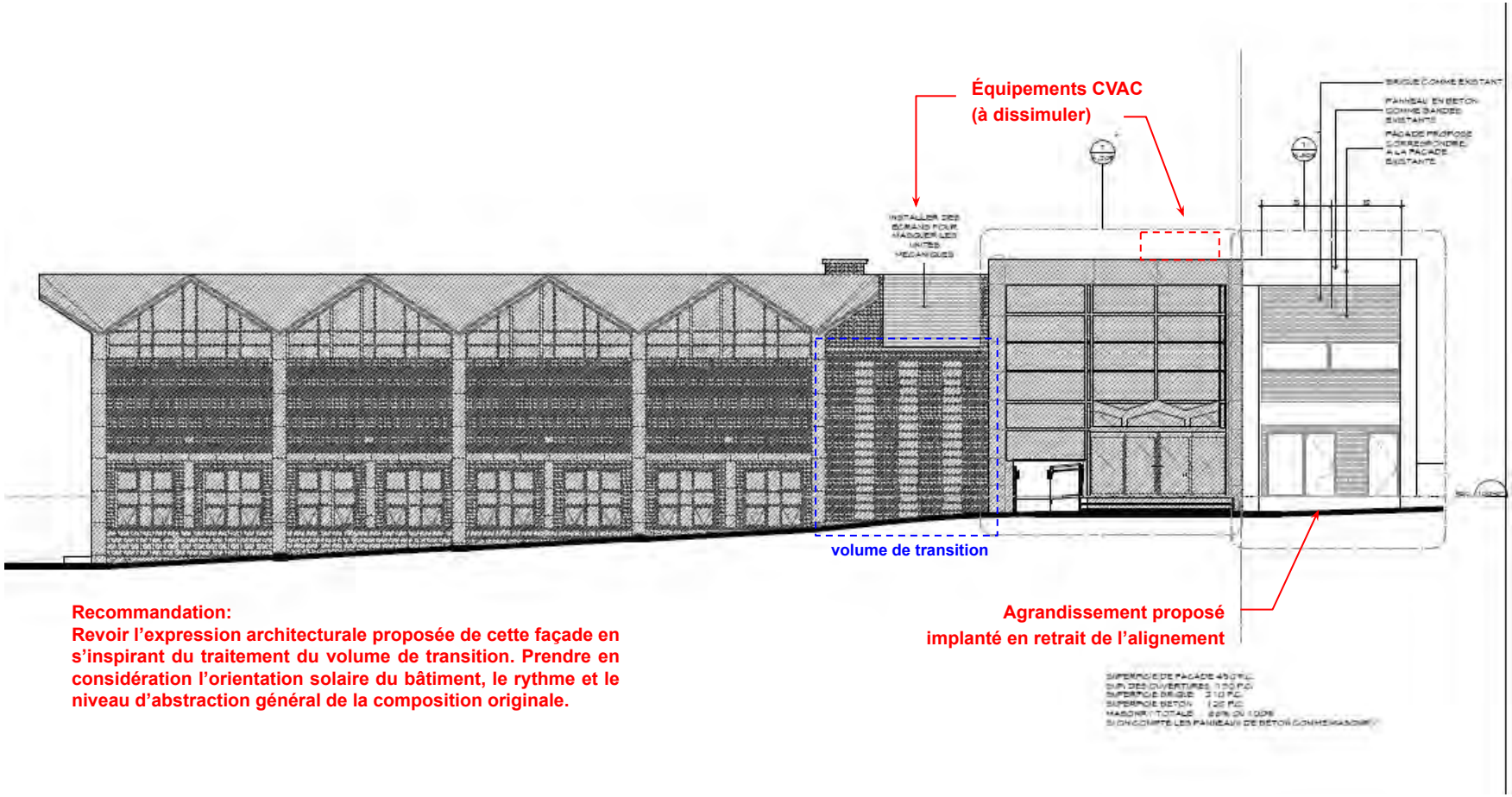
PROJET AGRANDISSEMENT LATÉRAL (Niveau 2)



Agrandissement projeté de la cuisine de production
N.B. confirmer localisation des équipements (CVAC)

LE CONTEXTE

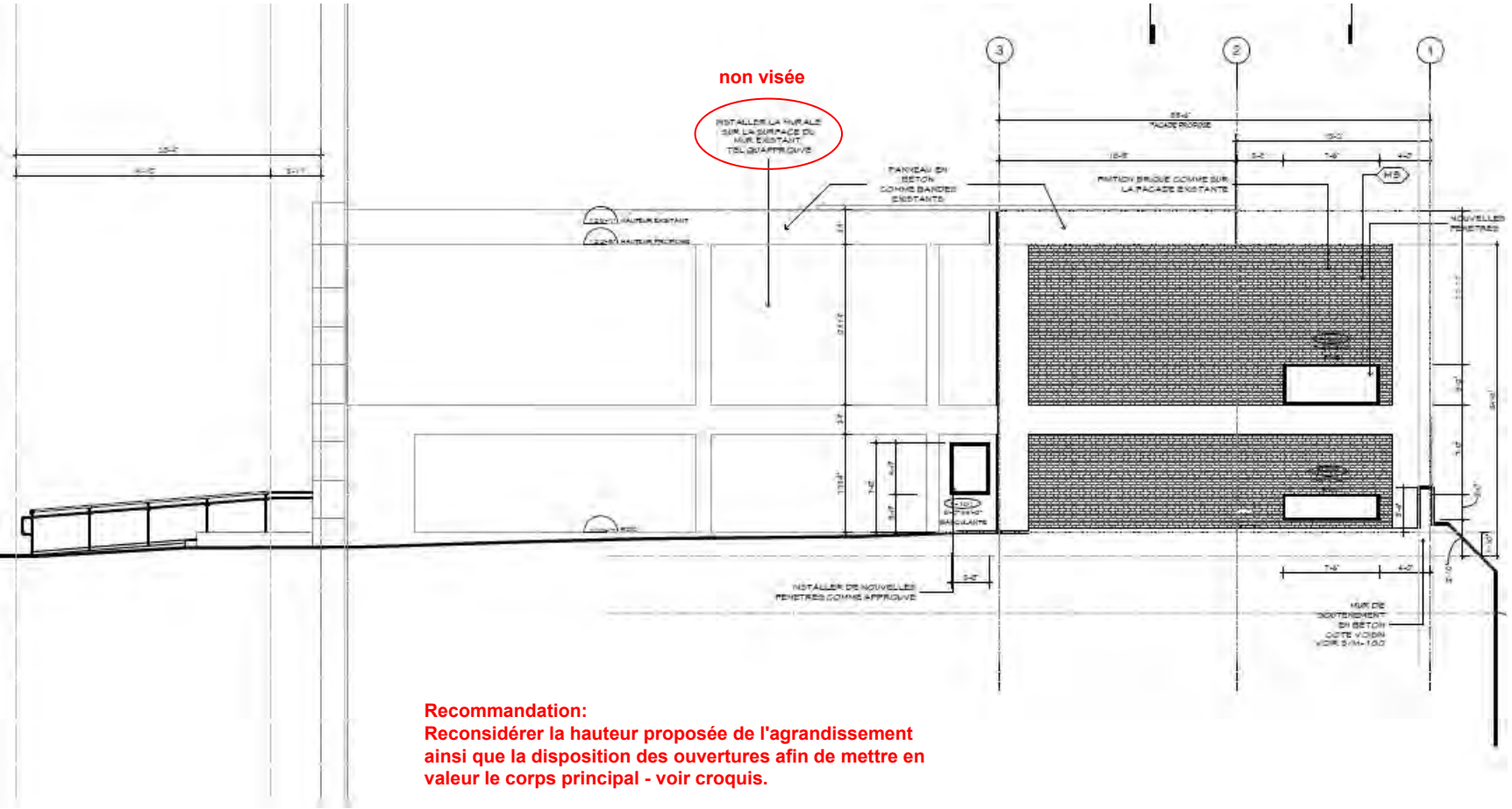
PROJET ÉLÉVATION SUR L'AVENUE BOURRET



Recommandation:
Revoir l'expression architecturale proposée de cette façade en s'inspirant du traitement du volume de transition. Prendre en considération l'orientation solaire du bâtiment, le rythme et le niveau d'abstraction général de la composition originale.

LE CONTEXTE

PROJET ÉLÉVATION MUR LATÉRAL DONNANT SUR LA COUR



Recommandation:
Reconsidérer la hauteur proposée de l'agrandissement ainsi que la disposition des ouvertures afin de mettre en valeur le corps principal - voir croquis.

LE CONTEXTE

CONCEPT ARCHITECTURAL

Nous proposons un ajout de deux étages contenant 900 pieds carrés par étage comme extension du module arrière existant du bâtiment construit en 1958. L'extension latéral est de 15' à l'arrière du lot.

Ces dimensions ne correspondent pas exactement à la géométrie représentée sur les plans.

Le concept architectural consiste à conserver les matériaux, l'échelle, les caractéristiques de la charpente et les qualités uniques du bâtiment original de la synagogue Chevra Shaas.

appareillage caractéristique identifié à la page suivante →

Comme il s'agit d'un petit agrandissement, nous avons choisi de garder l'ajout discret, en utilisant la même brique d'origine et la même couleur qui est encore disponible.

La bande de béton d'origine est également une caractéristique qui maintient l'échelle du bâtiment d'origine.

Nous conservons les caractéristiques du bâtiment d'origine et nous avons reconnu le style et l'expression des matériaux du bâtiment d'origine.

Tel que discuter avec la ville, un ajout de mural artistique, par un artiste expérimenté serra ajouter, après l'approbation du design. Les images présentées sont seulement à un but indicatif.

Comme le stationnement est réduit au minimum, il est possible d'améliorer la végétation et d'ajouter de nouveaux arbres et espaces verts en plus de la replantation des arbres malades abattus dans l'emprise de la ville.

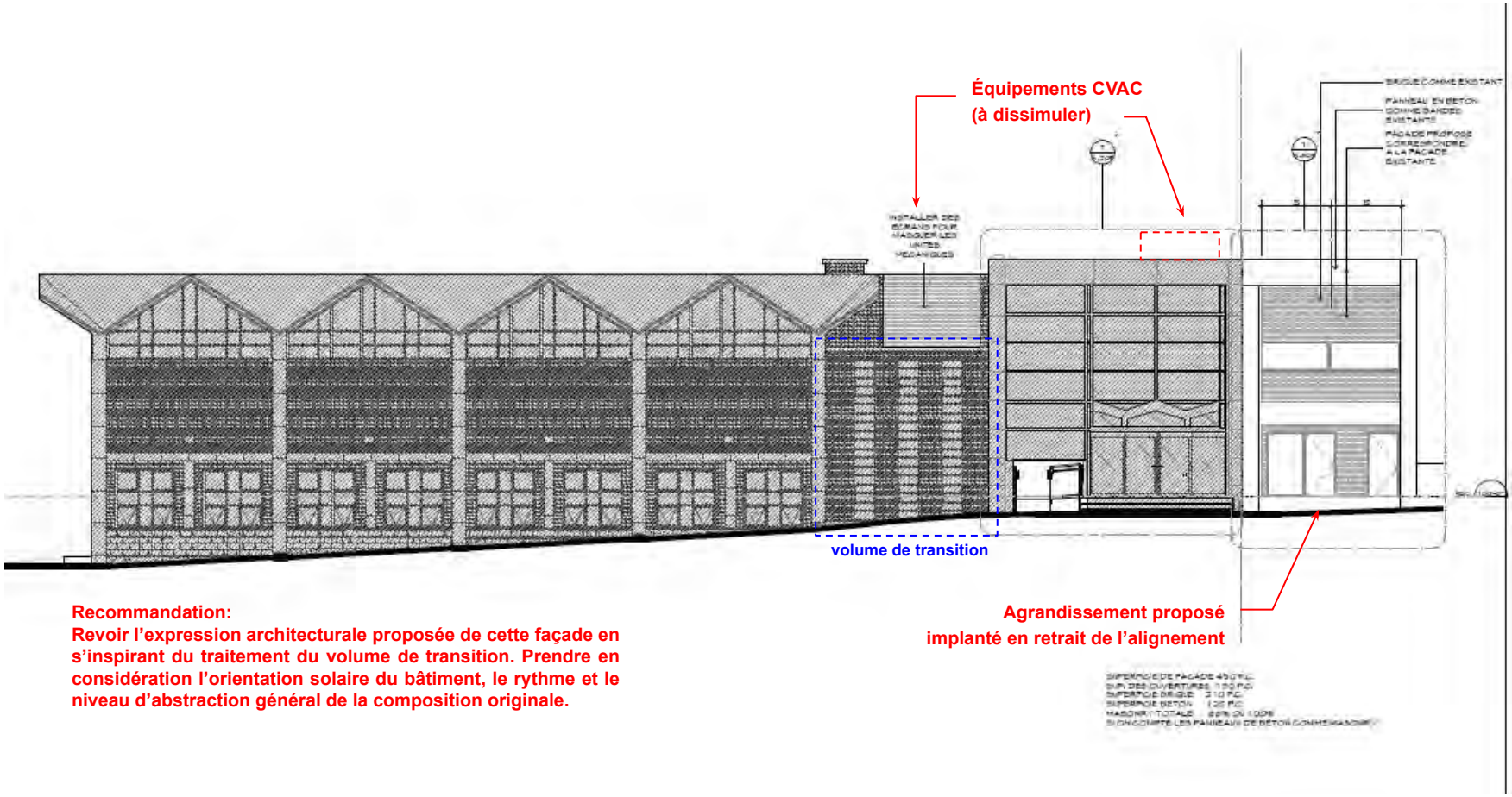
Intervention à coordonner avec les Travaux publics →

Salutations



SUGGESTION

COMPLÉMENT D'INTERPRÉTATION



Recommandation:
Revoir l'expression architecturale proposée de cette façade en s'inspirant du traitement du volume de transition. Prendre en considération l'orientation solaire du bâtiment, le rythme et le niveau d'abstraction général de la composition originale.

ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ÉVALUATION DISCRÉTIONNAIRE

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Ancienne synagogue Chevra Shaas - construction 1958 Transformation et changement de vocation: 2008
110	1°	Prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;		L'énoncé d'intérêt patrimonial souligne les qualités architecturales et l'importance contextuelle de la construction d'origine. La proposition d'agrandissement reprend les matériaux de parement et des éléments de langage présents sur le bâtiment actuel et compatibles avec la nouvelle fonction du centre.
110	2°	Tenir compte du traitement des agrandissements sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux agrandissements;		La transformation autorisée en 2008 contribue à marquer le changement de vocation du lieu. À cette époque, l'accès principal au bâtiment sur l'avenue Bourret reçoit un traitement qui actualise mais compromet l'unité du bâtiment original. Le concept initial anticipait l'extension du bâtiment vers l'est; c'est la raison qui explique le traitement du mur latéral est, laissé sans ouverture et revêtu d'un simple crépi. L'agrandissement aujourd'hui proposé, bien que modeste, représente une occasion de poursuivre le projet anticipé dès 1958 et de requalifier la portion du terrain dégagée à l'est.
110	3°	Respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment;		L'expression architecturale proposée pour le nouvel agrandissement est peu maîtrisée; le projet devrait réinterpréter les motifs de brique et la rythmique des éléments caractéristiques du bâtiment moderniste (1958). La Division de l'urbanisme relève également l'opportunité de réintroduire un filtre (brise-soleil) pour protéger les espaces orientés au sud.
110	4°	Prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.		Le projet s'implante sur la limite de propriété nord, dans la continuité d'un agrandissement (dérogatoire) autorisé en 2008; il permet par ailleurs de régulariser une occupation non conforme (stationnement dérogatoire). L'aménagement paysager demeure peu élaboré: l'esquisse révèle cependant le potentiel de requalification de cet espace par la création à cet endroit d'un îlot de verdure, d'un jardin semi-public, d'une aire de jeu. Démontrer (et tendre à limiter) les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés adjacentes implantées le long de la rue de la Peltrie.
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.		Le projet à l'étude incluant l'ajout d'une rampe d'accès en façade sur l'avenue Bourret n'altère pas les caractéristiques architecturales du corps principal (immeuble significatif); le lien avec l'existant doit être conçu de manière à distinguer clairement les différentes étapes de l'évolution du bâti. La disposition des ouvertures et la murale (ou tout autre traitement architectural) proposées sur le mur latéral est demeurent indéterminées et devront respectivement faire l'objet d'une recommandation formelle du comité (CCU) et d'une approbation du conseil (C.A.).
118	1°	la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;		L'agrandissement ne compromet pas le caractère unique du bâtiment moderniste (profil de la toiture, rythme et texture de la façade, expression structurale, motifs ornementaux, etc.); la hauteur et le traitement architectural de l'agrandissement (ouvertures, matérialité) devraient être revues de manière à mettre en valeur le corps principal.
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;		Le projet occupera une portion du site actuellement utilisé comme un terrain de stationnement; ceci représente une occasion d'améliorer la relation avec la conciergerie voisine et d'augmenter substantiellement le verdissement du site (plan d'aménagement paysager à soumettre).
118	3°	le respect du mode d'implantation existant.		Le complexe institutionnel occupe une situation d'angle et affirme une présence monumentale qui le distingue de l'architecture banale et du gabarit des conciergeries typiques du secteur. L'agrandissement en cour latérale implanté en retrait du corps principal. L'intervention se veut discrète et offre la possibilité de mettre en valeur l'architecture existante (traitement du mur est) et d'améliorer l'intégration paysagère de l'immeuble (à démontrer).

ÉVALUATION DISCRÉTIONNAIRE

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Ancienne synagogue Chevra Shaas - construction 1958 Transformation et changement de vocation: 2008
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Le projet, dans sa forme actuelle, ne démontre pas de souci particulier à l'égard des enjeux liés à la conservation du patrimoine architectural ou encore du développement durable (si ce n'est que par la dimension sociale de son programme...).
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		L'agrandissement s'intègre maladroitement au bâtiment existant, tant au niveau de l'organisation spatiale du programme que du traitement architectonique en façade (hauteur, ouvertures, parement. Le projet représente cependant une occasion exceptionnelle d'unifier les différentes portions de la composition et d'améliorer l'intégration paysagère de l'immeuble.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		Les impacts de l'agrandissement sur l'ensoleillement (et les vues) des propriétés voisines demeurent à démontrer.
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;		Le projet vise notamment à améliorer l'acces des personnes à mobilité réduite et à régulariser la situation actuelle du stationnement sur le site. Les impacts du projet sur la circulation automobile ainsi que sur l'offre de stationnement sur rue demeurent à ce stade inconnus. L'hypothèse d'un débarcadère réservé et/ou d'un stationnement de surface mérite d'être étudiée. Attention! stationnement en cour avant non conforme.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;		Une proposition détaillée des aménagements extérieurs (parvis, places, plantations, etc.) doit accompagner le dossier de présentation.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		Le projet représente une occasion d'unifier les différentes portions de la composition et de proposer un aménagement paysager couvrant l'ensemble du site. Le projet dans sa forme actuelle ne convainc pas de sa capacité à mettre en valeur les caractéristiques spécifiques de l'immeuble (lieu de culte d'intérêt).
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;		La proposition vise à améliorer l'accessibilité universelle au bâtiment par l'ajout d'une rampe en façade. L'aménagement de cette rampe ne nous apparaît toutefois pas conforme aux normes minimales de conception qui devraient s'appliquer à un édifice public (CSA-B651-18). Le niveau inférieur de l'agrandissement n'établit pas de continuité avec les niveaux de plancher du bâtiment existant et ne dispose pas d'installations sanitaires dédiées.
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;		A démontrer.
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;		À illustrer sur les plans.
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;		La propriété est localisée à l'extérieur de tout secteur significatif. Le bâtiment à agrandir possède une valeur architecturale et symbolique élevée; il est répertorié à titre de lieu de culte d'intérêt dans le règlement d'urbanisme. Le projet d'agrandissement doit contribuer à la mise en valeur et à l'intégration des caractéristiques architecturales et des qualités paysagères spécifiques de l'immeuble.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet tend à se conformer aux articles 110, 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable conditionnel au projet.				
				Revoir la hauteur, les ouvertures et le traitement matériel de l'agrandissement; développer une proposition graphique pour la murale; valider la conformité et la fonctionnalité de la rampe d'accès proposée; démontrer les impacts sur l'ensoleillement des propriétés voisines (agrandissement d'une construction dérogatoire autorisée en vertu de l'article 668); fournir un plan d'aménagement paysager détaillé extérieur du site ainsi que les plantations. Installer écrans architecturaux pour équipements CVAC

RECOMMANDATIONS

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

RECOMMANDATION

- Considérant la vocation sociale et éducative de l'organisme et son enracinement dans la communauté;
- Considérant que l'agrandissement du bâtiment est essentiel à l'essor des activités du centre;
- Considérant que le projet permet de requalifier la portion est du site et de régulariser la situation du stationnement;
- Considérant que le bâtiment à agrandir possède une valeur architecturale et symbolique élevée et qu'il est répertorié à titre de lieu de culte d'intérêt dans le règlement d'urbanisme (01-276);
- Considérant que les impacts pressentis du projet révisé sont significativement moins importants que ceux qui ont été démontrés dans la version précédente;
- Considérant les efforts d'intégration et d'adaptation du projet aux différentes contraintes du site;
- Considérant l'évolution du projet en ce qui a trait à la recherche d'une expression matérielle à la fois sensible et distinctive;
- Considérant toutefois que, à ce stade, l'intégration architecturale de l'agrandissement et des transformations visant le mur latéral demeure peu convaincante;
- Considérant néanmoins l'opportunité que représente le projet d'améliorer l'accessibilité universelle et l'intégration paysagère du bâtiment actuel;

Après étude des documents présentés, et étant donné que la proposition tend à se conformer aux articles 110, 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Revoir la hauteur de l'agrandissement en fonction des besoins du programme de manière à favoriser une meilleure intégration subordonnée au corps principal;
- Revoir la disposition des nouvelles ouvertures proposées afin d'optimiser l'éclairage naturel à l'intérieur des locaux;
- Raffiner l'expression architecturale de la façade sud (avenue Bourret) en s'inspirant du traitement original du volume de transition et en intégrant un dispositif de contrôle du gain solaire à cet endroit;

RECOMMANDATION

CONDITIONS (suite)

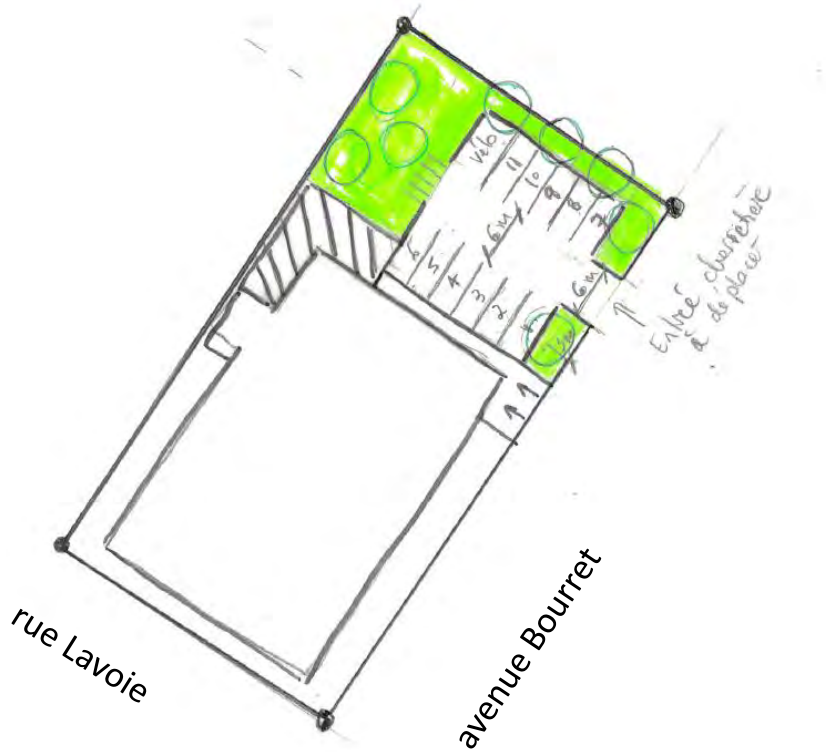
- Installer des écrans architecturaux afin de dissimuler l'ensemble des équipements de mécanique CVAC au toit (existants et projetés) - fournir spécifications techniques des composantes visées;
- Fournir un plan d'aménagement paysager détaillé de l'ensemble du site prévoyant notamment, l'aménagement d'une aire de stationnement conforme, le verdissement intégral de la portion située dans la zone 0294, ainsi que la plantation d'au moins 10 arbres à moyen ou grand déploiement et d'une clôture ou d'une haie afin de renforcer la délimitation de la propriété au nord et à l'est;
- Développer une proposition graphique pour la murale qui reflète la mission artistique éducative du centre (œuvre sujette à l'approbation du conseil d'arrondissement).

SUGGESTIONS

- Inclure au projet le remplacement des revêtements métalliques colorés installés sur le volume du hall afin de renforcer l'unité de la composition;
- Retirer l'affichage apposé sur le vitrage du hall afin de mettre en valeur l'architecture originale du bâtiment.

LES RECOMMANDATIONS

ESQUISSE DE SOLUTION PROPOSÉE AU REQUÉRANT POUR L'AIRE DE STATIONNEMENT À MOYEN TERME : PPCMOI



Merci!

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les colonnes et à ajouter des garde-corps sur le perron de l'unifamiliale isolée située au 6810, avenue de Monkland - dossier relatif à la demande de permis 3003147274.

2022/07/13

01

CONTEXTE

Transformation de la saillie sur la façade avant

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C
Travaux non conformes à l'article 105.1
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 106
Critères évalués selon l'article 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable (avec conditions).

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION





- District de Loyola
- Zone 0181
- Année de construction : 1944
- Unifamiliale détachée

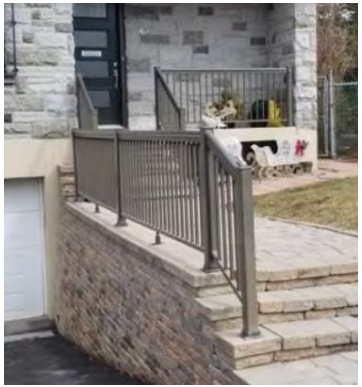
VOISINAGE





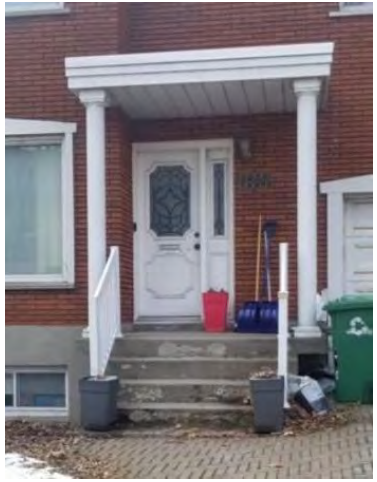
VOISINAGE

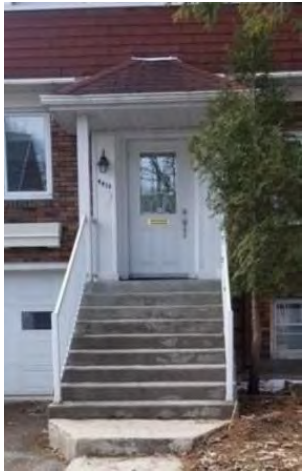
15 Voisins avec des rampes en aluminium
quelques pas de 6810 ave. Monkland
sur les rues: King-Edward, Monkland et Rosedale















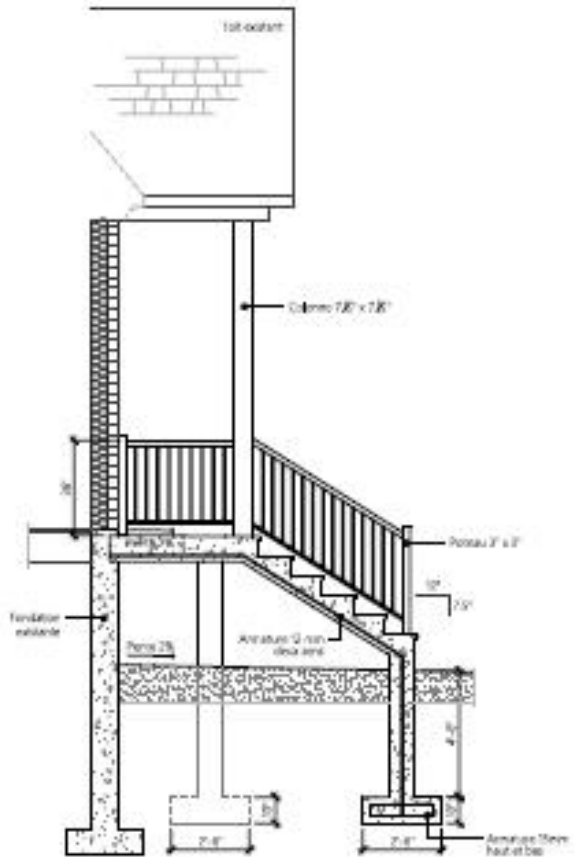
ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

SITUATION ACTUELLE

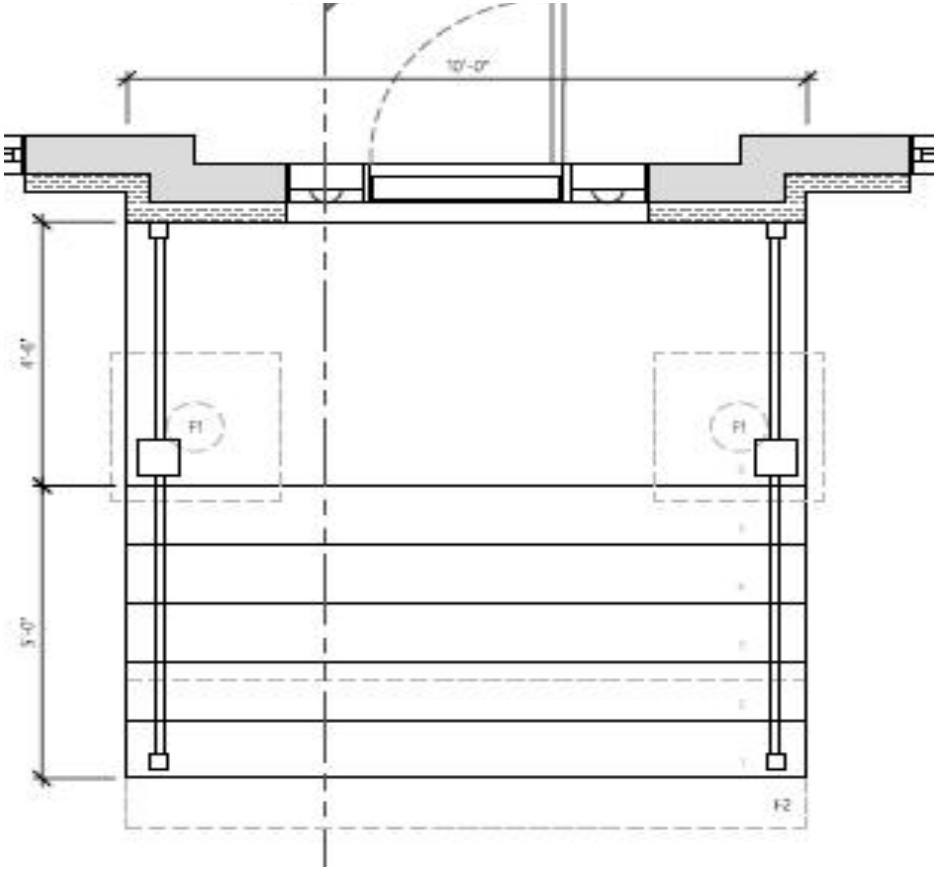


PROPOSITION





PROPOSITION











TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

1. Remplacement de quatre colonnes rondes en bois de 5 3/4 " (14,6 cm) de diamètre par deux colonnes carrées en aluminium mécanique blanc 7 1/4" (18,4 cm).
2. Remplacement d'une rampe du côté gauche du perron par deux rampes en aluminium mécanique blanc.
3. Ajout de garde-corps en aluminum mécanique blanc avec poteaux 3'' (7,62 cm).

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Le retrait des colonnes doubles de chaque côté du balcon permet au bâtiment de retrouver son aspect original.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
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;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	L'utilisation d'alumium mécanique ne met pas en valeur le patrimoine architectural.

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;

- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;

- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;

- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;

- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

La Direction formule un avis favorable à condition que :

- **les garde-corps soient en aluminium soudé, bois ou acier de couleur blanche;**
- **les colonnes soient en bois ou en aluminium soudé de couleur blanche.**

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 28 arbres sur la propriété du multiplex détaché situé au 3445, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003172964.

2022/07/13

01 CONTEXTE

Abattage de 28 arbres

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur du Mont-Royal
Immeuble localisé à l'intérieur du Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des articles 118.1, 345.2
Critères évalués selon les articles 118.1, 345.2 et 668

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable (avec condition).

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION



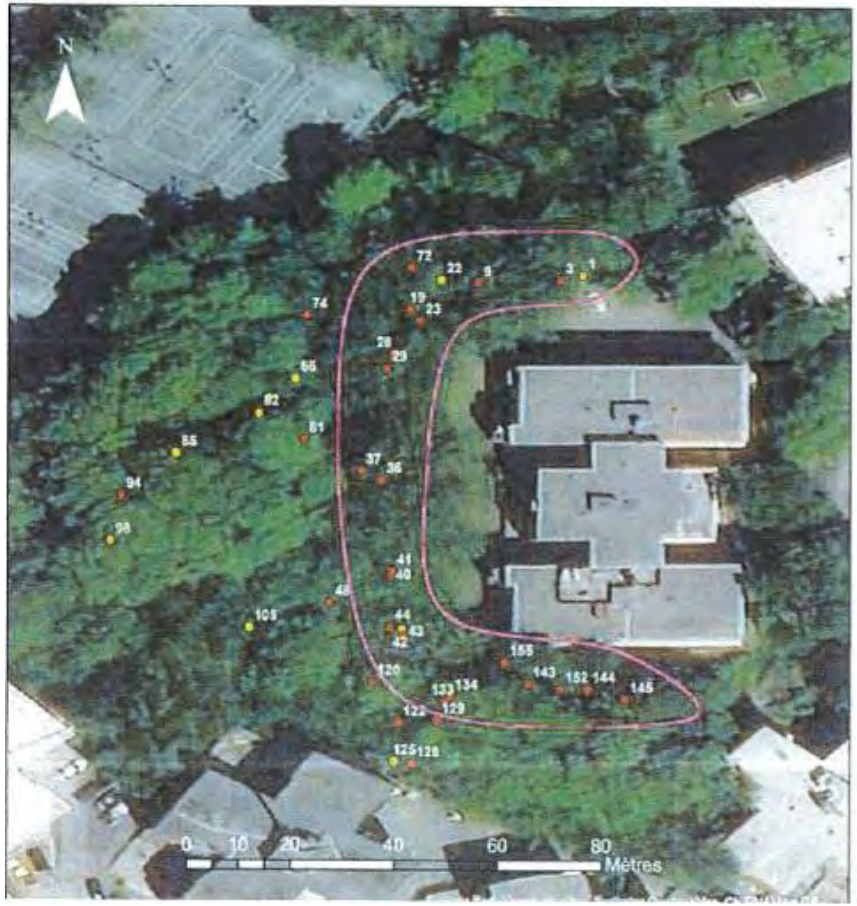


- District de Côte-des-Neiges
- Zone 0705

ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

EXTRAITS DU RAPPORT DE CARACTÉRISATION



Type d'intervention	Nombre d'interventions pour 88 arbres	Priorité 1 (6 mois à 1 an)	Priorité 2 (1 à 3 ans)	Priorité 3 (3 à 5 ans)
Élagage	22	7	15	—
Haubanage	2	—	1	1
Abattage	38	28	4	6
Suivi	33	—	2	31
Autre	2	—	2	—
	97	35	24	38

Concernant les abattages, 38 arbres sont morts, dépérissants, malades et/ou dangereux. De ce nombre, 15 arbres sont des frênes infestés par l'agrile du frêne. Les autres arbres à abattre comportent en autres des cavités, des caries et des chancres sur leur(s) tronc(s) et branches.

Abattages recommandés
- Priorité 1 (28 arbres)
- Priorité 2 (4 arbres)
- Priorité 3 (6 arbres)

Xylème

Préparé par G. Daigneault, ing.f.

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

1. Abattage de 28 arbres dont 15 frênes

# 3 -	Érable de Norvège	19cm	Abattage
# 9 -	Frêne d'Amérique	14cm	Abattage
# 19 -	Peuplier deltoïde	78cm	Abattage
# 23 -	Frêne d'Amérique	30cm	Abattage
# 28 -	Frêne d'Amérique	22cm	Abattage
# 29 -	Frêne d'Amérique	26cm	Abattage
# 36 -	Orme d'Amérique	23cm	Abattage
# 37 -	Orme d'Amérique	25cm	Abattage
# 40 -	Sorbier d'Amérique	18cm	Abattage
#41 -	Érable de Norvège	38cm	Abattage
#43 -	Érable a sucre	57cm	Abattage
#44 -	Frêne d'Amérique	28cm	Abattage
#48 -	Frêne d'Amérique	34cm	Abattage
#61 -	Frêne d'Amérique	40cm	Abattage
#72 -	Frêne d'Amérique	16cm	Abattage
#74 -	Tilleul d'Amérique	44cm	Abattage
#94 -	Érable a sucre	29cm	Abattage
#120 -	Frêne d'Amérique	43cm	Abattage
#122 -	Frêne d'Amérique	27cm	Abattage
#128 -	Orme d'Amérique	23cm	Abattage
#129 -	Frêne d'Amérique	10cm	Abattage
#133 -	Ostryer de Virginie	10cm	Abattage
#134 -	Frêne d'Amérique	16cm	Abattage
#143 -	Bouleau a papier	24cm	Abattage
#144 -	Frêne d'Amérique	13cm	Abattage
#145 -	Frêne d'Amérique	24cm	Abattage
#152 -	Érable de Norvège	24cm	Abattage
#155 -	Frêne d'Amérique	24cm	Abattage

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
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;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
118.1, al.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	OK	
118.1, al.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	OK	
118.1, al.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	OK	
118.1, al.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	OK	
118.1, al.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	OK	
118.1, al.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	OK	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
345.2, al. 2	1°	L'aménagement paysager doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve. L'aménagement paysager ne doit pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place, ou encore être mis en valeur en accord avec leurs valeurs documentaire et didactique;	OK	
345.2, al. 2	2°	l'aménagement paysager doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments du même type;	OK	
345.2, al. 2	3°	l'aménagement paysager doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter au bâtiment, au paysage, à la végétation et à la topographie du site ou y être compatible, en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;	OK	
345.2, al. 2	4°	il doit respecter le caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne;	OK	
345.2, al. 2	5°	les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;	OK	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
345.2, al. 2	6°	l'aménagement de trottoirs, murets, patios doit privilégier l'utilisation de matériaux déjà présents sur le terrain ou sur les terrains adjacents, dans la mesure où ces matériaux seraient acceptés comme parement pour le bâtiment;	OK	
345.2, al. 2	7°	l'aménagement paysager doit respecter ou mettre en valeur les vues entre un espace public le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal, le fleuve et tout élément naturel ou bâti exceptionnel, en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques ou uniques et en tenant compte de la fréquentation des lieux publics (belvédères, voies publiques axiales, institutions, sentiers) d'où elles sont possibles;	OK	
345.2, al. 2	8°	un aménagement paysager, prévu dans une cour avant, doit être réalisé en limitant les surfaces utilisées pour l'aménagement d'une aire de stationnement autorisée et des allées de circulation automobile et piétonne. L'aménagement d'une terrasse est autorisé, dans le cas où les autres cours ne sont pas disponibles à cette fin;	OK	
345.2, al. 2	9°	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale.	OK	

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118,1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les arbres sont morts ou malades et leur abattage est recommandé par un ingénieur forestier;

- La Direction de l'urbanisme doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

La Division formule un avis favorable à condition que les arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes au Mont-Royal.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 94 arbres sur le terrain du cimetière Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003146728.

2022/07/13

01

CONTEXTE

Abattage de 94 arbres.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur du Mont-Royal
Immeuble localisé sur le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des articles 118.1 et 345.2
Critères évalués selon les articles 118.1, 345.2 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable (avec condition).

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION





- District de Côte-des-Neiges
- Zone 0672

ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

PROPOSITION (11 frênes)

Plan général de localisation des arbres (11)



Tel que mentionné dans les documents ci-joints, ces arbres (au nombre de 11) sont localisés dans le secteur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. L'abattage de ces arbres est jugé nécessaire, car ces derniers sont des frênes affectés par l'agrile du frêne (voir tableau ci-joint).

Les arbres de remplacement sont spécifiés à l'Annexe 1 du présent document à l'avant- dernière colonne du tableau. Les espèces d'arbres à planter en remplacement des arbres qui seront abattus sont recommandées conjointement par le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges et notre firme (NFU).

Finalement, nous avons également pris en considération la possibilité de conserver ces arbres comme refuge faunique. Étant donné qu'ils sont affectés par l'agrile du frêne, il s'avère impossible de conserver debout les troncs pour des motifs sanitaires et de contrôle de l'épidémie.

PROPOSITION (83 arbres)

Plan général de localisation des arbres (83)



Comme mentionné dans les documents ci-joints, ces arbres (au nombre de 83) sont localisés dans le secteur de l'arrondissement historique et naturel du Mont-Royal. L'abattage de ces arbres est jugé nécessaire, car ces derniers sont morts, sont dépérissants, sont dangereux ou ont subi des bris importants (voir tableau ci-joint).

Les arbres de remplacement sont spécifiés à l'*Annexe 1* du présent document à l'avant- dernière colonne du tableau. Les espèces d'arbres à planter en remplacement des arbres qui seront abattus sont recommandées conjointement par le Cimetière Notre-Dame-des-Neiges et notre firme (NFU).

Finalement, nous avons également pris en considération la possibilité de conserver ces arbres comme refuge faunique. Toutefois, les secteurs où se trouvent les arbres ne se prêtent pas à cette alternative en raison de motifs de sécurité liés à la forte fréquentation des lieux par les visiteurs et les employés. Par conséquent, nous devons maintenir l'abattage complet des arbres dans tous les cas. Cependant, il est à noter que le parc contient de nombreux arbres refuges pour la faune en raison de leur dimension et de la présence de cavités dans ces arbres. De plus, la présence et la proximité des différents boisés constituent également des refuges fauniques importants. Par conséquent, l'impact réel sur la faune nous apparaît comme faible, et ce sous toutes réserves.

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

1. Abattage de 94 arbres dont 11 frênes.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
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;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article	Critère	Évaluation	Remarques
118.1, al.1, par. 2° a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	OK	
118.1, al.1, par. 2° b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	OK	
118.1, al.1, par. 2° c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	OK	
118.1, al.1, par. 2° d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	OK	
118.1, al.1, par. 2° e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	OK	
118.1, al.1, par. 2° f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	OK	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
345.2, al. 2	1°	L'aménagement paysager doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve. L'aménagement paysager ne doit pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place, ou encore être mis en valeur en accord avec leurs valeurs documentaire et didactique;	OK	
345.2, al. 2	2°	l'aménagement paysager doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments du même type;	OK	
345.2, al. 2	3°	l'aménagement paysager doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter au bâtiment, au paysage, à la végétation et à la topographie du site ou y être compatible, en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;	OK	
345.2, al. 2	4°	il doit respecter le caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne;	OK	
345.2, al. 2	5°	les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;	OK	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
345.2, al. 2	6°	l'aménagement de trottoirs, murets, patios doit privilégier l'utilisation de matériaux déjà présents sur le terrain ou sur les terrains adjacents, dans la mesure où ces matériaux seraient acceptés comme parement pour le bâtiment;	OK	
345.2, al. 2	7°	l'aménagement paysager doit respecter ou mettre en valeur les vues entre un espace public le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal, le fleuve et tout élément naturel ou bâti exceptionnel, en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques ou uniques et en tenant compte de la fréquentation des lieux publics (belvédères, voies publiques axiales, institutions, sentiers) d'où elles sont possibles;	OK	
345.2, al. 2	8°	un aménagement paysager, prévu dans une cour avant, doit être réalisé en limitant les surfaces utilisées pour l'aménagement d'une aire de stationnement autorisée et des allées de circulation automobile et piétonne. L'aménagement d'une terrasse est autorisé, dans le cas où les autres cours ne sont pas disponibles à cette fin;	OK	
345.2, al. 2	9°	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale.	OK	

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118,1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les arbres sont morts ou malades et leur abattage est recommandé par un ingénieur forestier;

- La Direction de l'urbanisme doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

La Direction formule un avis favorable à condition que les arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes au Mont-Royal.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les garde-corps sur le perron et retirer la marquise sur la façade avant pour l'unifamiliale jumelée située au 3661, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3003173468.

2022/07/13

01

CONTEXTE

Transformation de la saillie et retrait de la marquise sur la façade avant

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C
Travaux non conformes à l'article 105.1
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 106
Critères évalués selon l'article 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable (sans condition).

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

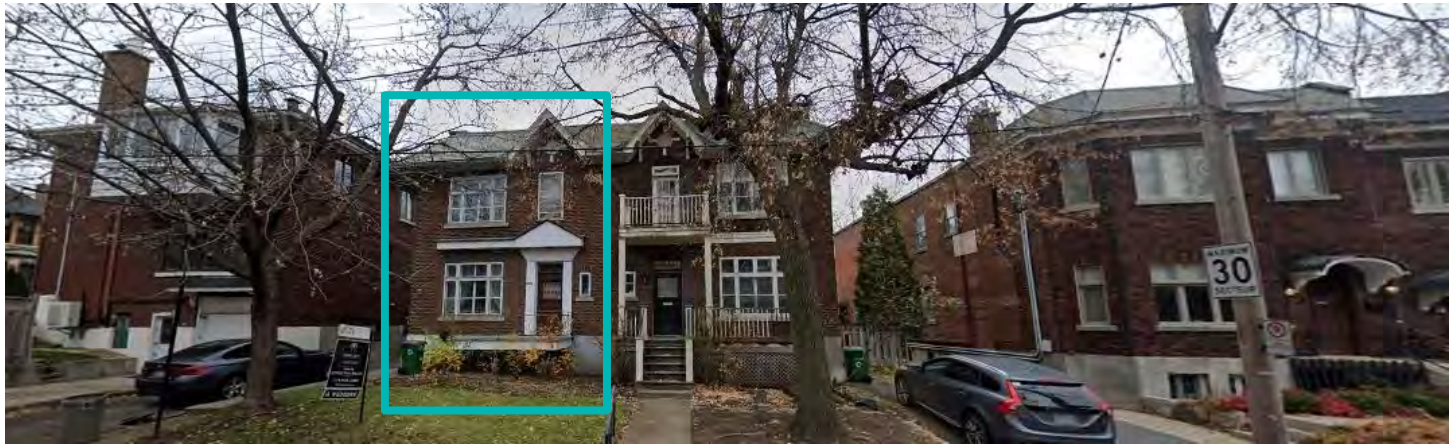
LOCALISATION





- District de Notre-Dame-de-Grâce
- Zone 0730
- Année de construction : 1920
- Unifamiliale jumelée

VOISINAGE





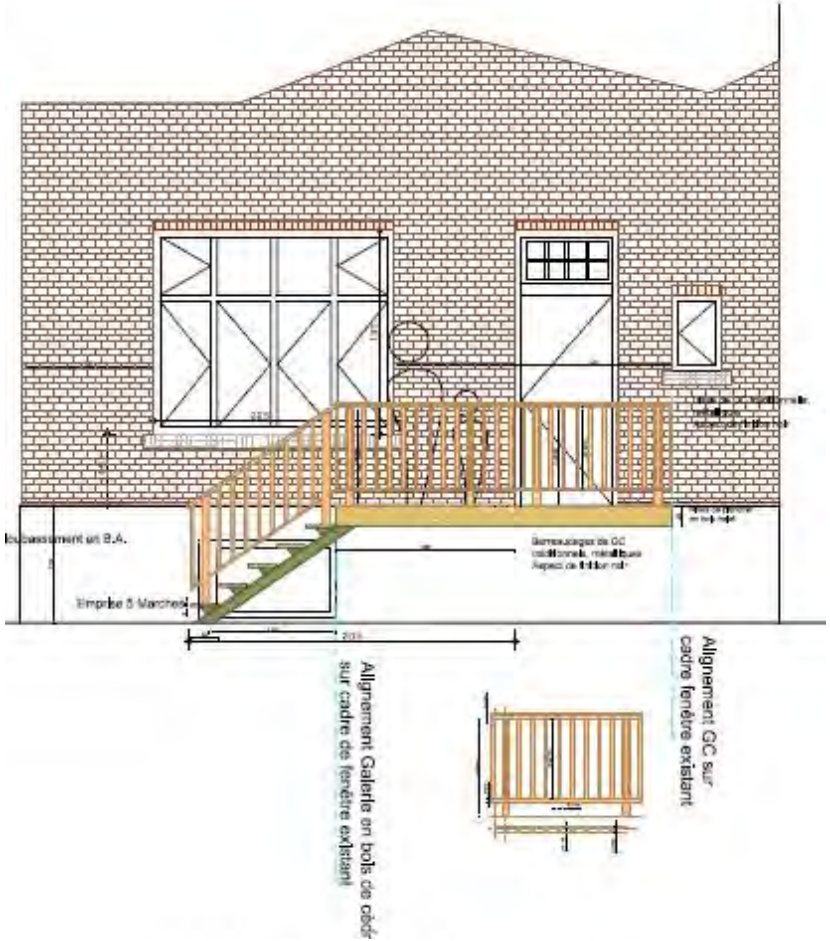
ANALYSE

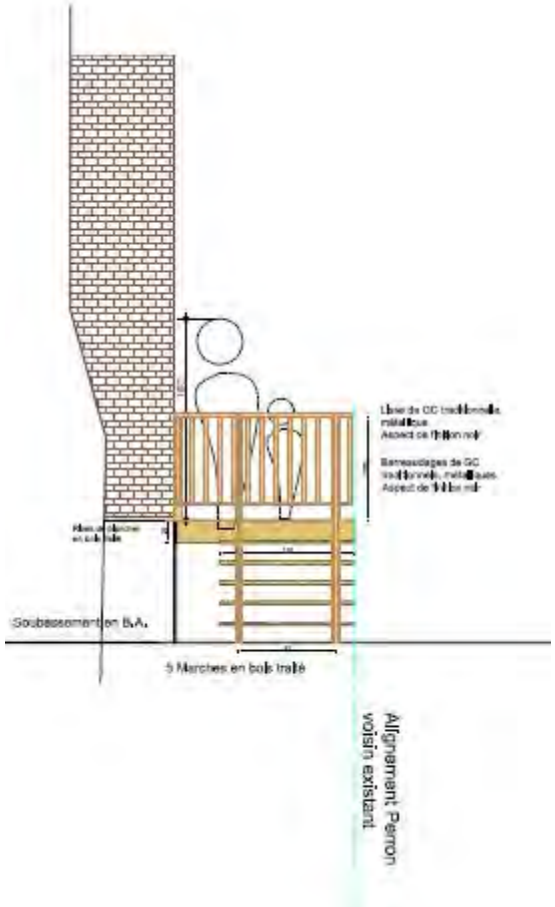
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

SITUATION ACTUELLE



PROPOSITION





PROPOSITION



Travaux de façade

Remplacement de 3 lits de briques pleines sur façade, par des briques pleines striées, aspect de finition dito existant

PROPOSITION









Garde-corps en aluminim

- fini thermolaqué
- poteau 3’’ x 3’’
- produit garanti 25 ans
- fixations invisibles
- main courante de type moderne

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

1. Remplacement des garde-corps en acier sur le perron par des gardes-corps en alumium mécanique noir.
2. Retrait de la marquise sur la façade avant entre le rez-de-chaussée et l'étage.
3. Modification des dimensions du perron.
4. Modification des dimensions des marches.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
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;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Le retrait de la marquise permet au bâtiment de retrouver son aspect original.

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;

- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;

- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;

- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;

- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

Suggestions :

- **Revoir les dimensions des garde-corps afin que ceux-ci soient plus fins.**
- **Modifier le matériel des garde-corps pour de l'aluminum soudé.**

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Approuver, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à obturer deux fenêtres en façade latérale pour une maison jumelée situé au **3522, avenue Vendôme** - dossier relatif à la demande de permis **3003161614**.

2022/07/13

01 CONTEXTE

Obturer deux fenêtres de part et d'autre de la cheminée, avec une brique de les mêmes couleur et dimensions que l'existant (Mur latéral gauche, niveau rez-de-chaussée)

02 ANALYSE

Secteur significatif soumis à des normes C
Travaux non conformes aux articles 105 (Modification des ouvertures)
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 106
District : Notre-Dame-de-Grâce
Zone 0730

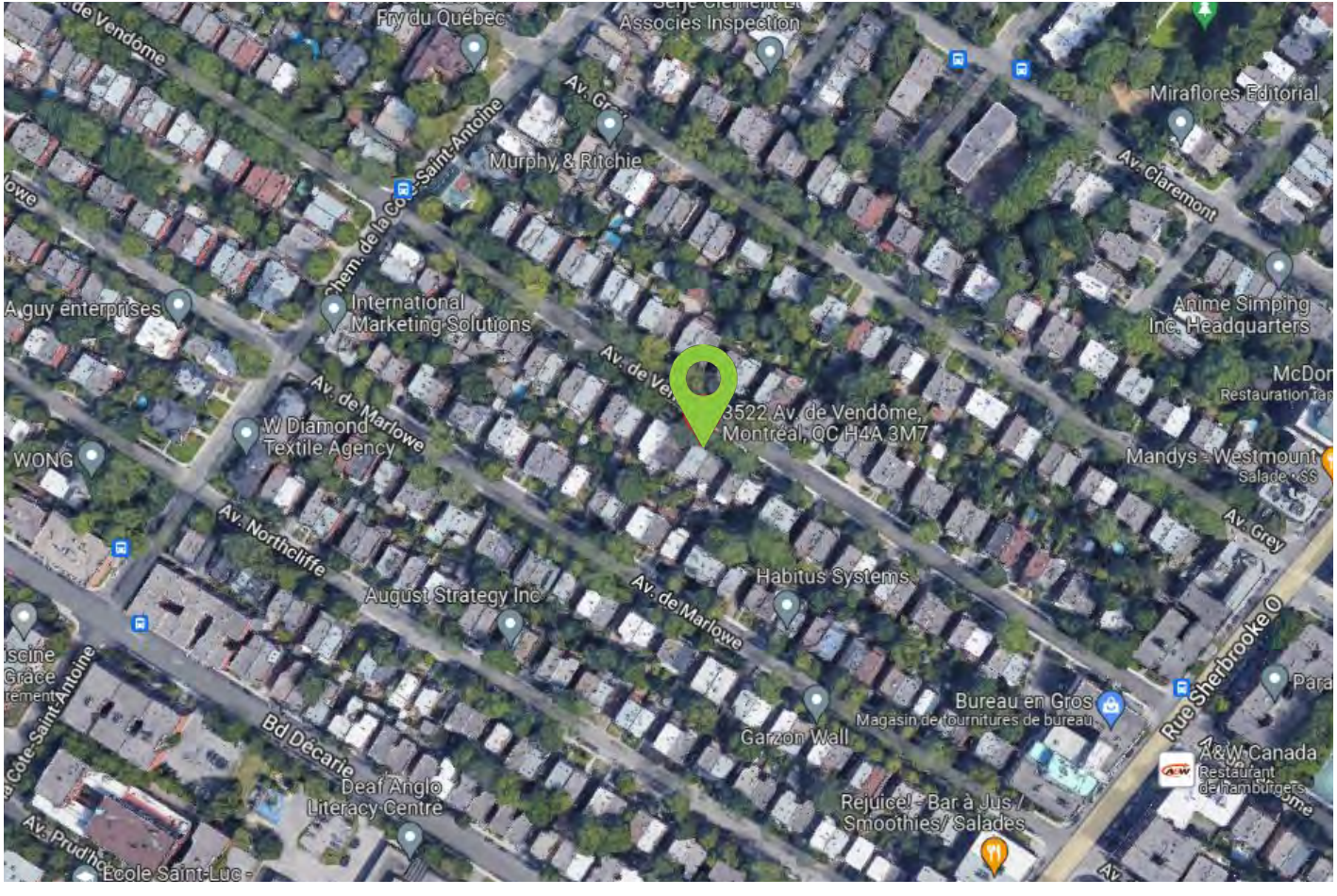
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est **favorable avec conditions**

CONTEXTE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

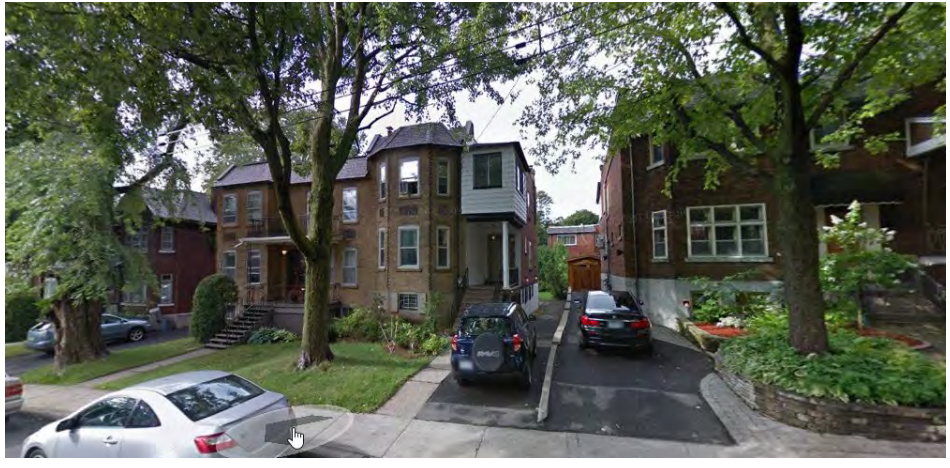
LOCALISATION

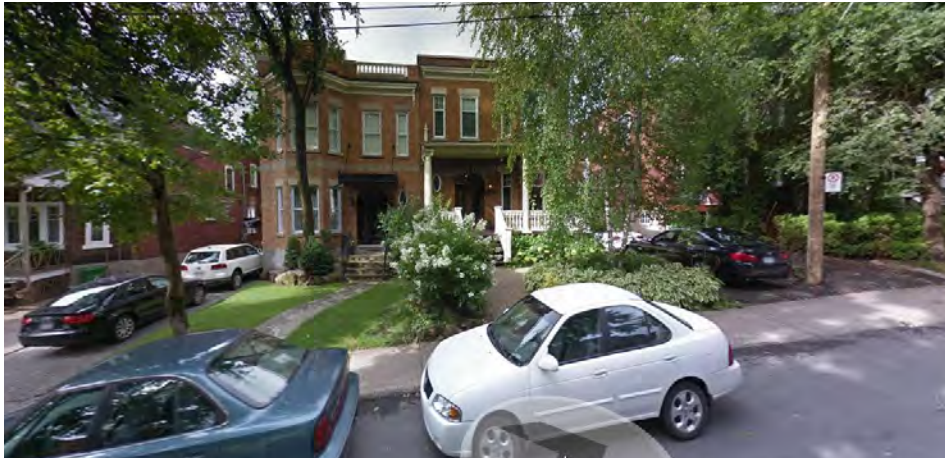


- **District** : Notre-Dame-de-Grâce
- **Zone** 0730
- **Secteur** à normes C
- **Construction :** 1922
- **Typologie dominante de la rue :** Habitation unifamiliale jumelée

LE VOISINAGE









LE BÂTIMENT VISÉ



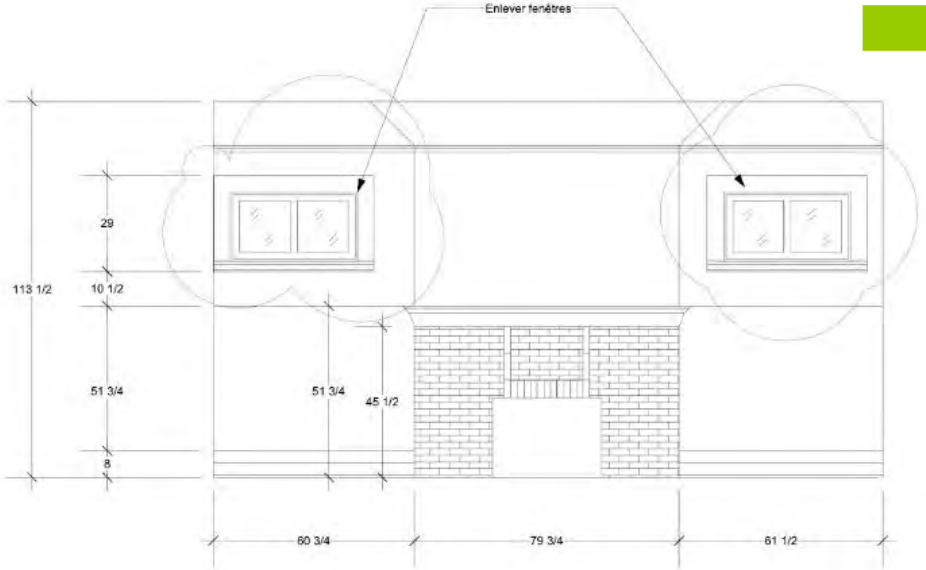
INTERVENTION

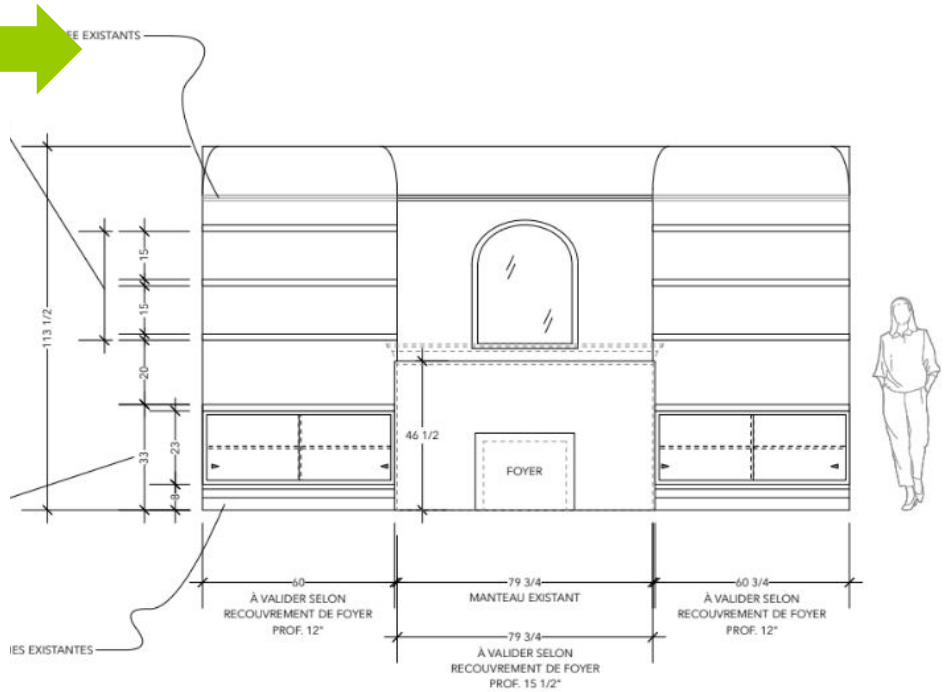






EXISTANT - PROJETÉ





Propose une brique similaire recyclée pour combler les ouvertures

ANALYSE

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUE
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	-.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Matériaux de substitution de qualité équivalente. Niveau de détail adéquat
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓	Les fenêtres ne sont pas des composantes types. Aucun impact sur la typologie du bâtiment.

RECOMMANDATION

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CONDITIONS

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
- La qualité d'intégration du projet sur le plan architectural est adéquate.
- Le projet permet de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural.

ET CE, SOUS LES CONDITIONS SUIVANTES :

1. de fournir un échantillon de brique;
2. que l'apparence de la brique s'agence à l'existante.