COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, le mercredi 14 septembre 2022, à 18h30
En vidéoconférence

PROCÈS-VERBAL

Présences :

- Magda Popeanu, présidente
- Malaka Ackaoui, membre régulière
- Khalil Diop, membre régulier
- Isabelle Dumas, membre régulière
- Djemila Hadj Hamou, membre régulière
- Mark Calce, membre substitut

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

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

Autres personnes présentes :

- Clément Badra, responsable soutien aux élus

La présidente, Madame Magda Popeanu, ouvre l'assemblée à 18h29.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour avec le retrait des points 3.15 et 3.19 est adopté à l'unanimité.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 17 août 2022

Le procès-verbal de la séance du 17 août 2022 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 2100, Boulevard Édouard-Montpetit - PIIA transformation

Étudier, conformément aux articles 57, 58, 60, 62, 67 et 70 du règlement 20-052, règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne et des écoles affiliées et aux articles 118.1 paragraphe 8 et 122.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) , les travaux visant à remplacer le terrain synthétique du terrain de soccer/football du CEPSUM, de rétention des eaux pluviales, de remplacement de la passerelle et d'un escalier et de réfection du toit de la kinésiologie pour l'immeuble CEPSUM situé au 2100,boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003145196.

Présentation : Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis d'aménagement paysager, visant à à remplacer le terrain synthétique du terrain de soccer/football du CEPSUM, de rétention des eaux pluviales, de remplacement de la passerelle et d'un escalier et de réfection du toit de la kinésiologie pour le terrain du Stade d'hiver et du CEPSUM, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 16 mars 2022.

L'aire des travaux se situent :

- à l'emplacement du terrain synthétique à l'arrière des bâtiments : remplacement du terrain synthétique qui a atteint sa fin de vie utile de système monofilament par un système hybride avec un système de remplissage de granules noires, la gestion des eaux pluviales pour le terrain synthétique et une partie du toit du CEPSUM avec des chambres de rétention et vannes motorisées souterraines et le remplacement de l'éclairage par un système DEL.

- au nord du terrain synthétique : la réfection de la clinique de kinésiologie, la réhabilitation du mur de soutènement, de la passerelle et des escaliers.

L'approbation des plans est assujettie au PIIA en vertu des articles 57, 58, 60, 62, 67 et 70 du règlement 20-052 du règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne et des écoles affiliées et aux articles 118.1 paragraphe 8 et 122.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).
Suite à l'analyse de l'étude d'impact sur la biodiversité reçue le 6 septembre 2022, le Service des grands parcs, du Mont-Royal et des sports a émis des conditions et exigences dans un avis écrit formulé le 12 septembre 2022.

Également la Division du patrimoine qui devra émettre une autorisation pour ce projet en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC) a formulé un avis préliminaire en date du 31 août 2022.

Le projet de rétention de gestion des eaux pluviales proposé n'est pas conforme au règlement 20-030, règlement sur les branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout public et sur la gestion des eaux pluviales.

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 les travaux proposés ne compromettent pas la cohérence avec le Plan directeur d'aménagement de développement (PDA).

La direction conclut que la proposition est conforme partiellement aux articles 57, 58, 60, 62, 67 et 70 du règlement 20-052 et des articles 118.1 paragraphe 8 et 122.3 du règlement d'urbanisme 01-276. du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis favorable au projet pour la raison suivante : Ces travaux permettent la mise aux normes du terrain synthétique pour la communauté universitaire.

Aux conditions suivantes :

- Un plan de protection des arbres dans la zone des travaux avec un devis émis par le promoteur, selon la norme BNQ 0605-100/2019 et la réglementation, normes et devis en vigueur dans l'arrondissement;

- La plantation des arbres tels que prévu au plan de plantation qui devra être joint à la demande de permis;

- Une lettre d'engagement de l'UdeM mentionnant le respect des conditions du SGPMRS et une lettre de suivi des engagements à la fin du chantier;

- Le choix d'un matériau de remplissage qui diminue les effets d'îlots de chaleur et l'impact sur l'environnement : matériau constitué de granules vertes;

- La gestion des eaux pluviales devra respecter le règlement 20-030 et les objectifs du règlement 20-052 (articles 60, 62 et 67) en matière de gestion des eaux pluviales.

De plus, la direction déplore le fait que l'institution ne saisisse pas cette opportunité de travaux de maintien d'actifs pour la mise en valeur d'un des lieux de rassemblement prévu au PDA.

Délibération du comité

Les membres se questionnent sur les raisons du non-respect du plan directeur de l'Université de Montréal. Ils souhaitent que le langage architectural de l'escalier assure une continuité architecturale avec les escaliers existants sur le campus de couleur inox et sans grillage, plus précisément en ce qui concerne la couleur et le matériel proposés pour les garde-corps. Ils évoquent la possibilité d'installer du gazon naturel sur ce terrain.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions émises par la DAUSE avec l'ajout de la condition supplémentaire suivante : le concept retenu pour les gardes-corps et mains-courantes doit s'intégrer au langage patrimonial de l'immeuble et s'harmoniser aux composantes similaires déjà existantes sur l'immeuble, ou à défaut, sur le campus.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 7460, rue Saint-Jacques - PIIA transformation

Étudier, conformément à la section VII du projet particulier PP-126, les travaux visant agrandir la salle mécanique et installer trois tours d'eau et une génératrice à l'extérieur pour le bâtiment industriel situé au 7460 rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003190206 .

Présentation : Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis, visant à agrandir la salle mécanique déjà existante en cour latérale afin d'abriter des équipements mécaniques et installer des tours d'eau et une génératrice à l'extérieur, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 30 juin 2022.

Ces travaux sont réalisés dans le but de diminuer le risque industriel occasionné par le procédé à l'ammoniac de l'usine. Le système de thermo-régulation actuellement installé dans la cour extérieur sera remplacé par des tours d'eau d'une hauteur de 8,56 mètres également installées à l'extérieur. Une génératrice d'une hauteur de 4 mètres sera installée à côté des tours d'eau également. La boucle d'ammoniac sera aménagée à l'intérieur de la salle mécanique existante qui sera agrandie en hauteur (8,34 mètres de haut).

L'approbation des plans est assujettie au PIIA en vertu de l'article 26 du PP-126 "projet particulier visant la démolition du bâtiment situé au 7486, rue Saint-Jacques, la transformation du bâtiment situé au 7460, rue Saint-Jacques, l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, la construction d'un muret, l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore ainsi que les travaux d'aménagements paysagers du site" entré en vigueur le 24 février 2022.

Une étude de bruit a été exigée dans le cadre de l'analyse du PIIA. Cette étude démontre que les niveaux sonores prévus au règlement sur le bruit R.R.V.M., c.B-3, mesurées ou estimées à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments résidentiels avoisinants seront respectés après l'installation des nouveaux équipements mécaniques.

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 requérant a confirmé par écrit qu'aucun équipement ne sera ajouté sur le toit de l'agrandissement ainsi que l'existant et que le procédé présenté dans la demande de permis est le même que celui approuvé par le Centre de Sécurité civil suite à un échange courriel avec le directeur d'usine le 8 juin dernier.

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à la section VII du PP-126 et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- ces travaux vont permettre de réduire le risque industriel;

- le bruit émis par les tours d'eau et la génératrice respectent le règlement sur le bruit R.R.V.M., c.B-3.

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

3.3 6755, rue Lavoie - PIIA transformation

Étudier, conformément à l'article 607.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à aménager une aire de stationnement de 36 unités suite à l'agrandissement des écoles Lavoie et Lucille-Teasdale situées au 6755 rue Lavoie - dossier relatif à la demande de permis 3002629854.

Présentation : Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis, visant à agrandir les écoles Lavoie et Lucille-Teasdale impliquant le réaménagement d'une aire de stationnement dans la cour arrière a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 8 février 2022.

Seul le réaménagement de l'aire de stationnement de 5 unités et plus est assujettie au PIIA en vertu de l'article 607.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

L'aire de stationnement extérieure comprenait 68 unités. Elle sera réduite à 36 unités maximales autorisées à l'extérieur.

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 à l'article 607.2 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 :

- l'impact visuel de l'aire de stationnement est minimisé;

- les conflits de circulation avec les piétons et les cyclistes est minimisé;

- l'aire de stationnement est aménagée de manière écologique avec diverses essences d'arbres à moyen et grand déploiement, entreposage de la neige;

- l'éclairage est conçu pour minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes.

Aux conditions suivantes :

- respecter la hauteur maximale des clôtures en cour avant et de la clôture en cour latérale prévue au Règlement sur les clôtures et les haies;

- s'assurer que le système d'éclairage de l'aire de stationnement inclut un dispositif permettant d'éteindre l'éclairage la nuit et que les fûts lumineux soit orientés vers le bas.

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 avec les conditions émises par la DAUSE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 5310, rue Vézina - 6802, boulevard Décarie - PIIA bruit

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 limiter les nuisances causées par le bruit pour autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel adjacent à une autoroute, pour la propriété situé au 5310, Vézina - dossier relatif à la demande de permis 3002626814.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Deux demandes de permis ont été déposées pour la construction d'un bâtiment mixte commercial et d'habitation de 6 étages comprenant 10 logements à l'intersection du boulevard Décarie et de la rue Vézina. La première a été déposée le 5 février 2021 (3002626814) et la seconde le 12 mai 2022 (3003175148).

La propriété se trouve à moins de 100 m d'une autoroute.

À cet égard, l'article 122.7 stipule que tout bâtiment destiné à être occupé par un usage habitation doit être accompagné d'une étude préparée par un expert portant sur les mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit. Une telle demande de permis doit être approuvée conformément au titre VIII

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 122.7 et 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 mesures de mitigation pour réduire les impacts sonores, proposées par l'étude, sont respectées.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes :

- Ajouter, sous les balcons, un matériel absorbant avec un indice d'absorption sonore minimum de NRC 0.90;

Ajouter un système de climatisation de type split ou qui conserve l'étanchéité du mur tel que recommandé dans l'étude sur les impacts sonores.

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 :

- Ajouter, sous les balcons, un matériel absorbant avec un indice d'absorption sonore minimum de NRC 0.90;

- Ajouter un système de climatisation de type split ou qui conserve l'étanchéité du mur tel que recommandé dans l'étude sur les impacts sonores.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 5340, avenue Duquette - 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 et colonnes en bois par d'autres en aluminium soudé pour un bâtiment jumelé situé au 5340 Duquette - dossier relatif à la demande de permis 3003199032 .

Présentation : Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant à remplacer les garde-corps et les colonnes en bois par d'autres en aluminium soudé a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 01/08/2022.

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), puisqu'ils comprennent le remplacement et la modification de l'aspect de composantes d'un perron et d'un balcon à l'intérieur d'un secteur significatif à normes 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

La direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Les balcons actuels sont en mauvais état et celui supérieur ne protège pas des intempéries le balcon inférieur malgré un nettoyage et une rénovation fournis par un professionnel;

- Le bâtiment a été conçu sans auvent, ce qui expose les balcons aux intempéries; l'aluminium propose une plus grande durabilité que le bois à cet effet;

- Les garde-corps et colonnes en bois sont de faible qualité et ne sont pas d'origine;

- Les garde-corps et colonnes proposés sont en aluminium soudé et faits sur mesure (Mondi Aluminium);

- Le projet comprend la conservation des socles en briques du balcon qui seront de nouveau exposés;

- La volumétrie proposée des garde-corps et colonnes ressemble davantage à celle du bâtiment jumelé.

Délibération du comité

Les membres s'intéressent au matériel proposé pour le plancher et les mains courantes.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition que les mains courantes soient de la même couleur que les garde-corps et qu'ils rappellent un profilé de fer forgé ou que les mains courantes soient en bois.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 3795, 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), les travaux visant à remplacer les garde-corps et les colonnes en bois par d'autres en aluminium pour un bâtiment jumelé situé au 3795 Grey - dossier relatif à la demande de permis 3003202349.

Présentation : Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant à remplacer les garde-corps et les colonnes du balcon et du perron pour d'autres en aluminium et de repositionnement des marches du perron a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 12/08/2022.

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), puisqu'ils comprennent le remplacement et la modification de l'aspect de composantes d'un perron et d'un balcon à l'intérieur d'un secteur significatif à normes 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

La direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- la transformation permettra de rétablir l'escalier frontal du perron et de s'harmoniser à l'immeuble jumelé ainsi qu'à l'ensemble des bâtiments du voisinage;

- les balcons actuels sont en mauvais état.

et sous les conditions suivantes :

- que les gardes-corps soient en fer forgé ou en bois;

- que l'ancienne allée piétonne soit retirée et que son empreinte soit végétalisée;

- que la direction des travaux publics confirme que le projet n'impacte pas l'arbre qui se trouve sur le domaine public et que le requérant se conforme aux mesures de protection exigées s'il y a lieu;

- que la dalle de 18" jouxtant le trottoir soit au même niveau que ce dernier;

- que le requérant obtienne un permis d'abattage d'arbre pour l'arbre jouxtant les escaliers du perron.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division, mais soulignent l'importance de reproduire l'apparence et les dimensions des colonnes traditionnelles.

Recommandation du comité

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

- que les gardes-corps soient en fer forgé ou en bois;

- que les colonnes aient le même gabarit que celles existantes;

- que l'ancienne allée piétonne soit retirée et que son empreinte soit verdie;

- que la Direction des travaux publics confirme que le projet n'impacte pas l'arbre qui se trouve sur le domaine public et que le requérant se conforme aux mesures de protection exigées s'il y a lieu;

- que la dalle de 18 pouces jouxtant le trottoir soit au même niveau que ce dernier;

- que le requérant obtienne un permis d'abattage d'arbre pour l'arbre jouxtant les escaliers du perron.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 4991, 4993, avenue Grosvenor - 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 une fenêtre par une porte pour un bâtiment jumelé situé au 4991 Grosvenor - dossier relatif à la demande de permis 3003145655.

Présentation : Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant à remplacer une fenêtre par une porte sur la façade latérale, visible de la voie publique, dans le cadre d'une conversion de deux logements en un seul conforme à l'article 137.1 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 17/03/2022.

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), puisqu'ils comprennent la modification de la forme et de la grandeur d'une ouverture à l'intérieur d'un secteur significatif à normes non conformes à l'article 105 et assujetti aux PIIA en vertu de l'article 106 du règlement 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

La direction conclut que la proposition est conforme à l'article 668 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 :

- L'intervention ne compromet pas des composantes architecturales d'importance et s'inspire d'autres similaires dans le voisinage.

- L'intervention permet de faciliter le passage des piétons vers le sous-sol.

- L'intervention se situe sur un mur latéral.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division, mais soulignent l'importance d'harmoniser la couleur des portes sur la façade visée.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition d'harmoniser la couleur de la porte avec celle de la porte voisine.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 3331-3341, avenue Maréchal - 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 l'ajout de 3 logements au sous-sol et des modifications au façades et en cour avant pour chacun des deux immeubles situés au 3331 et 3341 avenue Maréchal. Dossiers relatifs aux demandes de permis 3003140866 et 3003140856.

Présentation :Themila Boussoualem, conseillère en aménagement

Description du projet

Deux demandes de permis de transformation visant à remplacer un espace de stationnement au sous-sol par trois logements pour chacun des deux immeubles situés au 3331 et 3341 avenue Maréchal ont été déposées à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 09/03/2022.

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 bâtiments résidentiels sont situés dans un secteur significatif à normes et que les travaux comprennent des modifications aux ouvertures des portes de garage qui ne sont non conformes aux articles 91 et 105.

Les deux immeubles étant mitoyens et identiques ainsi que les deux projets de transformation qui y sont proposés, leur étude ont été combinées et présentées conjointement.

Pour chaque immeuble, le projet de transformation du sous-sol consiste à déplacer les salles techniques et issues de secours présentes et à démolir le garage de stationnement et vue de dégager des espaces suffisants pour y aménager un studio, une logement à 1 c.a.c et un troisième ayant 2 c.à.c. Les dimensions des logements proposées respectent minimalement les normes en vigueur et sont considérées conformes.

L'ajout de ces logements nécessite de nouvelles ouvertures dans les murs de fondation du bâtiment pour y insérer de nouvelles portes et fenêtres sur les trois façades de chaque immeuble. Les nouvelles fenêtres en façade principale reprennent l'alignement, la forme et la modulation des ouvertures existantes et s'intègrent harmonieusement sur le plan architectural.

En cour avant les travaux pour chaque immeuble incluent le remplacement de la porte de garage par une fenêtre, la désaffectation de l'entrée charretière ainsi que l'agrandissement de la porte existante qui donnera accès aux espaces connexes incluant une nouvelle salle à déchets.

Les deux entrées véhiculaires existantes sont mitoyennes et seront remplacées par une rampe d'accès de service partagée de 6 mètres de large menant à deux cour anglaises de moins de 1 mètre de profondeur conformes au règlement d'urbanisme (01-276). Les dimensions des cours anglaises sont minimales et permettent d'aménager deux espaces verts en cour avant pour chaque immeuble.

L'aménagement paysager intègre également l'ajout de 4 cases de stationnement pour vélo, accessible à partir de l'allée d'entrée de chaque immeuble, ainsi que des gardes-corps en fer forgé le long des murs des cours anglaises.

Pour finir, le revêtement de maçonnerie proposé, pour la partie du mur de fondation qui sera construit pour remplacer l'ouverture de chaque porte de garage, est similaire à l'existant en termes de couleur motif des joints et texture. La maçonnerie en façade devra être nettoyée tel que proposé afin d'assurer la continuité entre la partie existante et le nouveau revêtement.

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 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 projets sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux et contribuent à une densification raisonnable du secteur;

- L'expression d'ensemble du bâtiment est améliorée par le remplacement des voies d'accès véhiculaire par une rampe d'accès mutuelle;

- Les cours anglaises sont minimales et ont été revues pour optimiser le verdissement des cours avant;

- Les nouvelles ouvertures en façade s'intègrent adéquatement sur la plan architectural;

- Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti.

Délibération du comité

Les membres se questionnent sur la hauteur de la cour anglaise et la dimension des studios prévues au projet et demandent pourquoi la porte de service n'est pas alignée aux ouvertures existantes.

Les contraintes liées aux espaces connexes, en particulier à l'emplacement obligatoire des entrées électriques existantes à proximité de la façade avant, ont été expliquées au comité ainsi que le choix de décaler l'emplacement de la porte en vue d'optimiser l'espace alloué au studio.

La hauteur du mur de soutènement des cours anglaises n'a pas d'impact sur l'éclairage naturel et la vue des studios puisque les fenêtres de ses derniers se situent au-dessus de la limite supérieure de ces murs.

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

3.9 4614-4618, Boulevard Décarie - 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'aménagement de trois logements au sous-sol d'un immeuble multi-résidentiel situé au 4614-4618, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002968354.

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 4 juin 2021.

Le projet vise essentiellement à réaménager les trois locaux commerciaux occupant le sous-sol de l'immeuble en logements et à reconfigurer la cour anglaise en cour avant. L'intervention représente un changement d'usage pour une portion d'un bâtiment implanté à moins de 100 m d'une autoroute. Les travaux illustrés dans les plans ne prévoient par ailleurs aucune modification sensible à l'expression architecturale de l'immeuble.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 122.7 et 392 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 122.7, 392 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 :

- Revoir l’aménagement de la cour anglaise de manière à favoriser son intégration paysagère tout en respectant les conclusions du rapport déposé par le consultant Soft dB;
- Considérer revoir les dimensions des logements ainsi que la configuration des ouvertures et des accès afin de favoriser une meilleure qualité des espaces intérieurs;
- Assurer la conformité du stationnement, bonifier le verdissement du terrain, limiter la présence des garde-corps et mains courantes et retirer le bandeau de transition (corniche) installé en façade et associé à l'usage commercial du sous-sol.

Délibération du comité

Les membres du comité ne partagent pas entièrement l’avis formulé par la Division de l’urbanisme. Une conversation animée s’engage au sujet de la viabilité des logements proposés le long du boulevard Décarie et sur les risques environnementaux que cette situation représente pour la santé des locataires.

Le comité remet en question l’orientation et les dimensions des studios, l’accès direct aux logements de l’extérieur à partir de la cour anglaise ainsi que le traitement paysager de la cour faisant face au boulevard Décarie.

Recommandation du comité

En définitive, le comité recommande d’approuver la demande aux conditions suivantes :

- Supprimer la cour anglaise ou, à défaut, revoir son aménagement de manière à limiter son appropriation;
- Revoir la configuration des ouvertures et des accès afin d’améliorer le confort acoustique dans les logements;
- Bonifier le verdissement du terrain, limiter la présence des garde-corps et des mains courantes et retirer le bandeau de transition (corniche) installé en façade.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.10 2320, avenue d'Oxford - 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 modification d'une saillie en façade de la résidence située au 2320, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3003184482.

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 9 juin 2022.

Le projet vise notamment l’installation d’une plate-forme élévatrice à gaine ouverte en cour avant de la résidence. Les travaux incluent la modification des saillies en façade soit la relocalisation de l’escalier et l’adaptation des rampes et balustrades existantes en bois peint.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (C); 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) puisque le projet modifie la configuration originale de l'accès au bâtiment ainsi que l'apparence actuelle des saillies.

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 projet vise à rehausser le niveau d'accessibilité au bâtiment.

- Le projet vise à préserver / réutiliser les composantes existantes.

- L'intervention est conçue suivant les lignes directrices du Programme d'adaptation de domicile à Montréal (PADM).

- La transformation proposée des saillies en façade est jugée mineure et réversible.

- Les travaux participent au maintien de l'occupation de l'immeuble par ses propriétaires actuels et n'ont pas d'impact significatif sur la qualité du cadre bâti environnant.

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

3.11 4986, place de la Savane - 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 d'aménagement d'une terrasse sur le toit de l'immeuble multi-résidentiel de 10 étages en construction au 4986, Place de la Savane - dossier relatif à la demande de permis 3003189563.

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 28 juin 2022.

Le projet vise l'aménagement d'une terrasse au niveau de la toiture du dixième étage d'un immeuble multi résidentiel de 84 unités actuellement en construction. Les plans prévoient notamment l'installation de deux spas de détente, d'une pergola et d'écrans ajourés visant à protéger une

portion de la terrasse du soleil direct et du vent ainsi que de garde-corps en verre trempé délimitant l'aire d'appropriation.

La propriété est localisée au nord du secteur du Triangle, en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du Règlement de projet particulier PP-115 adopté au mois de février 2020 (résolution CA20 170028).

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 satisfait aux objectifs énoncés aux articles 21, 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues 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 s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115);

- Le projet est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;

- L'intervention est discrète et favorise l'utilisation des toits;

- L'orientation de la terrasse permet de profiter d'une vue panoramique sur une partie de la montagne et sur le couchant;

- La qualité des matériaux et des composantes architecturales proposées est en accord avec la valeur de l'immeuble.

La Division de l'urbanisme suggère toutefois au requérant de considérer l'aménagement d'une toiture-paysage végétalisée, de plantations en bacs et/ou d'un potager urbain à ce niveau; le cas échéant, et aux fins de la délivrance du permis de transformation, le requérant devra soumettre un plan détaillé révisé des aménagements extérieurs incluant le mobilier et les équipements nécessaires ainsi que la spécification des végétaux proposés.

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 cependant d'inclure l'aménagement d'une toiture-paysage végétalisée, de plantations en bacs et/ou d'un potager urbain à ce niveau et que le requérant fournisse un plan détaillé révisé des aménagements extérieurs incluant l'ensemble du mobilier et des équipements nécessaires (sortie d'eau, lignes de vie, etc.) ainsi que la spécification des végétaux proposés.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 4352, avenue Wilson - 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), l'aménagement d'une cour anglaise en cour avant ainsi que la modification de certaines ouvertures réputées visibles de la rue sur le duplex situé au 4352, avenue Wilson - dossier relatif aux demandes de permis 3003173135 et 3003196682.

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 21 juillet 2022, suite à une intervention de l'inspecteur municipal.

Le projet vise la réfection et l'étanchéité des fondations du bâtiment, l'ajout d'un nouveau logement au sous-sol ainsi que le réaménagement et la rénovation complète des logements situés au rez-de-chaussée et à l'étage. Les travaux visés incluent l'aménagement d'une cour anglaise en cour avant, le ravalement de la façade, le remplacement du parement et la reconfiguration des ouvertures du mur latéral ainsi que l'ajout / modification de deux ouvertures en façade, sous le niveau du rez-de-chaussée. L'intervention comprend la réfection à l'identique du parement de maçonnerie de la façade au moyen de la brique originale récupérée de la démolition ainsi que la conservation des saillies en bois peint, caractéristiques de l'immeuble à mettre en valeur.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (B); l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 106 et 392 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 est conforme aux articles 113, 392 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 aux conditions énumérées ci-après :

- Assurer le maintien des caractéristiques architecturales de l'immeuble incluant la restauration sinon la réfection à l'identique des saillies en façade;

- Réviser la spécification des fenêtres proposées au sous-sol (les volets coulissants sont interdits);

- Assurer une protection adéquate de l'arbre public en cour avant, et ce, pour toute la durée des travaux.

La Division de l'urbanisme suggère également de bonifier significativement le verdissement et l'ajout de plantations en cour avant. Le cas échéant, le requérant devra soumettre aux fins de la délivrance du permis un plan détaillé des aménagements extérieurs incluant la spécification des matériaux et des végétaux proposés.

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 :

- D'assurer le maintien des caractéristiques architecturales de l'immeuble incluant la restauration sinon la réfection à l'identique des saillies en façade;

- De réviser la spécification des fenêtres proposées au sous-sol;

- D'assurer une protection adéquate de l'arbre public en cour avant, et ce, pour toute la durée des travaux;

- De bonifier significativement le verdissement et d'ajouter des plantations en cour avant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 5210, rue West Broadway - 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), un projet d'agrandissement sur deux étages en cour arrière de la résidence située au 5210, rue West Broadway - dossier relatif à la demande de permis 3003196419.

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 21 juillet 2022.

Le projet comprend le réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux, le remplacement des portes et fenêtres existantes ainsi que la construction d'un agrandissement de deux étages représentant une augmentation de plus du tiers (environ 230%) du taux d'implantation actuel sur la propriété.

L'immeuble est implanté en secteur significatif soumis à des normes (C). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2 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 est conforme aux articles 45.2 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 projet contribue au maintien des caractéristiques architecturales du bâtiment existant et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;

- Les dimensions du terrain permettent de bien supporter l'augmentation proposée du taux d'implantation (+/- 33,5 % après intervention);

- L’articulation du volume ajouté permet de conserver la lecture du gabarit de référence ainsi que l'expression du corps principal;

- Le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

- L’intervention conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière;

- Le projet s'intègre adéquatement à son environnement et participe à l’évolution du cadre bâti.

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

3.14 4954, avenue Ponsard - 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 d'agrandissement en cour arrière d'une résidence unifamiliale isolée située au 4954, Avenue Ponsard - dossier relatif à la demande de permis 3003180719.

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 31 mai 2022.

Le projet vise le réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux ainsi que la construction d'un agrandissement important en cour arrière représentant une augmentation de plus du tiers (environ 64 %) du taux d’implantation actuel sur la propriété. Les travaux visés incluent par ailleurs la modification de certaines ouvertures réputées visibles depuis la voie publique. L’intervention ne comprend aucune modification aux caractéristiques architecturales de la façade.

L'immeuble est implanté en secteur significatif soumis à des normes (C), au cœur de la cité jardin (secteur *The Circle*). L’approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 45.2 et 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 est conforme aux articles 45.2. 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 :

- L'échelle du projet est adaptée aux proportions du terrain et conserve le potentiel d'appropriation de la cour ainsi qu'un taux de verdissement important;

- L'articulation volumétrique et le traitement architectural proposés conservent une lecture claire du corps principal;

- L'intervention est réputée être très peu visible depuis la voie publique;

- Le projet prévoit la plantation d'au moins deux nouveaux arbres en remplacement des espèces abattues ainsi que l'aménagement d'un jardin de pluie en cour arrière;

- La qualité des matériaux proposés et la sobriété du langage architectural favorisent une intégration adéquate du projet dans son contexte;

- L'intervention contribue au maintien de l'immeuble et à une certaine évolution du cadre bâti.

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

3.15 1021, avenue Prud'homme - PIIA agrandissement

Dossier retiré.

3.16 4895, boulevard Cavendish - 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 à agrandir en aire de plancher dans la cour arrière, et à réaménager les étages, pour un bâtiment unifamilial situé au 4895, boulevard Cavendish - dossier relatif à la demande de permis 3003175907.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, 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 le 13 mai 2022, pour un bâtiment unifamilial jumelé.
Le projet vise un agrandissement en aire de plancher dans la cour arrière sur deux étages avec sous-sol. L'intervention comprend le réaménagement intérieur des pièces affectées par les travaux, et reprend la matérialité du bâtiment existant pour les revêtements extérieurs.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque la superficie d'agrandissement proposée excède le tiers de la superficie du bâtiment existant et n'est pas conforme à l'article 45.1.

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 Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45.2 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 :

- Le bâtiment visé n'est pas situé dans un secteur significatif et le projet demeure conforme aux orientations et au objectifs municipaux;

- L'implantation et la volumétrie du toit ont été revues de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages à l'échelle et à la typologie de maison de vétérans;

- Le retrait de la marge latérale mitoyenne permet de réduire les nuisances sur le terrain adjacent;

- L'agrandissement reprend la matérialité du bâtiment existant;

Le volume ajouté dans la cour arrière n'est pas perceptible de la rue.

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

3.17 3105, avenue Linton - 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 à transformer les garages et des espace de rangement au sous-sol en maison de chambres de 4 unités, et à remplacer les portes garages au mur latéral par des portes coulissantes, pour un immeuble résidentiel situé au 3105, avenue Linton - dossier relatif à la demande de permis 3003167448.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, 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 le 10 avril 2022, pour un immeuble résidentiel de 3 étages situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent à convertir les unités de stationnement intérieures et des espaces de rangement présents au sous-sol en maison de chambres comprenant 4 unités. L'intervention comprend le retrait des 3 portes de garages sur le mur latéral et la modification des ouvertures sur l'ensemble du mur de fondation, afin d'installer quatre nouvelles portes-fenêtres coulissantes. L'aire de stationnement extérieure est éliminée pour faire place à d'aménagements extérieurs et créer un environnement sécuritaire pour les chambres projetées.

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

modifications apportées aux ouvertures de la façade modifient la forme et l'apparence d'origine et ne sont pas conformes aux articles 91 et 105 du Règlement.

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 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 :

- L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et le projet contribue à la densification du secteur;

- Le projet a été revu afin d'aménager des terrasses extérieures visant à accommoder les nouvelles chambres proposées au sous-sol, et afin de sécuriser ces nouveaux aménagements par la réduction de la circulation automobile;

- Le projet est compatible avec l'usage multifamilial de l'immeuble et l'intervention extérieure respecte la composition architecturale d'origine;

- La voie d'accès est réduite et les unités de stationnement extérieures sont éliminées afin d'aménager des espaces pour les résidents;

- La Direction suggère cependant que la superficie asphaltée existante de la voie d'accès et des stationnements extérieurs soit entièrement remplacée par des surfaces végétalisées.

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 la superficie asphaltée existante de la voie d'accès et des stationnement extérieurs soit entièrement remplacée par des surfaces végétalisées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.18 3115, avenue Linton - 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 à transformer les garages et des espace de rangement au sous-sol en maison de chambres de 4 unités, et à remplacer les portes garages au mur latéral par des portes coulissantes, pour un immeuble résidentiel situé au 3115, avenue Linton - dossier relatif à la demande de permis 3003167694.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, 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 le 11 avril 2022, pour un immeuble résidentiel de 3 étages situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent à convertir les unités de stationnement intérieures et des espaces de rangement présents au sous-sol en maison de chambres comprenant 4 unités. L'intervention comprend le retrait des 3 portes de garage sur le mur latéral et la modification des ouvertures sur l'ensemble du mur de fondation, afin d'installer quatre nouvelles portes-fenêtres coulissantes. L'aire de stationnement extérieure est éliminée pour faire place à d'aménagements extérieurs et créer un environnement sécuritaire pour les chambres projetées.

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 modifications apportées aux ouvertures de la façade modifient la forme et l'apparence d'origine et ne sont pas conformes aux articles 91 et 105 du Règlement.

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 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 :

- L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et le projet contribue à la densification du secteur;

- Le projet a été revu afin d'aménager des terrasses extérieures visant à accommoder les nouvelles chambres proposées au sous-sol, et afin de sécuriser ces nouveaux aménagements par la réduction de la circulation automobile;

- Le projet est compatible avec l'usage multifamilial de l'immeuble et l'intervention extérieure respecte la composition architecturale d'origine;

- La voie d'accès est réduite et les unités de stationnement extérieures sont éliminées afin d'aménager des espaces pour les résidents;

- La Direction suggère cependant que la superficie asphaltée existante de l'aire de stationnement extérieure soit entièrement remplacée par des surfaces végétalisées.

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 la superficie asphaltée existante de l'aire de stationnement extérieure soit entièrement remplacée par des surfaces végétalisées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.19 4954, avenue Ponsard - PIIA agrandissement

Dossier retiré.

3.20 4385, avenue Hingston - 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 ajouter une ouverture sur une maison jumelée située au 4385, avenue Hingston - dossier relatif à la demande de permis 3003193545.

Présentation : Sara Yahyaoui, agente de recherche

Description du projet

Une demande de permis, visant à ajouter une fenêtre sur la façade latérale, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 11 juillet 2022.

Les travaux visent à démolir et reconstruire l'extension arrière, en impliquant certaines interventions mineures sur le bâtiment existant. Dans ce cas-ci, seule la fenêtre est assujettie au PIIA.

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 B non conformes à l'article 105.

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.

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. Varia

4.1 Départ d'un membre du CCU

Les membres du CCU soulignent la démission de M. Bruce Allan et tiennent à le remercier pour ses précieux services.

Levée de la séance à 21h30.

Ce procès-verbal a été approuvé le 12 octobre 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 - **2100 avenue Edouard-Montpetit (CEPSUM)**

Approuver, conformément aux articles 57, 58, 60, 62, 67 et 70 du règlement 20-052 et aux articles 118.1 paragraphe 8 et 122.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) , les travaux visant à remplacer le terrain synthétique du terrain de soccer/football du CEPSUM, de mise aux normes en matière de gestion des eaux pluviales, de remplacement de la passerelle et d'un escalier et réfection du toit de la kinésiologie pour l'immeuble CEPSUM situé au 2100, boulevard Edouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003145196.

2022/09/14

01

CONTEXTE

Demande de remplacement de la surface synthétique du terrain de soccer/football du CEPSUM, de mise aux normes en matière de gestion des eaux pluviales : Travaux de remblai/déblai qui empiètent dans la zone tampon du réseau écologique du Mont-Royal et à 30 mètres d'un bois situé dans un Écoterritoire.

Travaux de réfection de la passerelle et d'un escalier, du toit de la clinique de kinésiologie

02

ANALYSE

Immeuble localisé sur le campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées

Réaménagement d'espaces extérieurs assujettis aux PIIA selon les articles 57, 58, 60, 62, 67 et 70 du règlement 20-052 et des articles 118.1 paragraphe 8 et 122.3 du règlement d'urbanisme 01-276.

Autorisation du Service de l'eau pour la gestion des eaux pluviales requise

Autorisation de la Division du patrimoine requise (site patrimonial déclaré du Mont-Royal)

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet sous conditions

CONTEXTE

CONTEXTE

LOCALISATION



- District Côte-des-Neiges
- Flanc nord du Mont-Royal
- Parc Tiohtià : ke Otsira'kéhne au sud, 2eme boisée en importance sur le site duvMont-Royal (G.R.E.B.E, 2021). Ce terrain appartient à UdeM et loué pour 50 ans à la Ville
- Est situé dans le site patrimonial du Mont-Royal déclaré

CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - CEPSUM



Source : Lemay

- Fait partie du Centre d'éducation physique et des sports (CEPSUM), construit en 1973-1976 (Énoncé d'intérêt patrimonial, 2020)
- Situé dans la cour arrière du Stade d'hiver, construit en 1964-1966 (Énoncé d'intérêt patrimonial, 2020)

CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - CADASTRE

Les bâtiments du CEPSUM occupent les lots 2 177 237 et 2 176 581.



CONTEXTE URBAIN - VUES SUR LE TERRAIN SYNTHÉTIQUE





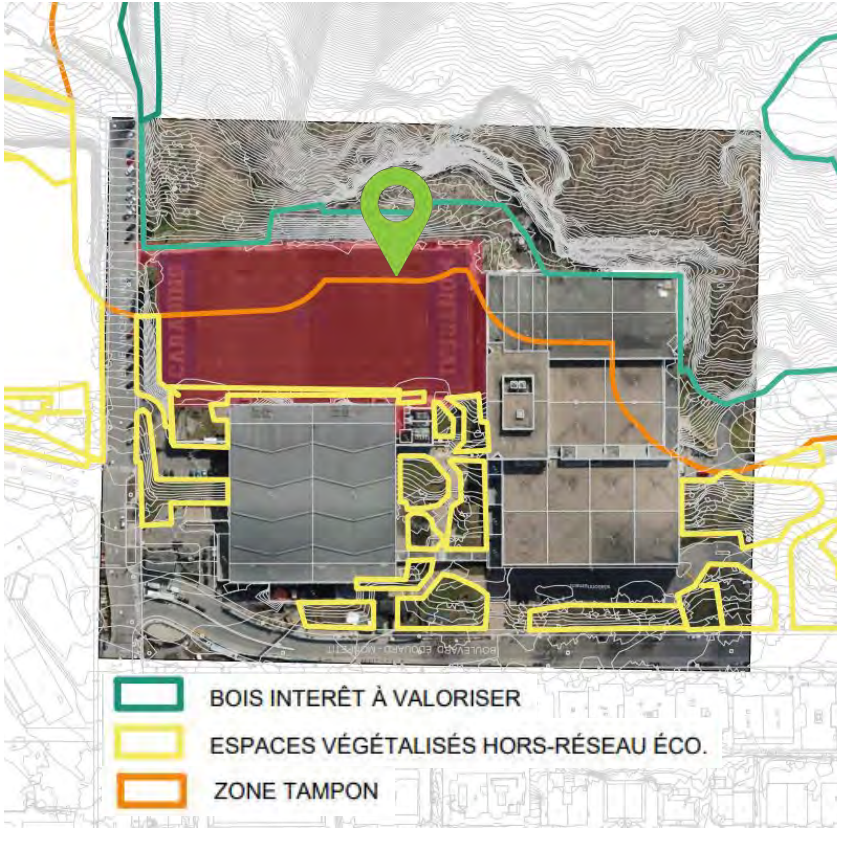




CONTEXTE

ASSUJETTI AU RÈGLEMENT SUR LE CAMPUS DE LA MONTAGNE (20-052) ISSU DU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE 2020.

COMPOSANTES DU RÉSEAU ÉCOLOGIQUE DU MONT-ROYAL (RÈGLEMENT 20-052, ANNEXE N)



- Situé en partie dans la **zone tampon** des composantes du réseau écologique du Mont-Royal (= zone assurant une transition entre un noyau primaire et un milieu urbain)
- Objectifs et critères de l'article 67 doivent être respectés (étude d'impact sur la biodiversité requise).

PATRIMOINE NATUREL



Source : Schéma

- Situé à proximité de bois et de milieux naturels protégés (Secteur A)
- Situé dans l'Écoterritoire Les sommets et les flancs du mont Royal

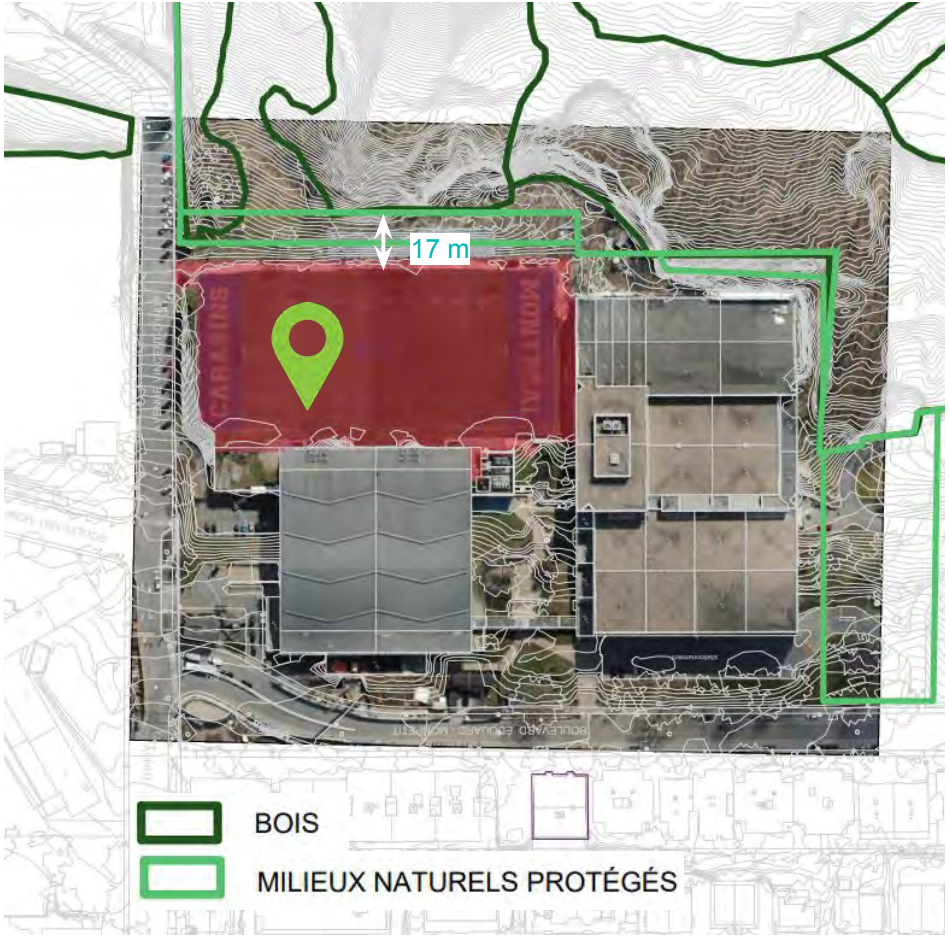
14-Bois

15-Écoterritoire

15-Milieu naturel protégé ou en voie de l'être

CONTEXTE

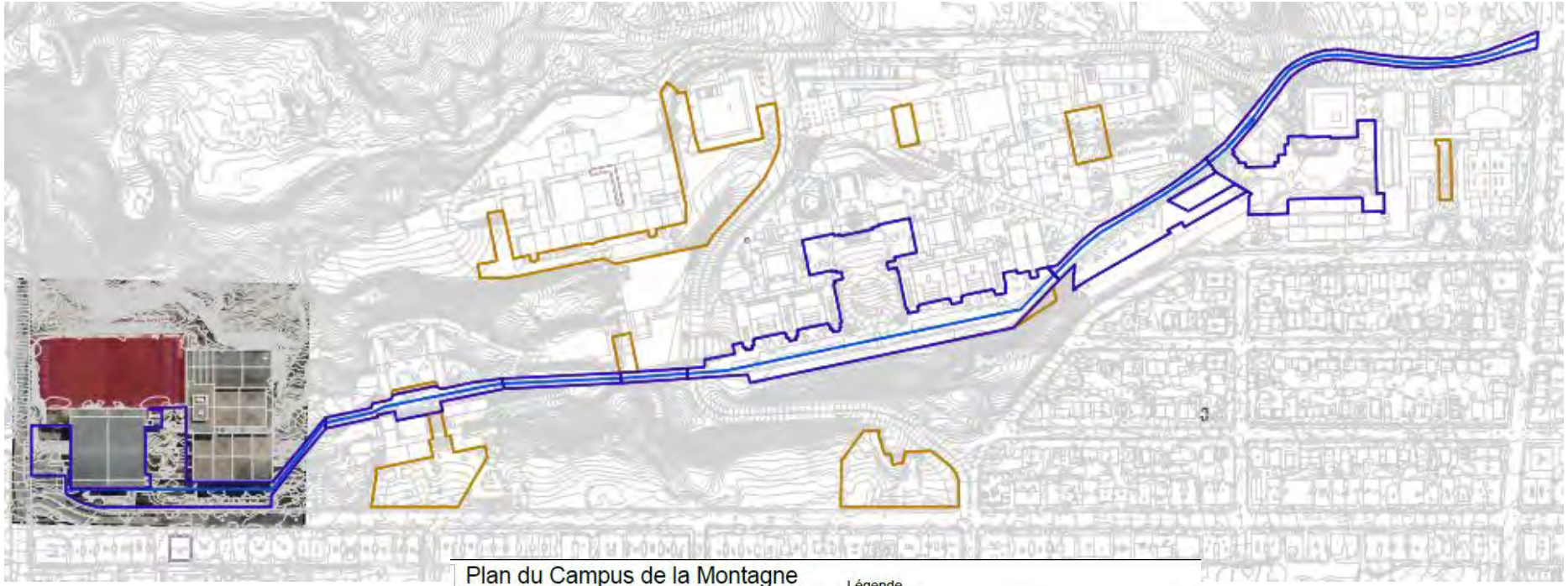
MILIEUX NATURELS PROTÉGÉS ET BOIS (RÈGLEMENT 01-276)



- Situé à proximité de bois (à moins de 30 m) et de milieux naturels protégés (Secteur A) - ces milieux naturels sont dans le parc T-0
- Situé dans l'Écoterritoire Les sommets et les flancs du mont Royal

CONTEXTE

ASSUJETTI AU RÈGLEMENT SUR LE CAMPUS DE LA MONTAGNE (20-052) ISSU DU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DE 2020



CONTEXTE

PLANIFICATION AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (2020)





Extrait Plan directeur, 2020



Extrait annexe D règlement 20-052

AXE DE VIE ET LIEUX DE RASSEMBLEMENT AU RÈGLEMENT 20-052 (ANNEXE D)



— « *Concernant les projets identifiés au PDA dans le secteur du CEPSUM, et notamment la construction du projet des gradins, il se concentre davantage dans le secteur des jardins. Ce dernier correspond à un projet futur.*

Dans le cas qui nous concerne, la rénovation de la passerelle et de l'escalier découle des travaux d'excavation pour les installations de rétention, et n'interfère pas avec le projet des gradins inscrit dans le plan directeur. » (extrait du courriel transmis par Sandra Gagné, gestionnaire de projet à l'UdeM)

CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION DES TRAVAUX



Portée des travaux :

DANS EMPLACEMENT TERRAIN

- remplacement terrain synthétique
- gestion des eaux
- éclairage

PÉRIPHÉRIE IMMÉDIATE DU TERRAIN

- toiture clinique kinésiologie
- réhabilitation du mur de soutènement
- réhabilitation de la passerelle
- réhabilitation des escaliers

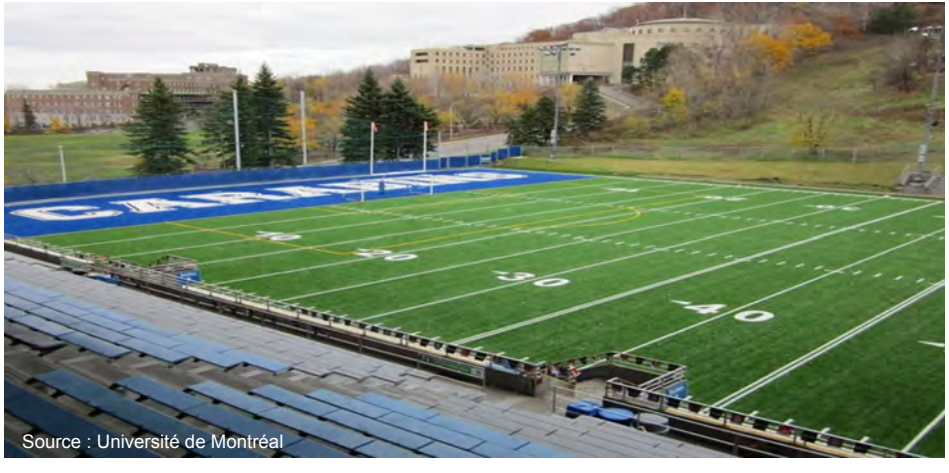
CONTEXTE

TERRAIN SYNTHÉTIQUE

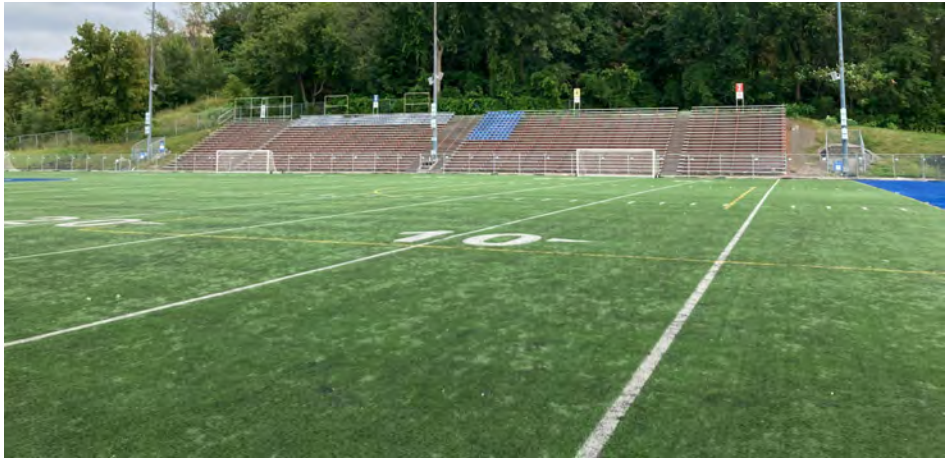


Source : Université de Montréal

- Utilisé pour les parties de football et soccer (équipe des Carabins)
- Revêtement de type monofilament mis en place en 2010 (Lemay)
- Durée de vie moyenne de 8 à 10 ans (Lemay)
- Signes d'usure avancée et facteurs de risques pouvant causer des blessures chez les athlètes (Lemay)

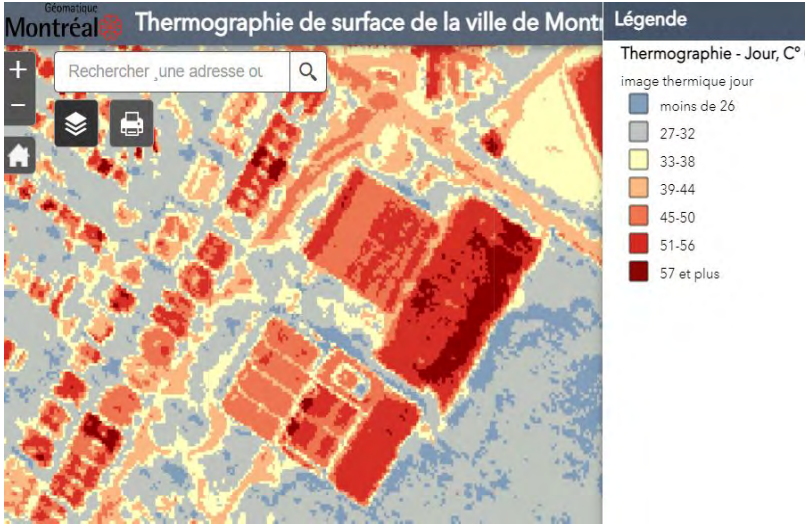


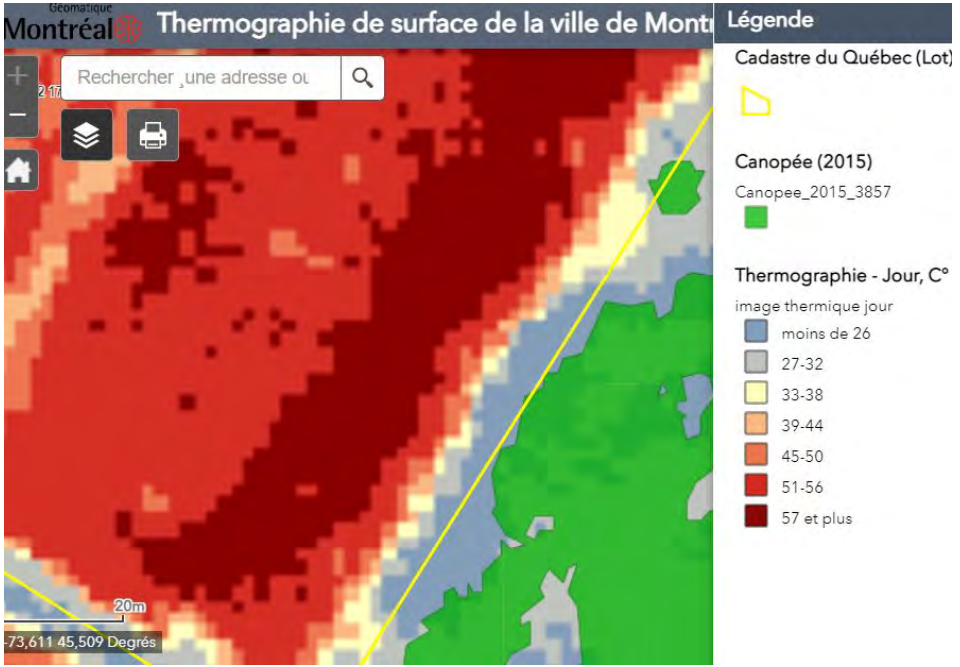
Source : Université de Montréal



CONTEXTE

TERRAIN SYNTHÉTIQUE ET ILÔT DE CHALEUR

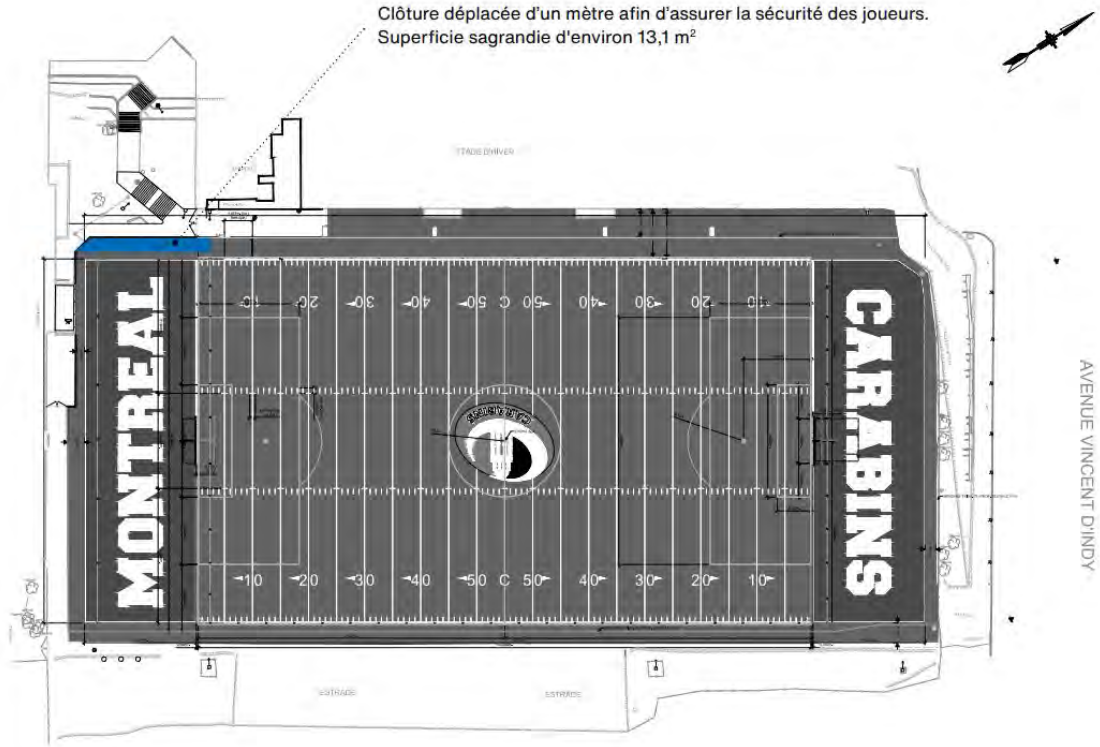




Source : géomatique données ouvertes Ville de Montréal
https://montreal.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=0df5291c0d5c4120b778d0fb2ec9f744)

CONTEXTE

REMPLACEMENT DU TERRAIN SYNTHÉTIQUE



- Aucune intervention n'est prévue quant aux dimensions du terrain pour la pratique du soccer. (Lemay, 2022)
- Modification au niveau du périmètre de sécurité.

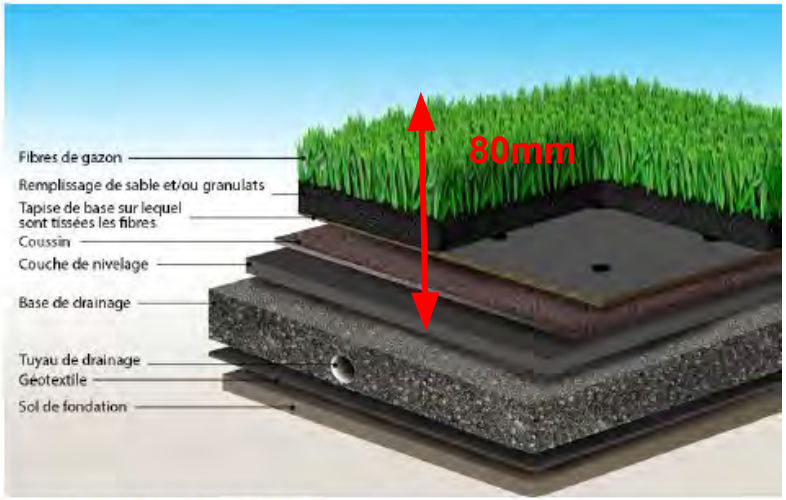
COMPARAISON DIFFÉRENTS REVÊTEMENTS TERRAIN SYNTHÉTIQUE

Revêtement synthétique			
Type	**Durée de vie**	**Situation actuelle**	**Situation proposée**
Monofilament	8 à 10 ans		
Hybride	12 à 14 ans		
Fébrilisé	14 à 16 ans		
Hauteur de fibre		45 mm	60 mm
Sous-couche			20 mm

Remplissage			
Type	**Durée de vie**	**Baisse de la température**	**Coût supplémentaire d'installation/ budget Cepsum**
SRB avec granules de caoutchouc noir	40 ans	N/A	
SRB avec granules de caoutchouc vert	30 ans	2 à 3 °C	+ 200 000 $
TPE	20 ans	2 à 3 °C	+ 200 000 $
Organique (ex : fibre de coco)	1 à 2 ans	8 à 10 °C	+ 500 000 $

- Une fibre de **type hybride** combine la durabilité de la fibre fébrilisée et l'esthétique de la fibre monofilament. La majorité des terrains au Québec sont faits avec ce type de fibre. (Lemay, 2022)

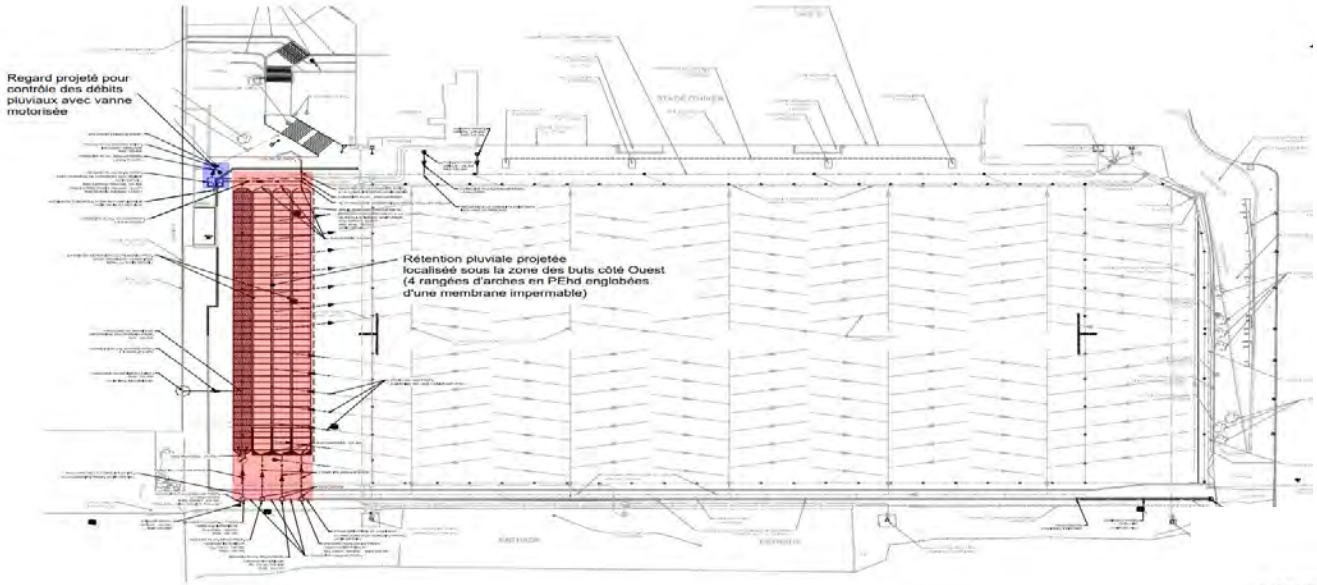
- Choix du remplissage en granules de caoutchouc noir lié à des contraintes d'entretien, à la durée de vie du revêtement et au coût financier pour l'installation (Lemay, septembre 2022)



STRUCTURE D'UN GAZON SYNTHÉTIQUE

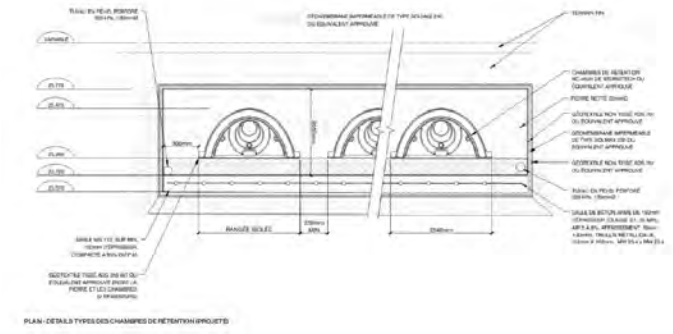
CONTEXTE

RÉTENTION DES EAUX PLUVIALES

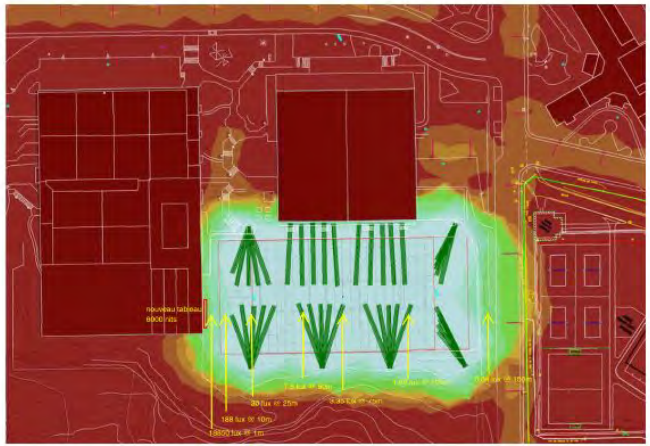


PROJET NON CONFORME AU RÈGLEMENT SUR LA GESTION DES EAUX PLUVIALES 20-030

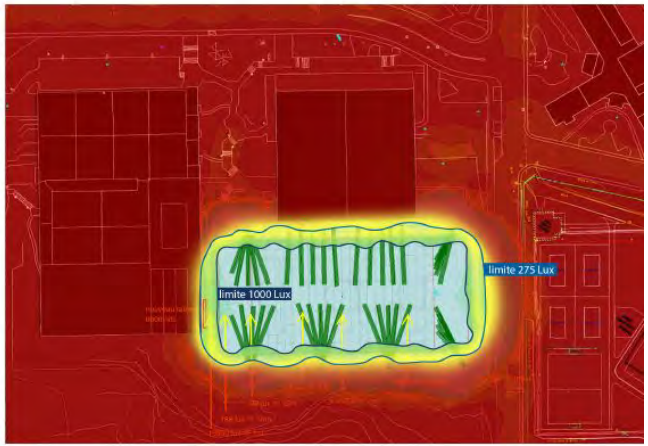
La rétention pluviale projetée dessert les surfaces du terrain synthétique et une section du toit du CEPSUM (Lemay, 2022).



ÉCLAIRAGE AU DEL ACTUEL INTÉGRANT LES LIMITES DE L'ÉTENDUE DES INTENSITÉS DE 275 ET 1000 LUX DE L'ÉCLAIRAGE PROPOSÉ



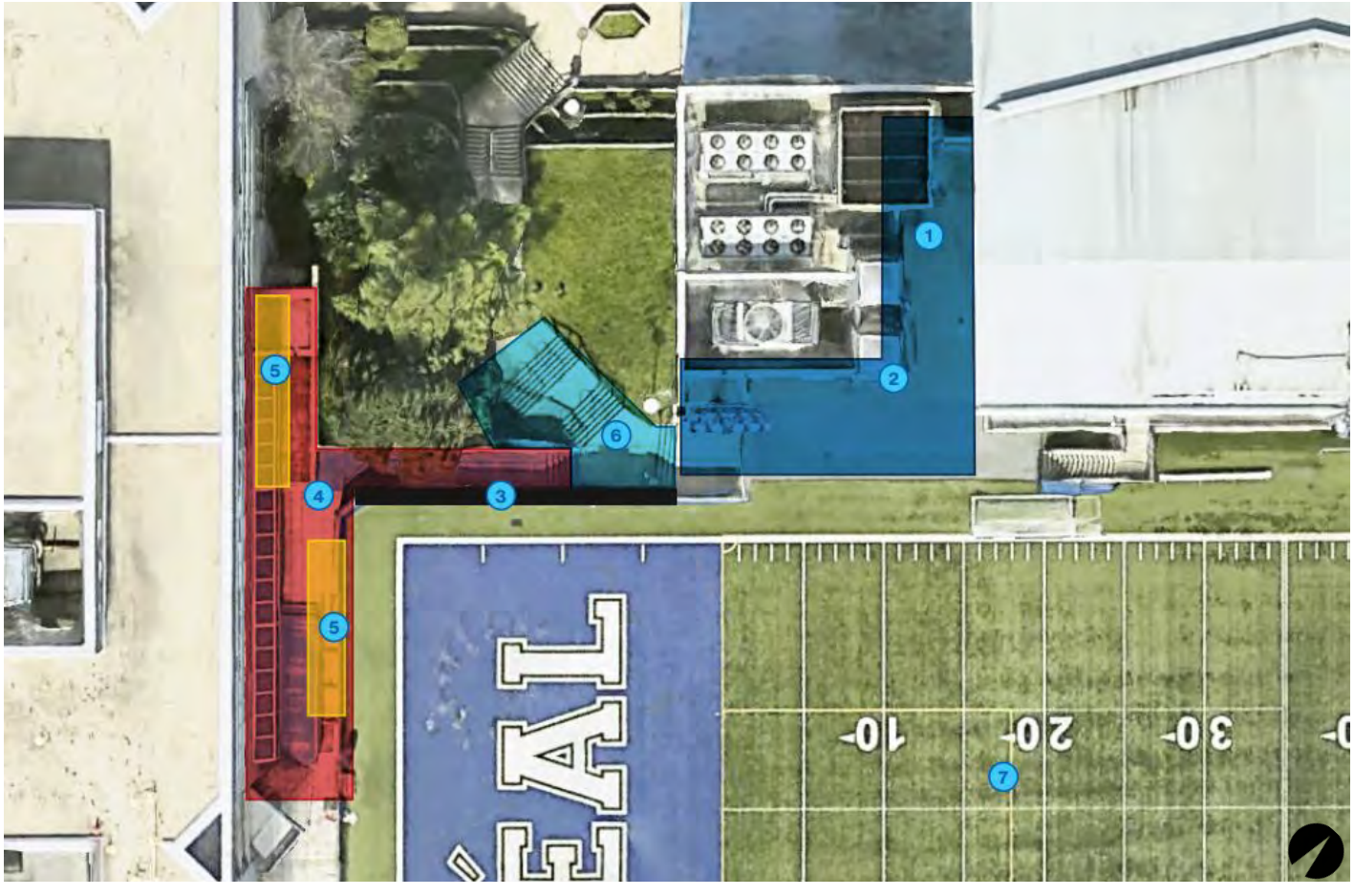
ÉCLAIRAGE ACTUEL



ÉCLAIRAGE PROPOSÉ AVEC LES LIMITES DE L'ÉTENDUE DES INTENSITÉS DE 275 ET 1000 LUX

- Le niveau d'éclairage des nouveaux faisceaux est légèrement plus élevé mais celui-ci sera contrôlé selon deux niveaux (625 et 1250 lux), grâce à une minuterie.
- Pour contrôler la pollution lumineuse, le concept propose une source de 4 000 ° K, en remplacement de la source actuelle de 5 000 °K (température de couleur).
- Passage système UV à DEL
- Aucun flux lumineux ne sera orienté vers le ciel.

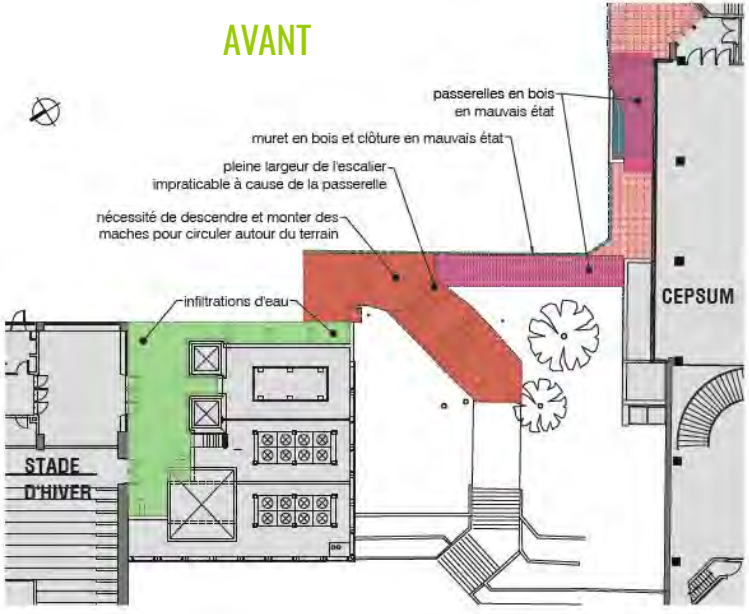
PLAN DE LOCALISATION DES INTERVENTIONS



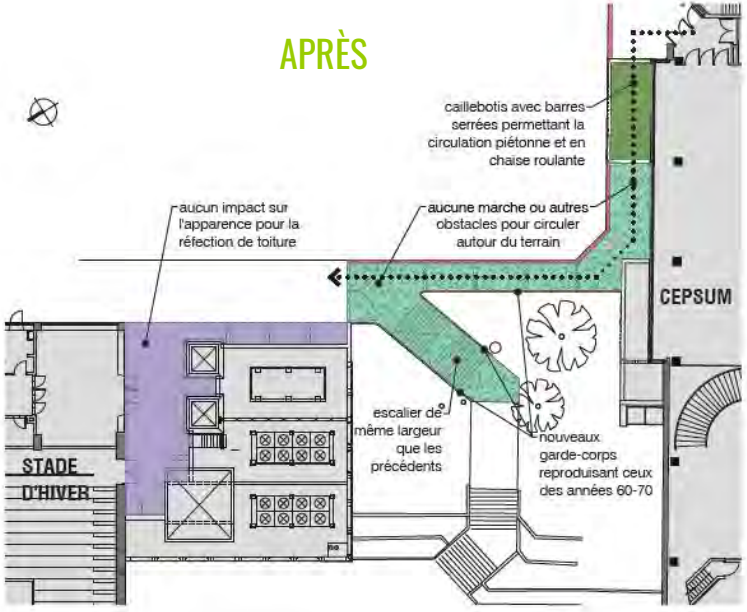
1. TOITURE DE LA CLINIQUE DE KINÉSIOLOGIE
2. SOLINAGE MÉTALLIQUE AU BAS DES MURS
3. MUR DE SOUTÈNEMENT
4. PASSERELLE EN BOIS
5. CAILLEBOTIS AU-DESSUS DU SAUT-DE-LOUP
6. ESCALIER EN BÉTON
7. REVÊTEMENT SYNTHÉTIQUE

PLAN DE LOCALISATION DES INTERVENTIONS

AVANT



APRÈS



Plan de la passerelle DÉMOLITION

- Aucune intervention
- Démolition de l'escalier et du trottoir
- Démolition de la toiture souterraine
- Démolition des passerelles de bois
- Démolition des murs de soutènement en bois et de la clôture
- Démolition des plaquettes de ciment
- Démolition du grillage du saut-de-loup

Plan de la passerelle CONSTRUCTION

- Aucune intervention
- Nouveau garde-corps en acier inoxydable
- Nouveaux trottoir/escalier/passerelle en béton
- Nouveau mur de soutènement en béton avec clôture
- Caillebotis
- Toiture souterraine
- Parcours/accès pour les personnes à mobilité réduite

TOITURE DE LA CLINIQUE DE KINÉSIOLOGIE





- Manque d’étanchéité et infiltration d’eau

PASSERELLE

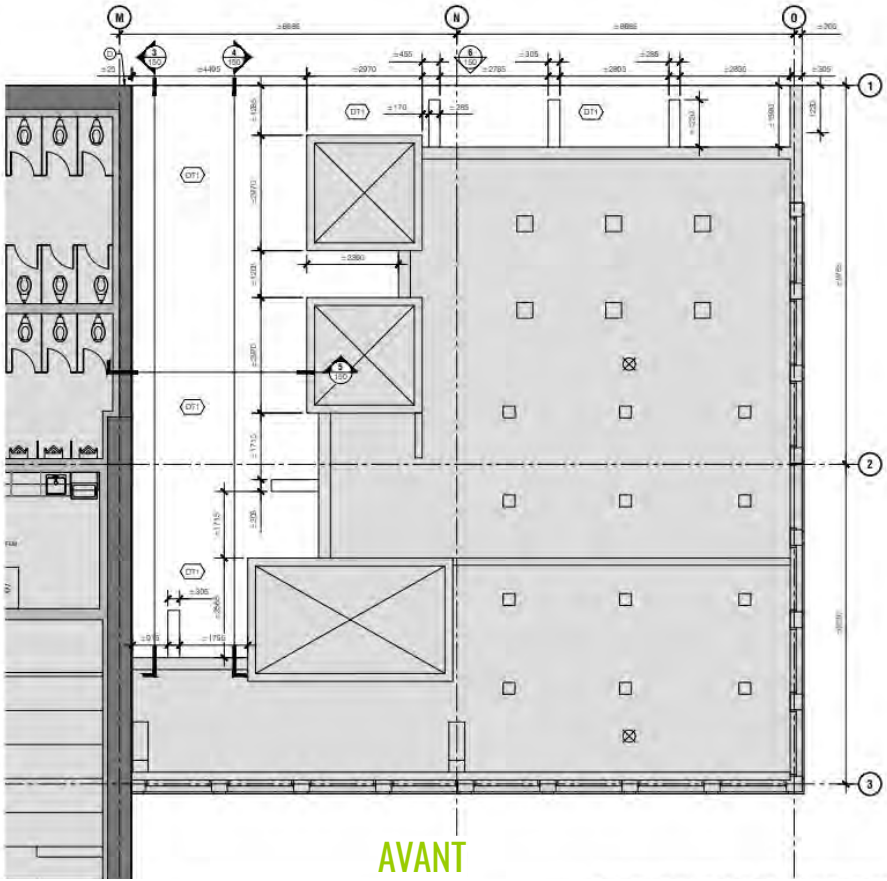




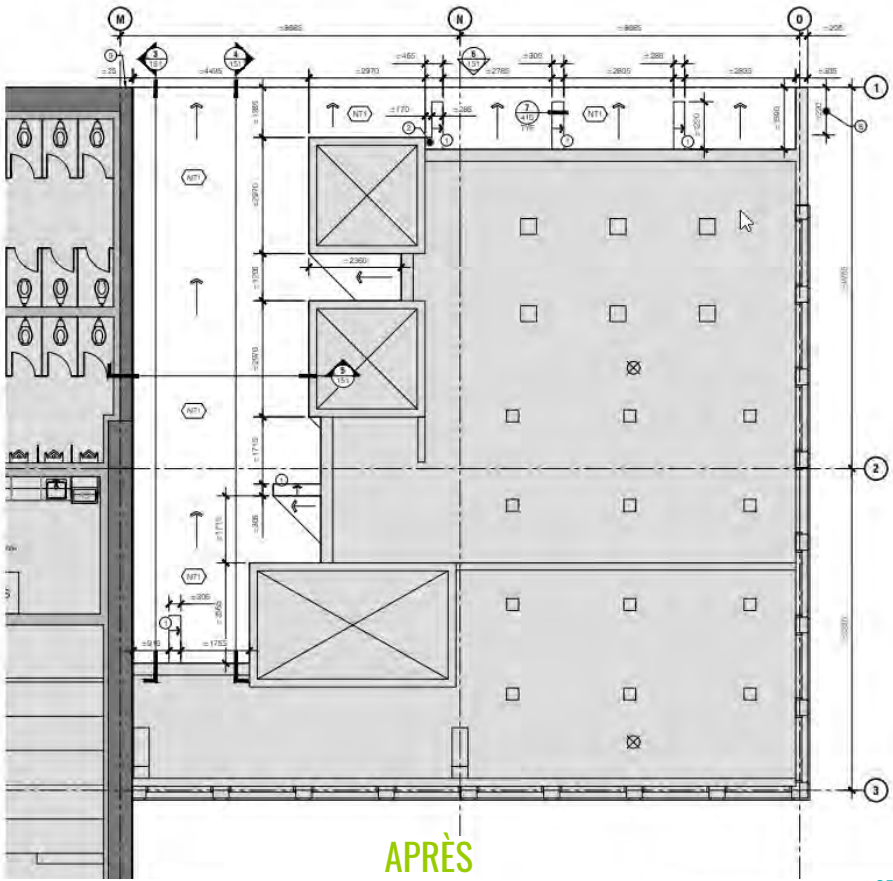




TRAVAUX SUR LA TOITURE DE LA CLINIQUE DE KINÉSIOLOGIE ET SOLIN MÉTALLIQUE AU BAS DES MURS



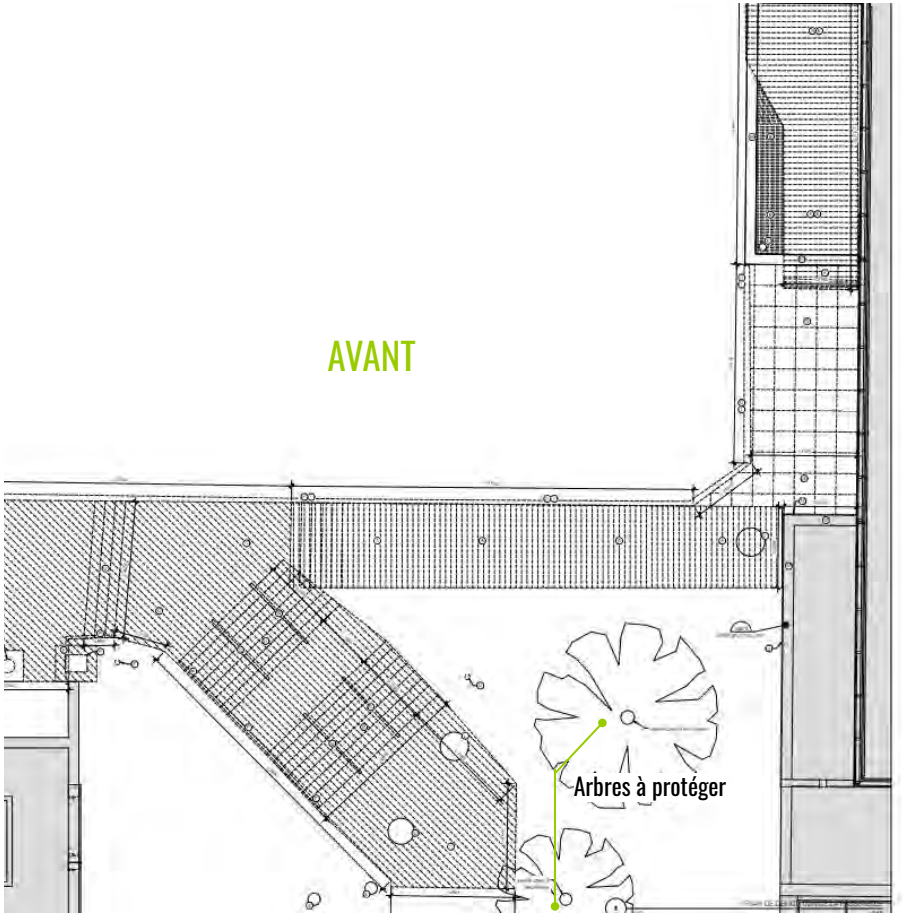
AVANT



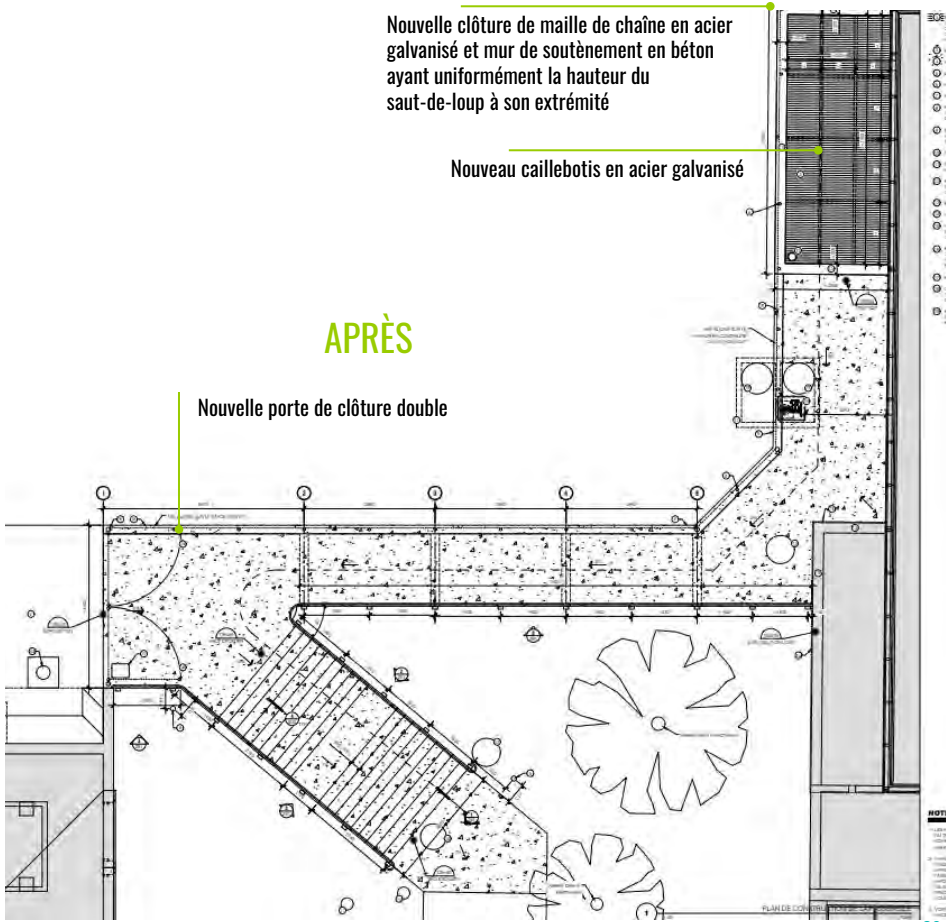
APRÈS

TRAVAUX SUR LA PASSERELLE ET L'ESCALIER

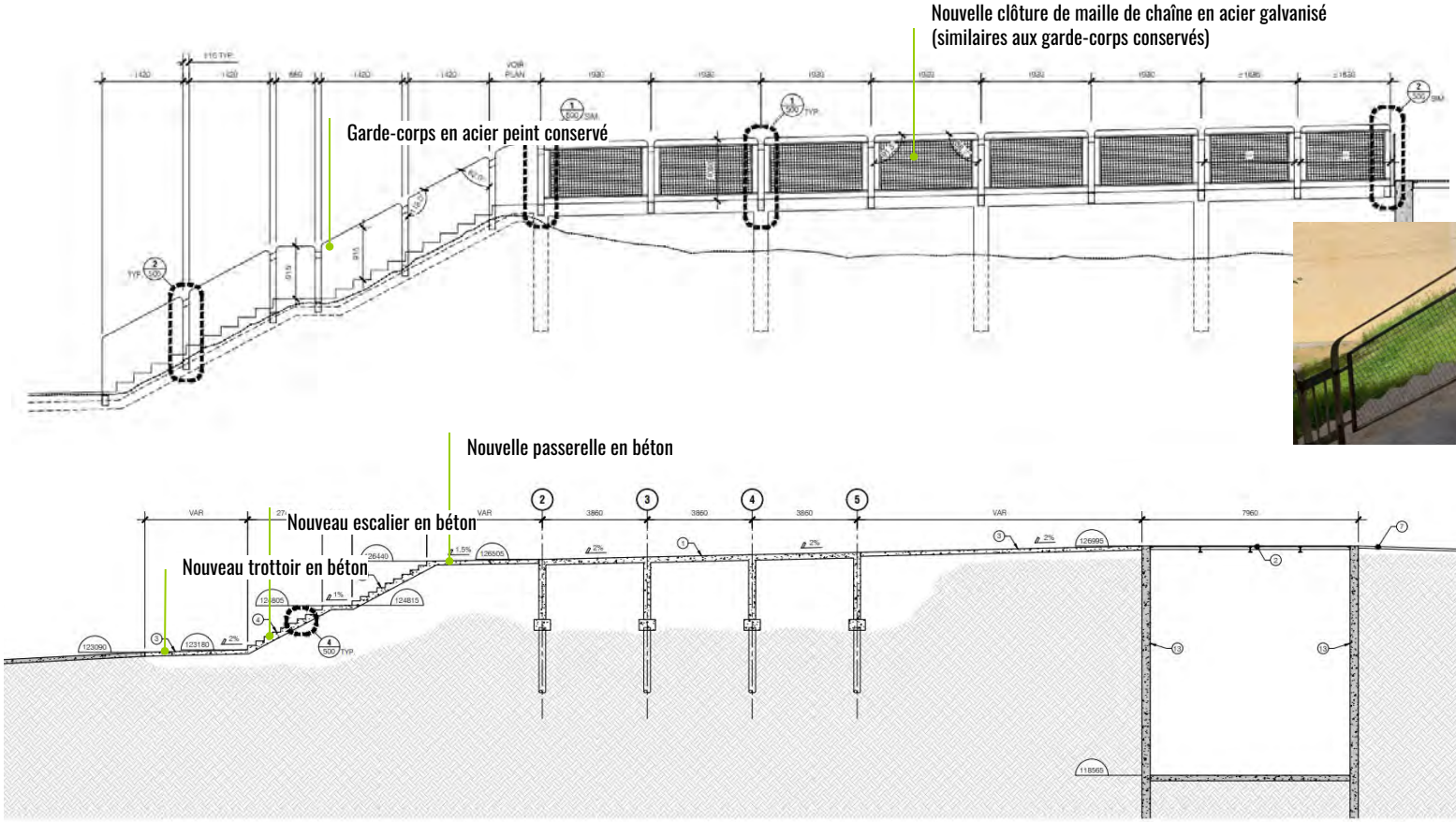
AVANT



APRÈS

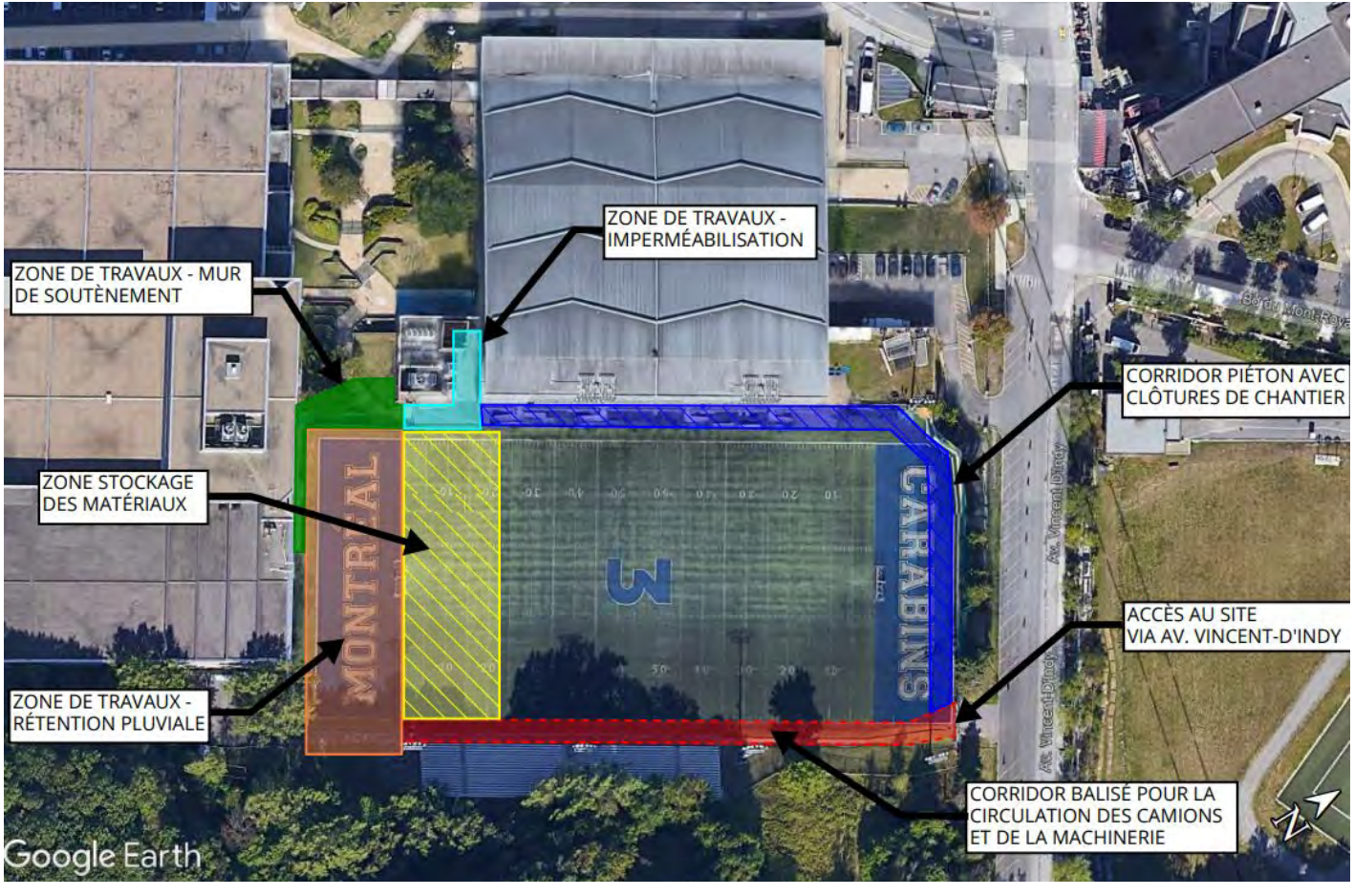


COUPE DÉPLOYÉE DE L'ESCALIER ET DE LA PASSERELLE





PLAN DE MOBILISATION EN CHANTIER ET GESTION DES ACCÈS



- Corridor balisé pour la circulation des camions et de la machinerie

PLANTATION D'ARBRES PRÉVUES

4. **Présentation du projet**
E. Biodiversité_Plantation



ZONES POTENTIELLES DE VERDISSEMENT

LISTE NON EXHAUSTIVE D'ESPÈCES INDIGÈNES RECOMMANDÉES



1 ÉRABLE ROUGE *(ACER RUBRUM)*

AMÉLANCHIER *(AMELANCHIER CANADENSIS)*



2 CHÊNE À GROS FRUITS *(QUERCUS MACROCARPA)*



BOULEAU JAUNE *(BETULA ALLEGHANIENSIS)*



3 PIN BLANC *(PINUS STROBUS)*



CATALPA *(CATALPA SPECIOSA)*

ANALYSE

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

ÉTUDE D'IMPACT SUR LA BIODIVERSITÉ SUR LE CAMPUS DE LA MONTAGNE, PAR GBI



ÉVALUATION DES IMPACTS (résumé pages 25 à 31)

Protection de la biodiversité (légèrement négatif du à la biodiversité floristique) : Absence d'espèce à statut particulier sur le site; Aucun habitat d'espèce faunique ou floristique à statut particulier ne sera détruit ou modifié.

Protection des milieux naturels (légèrement négatif) : pas d'impact sur la fragmentation d'un habitat faunique ou floristique.

Îlots de chaleur : L'utilisation des granules de caoutchouc noires dans le terrain synthétique augmente la chaleur dégagée par les matériaux et contribue alors à la formation d'îlots de chaleur. Considère que impact neutre car situation existante.

Gestion de l'eau : L'ajout d'un système de rétention des eaux pluviales permettra un meilleur contrôle de l'eau et la prévention d'inondation.

Éclairage : Le nouveau système d'éclairage au DEL est une approche éco-responsable qui vise à réduire la pollution lumineuse. La lumière sera directement orientée vers le terrain ce qui va réduire les débordements de rayons lumineux comparativement aux systèmes d'éclairage actuel qui éclaire également en périphérie du terrain de jeu. La température de couleur de l'éclairage sera réduit de 5000K à 4000K.

AVIS PRÉLIMINAIRE DIVISION PATRIMOINE

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

AVIS PRÉLIMINAIRE DE LA DIVISION DU PATRIMOINE (31 août 2022)

Surface de gazon synthétique

- Le remplacement de la surface synthétique du terrain de football devrait être une opportunité pour diminuer l'îlot de chaleur identifié à la carte intitulée vulnérabilité aux aléas climatiques de l'agglomération de Montréal. Ainsi le nouveau matériel de remplissage devrait contribuer à baisser la température de la surface du terrain de sport, tel que mentionné au point 7.2.5 de l'étude de biodiversité préparée par la firme GBI.

Îlot de chaleur

- Proposer des mesures pour atténuer les impacts de l'îlot de chaleur généré notamment par la surface synthétique du terrain de sport.

Éclairage

- En analysant les documents déposés notamment les plans d'électricité, datés du 16 juin 2022, nous ne sommes pas en mesure de comparer le nombre de lux des installations existantes versus proposées. À cet effet, un tableau comparatif ou un document complémentaire serait requis. Ainsi le tableau, détail des poteaux et structure aux gradins, apparaissent à la page 002/1 des plans d'électricité pourraient notamment être bonifiés.

- En plus, il serait souhaitable que l'Université de Montréal prépare un plan lumière global pour le campus. Ce qui permettrait de définir des ambiances spécifiques par secteur dans le respect de la masse sombre de la montagne et la limitation de la pollution lumineuse.

AVIS DE LA DIRECTION DES GRANDS PARCS, DU MONT-ROYAL ET DES SPORTS (12 septembre 2022)

Le SGPMRS émet un avis favorable au projet de remplacement de la surface synthétique du terrain sportif, du remplacement du système d'éclairage et de réfection des passerelles, dans la mesure où :

1) Les mesures d'atténuation suivantes soient mise en oeuvre :
   a) la gestion des plantes exotiques envahissantes (EVEE), soit l'identification et la délimitation des EVEE par un professionnel, suivi par des actions concrètes pour contrôler la problématique ainsi qu'un suivi à travers les années;
   b) la vérification de la présence de nids par un spécialiste en ornithologie afin de protéger la faune aviaire au moment des travaux;
   c) la plantation d'espèces indigènes diversifiées afin d'atténuer les impacts du projet;
   d) l'établissement, par un professionnel en foresterie, de mesures de protection des arbres durant les travaux applicables dans le cadre du projet;
   e) la lutte contre l a pollution lumineuse par l a fermeture du système d'éclairage après 23h chaque soir;
   f) le nettoyage du secteur du CEPSUM (corvée de nettoyage) et l 'organisation d'un "bioblitz";
   g) le retrait des granules de caoutchouc qui resteront à la suite des travaux;
   h) le recyclage du terrain synthétique comme mesure de disposition des matériaux à disposer.

AVIS DE LA DIRECTION DES GRANDS PARCS, DU MONT-ROYAL ET DES SPORTS (12 septembre 2022)

Le SGPMRS émet un avis favorable au projet de remplacement de la surface synthétique du terrain sportif, du remplacement du système d'éclairage et de réfection des passerelles, dans la mesure où :

2) Le projet est modifié de la façon suivante :

a) Même si le projet n'apporte aucun impact supplémentaire par rapport à la situation existante, l'utilisation d'un matériau de remplissage constitué de granules de caoutchouc vert permettrait de diminuer l'effet d'îlot de chaleur existant. Nous recommandons d'utiliser un matériau de remplissage constitué de granules vertes, ou encore d'utilisation de matériau de remplissage en caoutchouc noir recyclé pour diminuer l'impact sur l'environnement.

RECOMMANDATION

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

Considérant que les travaux proposés ne compromettent pas la cohérence avec le Plan directeur d'aménagement de développement (PDA).

La direction conclut que la proposition est conforme partiellement aux articles 57, 58, 60, 62, 67 et 70 du règlement 20-052 et des articles 118.1 paragraphe 8 et 122.3 du règlement d'urbanisme 01-276. du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Ces travaux permettent la mise aux normes du terrain synthétique pour la communauté universitaire;

AUX CONDITIONS SUIVANTES :

- Un plan de protection des arbres dans la zone des travaux avec un devis émis par le promoteur, selon la norme BNQ 0605-100/2019 et la réglementation, normes et devis en vigueur dans l'arrondissement;
- La plantation des arbres tels que prévu au plan de plantation qui devra être joint à la demande de permis;
- Une lettre d'engagement de l'UdeM mentionnant le respect des conditions du SGPMRS et une lettre de suivi des engagements à la fin du chantier;
- Le choix d'un matériau de remplissage qui diminue les effets d'îlots de chaleur et l'impact sur l'environnement : matériau constitué de granules vertes.
- La gestion des eaux pluviales devra respecter le règlement 20-030 et les objectifs du règlement 20-052 en matière de gestion des eaux pluviales (PGO souhaitées).

La DAUSE déplore le fait que l'institution ne saisisse pas cette opportunité de travaux de maintien d'actifs pour la mise en valeur d'un des lieux de rassemblement prévu au PDA.

TABLEAU D'ANALYSE DES CRITÈRES APPLICABLES

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **7460 rue Saint-Jacques**

Approuver, conformément à la section VII du projet particulier PP-126, les travaux visant à agrandir la salle mécanique et installer trois tours d'eau et une génératrice à l'extérieur pour le bâtiment industriel situé au 7460 rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003190206

2022/09/14

01

CONTEXTE

Agrandir la salle mécanique
Installer trois tours d'eau et une génératrice à l'extérieur

02

ANALYSE

Travaux assujettis au PIIA en vertu du PP-126 (section VII)

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

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

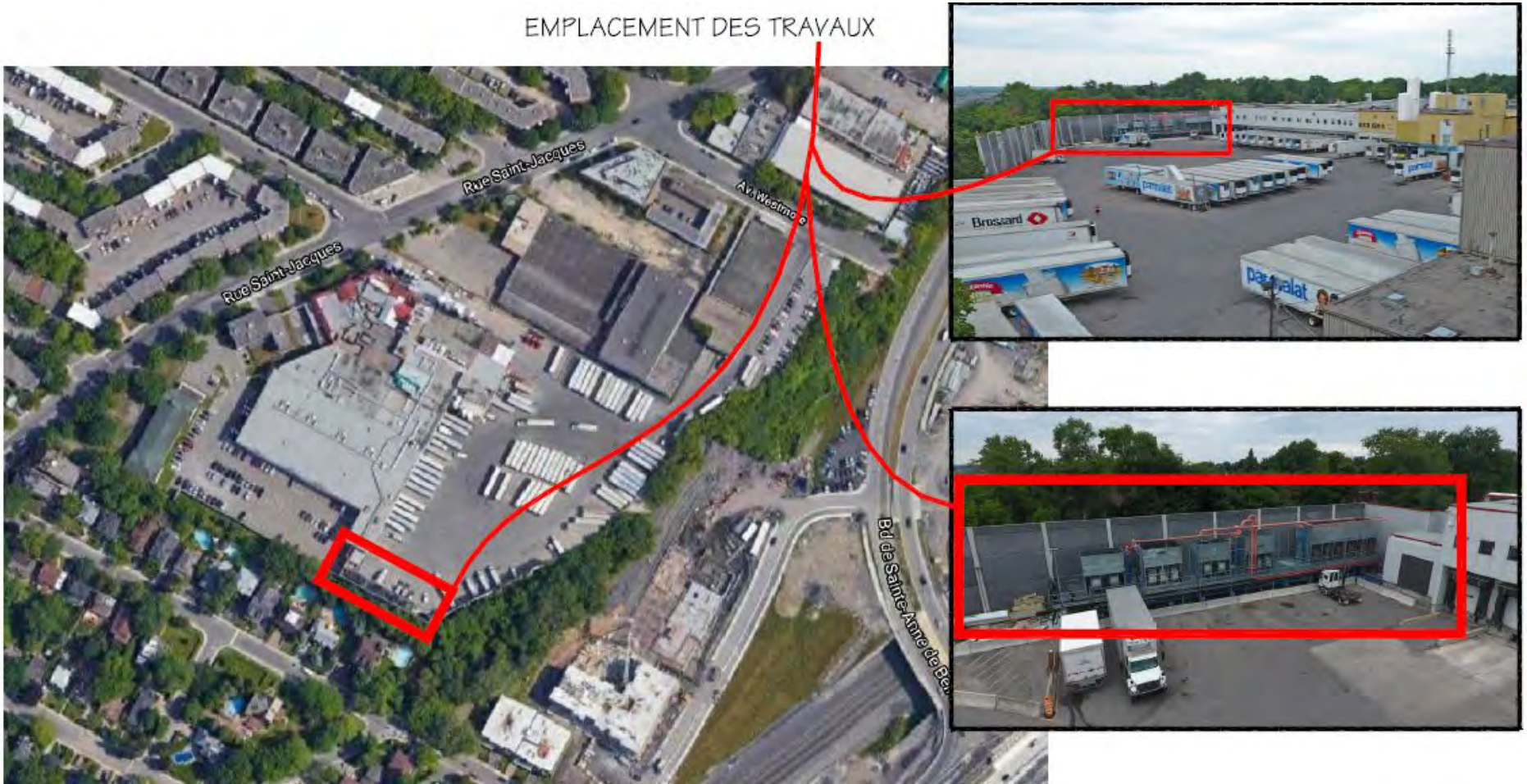
LOCALISATION



Propriété de Lactalis
Superficie terrain = 46 858,8 m²

- District Loyola
- Affectation résidentielle au Plan d'urbanisme
- PP-126 entré en vigueur le 23 février 2022

LOCALISATION



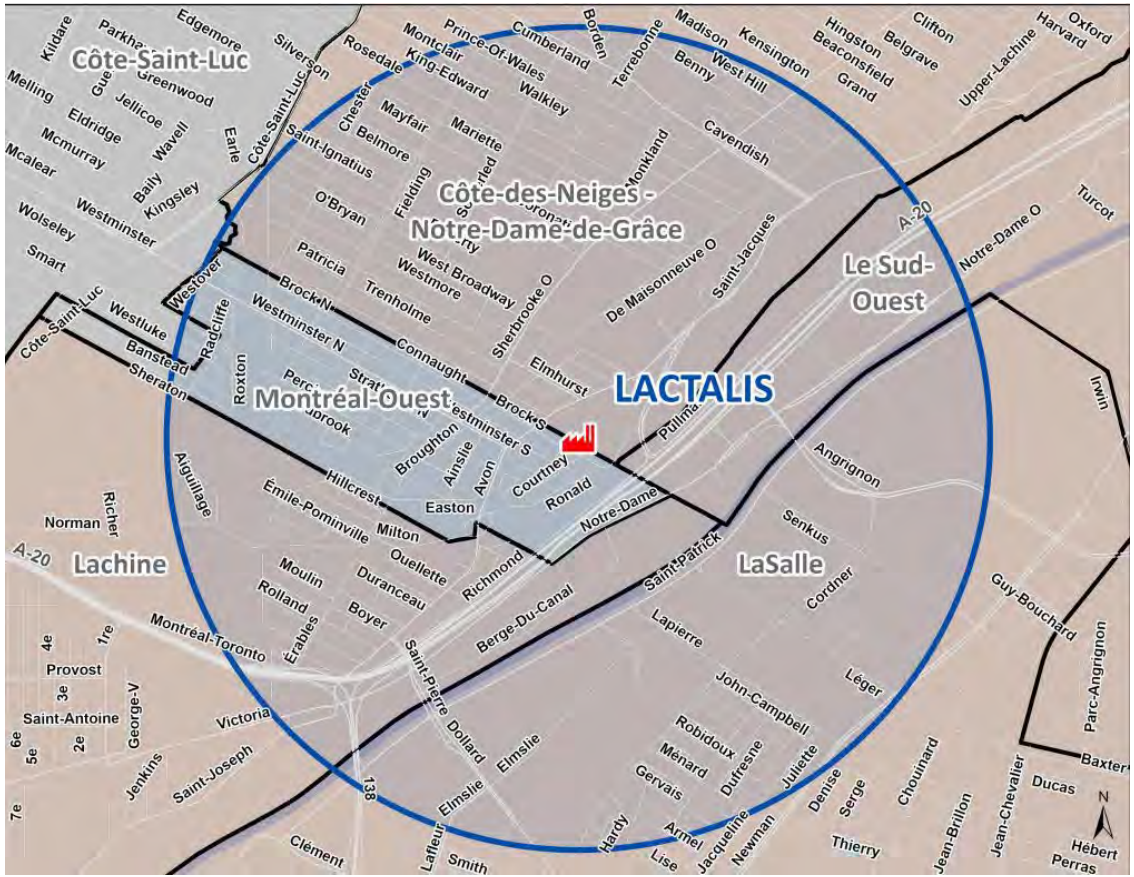
PROJETS AUTORISÉS PAR LE PP-126 (plan de l'annexe B)

Le projet de PPCMOI vise principalement à (par ordre chronologique) :

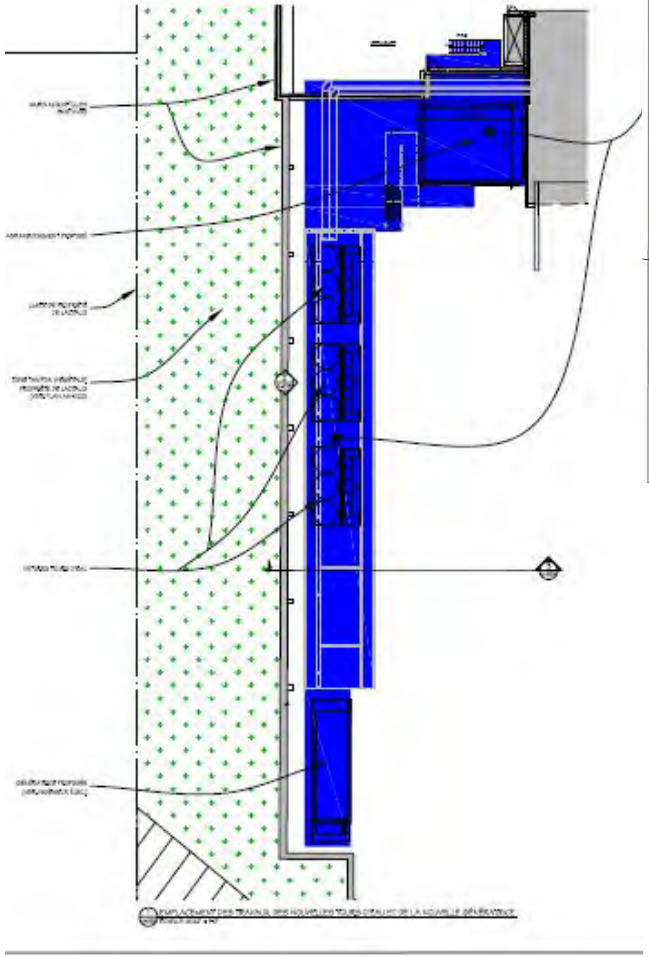
- **réaliser des travaux visant à réduire le risque industriel impliquant un agrandissement et l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur**
- améliorer l'apparence de la façade avant du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques (construction muret pour dissimuler les équipements mécaniques et agrandissement de ±10 m^2)
- finaliser l'aménagement paysager sur la portion du terrain à l'arrière des écrans acoustiques et visuels incluant la construction d'un écran visuel
- démolir le bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques et aménager un espace vert à cet emplacement
- agrandir le bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques dans la partie arrière, pour des raisons de salubrité et de sécurité au travail (±600 m^2).
- aménager une aire de stationnement de 18 unités donnant sur l'avenue Westmore

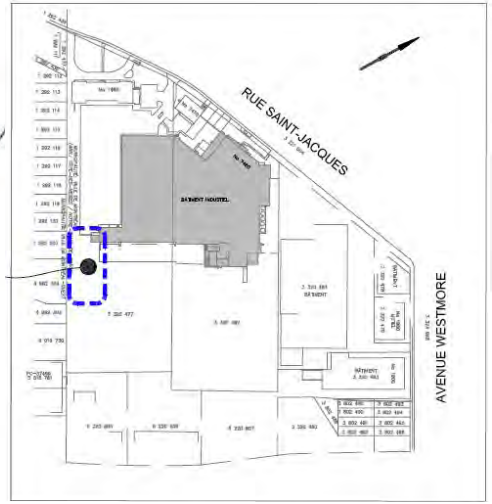


RISQUE INDUSTRIEL (RAYON D'IMPACT ACTUEL)



LOCALISATION DES TRAVAUX PROJETÉS





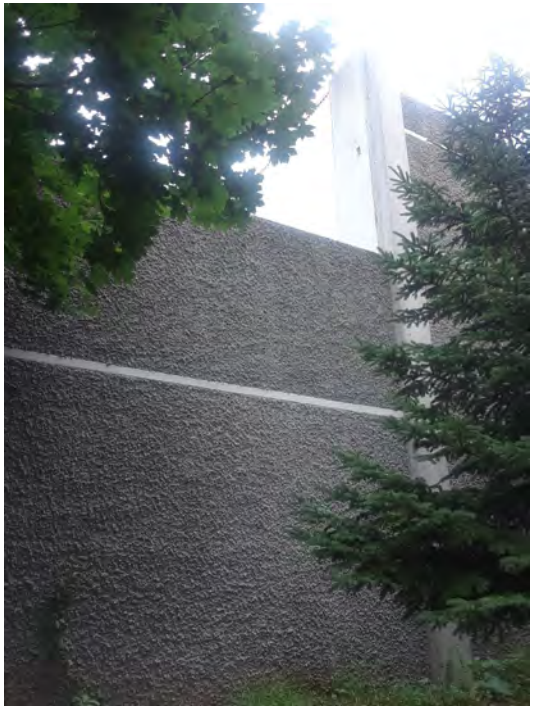
LOCALISATION DES TRAVAUX PROJETÉS



Partie du bâtiment qui sera agrandi en hauteur (même empreinte au sol)

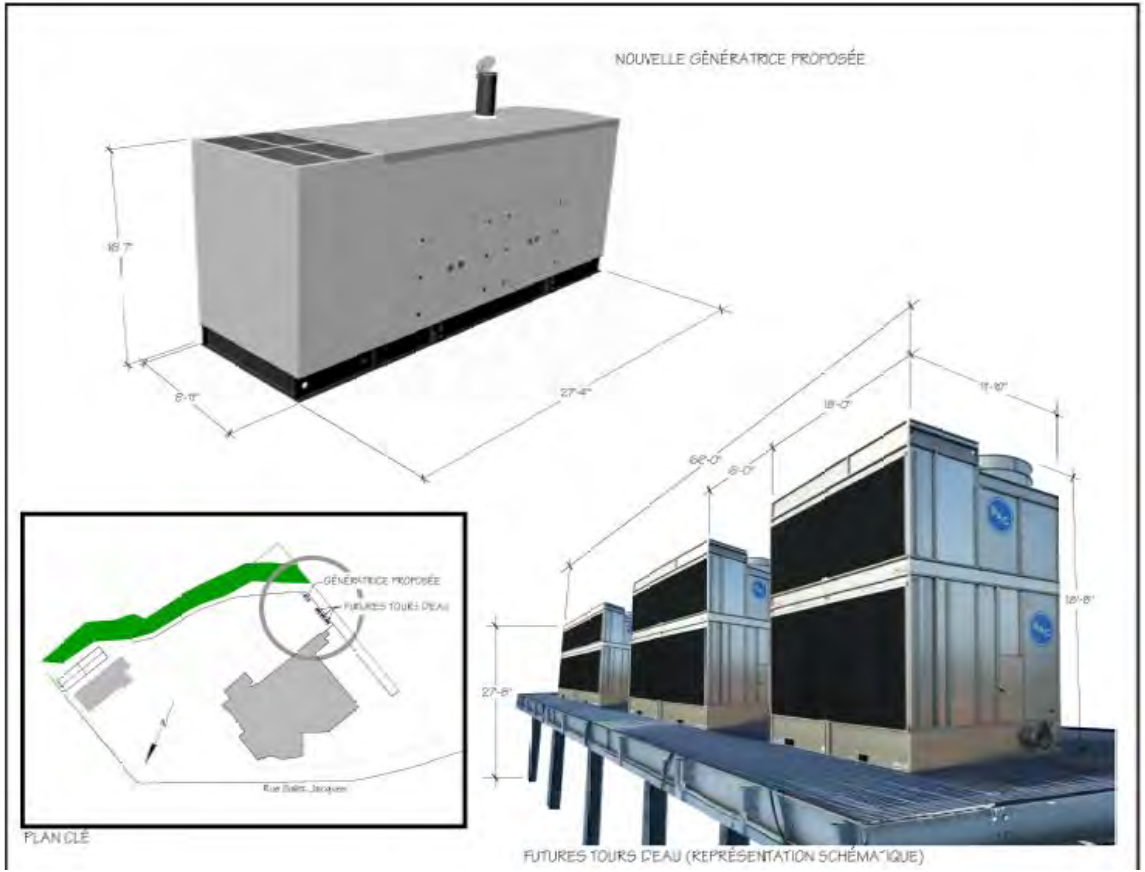


Système de thermorégulation qui sera retiré et remplacé par 3 tours d'eau et une génératrice



Mur acoustique construit en 2007

PROJETS AUTORISÉS PAR LE PP-126 (annexe C)



PP-126 - NORMATIF (SECTION IV)

SECTION IV
CONDITIONS RELATIVES À L'INSTALLATION DES ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES ET À L'AGRANDISSEMENT EN COUR LATÉRALE À DES FINS DE RÉDUCTION DU RISQUE INDUSTRIEL

15. Malgré l'article 4 du Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore (R.V.M 00-091), l'agrandissement du bâtiment sis au 7460 rue Saint-Jacques est autorisé en cour latérale à la condition qu'il n'excède pas une hauteur de 10,3 mètres, qu'aucun équipement mécanique ne soit installé sur le toit et que son aire d'implantation soit d'un maximum de 90 m^2.

16. Malgré l'article 5 du Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore (R.V.M 00-091), l'installation des équipements mécaniques est autorisée à l'extérieur des bâtiments.

17. Les seuls nouveaux équipements mécaniques autorisés à l'extérieur des bâtiments sont :

a. trois tours d'eau;
b. une génératrice.

La hauteur maximale de ces équipements mécaniques mentionnés est de 8,7 mètres hors tout.

PP-126 - DISCRÉTIONNAIRE (SECTION VII)

SECTION VII
PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

25. La délivrance d'un permis de transformation pour des travaux impliquant une modification au volume du bâtiment et l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, d'un permis d'aménagement paysager ou d'un permis d'aménagement d'une aire de stationnement est assujettie à l'approbation préalable des plans par le Conseil d'arrondissement.

Objectif 2 :
Optimiser les agrandissements du bâtiment afin de minimiser leurs superficies et les nuisances sur le voisinage

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° les impacts visuels et sonores des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit sont minimisés par des solutions techniques et architecturales;
2° le projet doit tendre à respecter l'implantation et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B et D.

PP-126 - DISCRÉTIONNAIRE (SECTION VII)

SECTION VII
PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

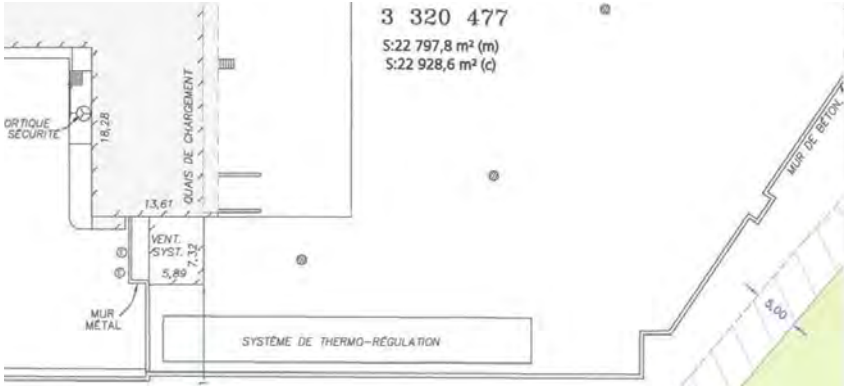
25. La délivrance d'un permis de transformation pour des travaux impliquant une modification au volume du bâtiment et l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, d'un permis d'aménagement paysager ou d'un permis d'aménagement d'une aire de stationnement est assujettie à l'approbation préalable des plans par le Conseil d'arrondissement.

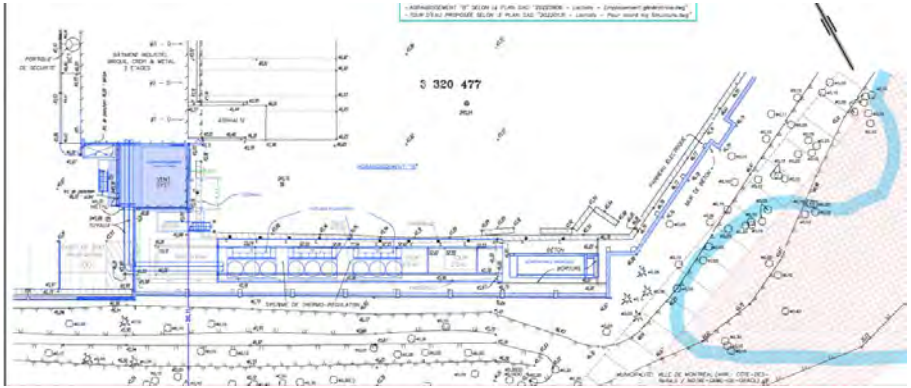
Objectif 3 :
Prévoir une localisation optimale des équipements mécaniques situés à l'extérieur des bâtiments visés à l'article 16.

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

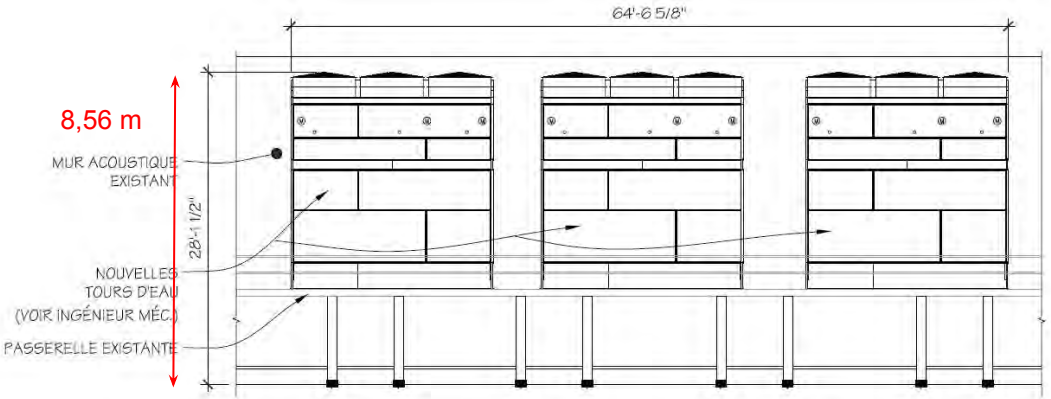
1° la localisation des équipements mécaniques permet de minimiser les nuisances reliées au bruit qu'ils émettent;
2° les études acoustiques doivent démontrer le respect des niveaux sonores mesurés ou estimés à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments résidentiels avoisinants comme prévu au règlement sur le bruit R.R.V.M., c.B-3 et l'implantation de mesures de mitigation doivent être prévue, le cas échéant, afin de respecter ledit règlement;
3° l'implantation et la volumétrie des équipements mécaniques doivent tendre à respecter l'implantation et les hauteurs montrées aux plans en annexe D.

TRAVAUX PROJETÉS ASSUJETTIS AU PIIA



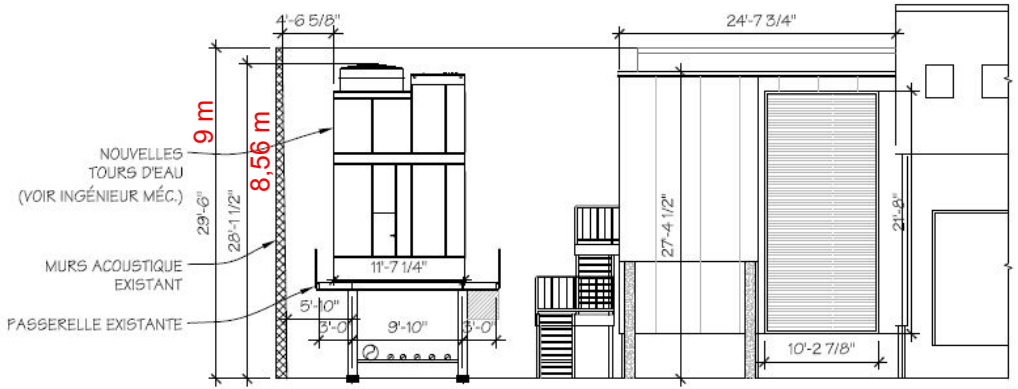


TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



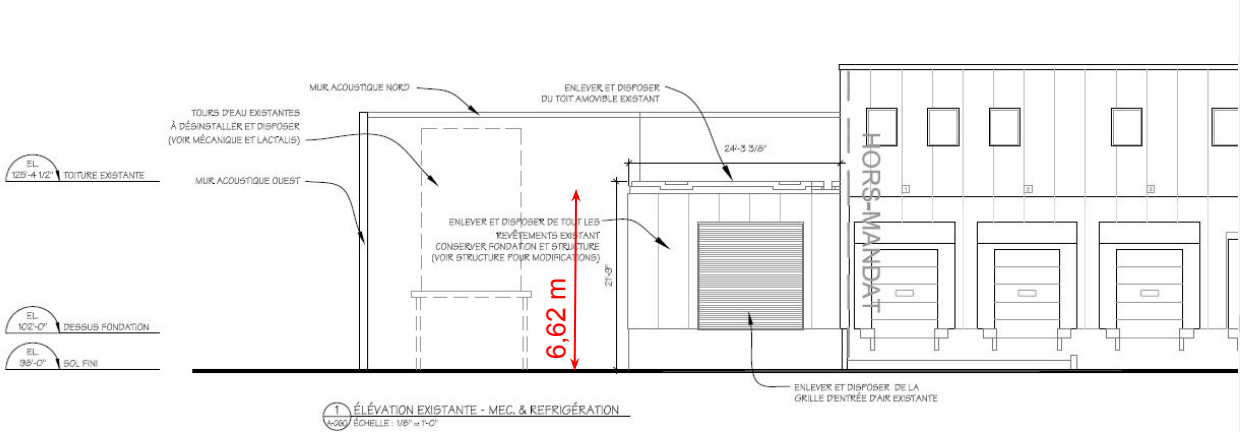
2 ÉLÉVATION DES TOURS D'EAU NORD-EST
A-008 ÉCHELLE : 3/32" = 1'-0"

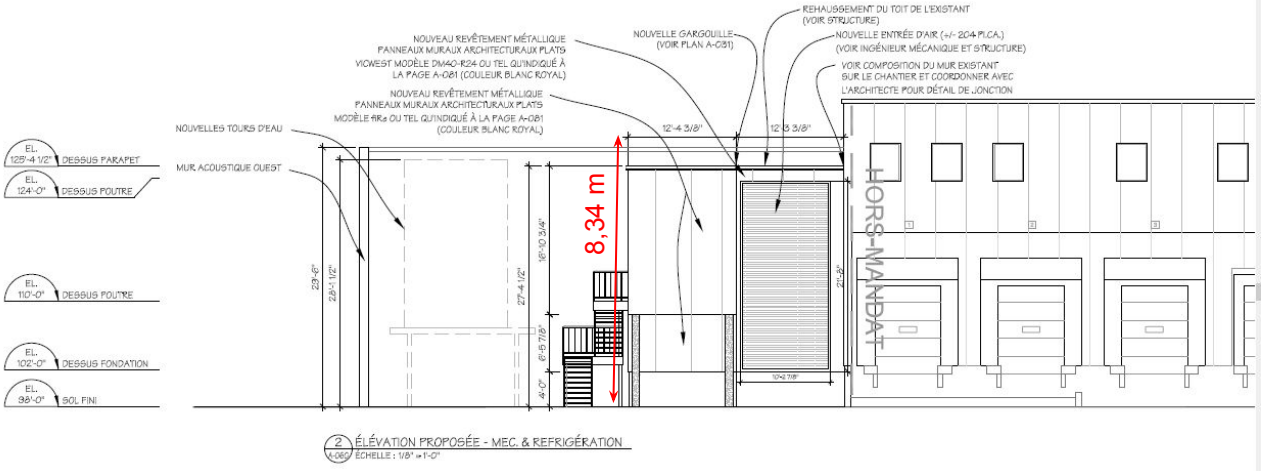
Hauteur génératrice :
Mesure hors-tout : 392 Pouces de long X 107 pouces de large X 158 pouces de haut.



3 ÉLÉVATION DES TOURS D'EAU SUD-EST
A-008 ÉCHELLE : 3/32" = 1'-0"

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA





ÉTUDE D'IMPACT SONORE (JUIN 2022)

Étude d'impact sonore

Lactalis Canada, 7470 St-Jacques Ouest, Montréal

Rapport réalisé pour :

Patrick Salvas ing.

Préparé par :

Yohan Remmas, chargé de projets

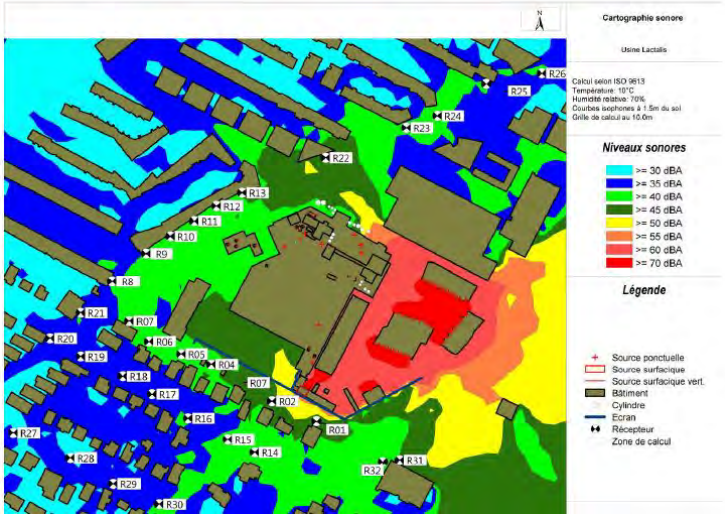
Pierre-Claude Ostiguy, ing., PhD

Juin 2022

N/Réf. : 21-05-12-MLPC

7.2.2 Résultats de cartographie sonore

Basés sur l'ensemble des sources modélisées et selon le scénario à l'étude, le résultat de la cartographie sonore considérant les nouveaux équipements est présenté à la figure suivante.



CONCLUSIONS

Les résultats des niveaux sonores montrent que la contribution de l'usine est inférieure au seuil de 50 dBA de nuit au sol pour l'ensemble des points récepteurs extérieurs de nuit, à l'exception des bâtiments multi-logements en construction sur le boulevard Sainte-Anne de Bellevue. Pour les deux nouveaux bâtiments, la contribution des équipements mécaniques à construire en comparaison aux équipements qui seront remplacés sera toutefois réduite.

Pour les niveaux intérieurs, L'analyse des résultats montre que les niveaux sonores intérieurs sont inférieurs au seuil de 38 dBA en période de nuit dans les chambres à coucher pour l'ensemble des points récepteurs.

RECOMMANDATION

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

Considérant que le requérant a confirmé par écrit qu'aucun équipement ne sera ajouté sur le toit de l'agrandissement ainsi que l'existant et que le procédé présenté dans la demande de permis est le même que celui approuvé par le Centre de Sécurité civil suite à un échange courriel avec le directeur d'usine le 8 juin dernier.

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 :

- ces travaux vont permettre de réduire le risque industriel;
- le bruit émis par les tours d'eau et la génératrice respectent le règlement sur le bruit R.R.V.M., c.B-3 ;

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

	# 7460 rue Saint- Jacques			
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 26 du PP-126 et formule un avis favorable au projet.				
Objectif 2 : Optimiser les agrandissements du bâtiment afin de minimiser leurs superficies et les nuisances sur le voisinage	1°	les impacts visuels et sonores des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit sont minimisés par des solutions techniques et architecturales;	R	Aucun équipement mécanique sur le toit (confirmation par courriel du requérant le 12 septembre 2022)
	2°	le projet doit tendre à respecter l'implantation et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B et D.	R	Oui
Objectif 3 : Prévoir une localisation optimale des équipements mécaniques situés à l'extérieur des bâtiments visés à l'article 16	1°	la localisation des équipements mécaniques permet de minimiser les nuisances reliées au bruit qu'ils émettent;	R	L'étude acoustique mentionne que les niveaux sonore sont respectés
	2°	les études acoustiques doivent démontrer le respect des niveaux sonores mesurés ou estimés à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments résidentiels avoisinants comme prévu au règlement sur le bruit R.R.V.M., c.B-3 et l'implantation de mesures de mitigation doivent être prévue, le cas échéant, afin de respecter ledit règlement;	R	L'étude acoustique mentionne que les niveaux sonore sont respectés
	3°	l'implantation et la volumétrie des équipements mécaniques doivent tendre à respecter l'implantation et les hauteurs montrées aux plans en annexe D.	R	Oui

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **6755 RUE LAVOIE**

Approuver, conformément à l'article 607.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à aménager une aire de stationnement de 36 unités suite à l'agrandissement des écoles Lavoie et Lucille-Teasdale situées au 6755 rue Lavoie - dossier relatif à la demande de permis 3002629854.

2022/09/14

01

CONTEXTE

Aménager une aire de stationnement de 36 unités suite à l'agrandissement des écoles Lavoie et Lucille-Teasdale

---

02

ANALYSE

Travaux assujettis au PIIA en vertu de l’art. 607.2

03

RECOMMANDATION

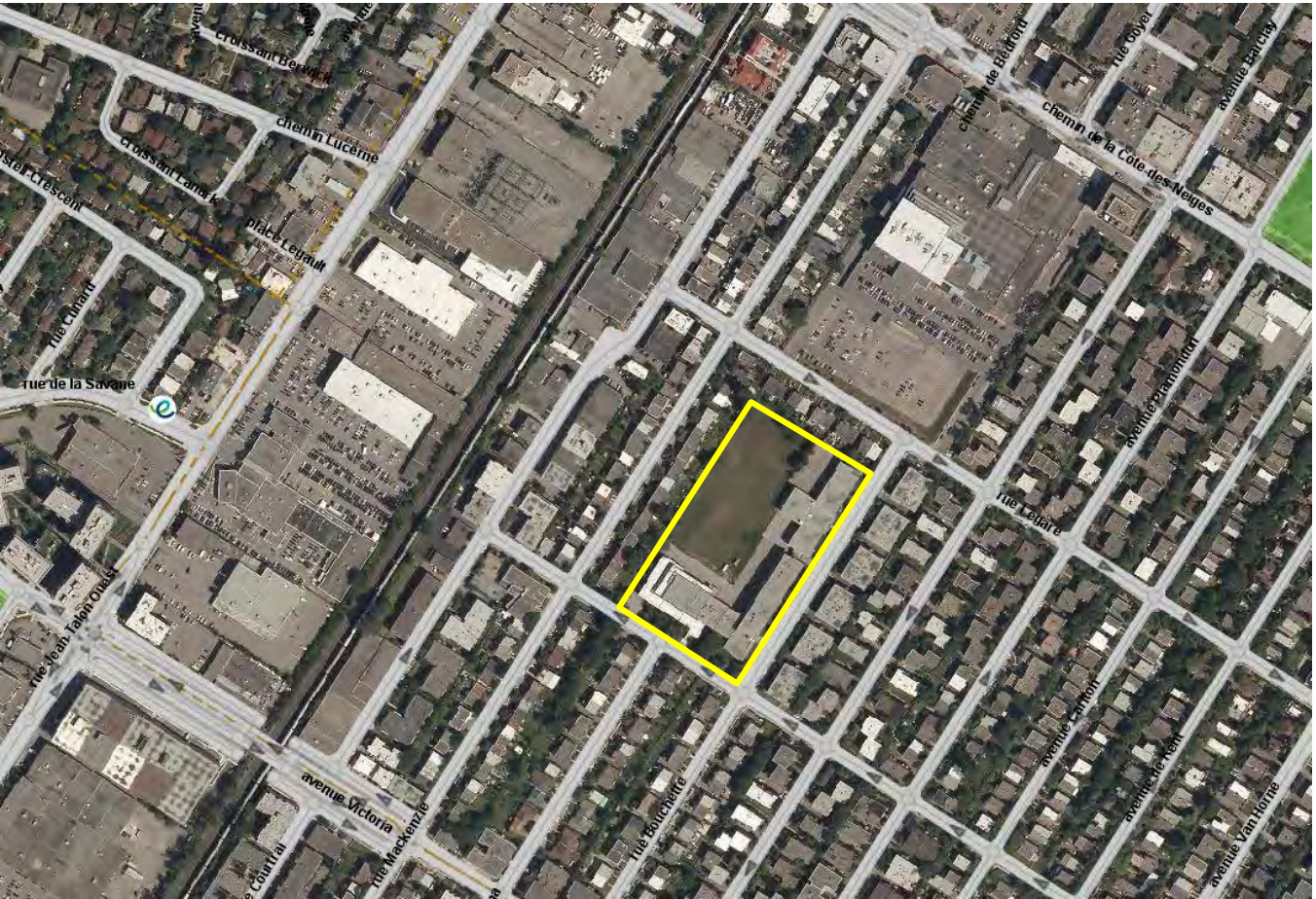
La DAUSE est favorable

CONTEXTE

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

6755 Lavoie- Aire de stationnement - 3002629854

LOCALISATION

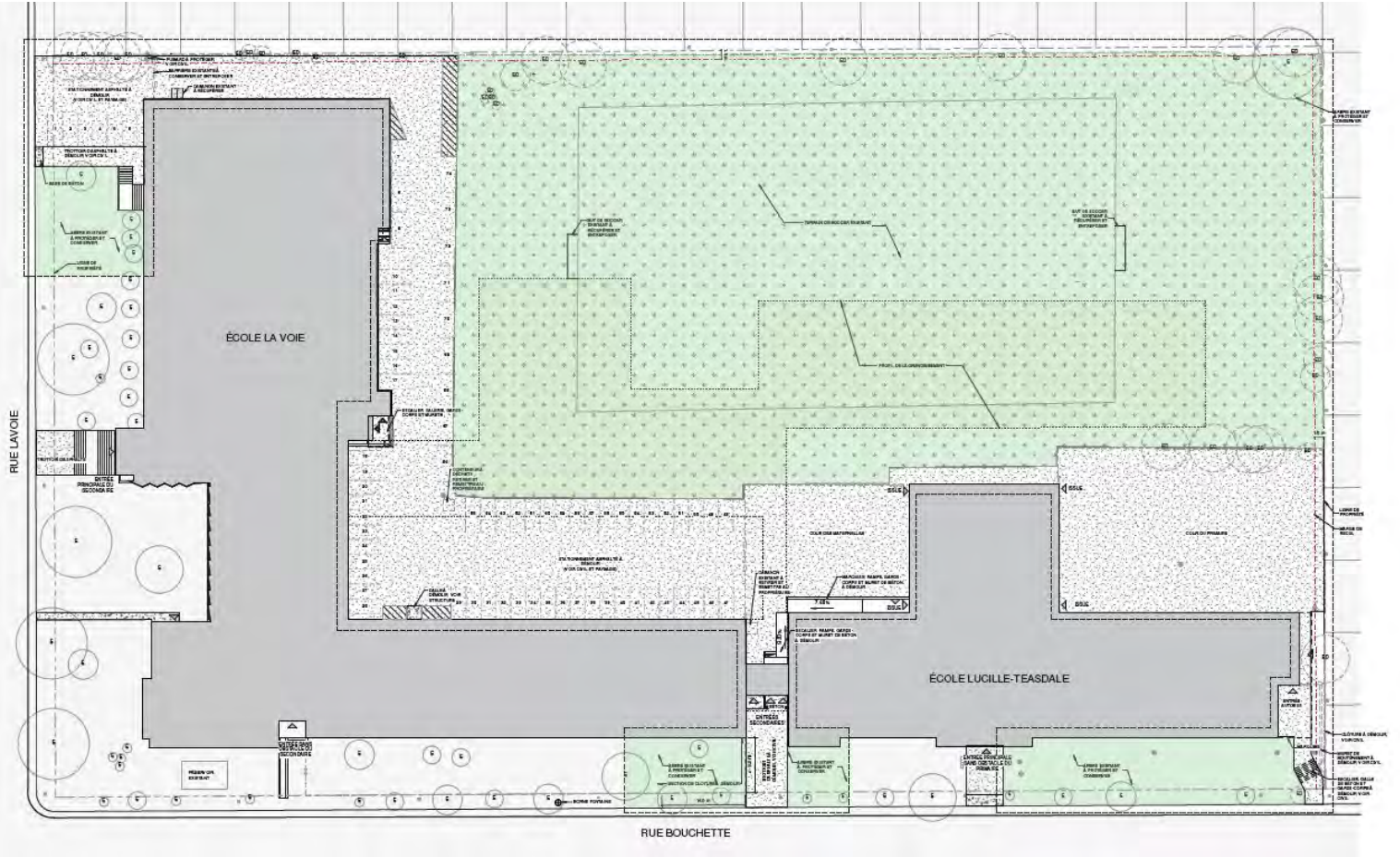


- District Darlington
- Zonage institutionnel
- Secteur non significatif
- 2 écoles (primaire et secondaire)

LOCALISATION



IMPLANTATION EXISTANTE



BÂTIMENTS EXISTANTS

ÉCOLE EXISTANTE



ENTRÉE ACCESSIBLE (RUE BOUCHETTE)



JONCTION ENTRE LES DEUX ÉCOLES (RUE BOUCHETTE)



ENTRÉE PRINCIPALE (RUE LAVOIE)



ENTRÉE VÉHICULAIRE (RUE LAVOIE)

BÂTIMENTS EXISTANTS



ENTRÉE PRINCIPALE ACCESSIBLE (RUE BOUCHETTE)



ENTRÉE DES AUTOBUS (RUE BOUCHETTE)

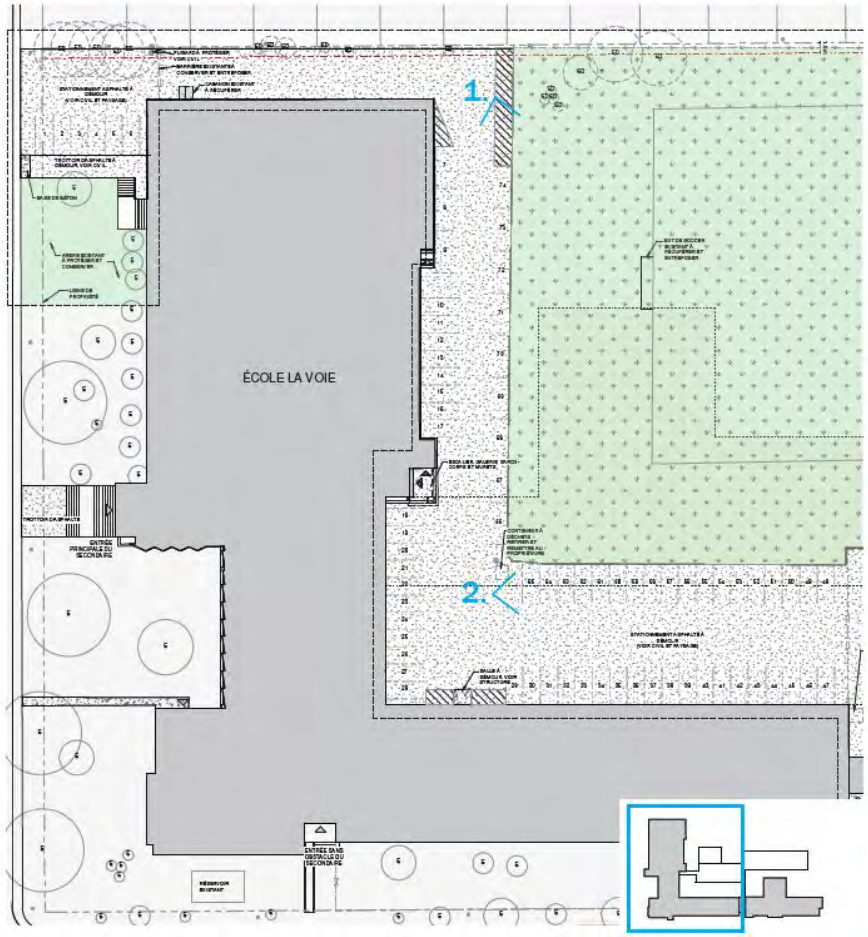


FAÇADE NORD-EST



FAÇADE NORD-OUEST

STATIONNEMENT EXISTANT

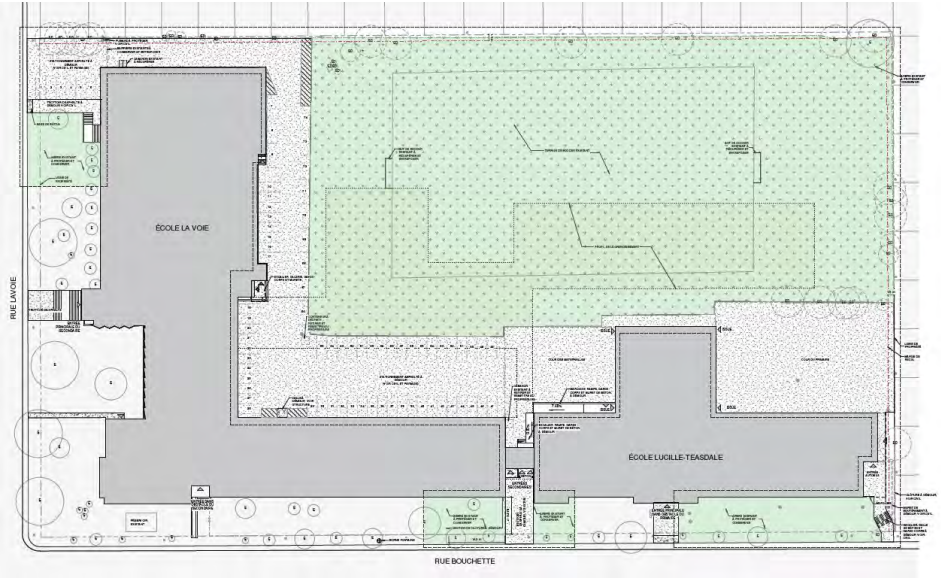




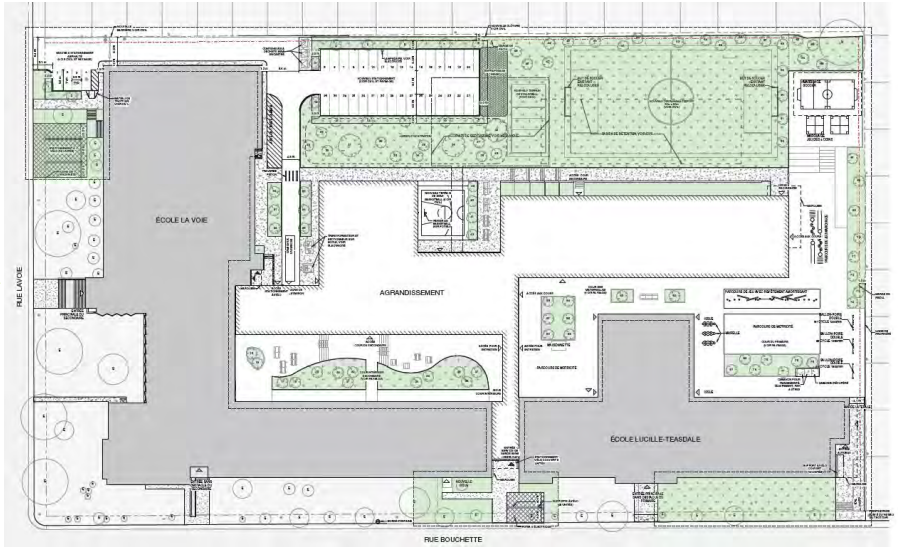


6755 Lavoie- Aire de stationnement - 3002629854

PROJET



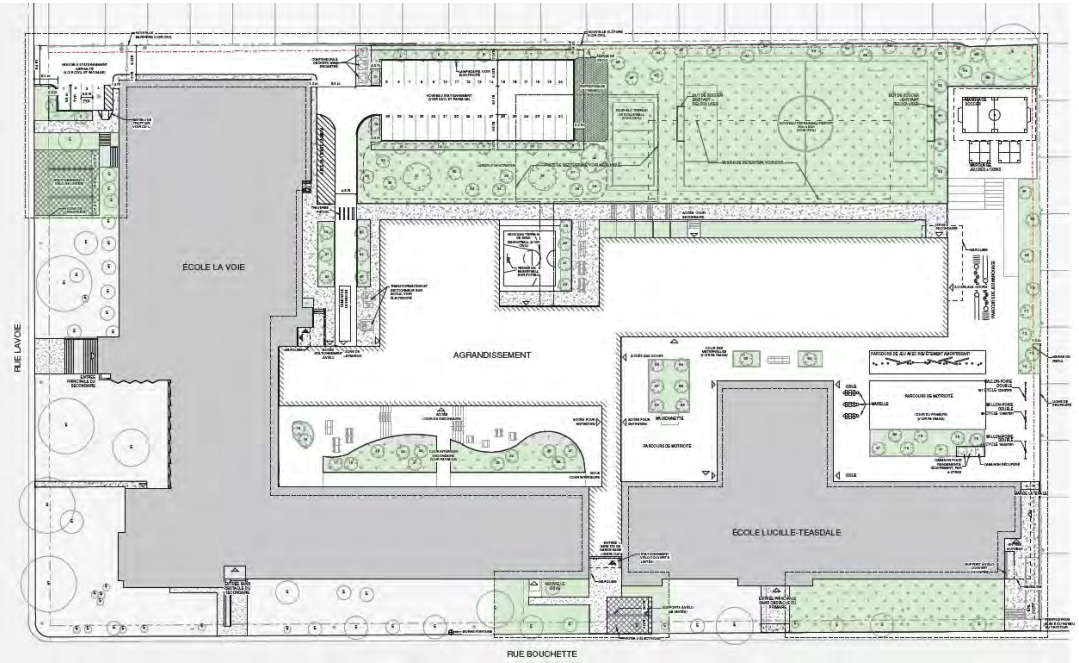
68 unités de stationnement véhiculaire extérieures :
Très peu d'unités de stationnement pour vélos



36 unités de stationnement véhiculaire extérieures :
185 unités de stationnement pour vélos **dont 22 à l'intérieur**

6755 Lavoie- Aire de stationnement - 3002629854

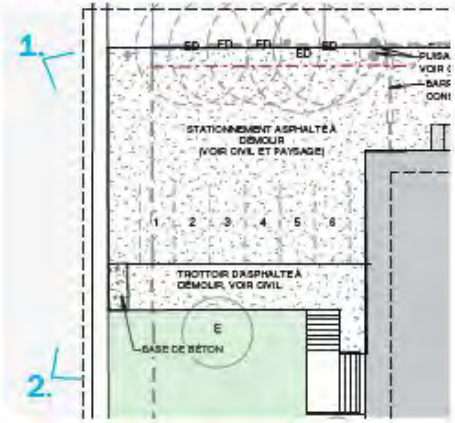
PROJET



- Superficie de plancher de l'agrandissement : 7525 m^2
- Taux d'implantation max 42% : **41,1%**
- Unités de stationnement pour véhicules routiers max autorisées (zone éloignée d'un équipement de transport en commun structurant) : 357 maximum dont 10% à l'extérieur : **36 unités max**
- 43 unités de stationnement vélos minimales exigées dont 50% à l'intérieur soit 22 unités: **185 unités dont 22 à l' intérieur**
- 180 m^2 de bande de verdures requise et 12 arbres moyen à grand déploiement requis : **265m^2 proposé et 12 arbres**

AIRE DE STATIONNEMENT AUTORISÉE EN 2012 : MISE AUX NORMES

Plan du stationnement existant



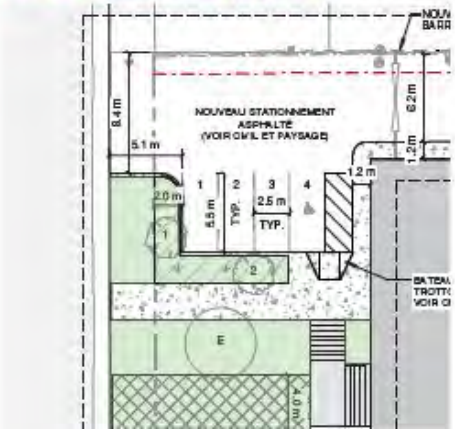
Lacune existante du stationnement actuelle en cour avant

- Aucune bande de verdure entourant les espaces de stationnements
- Surface majoritairement asphaltée

Photographie du stationnement existant



Plan du stationnement proposé

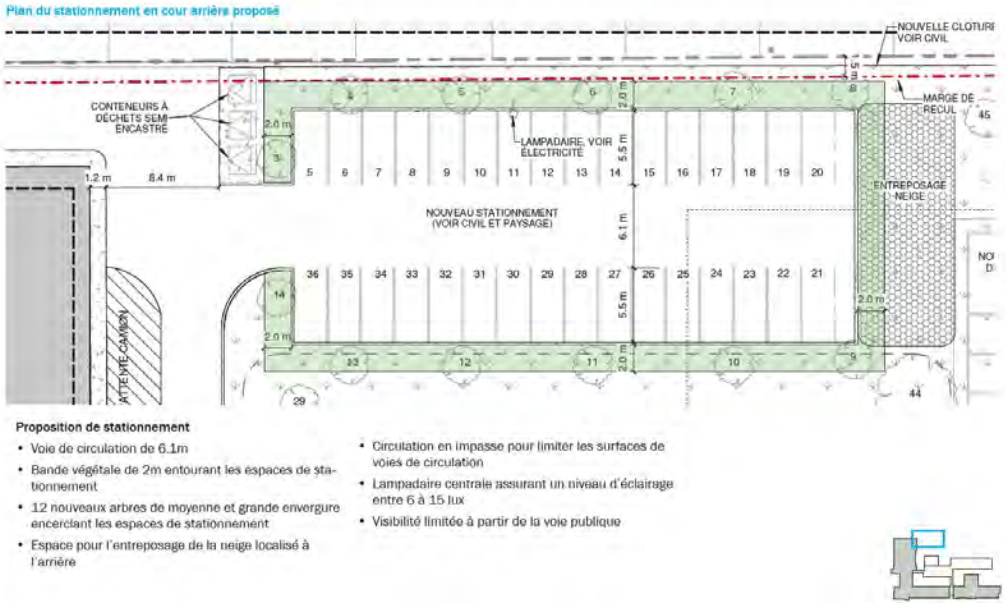


Proposition de bonification du stationnement en cour avant le long d'une façade avec entrée principale

- Ajout d'une bande de verdure de 2m
- Ajout de 2 arbres de grandes envergures
- Retrait de 5m des stationnements par rapport à la voie publique
- Retrait de 2 places de stationnement existants
- Dégagement des stationnements proposés par rapport à la ligne de lot
- Ajout d'un stationnement sans obstacle



TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA
ASPECTS NORMATIFS



36 unités aménagées selon les normes de l'article **604**

Une aire de stationnement doit respecter les conditions suivantes :

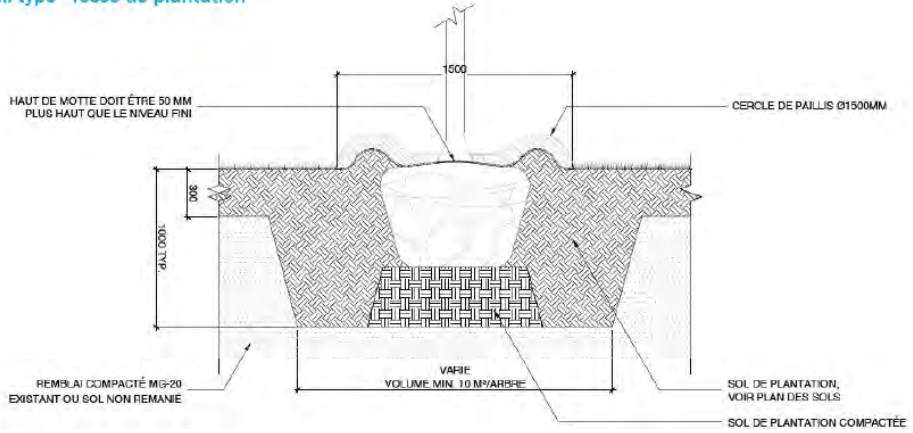
1° une bande de verdure d'une largeur minimale de 2 m et constituée d'éléments végétaux en pleine terre tels que plantes couvre-sol, arbustes ou arbres doit border les unités de stationnement;
2° une superficie minimale de 5 m^2 de bande de verdure doit être prévue par unité de stationnement;
3° une bande de verdure peut être située dans les dégagements prescrits à l'article 586;
4° un minimum d'un arbre à moyen ou grand déploiement doit être planté pour chaque 15 m^2 de bande de verdure;
5° chaque arbre à moyen ou grand déploiement planté dans la bande de verdure doit disposer d'une fosse de plantation ayant un fond perméable et respectant les dimensions minimales suivantes :
a) profondeur minimale : 1 m;
b) volume de terre minimal : 10 m^3
6° les arbres doivent être distancés d'au moins 6 m entre eux.

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA - ASPECTS NORMATIFS

Essences d'arbres proposés à moyen et grand développement

LISTE DES ARBRES					
CLÉ	NOM BOTANIQUE	CALIBRE	HAUTEUR	LARGEUR	DIST. PLANT.
Abba	ABIES BALSAMEA	275 CM WB	15.00	6.00	N/A
Acru	ACER RUBRUM	250 cm - 15 GAL	20.00	12.00	N/A
Beni	BETULA NIGRA 'HERITAGE' - 3 TIGES	250 CM WB	12.00	6.00	N/A
Gltr	GLEDITSIA TRIANCANTHOS 'SHADEMASTER'	90 MM WB	13.00	10.00	N/A
LaLa	LARIX LARICINA	175 CM WB	20.00	6.00	N/A
Pigl	PICEA GLAUCA	250 CM WB	20.00	6.00	6.00
Piom	PICEA OMORIKA	300 CM WB	15.00	4.00	N/A
Qubi	QUERCUS BICOLOR	60 MM WB	18.00	10.00	N/A
Thoc	THUYA OCCIDENTALIS	175 CM WB	17.5	5.00	5.00
Tsca	TSUGA CANADENSIS	225 CM WB	20.00	7.50	N/A

Détail type - fosse de plantation



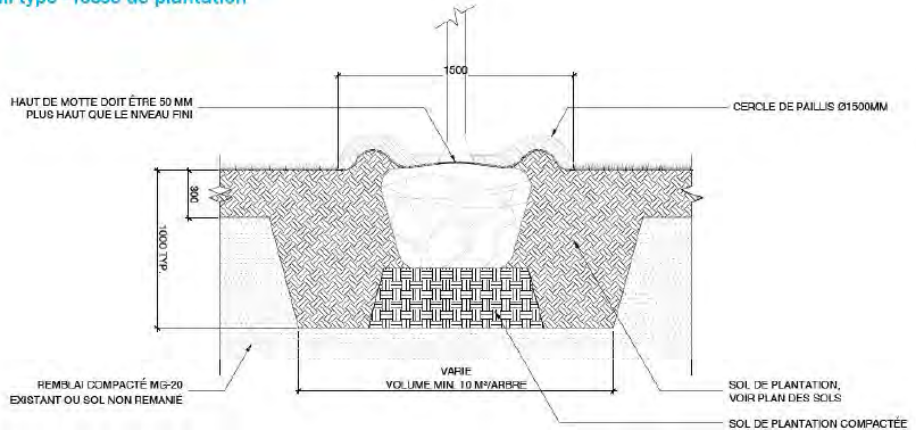
TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA - ASPECTS NORMATIFS

Essences d'arbres proposés à moyen et grand développement

LISTE DES ARBRES

CLÉ	NOM BOTANIQUE	CALIBRE	HAUTEUR	LARGEUR	DIST. PLANT.
Abba	ABIES BALSAMEA	275 CM WB	15.00	6.00	N/A
Acru	ACER RUBRUM	250 cm - 15 GAL	20.00	12.00	N/A
Beni	BETULA NIGRA 'HERITAGE' - 3 TIGES	250 CM WB	12.00	6.00	N/A
Gltr	GLEDITSIA TRIANCANTHOS 'SHADEMASTER'	90 MM WB	13.00	10.00	N/A
LaLa	LARIX LARICINA	175 CM WB	20.00	6.00	N/A
Pigl	PICEA GLAUCA	250 CM WB	20.00	6.00	6.00
Piom	PICEA OMORIKA	300 CM WB	15.00	4.00	N/A
Qubi	QUERCUS BICOLOR	60 MM WB	18.00	10.00	N/A
Thoc	THUYA OCCIDENTALIS	175 CM WB	17.5	5.00	5.00
Tsca	TSUGA CANADENSIS	225 CM WB	20.00	7.50	N/A

Détail type - fosse de plantation



ÉCLAIRAGE

L'appareil spécifié est 'ami de la nuit'. Le modèle de base ne permet que de l'allumer ou l'éteindre.

Selon ce qui est recommandé, il est toutefois possible d'ajouter en option un contrôle permettant de faire varier l'éclairage en fonction du moment dans la soirée. L'appareil n'est jamais complètement fermé durant la nuit, mais il est possible de graduellement réduire l'éclairage.



Proposition de stationnement

- Voie de circulation de 6.1m
- Bande végétale de 2m entourant les espaces de stationnement
- 12 nouveaux arbres de moyenne et grande envergure encerclant les espaces de stationnement
- Espace pour l'entreposage de la neige localisé à l'arrière
- Circulation en impasse pour limiter les surfaces de voies de circulation
- Lampadaire centrale assurant un niveau d'éclairage entre 6 à 15 lux
- Visibilité limitée à partir de la voie publique

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 607.2 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 :

- l'impact visuel de l'aire de stationnement est minimisé;
- les conflits de circulation avec les piétons et les cyclistes est minimisé;
- l'aire de stationnement est aménagée de manière écologique avec diverses essences d'arbres à moyen et grand déploiement, entreposage de la neige;
- l'éclairage est conçu pour minimiser les impacts sur les propriétés adjacentes;

À CONDITION de :

- respecter la hauteur maximale des clôtures en cour avant et de la clôture en cour latérale prévue au Règlement sur les clôtures et les haies;
- ajouter en option d'éclairage un contrôle permettant de faire varier l'éclairage en fonction du moment dans la soirée.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Grille des critères

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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 limiter les nuisances causées par le bruit pour autoriser la construction d'un bâtiment résidentiel adjacent à une autoroute, pour la propriété situé au 5310, Vézina - 6802 Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002626814 et 3003175148.

2022/09/14

01

CONTEXTE

Construction d’un bâtiment d’habitation de 6 étages situé à moins de 100 mètres d’une autoroute

02

ANALYSE

Mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit.
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 122.7

03

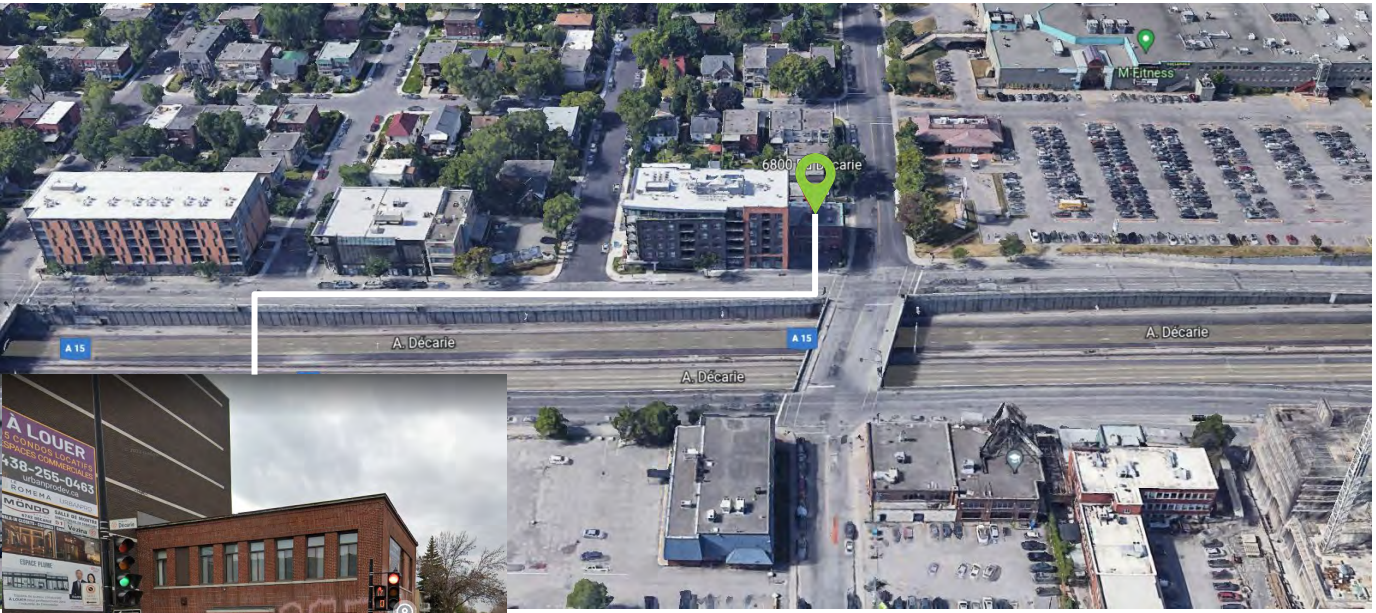
RECOMMANDATION

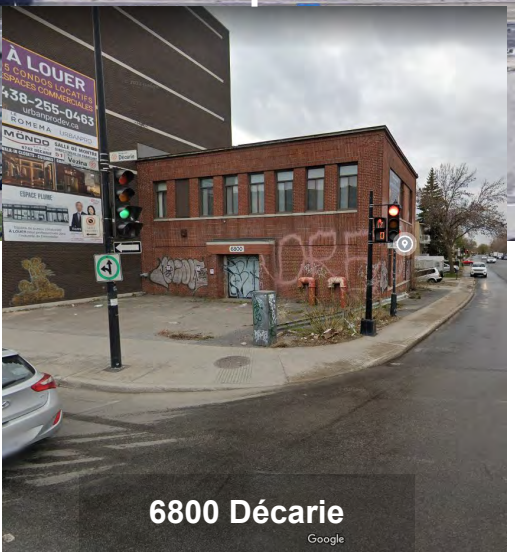
La DAUSE est favorable avec conditions

CONTEXTE

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

SOUS-SECTION



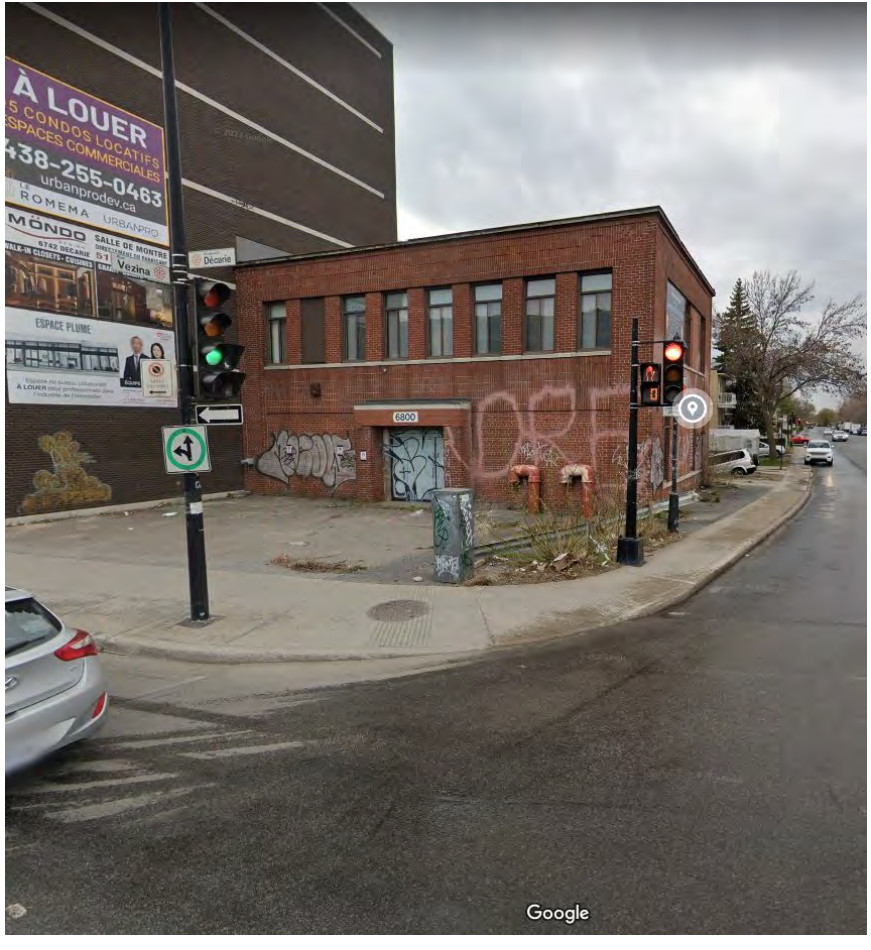


District: Snowdon
Zone:0090
Mesures qui seront prises pour limiter les nuisances causées par le bruit.

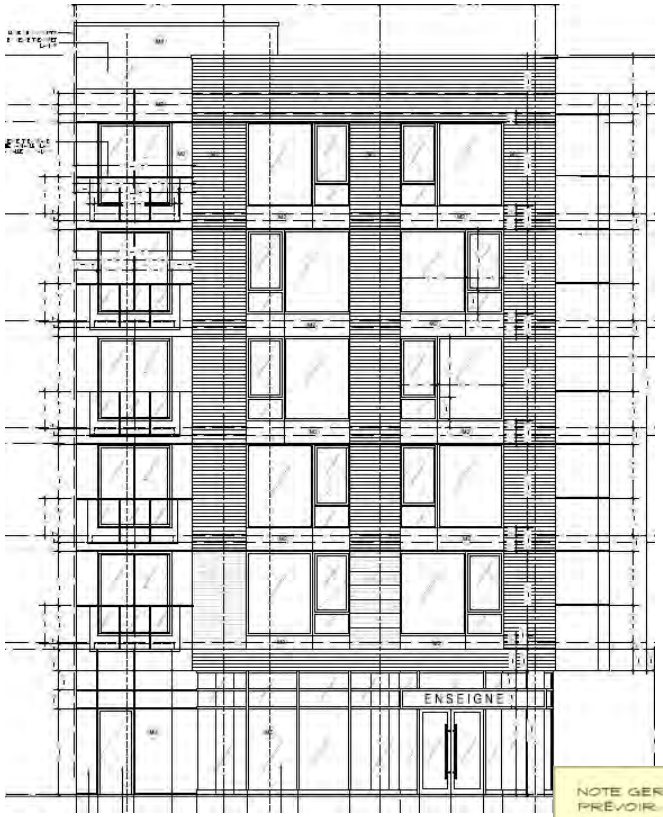
Nouvelle construction à la suite de l'autorisation de démolition CD21 005 et de la résolution CA22 170021

Nouvelle construction

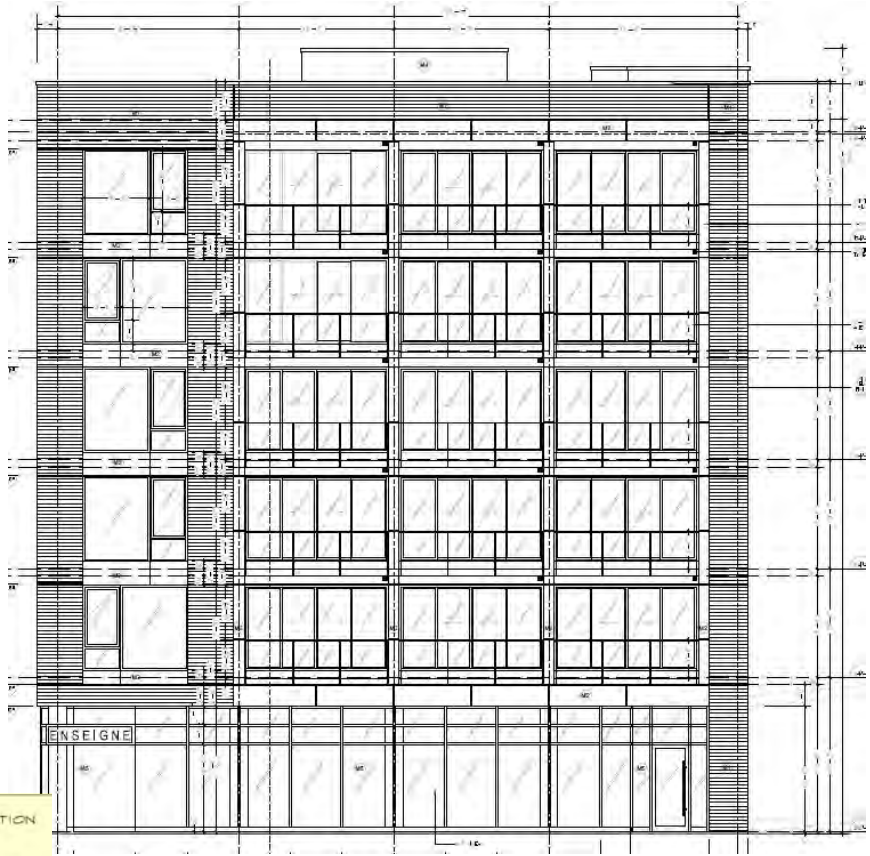




ÉLÉVATIONS



Décarie



Vézina

NOTE GERNERAL POUR TOUTE LA FENESTRATION PRÉVOIR:

- INSTALLER UNE FENESTRATION AYANT UN STC ENTRE 37 ET 39 ET UN OITC ENTRE 29 ET 31
- VITRE 6MM (1/4") LAMINÉ
- ESPACE D'AIR 12MM (1/2")
- VITRE 6MM (1/4") LAMINÉ

ÉTUDE D'IMPACTS SONORES


ACOUSTI-LAB

ETUDE D'IMPACT SONORE

9418-9479 QUÉBEC INC.
6800 Décarie - Montréal

PROJET AL 2021 – 2107

Robert Ducharme
Acousticien Senior

12. Étude de mitigation
Le 21 juillet 2021

ACOUSTI-LAB

Conclusion

Nous avons mesuré un niveau sonore Leq 24 heures de 65 dBa sur le site du futur projet . Le niveau Leq 24 heures et les résultats des mesures de bruit Leq jour/soir de 65.3 et Leq nuit de 64.1 ne rencontrent pas les exigences du règlement sur le bruit de la ville de Montréal stipulant que le niveau sonore du bruit routier doit être de 55 dBa ou moins sur une période de 24 heures pour un espace de détente à l'extérieur du bâtiment au sol et de 40 dBa ou moins à l'intérieur du bâtiment.

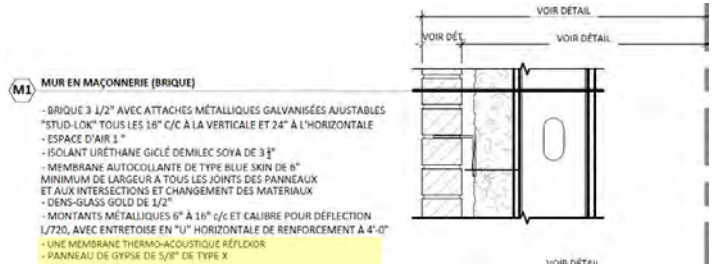
Afin d'atteindre les niveaux dictés par le règlement 01-276 nous vous proposons l'étude de mitigation suivante:

Fenestration

- Installer une fenestration ayant un STC entre 37 et 39 et un OITC entre 29 et 31.
- Vitre 6mm (¼") laminé
- Espace d'air de 12 mm (½")
- Vitre 6 mm (¼") laminé

Mur extérieur

- Construire les murs extérieurs avec parement de maçonnerie;
- À la finition du mur extérieur du côté intérieur, exécuter tel que l'architecte mais ajouter une membrane thermo-acoustique RéfleXor et un gypse ⅝" type X.



Il importe que le résultat intérieur n'est pas relié à la fenestration: si le reste de l'enveloppe extérieure n'est pas suffisamment performante, il est possible que le niveau sonore intérieure excède la limite de 40 dBa recherchée. Il est attendu que les parois extérieures non fenêtrées apportent un indice d'insonorisation égal ou supérieure à STC 55.

Finalement, il ne sera pas possible de respecter le critère sonore intérieur en situation de fenêtres ouvertes. C'est pourquoi, il est recommandé de prévoir une climatisation de type split (non mural pour conserver l'étanchéité de l'enveloppe extérieur du bâtiment) afin d'assurer un contrôle de la température intérieure malgré la fermeture de fenêtres.

ÉTUDE D'IMPACTS SONORES



ACOUSTI-LAB

ETUDE D'IMPACT SONORE

9418-9479 QUÉBEC INC.
6800 Décarie - Montréal

PROJET AL 2021 – 2107

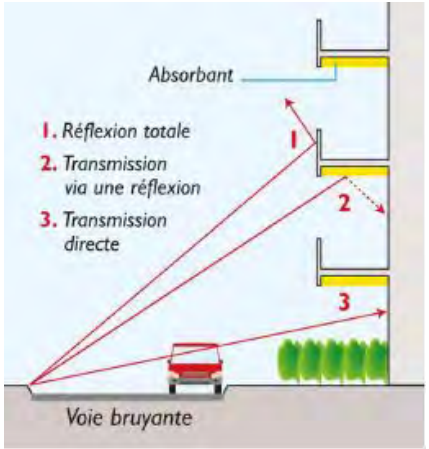
Robert Ducharme
Acousticien Senior

Le 21 juillet 2021

ACOUSTI-LAB

Aire de détente extérieure (balcons)

Pour les espaces en hauteur (balcons), le niveau sonore peut être apporté à des valeurs s'approchant de 55 dBa à l'aide d'un garde-corps de verre hermétique (sans espaces o ouvertures sous celui-ci) de 1,2 m en hauteur et l'ajout de matériel absorbant au plafond des balcons (voir figure). Le matériel absorbant choisi devra offrir un indice d'absorption sonore minimum de NRC 0.90



RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 122.7 et 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 mesures de mitigation pour réduire les impacts sonores, proposées par l'étude, sont respectées.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- Ajouter, sous les balcons, un matériel absorbant avec un indice d'absorption sonore minimum de NRC 0.90;
- Ajouter un système de climatisation de type split ou qui conserve l'étanchéité du mur tel que recommandé dans l'étude sur les impacts sonores.

ANALYSE

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

CRITÈRES - ARTICLE 122.7

Articles	5310, Vézina - 6802 Décarie		Mesures acoustique
Références	**Critères**	**Évaluation**	**Commentaires**
122.7 **1°**	lorsqu'une propriété est voisine d'un terrain qui a été aménagé avec un talus ou un écran antibruit, elle doit s'en inspirer afin d'assurer une intégration à l'ensemble;	S.O.	S.O.
122.7 **2°**	lorsqu'un terrain partage une limite de propriété avec une autoroute, un chemin de fer ou une gare de triage, l'aménagement d'un talus ou d'un écran antibruit doit être favorisé;	S.O.	La propriété ne partage pas une limite de propriété avec l'autoroute. Par contre, elle se trouve à moins de 100 m de celle-ci
122.7 **3°**	la distance entre la source de bruit et le bâtiment doit contribuer à en diminuer l'impact;	Non	L'implantation du bâtiment est implanté conformément aux dispositions réglementaires
122.7 **4°**	l'implantation des constructions sur le terrain doit créer un milieu propice à l'atténuation du bruit;	Non	L'implantation du bâtiment est implanté conformément aux dispositions réglementaires
122.7 **5°**	la conception architecturale du bâtiment doit être telle que le bruit est diminué à l'intérieur de la construction par des mesures telles que la climatisation de l'immeuble, l'utilisation de verre fixe, l'agencement des pièces, le nombre, la dimension et l'orientation des ouvertures, etc.	Oui	Les fenêtres, les murs extérieur et les balcons seront assemblés de matériaux visant à réduire les impacts sonores pour les futurs résidants

CRITÈRES - ARTICLE 668

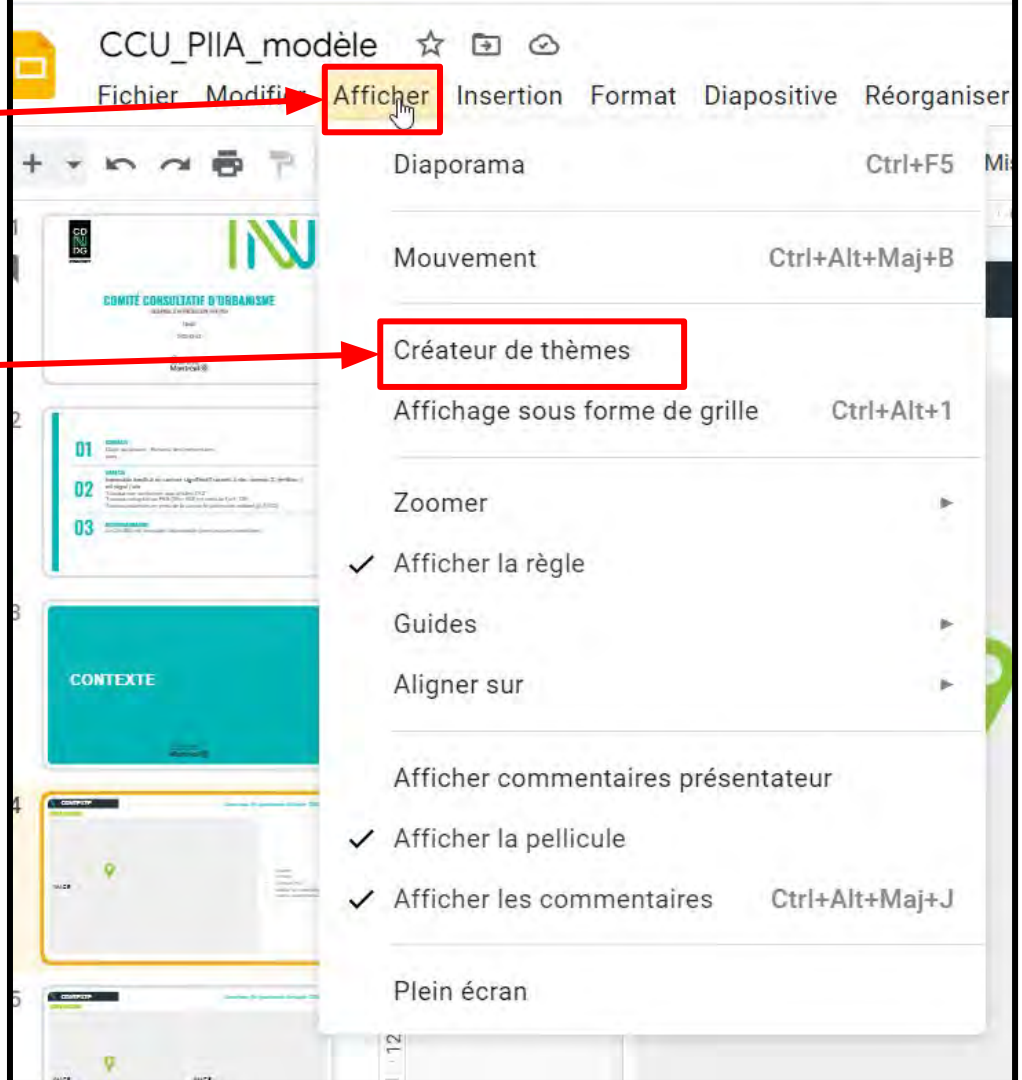
Articles	5310, Vézina - 6802 Décarie		Mesures acoustique
Références	**Critères**	**Évaluation**	**Commentaires**
668 **1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Oui	Le projet rencontre l'orientation 4.8 du schéma d'aménagement qui visent à mettre en place des mesures préférentielles visant à réduire les contraintes et nuisances, notamment au niveau sonore.
668 **2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	S.O.	S.O.
668 **3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	S.O.	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;	S.O.	S.O.
668 **5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	S.O.	S.O.

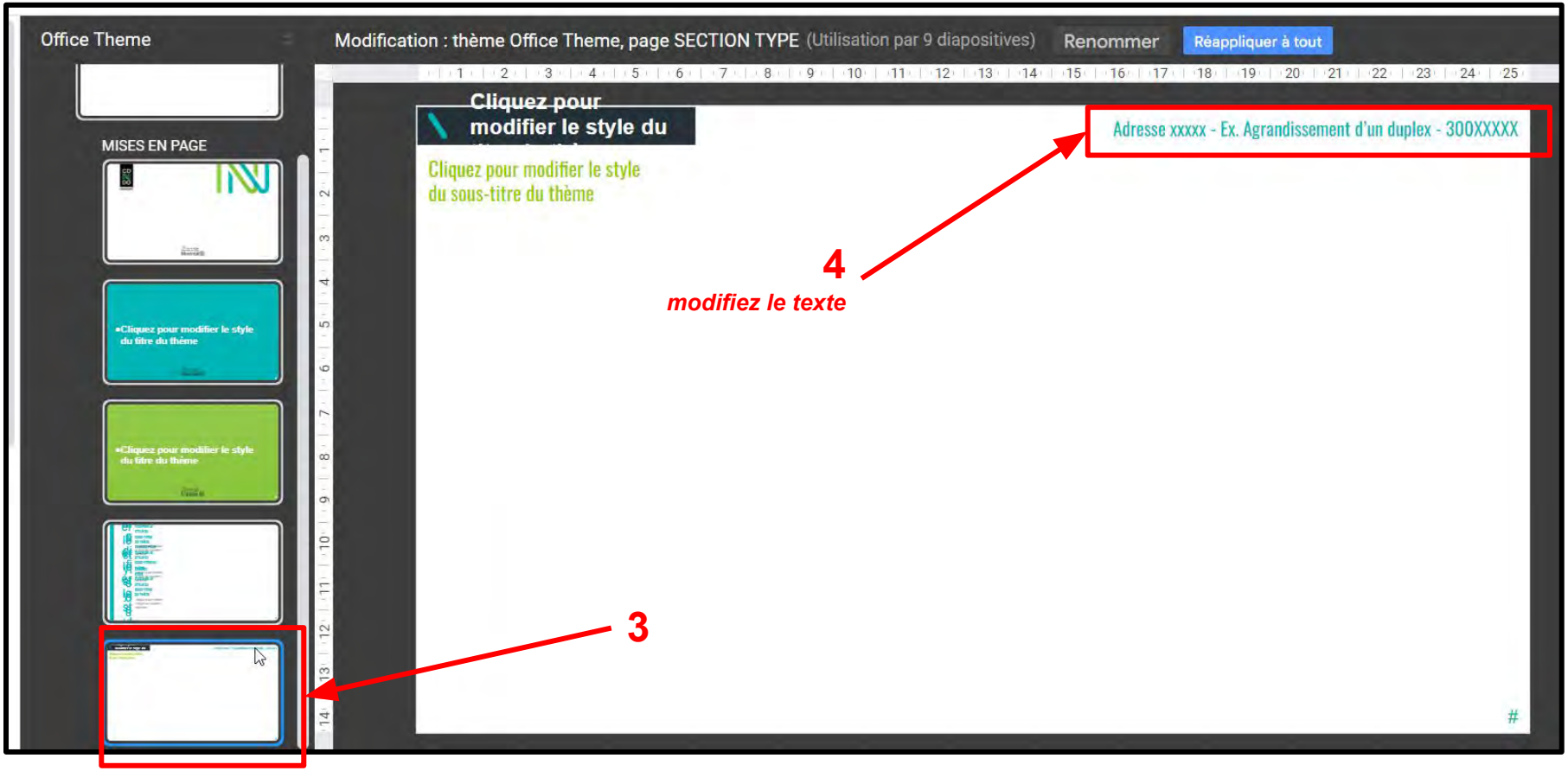
CRITÈRES - ARTICLE 668

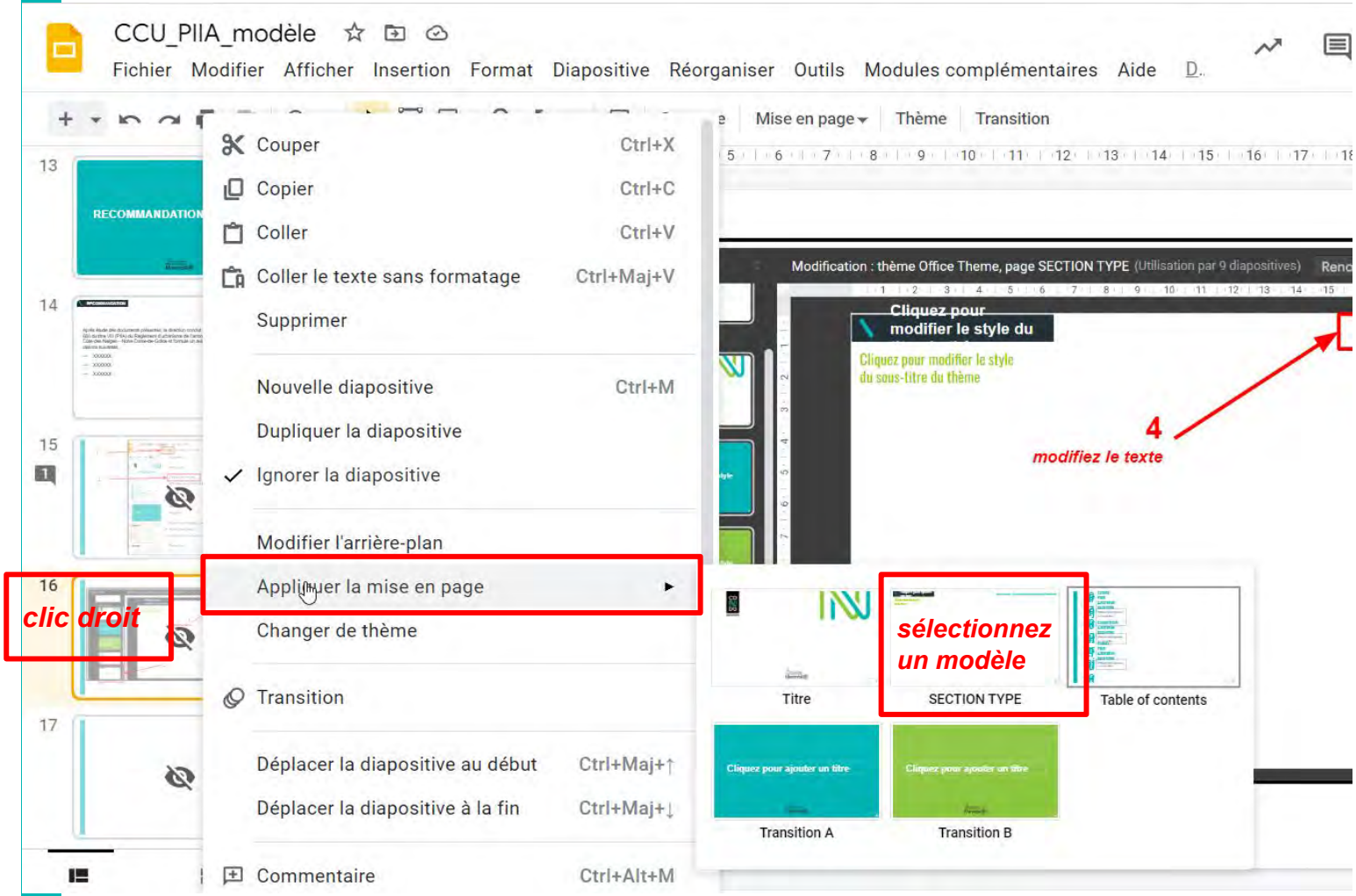
Articles	5310, Vézina - 6802 Décarie		Mesures acoustique
Références	**Critères**	**Évaluation**	**Commentaires**
668 **6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	S.O.	S.O.
668 **7°** **a)**	tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants : favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	S.O.	S.O.
b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	S.O.	S.O.
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;	S.O.	S.O.
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 bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	S.O.

1

2


CCU_PIIA_modèle
Fichier
Modifier
Afficher
Insertion
Format
Diapositive
Réorganiser
Diaporama Ctrl+F5
Mouvement Ctrl+Alt+Maj+B
Créateur de thèmes
Affichage sous forme de grille Ctrl+Alt+1
Zoomer
Afficher la règle
Guides
Aligner sur
Afficher commentaires présentateur
Afficher la pellicule
Afficher les commentaires Ctrl+Alt+Maj+J
Plein écran
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
CONTEXTE


Office Theme
Modification : thème Office Theme, page SECTION TYPE (Utilisation par 9 diapositives)
Renommer
Réappliquer à tout
MISES EN PAGE
Cliquez pour modifier le style du
Cliquez pour modifier le style du sous-titre du thème
Adresse xxxxx - Ex. Agrandissement d'un duplex - 300XXXXX
4
modifiez le texte
3
#


CCU_PIIA_modèle
Fichier Modifier Afficher Insertion Format Diapositive Réorganiser Outils Modules complémentaires Aide
Mise en page
Thème
Transition
Couper Ctrl+X
Copier Ctrl+C
Coller Ctrl+V
Coller le texte sans formatage Ctrl+Maj+V
Supprimer
Nouvelle diapositive Ctrl+M
Dupliquer la diapositive
Ignorer la diapositive
Modifier l'arrière-plan
Appliquer la mise en page
Changer de thème
Transition
Déplacer la diapositive au début Ctrl+Maj+↑
Déplacer la diapositive à la fin Ctrl+Maj+↓
Commentaire Ctrl+Alt+M
clic droit
Modification : thème Office Theme, page SECTION TYPE (Utilisation par 9 diapositives)
Cliquez pour modifier le style du
Cliquez pour modifier le style du sous-titre du thème
4
modifiez le texte
sélectionnez un modèle
Titre
SECTION TYPE
Table of contents
Transition A
Transition B

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA

3003199032 : 5340 Duquette

2022/09/14

01

CONTEXTE

Demande de remplacement des garde-corps et des colonnes en bois par d'autres en aluminium soudé
Secteur significatif à normes B

02

ANALYSE

Modification des composantes du balcon non conforme à l'article 105.1 et assujetties aux PIIA en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme

03

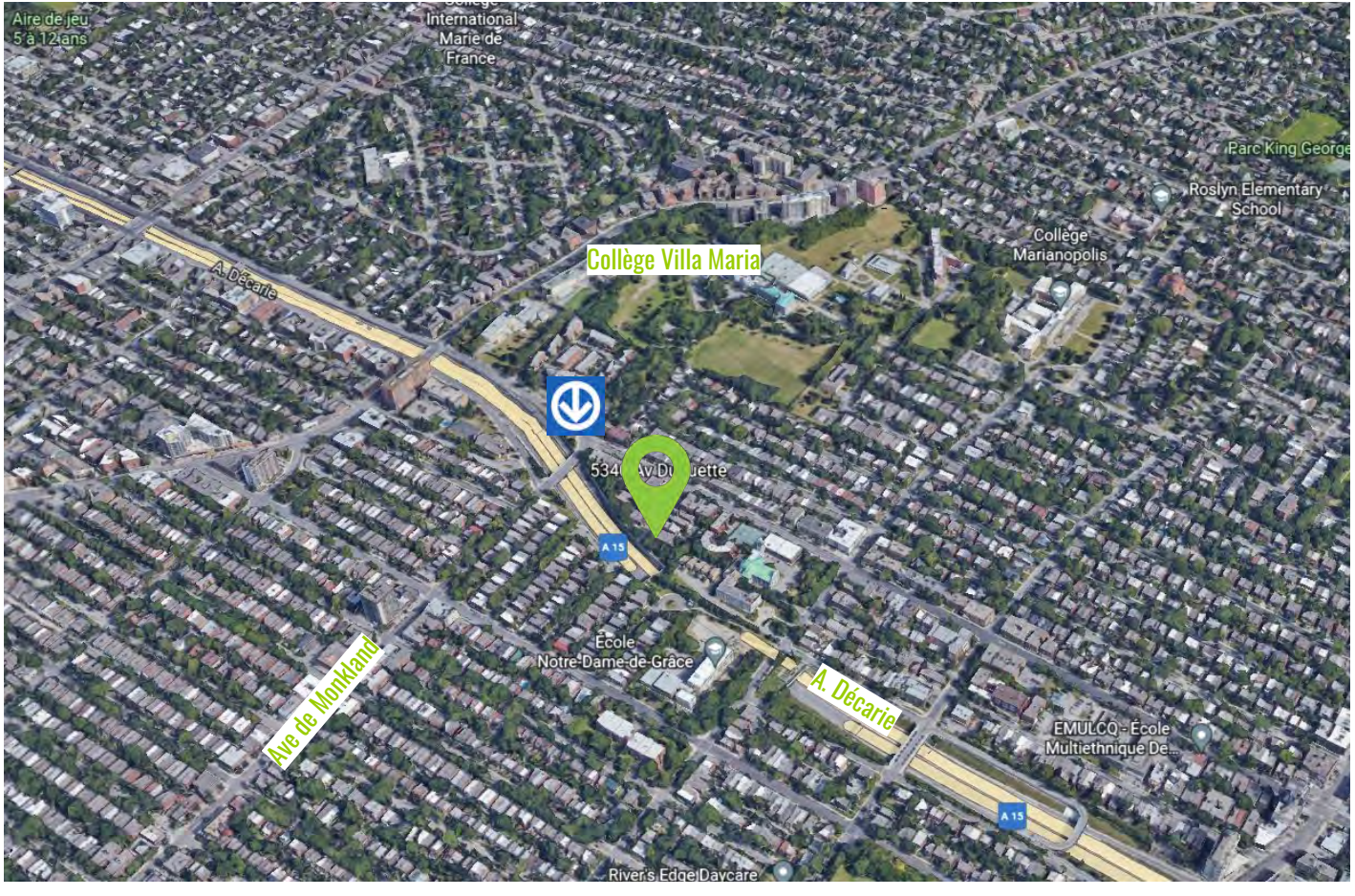
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet

CONTEXTE

CONTEXTE

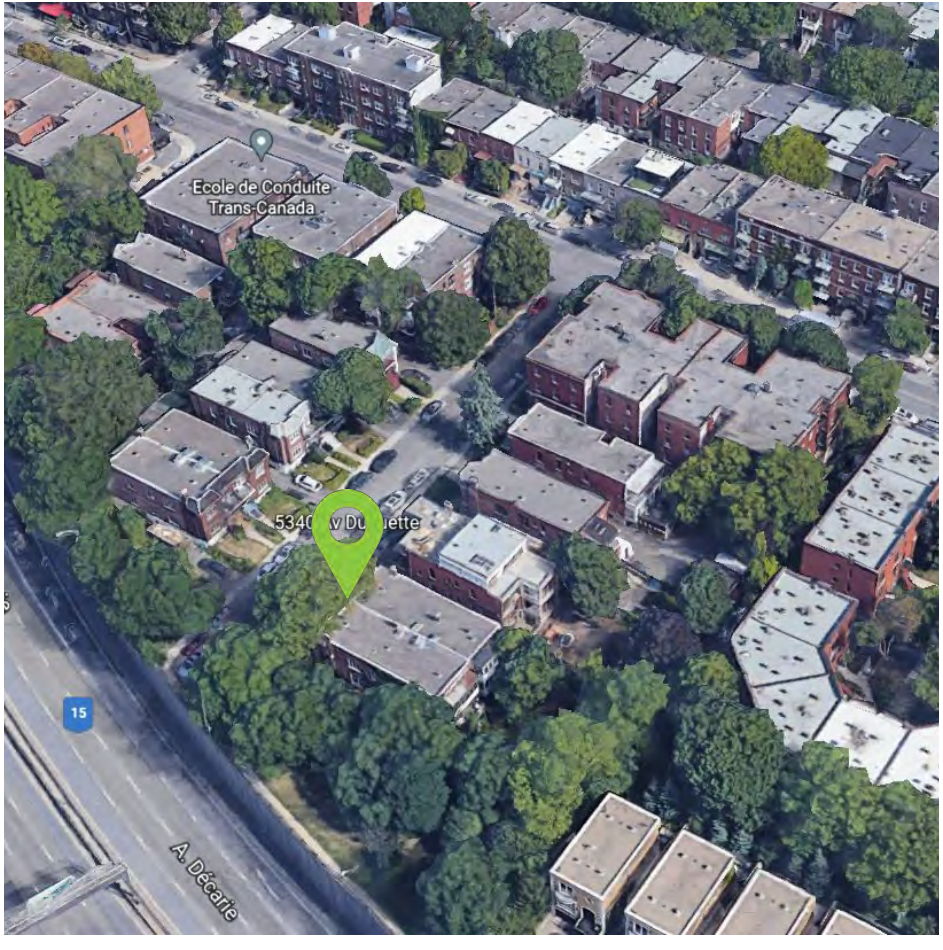
LOCALISATION



- Notre-Dame-de-Grâce
- Proximité de la station Villa-Maria

CONTEXTE

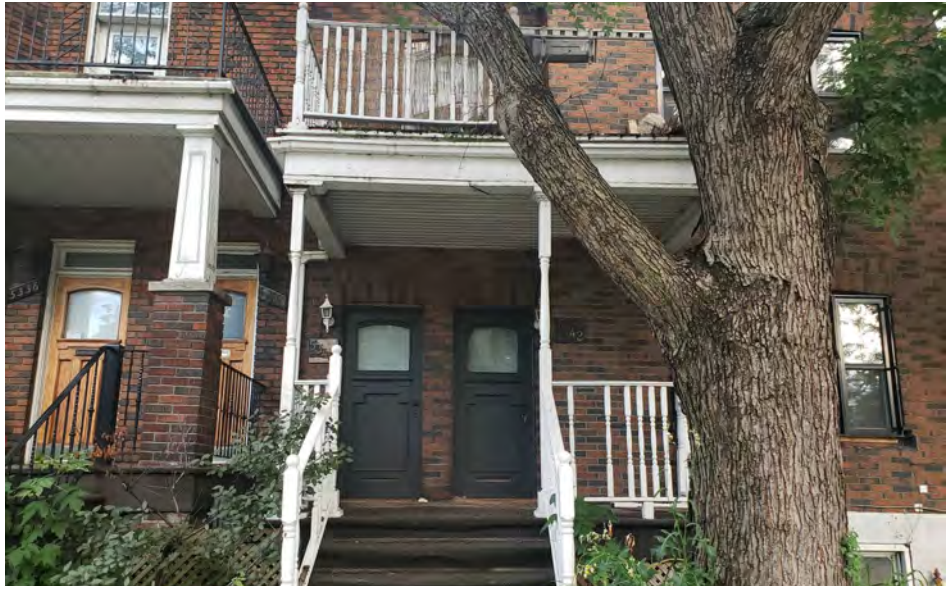
LOCALISATION



- Constructions entre 1915 et 1930
- Rue regroupant des duplex jumelés à toit plat
- Cul-de-sac

CONTEXTE

LE BÂTIMENT

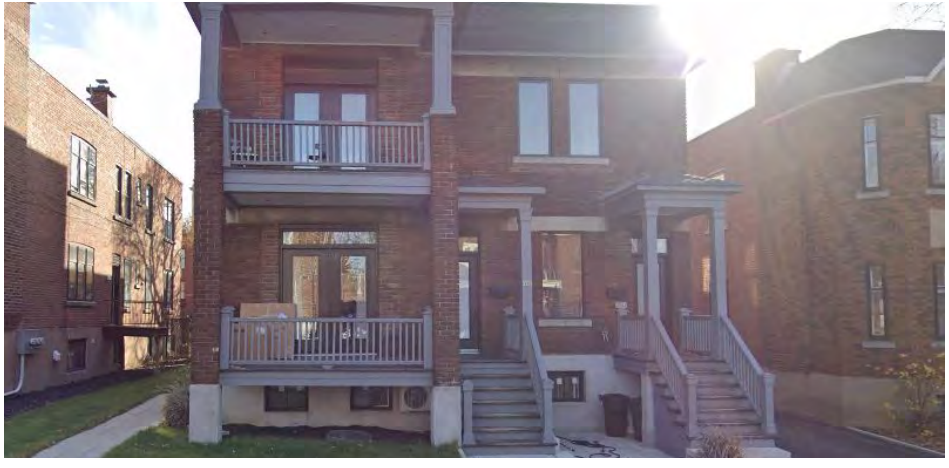


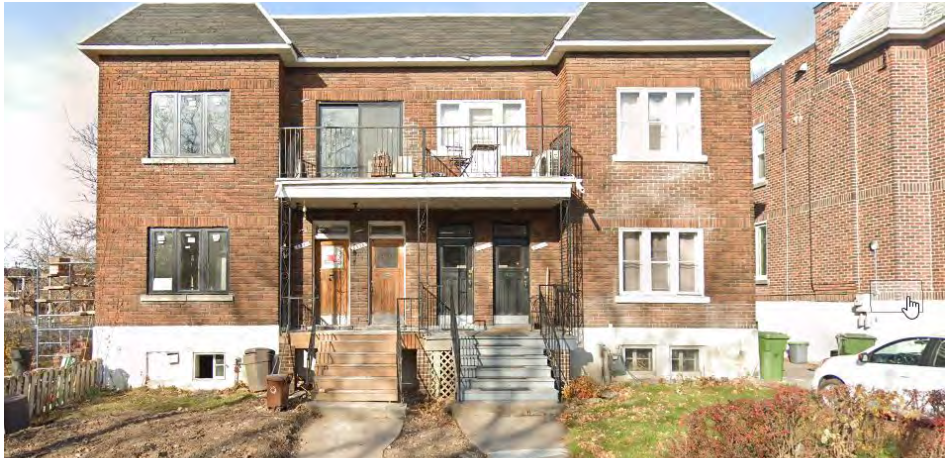


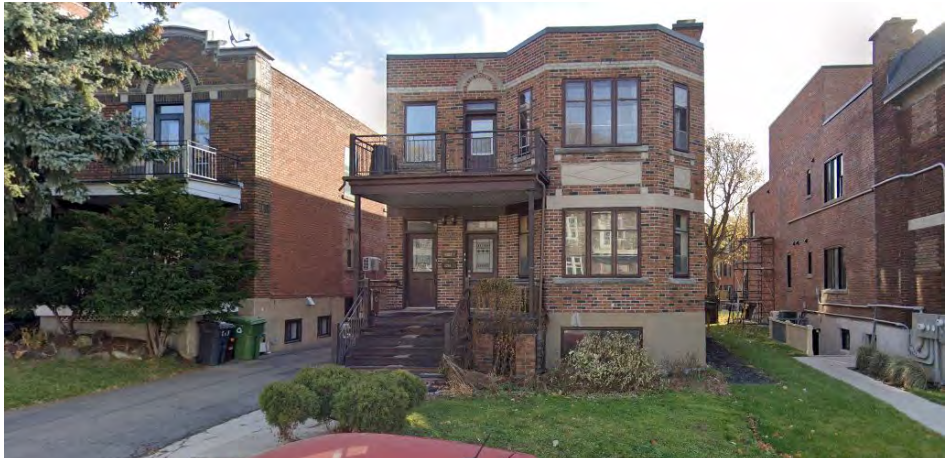
- Construit en 1927
- Colonnes et garde-corps non d’origine
- Abandon de l’immeuble pendant quelques années à la suite du décès du propriétaire

CONTEXTE

VOISINAGE









ANALYSE

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

ÉTAT ACTUEL



Garde-corps et colonnes au rez-de-chaussée



Garde-corps du balcon à l'étage



Plancher mouillé en raison des fuites à travers le bois du balcon à l'étage



Plancher en bois du balcon à l'étage

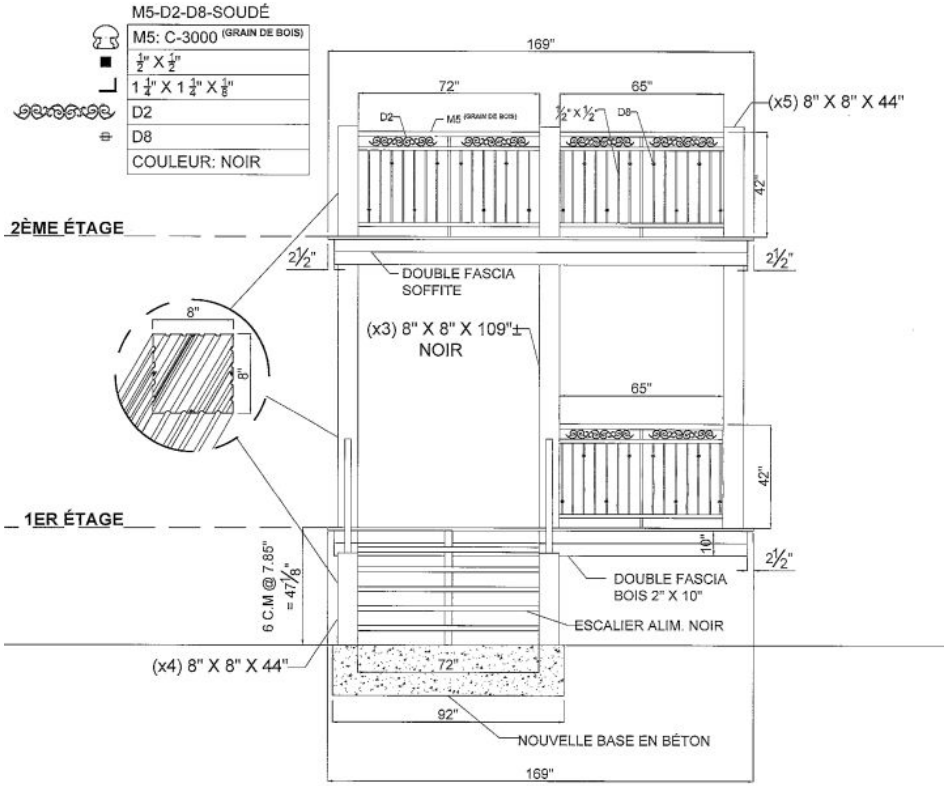
MODÉLISATIONS DU PROJET PROPOSÉ

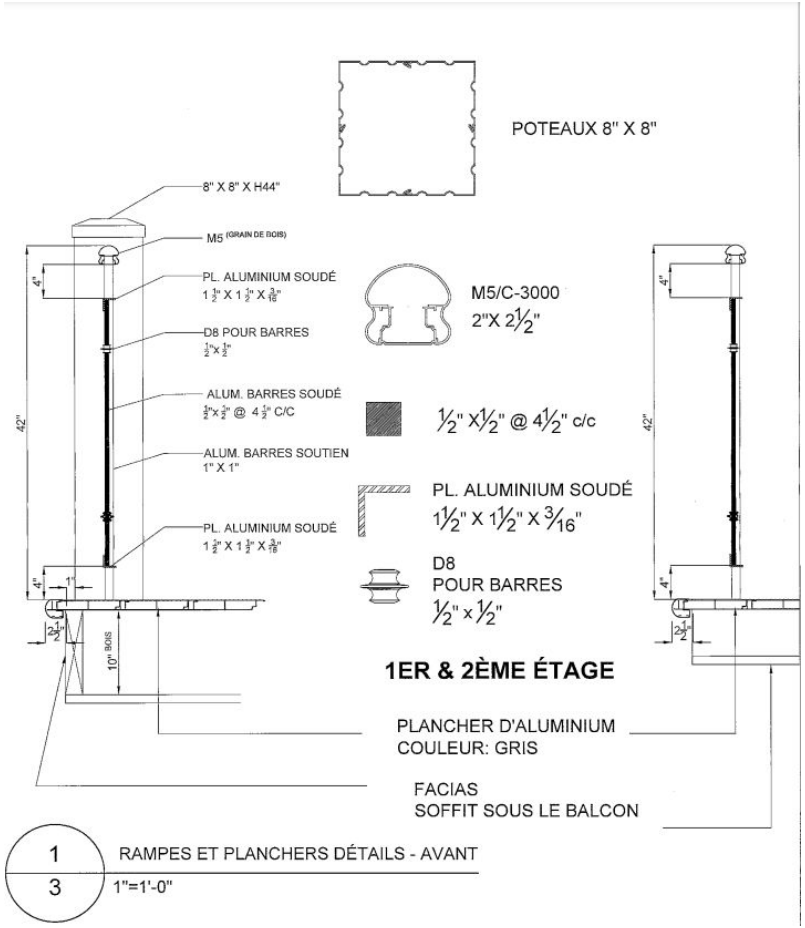




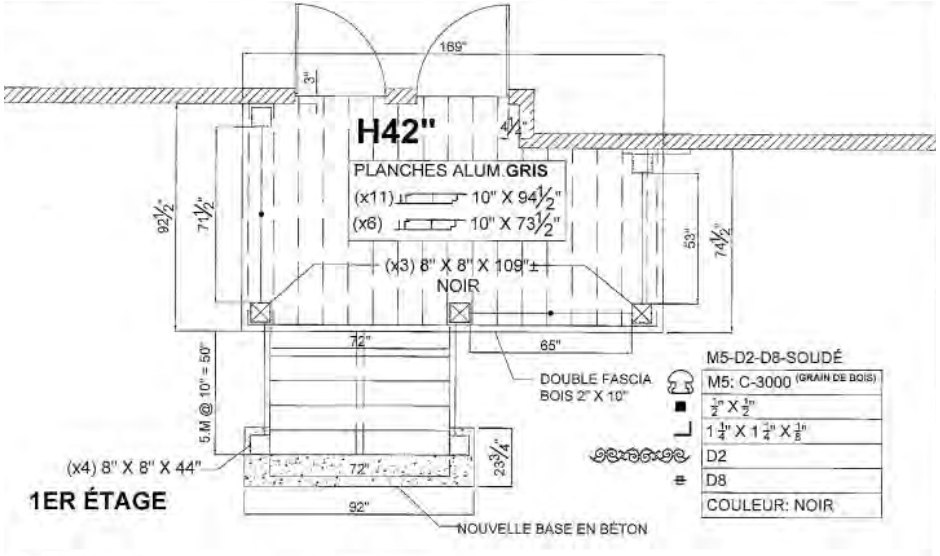


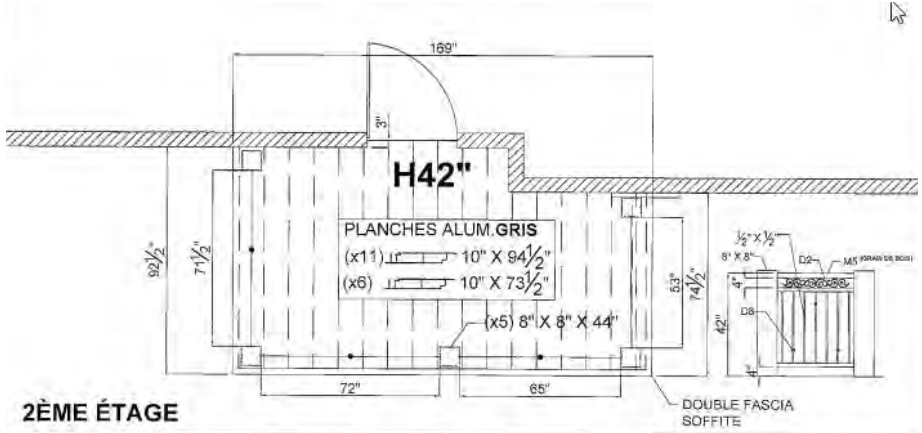
ÉLÉVATION FAÇADE AVANT





VUE EN PLANS


169"
3"
H42"
4¼"
PLANCHES ALUM.GRIS
(x11) 10" X 94½"
(x6) 10" X 73½"
(x3) 8" X 8" X 109"±
NOIR
92½"
71½"
53"
74½"
72"
65"
5.M @ 10" = 50"
DOUBLE FASCIA
BOIS 2" X 10"
M5-D2-D8-SOUDÉ
M5: C-3000 (GRAIN DE BOIS)
½" X ½"
1¼" X 1¼" X ⅛"
D2
D8
COULEUR: NOIR
(x4) 8" X 8" X 44"
72"
23¾"
92"
NOUVELLE BASE EN BÉTON
1ER ÉTAGE


169"
3"
H42"
PLANCHES ALUM.GRIS
(x11) 10" X 94½"
(x6) 10" X 73½"
(x5) 8" X 8" X 44"
92½"
71½"
53"
74½"
72"
65"
DOUBLE FASCIA
SOFFITE
2ÈME ÉTAGE

INSPIRATION



RECOMMANDATION

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

La direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les balcons actuels sont en mauvais état et celui supérieur ne protège pas des intempéries le balcon inférieur malgré un nettoyage et une rénovation fournis par un professionnel;
- Le bâtiment a été conçu sans auvent, ce qui expose les balcons aux intempéries; l'aluminium propose une plus grande durabilité que le bois à cet effet;
- Les garde-corps et colonnes en bois sont de faible qualité et ne sont pas d'origine;
- Les garde-corps et colonnes proposés sont en aluminium soudé et faits sur mesure (Mondi Alunminium);
- Le projet comprend la conservation des socles en briques du balcon qui seront de nouveau exposés;
- La volumétrie proposée des garde-corps et colonnes ressemble davantage à celle du bâtiment jumelé.

ÉVALUATION DES CRITÈRES APPLICABLES DE PIIA

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
113	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;	R	Le projet propose un traitement architectural de qualité supérieure à celui actuel. Il permettra également de mieux protéger des intempéries la construction.
114	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée	R	Les garde-corps proposés sont en aluminium soudé et présentent une composition complexe qui ne dévalorise pas le bâtiment.
668, 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	L'intervention s'y conforme.
668, 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	L'intervention s'intègre dans le voisinage considérant que la volumétrie ressemblera davantage à celle du bâtiment jumelé. De plus, le bâtiment se situe à l'extrémité d'un cul-de-sac. Certains bâtiments de la rue comportent déjà des garde-corps en aluminium.
668, 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	L'intervention contribue au maintien du patrimoine architectural en rénovant des éléments tombés en désuétude.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA

3003202349 : 3795 Grey

2022/09/14

01

CONTEXTE

Demande de remplacement des colonnes et des garde-corps du balcon et du perron pour d'autres en aluminium et de modification de l'emplacement de l'escalier.
Secteur significatif à normes B

02

ANALYSE

Modification des composantes du balcon non conforme à l'article 105.1 et assujetties aux PIIA en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet sous conditions

CONTEXTE

CONTEXTE

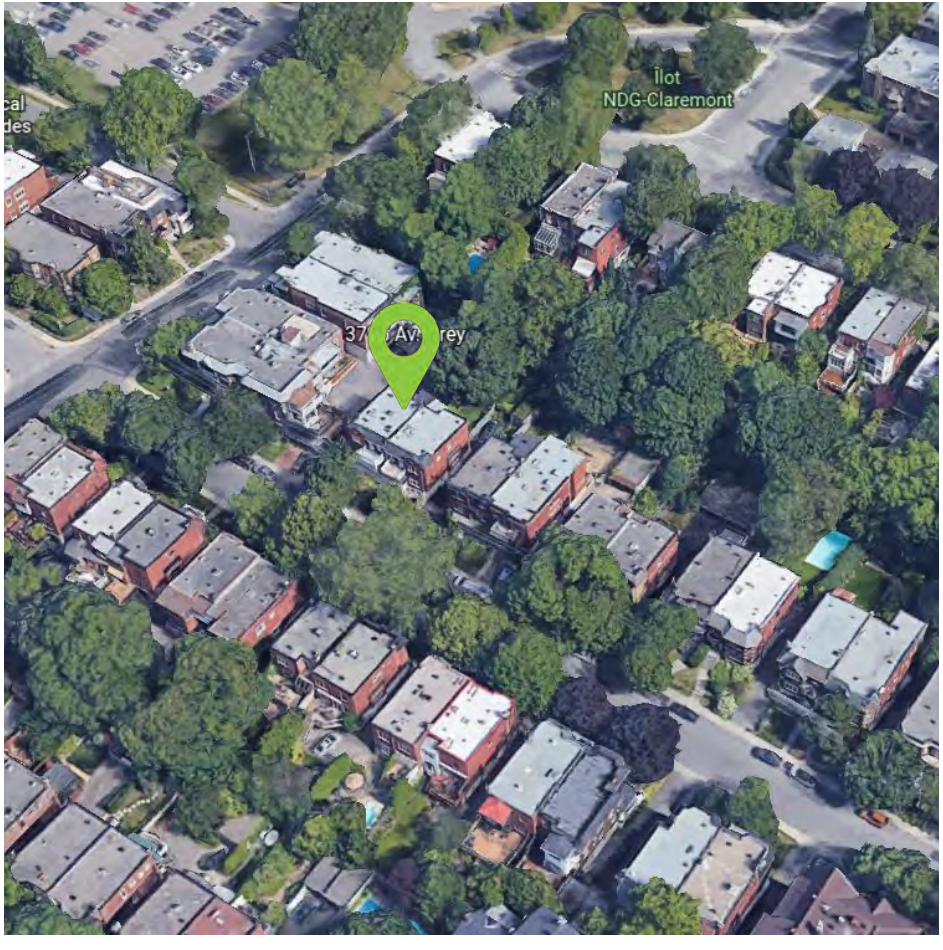
LOCALISATION



- Notre-Dame-de-Grâce
- Proximité de la station Villa-Maria

CONTEXTE

LOCALISATION



- Secteur Vendôme
- Constructions entre 1910 et 1930
- Lotissement régulier et ilôts dépourvus de ruelles
- Marges avant paysagées
- Homogénéité de gabarit, de typologie et d'architecture
- Habitations unifamiliales de 2 étages, jumelées avec entrée principale du côté mitoyen

CONTEXTE

LE BÂTIMENT





- Construit en 1923
- Emplacement des escaliers modifié par rapport à celui d’origine

CONTEXTE

LES GARDE-CORPS



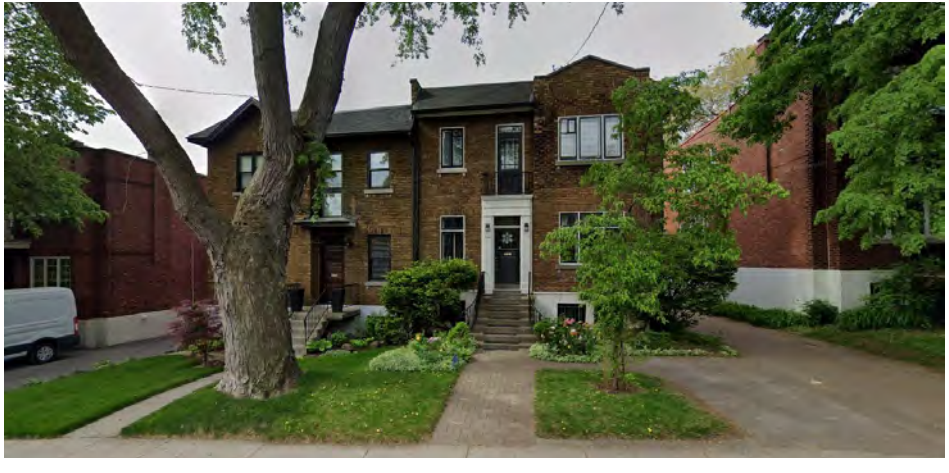


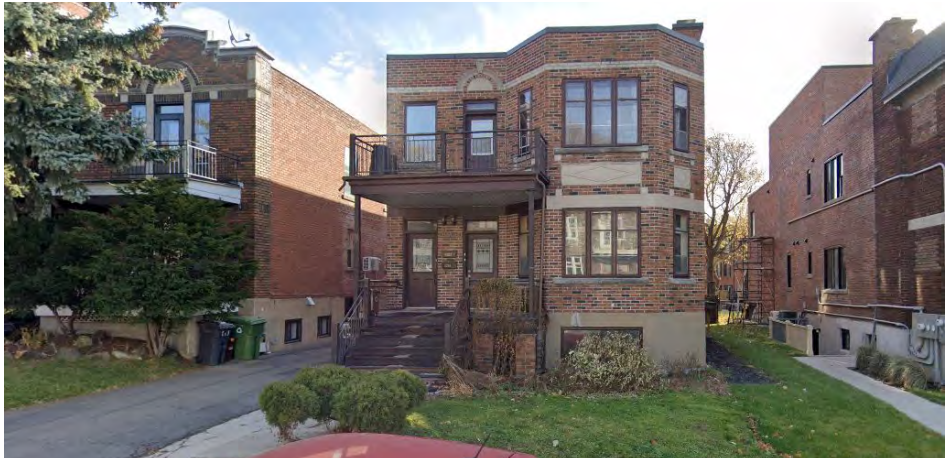

CONTEXTE

VOISINAGE









ANALYSE

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

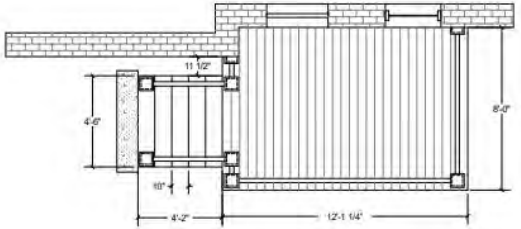
ANALYSE

ÉTAT ACTUEL



ELEVATION

LEFT SIDE ELEVATION



1 ST FLOOR PLAN

EXISTING PLAN AND ELEVATIONS

3795 GREY AVE.
NDG., QC.

FRONT BALCONY RENOVATION

PLAN - ELEVATIONS

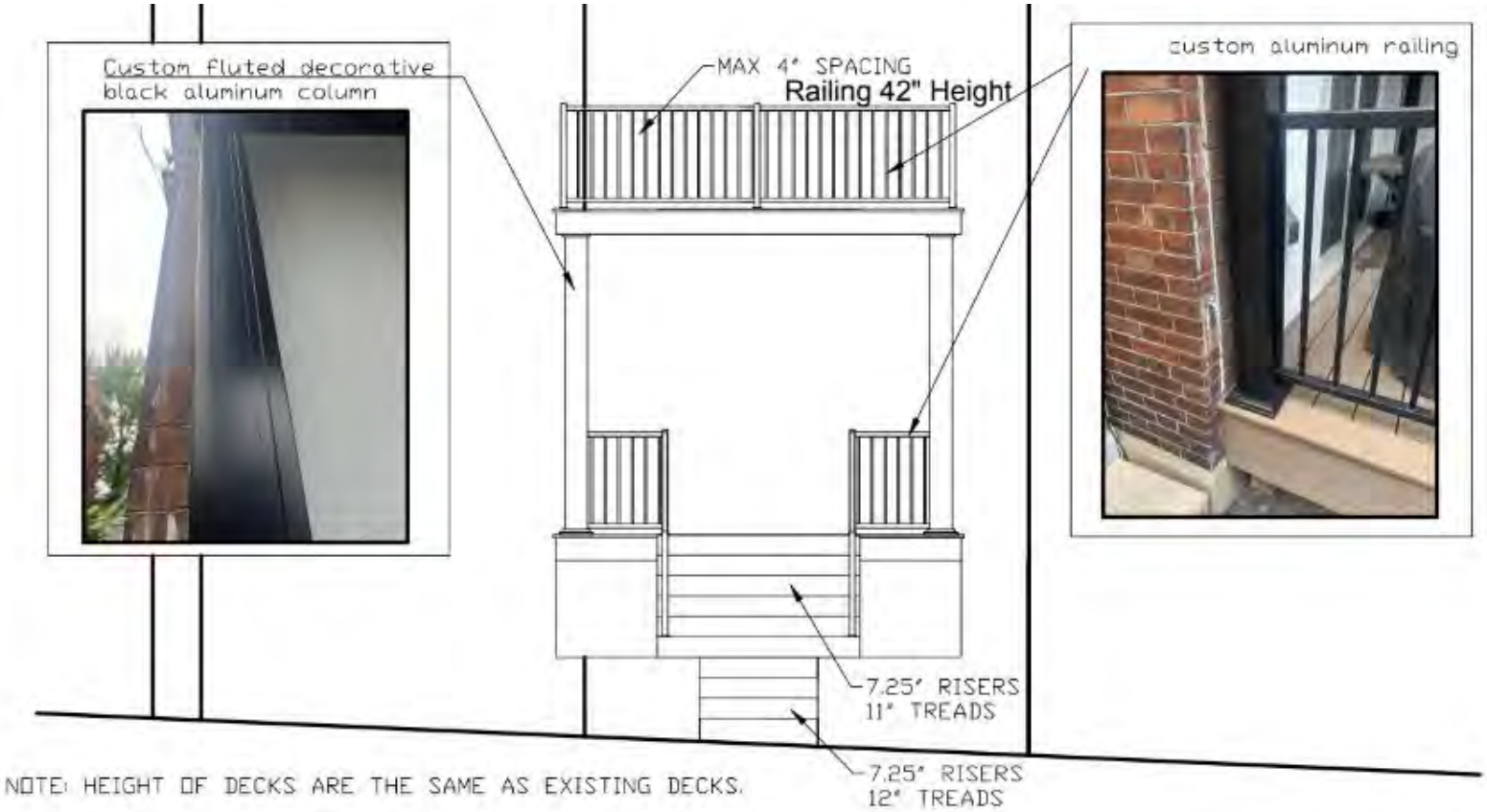
DATE: APR. 22, 2021
SCALE: 1/4" = 1'-0"

P.C. LABROSSE DESIGN
1763 SUNNYBROOKE BLVD
D.D.O., QC., H9B 1R5
514 244-6733

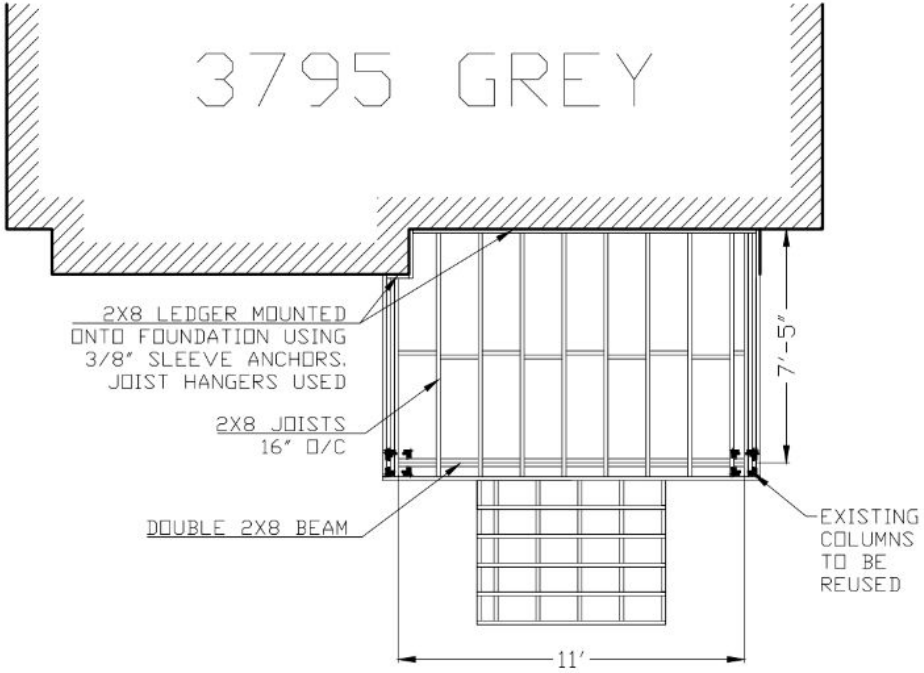
NOTE:

THE CONTRACTOR IS RESPONSIBLE FOR THE VERIFICATIONOF ALL MEASUREMENTS ON-SITE. ANY ERRORS OR OMISSIONS SHOULD BE REPORTED TO THE DESIGNER

ÉLÉVATION FAÇADE AVANT



PLAN DU BALCON

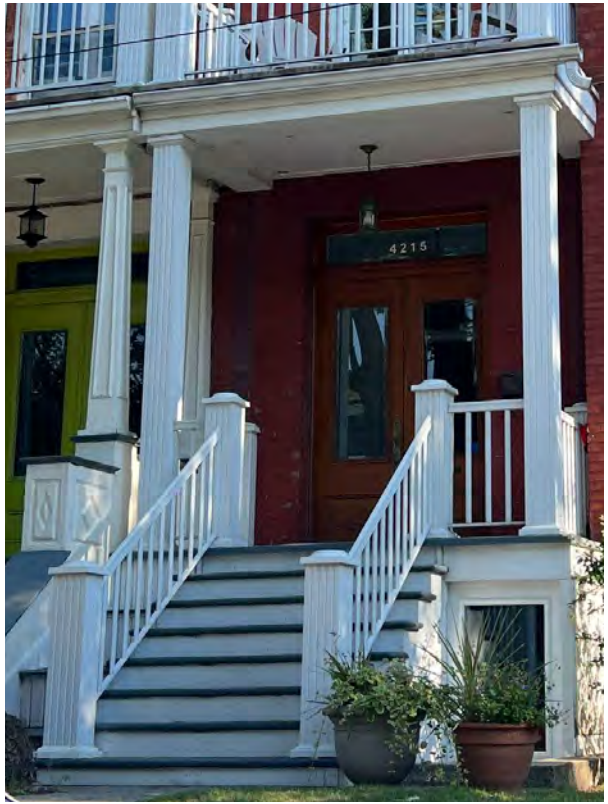


NOTE: THIS IS THE STRUCTURAL LAYOUT OF TOP DECK (BOTTOM HAS SAME LAYOUT BUT IS BUILT OFF EXISTING CONCRETE FOUNDATION RATHER THAN COLUMNS)

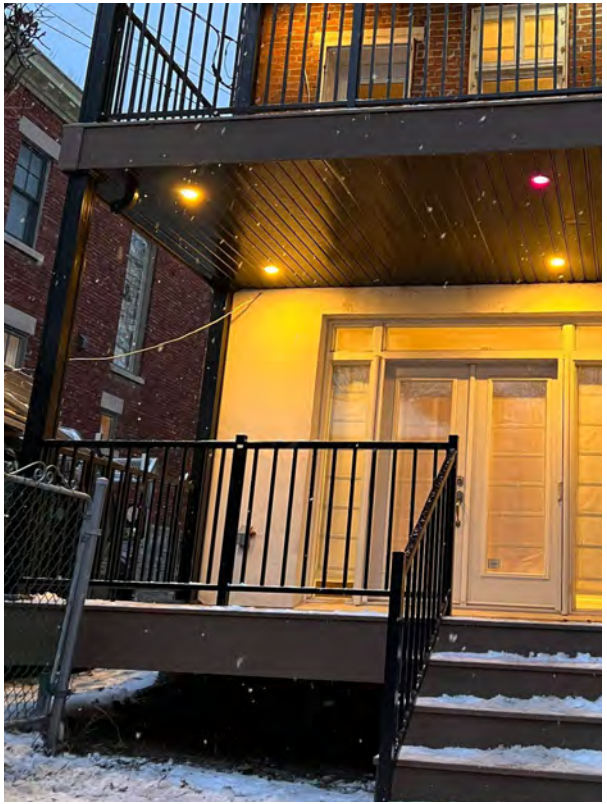
PLAN DU PERRON



INSPIRATION







SECONDE OPTION EN ALUMINIUM SOUDÉ



RECOMMANDATION

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

La direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce, formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- les balcons actuels sont en mauvais état;
- la transformation permettra de rétablir l'escalier frontal du perron et de s'harmoniser à l'immeuble jumelé ainsi qu'à l'ensemble des bâtiments du voisinage.

et sous les conditions suivantes :

- que l'ancienne allée piétonne soit retirée et que son empreinte soit verdie;
- que la direction des travaux publics confirme que le projet n'impacte pas l'arbre qui se trouve sur le domaine public et que le requérant se conforme aux mesures de protection exigées s'il y a lieu;
- que la dalle de 18" jouxtant le trottoir soit au même niveau que ce dernier;
- que le requérant obtienne un permis d'abattage d'arbre pour l'arbre jouxtant les escaliers du perron.

ÉVALUATION DES CRITÈRES APPLICABLES DE PIIA - OPTION EN ALUMINIUM FIXÉ MÉCANIQUEMENT

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
113	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;	N	Les matériaux proposés (aluminium) pour les garde-corps sont de moindre qualité que ceux existant et laissent paraître les composantes de fixation.
114	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée	R	La transformation permettra de rétablir l'escalier frontal du perron et de s'harmoniser à l'immeuble jumelé.
668, 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	Le projet s'y conforme.
668, 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	N	La quasi-totalité des bâtiments du voisinage ont préservé leurs caractéristiques d'origine, en l'occurrence, des garde-corps en fer forgé ou en bois.
668, 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	N	Le projet serait l'initiateur d'une diminution de la qualité des matériaux dans les environs immédiats.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA

3003145655 : 4991-4993 Grosvenor

2022/09/14

01 CONTEXTE

Demande de remplacement d'une fenêtre par une porte sur la façade latérale, visible de la voie publique, dans le cadre d’une conversion de 2 logements en un seul conforme à l’article 137.1

Secteur significatif à normes B

02 ANALYSE

Remplacement de fenêtres dans un secteur significatif non conforme à l’article 105 et assujeti aux PIIA en vertu de l'article 106 du règlement 01-276

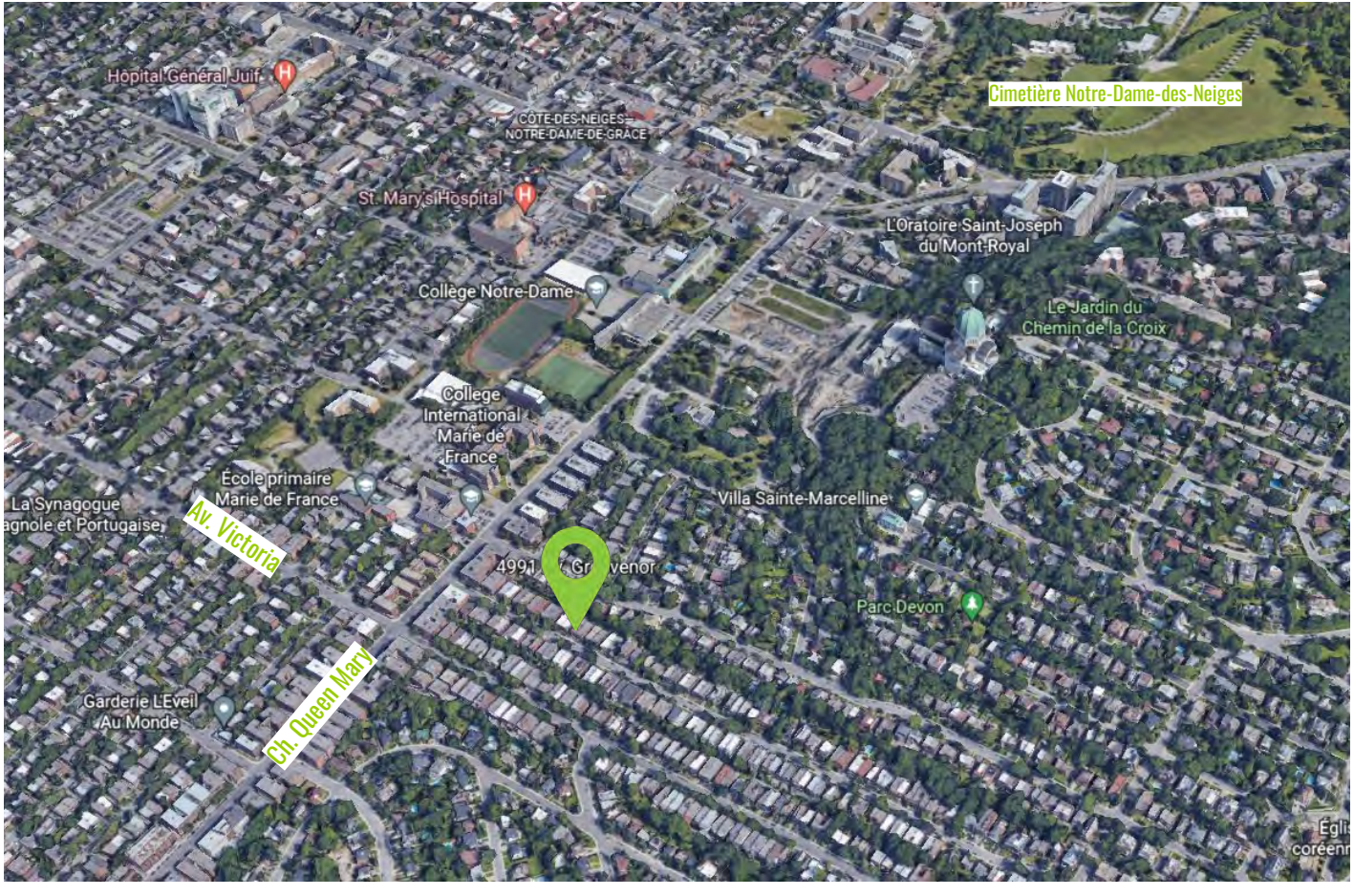
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet

CONTEXTE

CONTEXTE

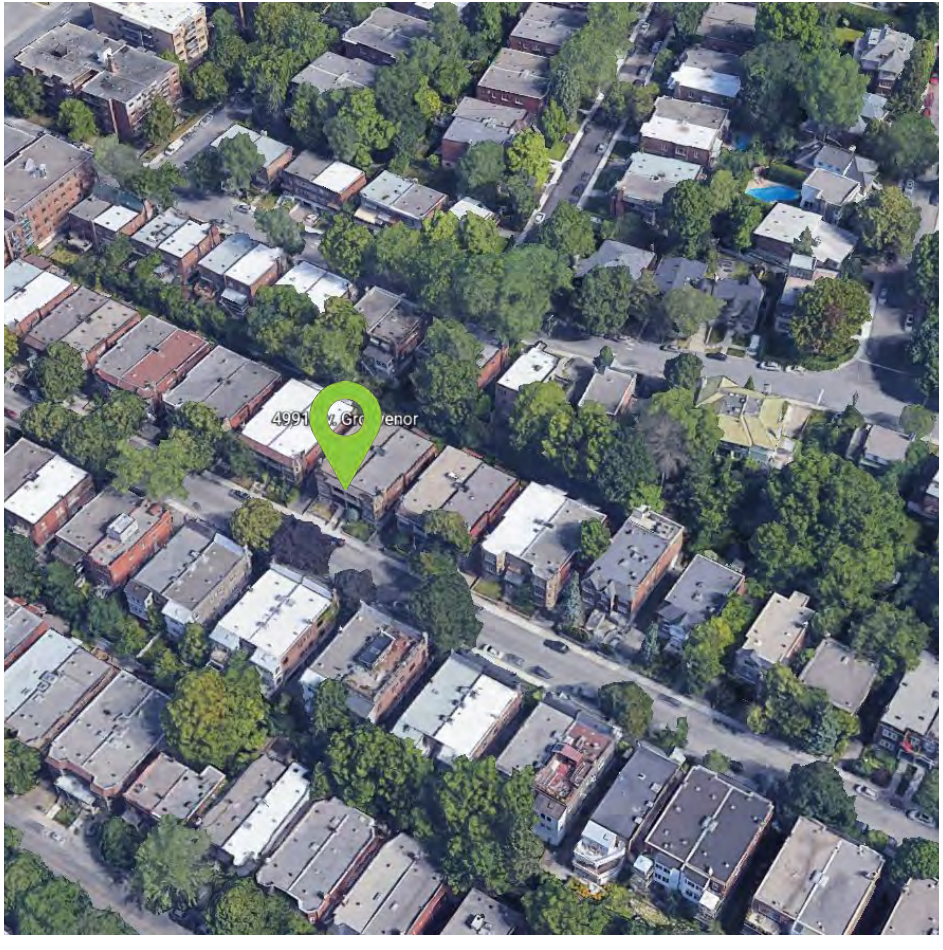
LOCALISATION



— District Côte-des-Neiges

CONTEXTE

LOCALISATION



- Constructions entre 1915 et 1930
- Résidences bifamiliales jumelé du côté nord et unifamiliales jumelées du côté sud
- Marge avant paysagée
- Parement de briques et ornementation variée

CONTEXTE

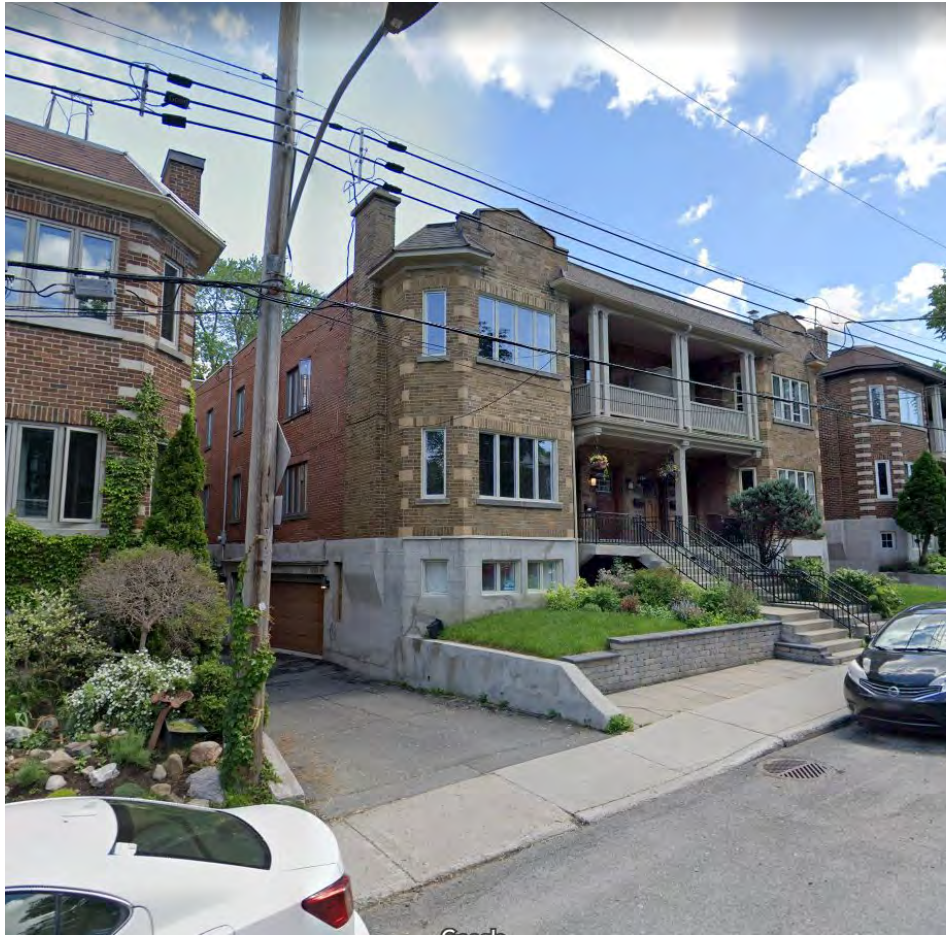
LE BÂTIMENT



- Construit en 1931
- 2 logements actuellement
- Garde-corps en fer forgé et en bois
- Parement en briques et en pierres

CONTEXTE

LE BÂTIMENT



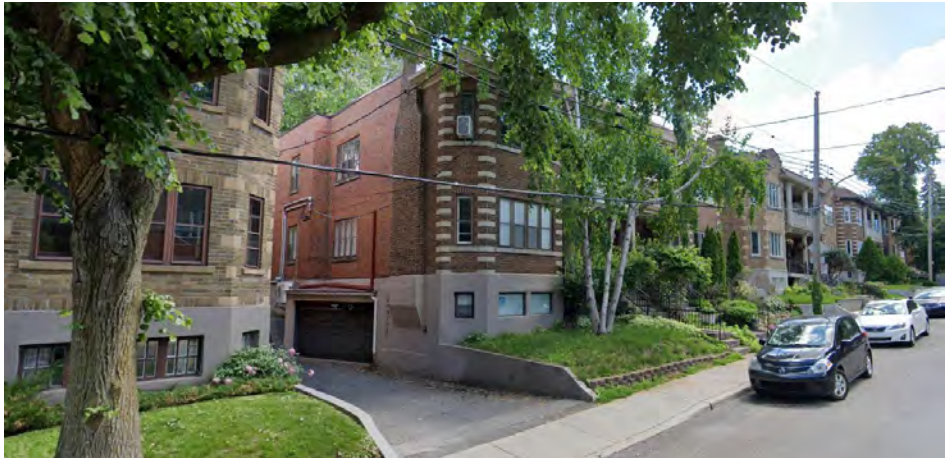
- Mur latéral visible depuis la rue
- Présence d’une entrée charretière et d’une voie automobile permettant d’accéder le garage en sous-sol

CONTEXTE

VOISINAGE





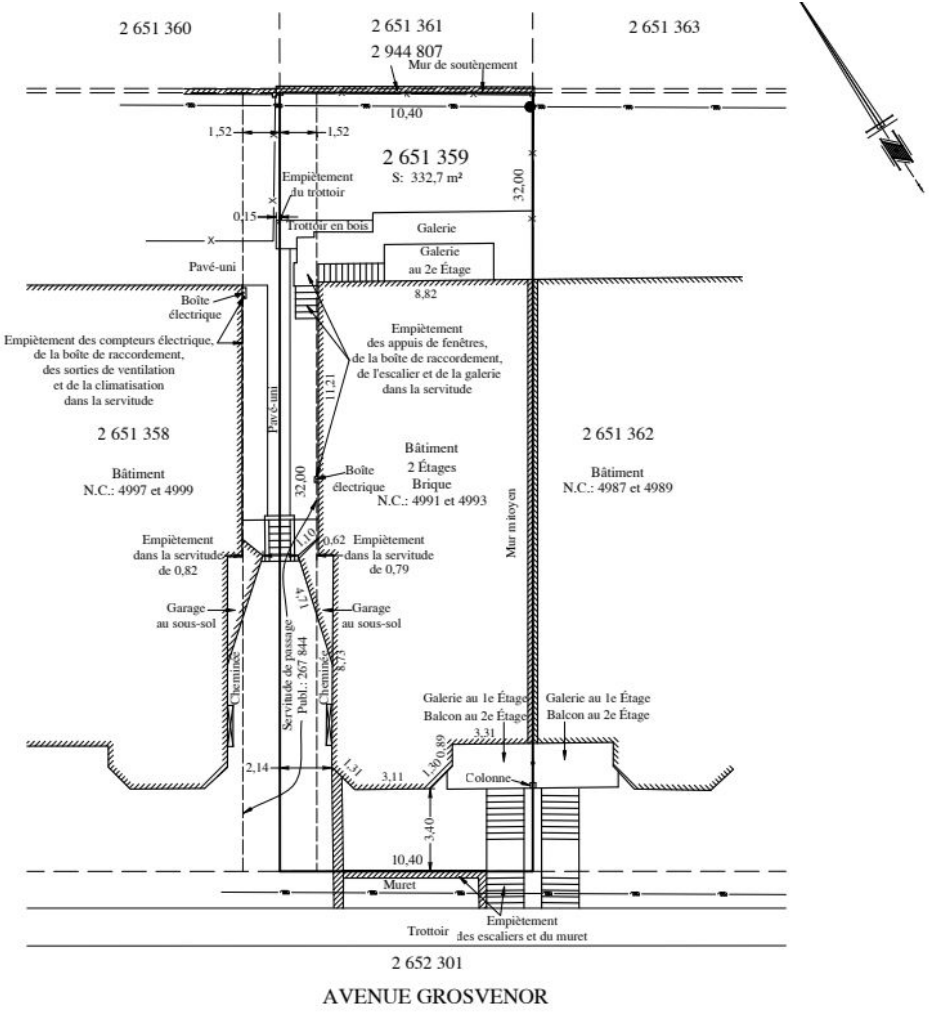




ANALYSE

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

SITUATION INITIALE



INSPIRATIONS

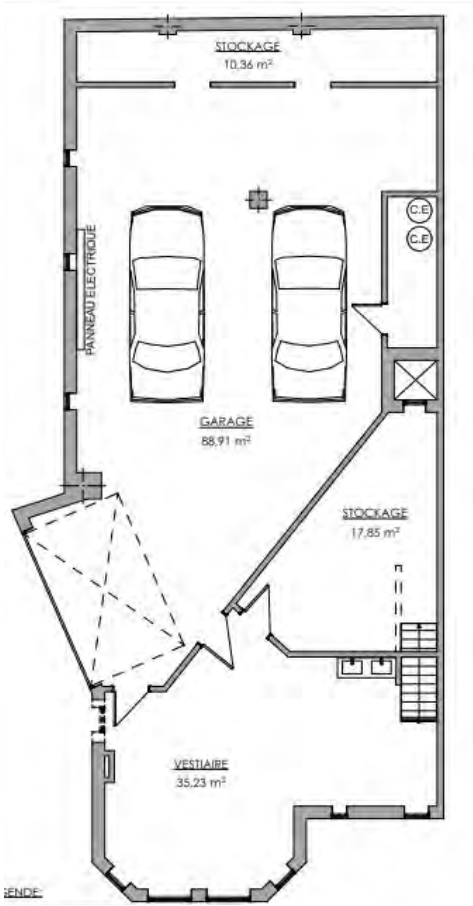




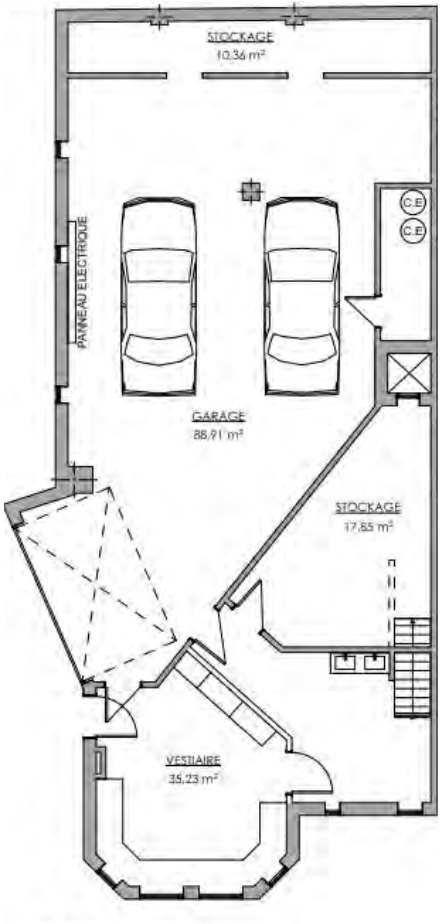


PLANS DU SOUS-SOL

AVANT



APRÈS



ANALYSE

PHOTOMONTAGE





PORTE CHOISIE



Nouvelle porte extérieure en fibre de verre, fini bois, modele Belleville de Masonite

RECOMMANDATION

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

La direction conclut que la proposition est conforme à l'article 668 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 :

- L'intervention ne compromet pas des composantes architecturales d'importance et s'inspire d'autres similaires dans le voisinage.
- L'intervention permet de faciliter le passage des piétons vers le sous-sol.
- L'intervention se situe sur un mur latéral.

ÉVALUATION DES CRITÈRES APPLICABLES DE PIIA

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668, 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	L'intervention s'y conforme.
668, 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	L'intervention ne compromet pas des composantes architecturales d'importance et s'inspire d'autres similaires dans le voisinage.
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;	R	L'intervention permet de faciliter le passage des piétons vers le sous-sol.
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;	R	L'intervention retire une partie du parement de pierres, mais s'harmonise avec l'ensemble.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA :
- **3331 avenue Maréchal** # 3003140856.
- **3341 avenue Maréchal** # 3003140866.

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 l'ajout de 3 logements au sous-sol et des modifications au façades et en cour avant de chaque immeuble

2022/09/14

01

CONTEXTE

Travaux de transformations de 2 immeubles de 16 logements situés au 3331 et 3341 avenue Maréchal. Pour chaque immeuble:

- ajout de 3 logements au sous-sol en remplacement d'un garage;
- modifications aux ouvertures en façade;
- ajout d'une cours anglaise et rampe d'accès

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C,

Travaux non conformes aux articles 91 et 105 du 01-276
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106

03

RECOMMANDATION

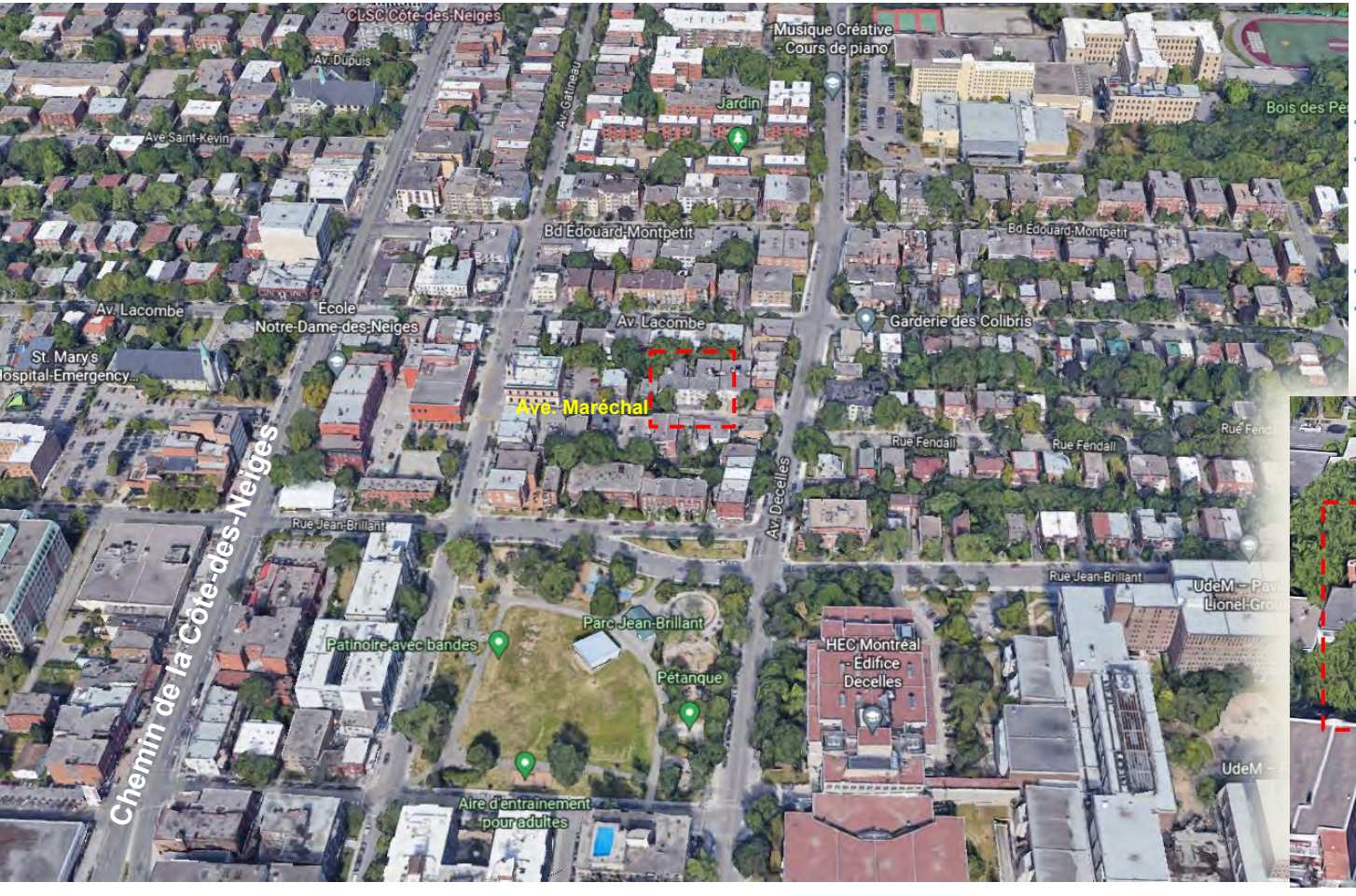
La DAUSE est favorable sans conditions

CONTEXTE

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

LOCALISATION

SOUS-SECTION



- District: Côte des Neiges
- Zone 0561
  - H.4-7: multilogements
  - 2-3 étages
- Secteur SS à Normes C
- Construit en 1963



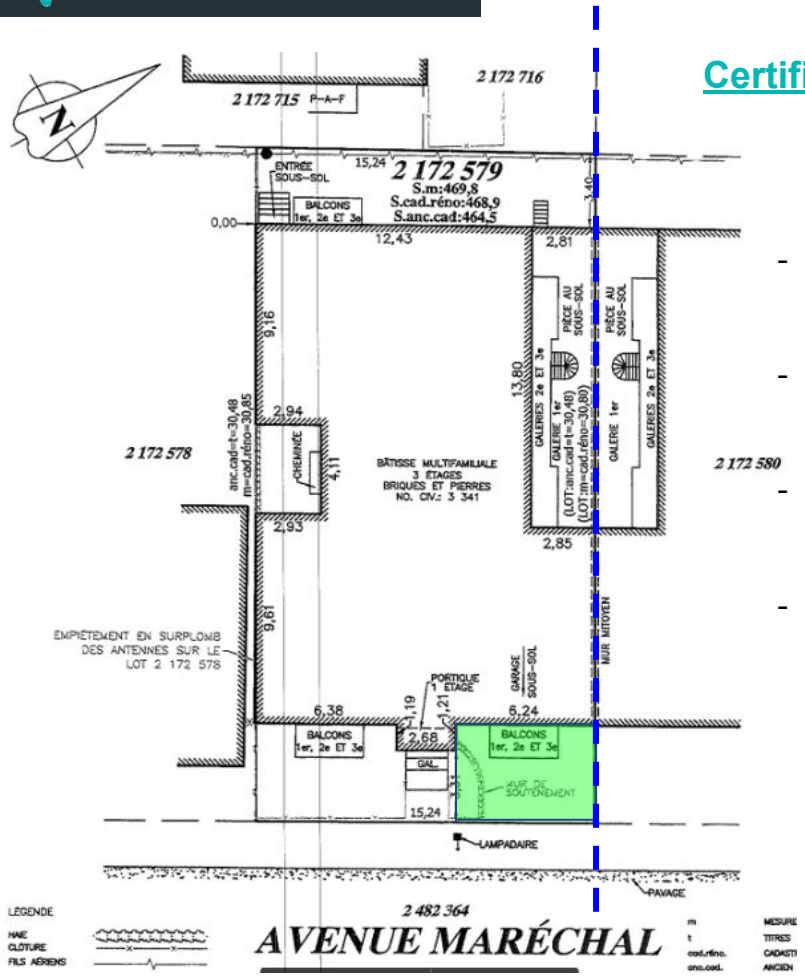




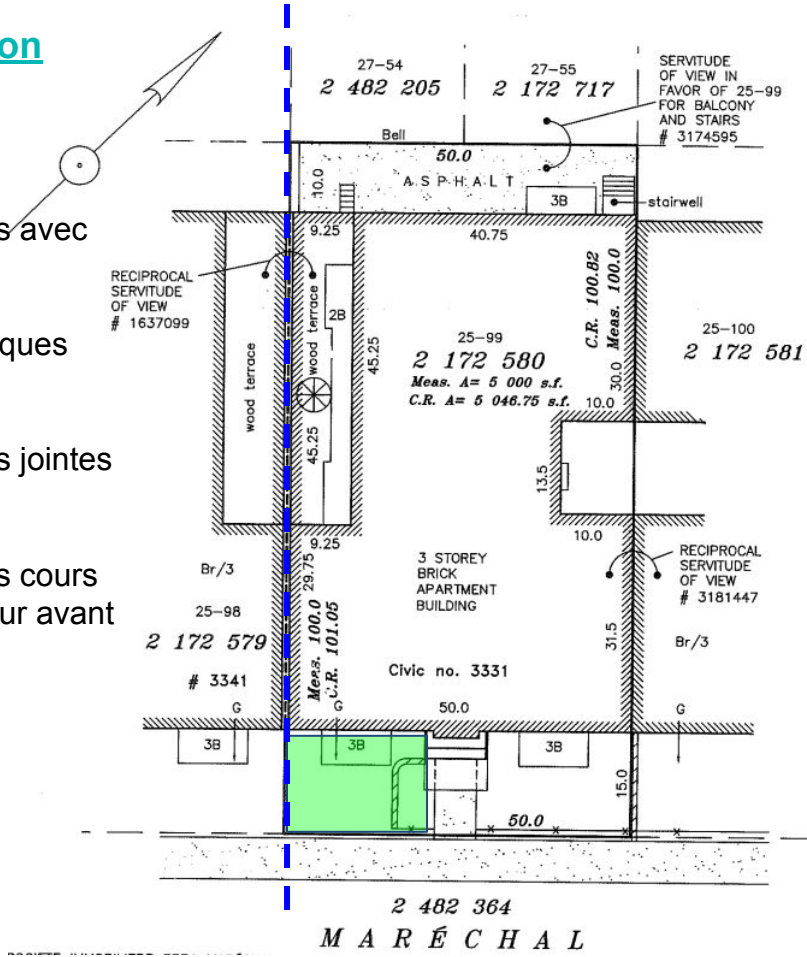


- Deux typologies: bâtiments multilogements avec garage et multiplex avec sous-sols aménagés
- Présence de plusieurs entrées charretières
- Stationnement sur rue réservé aux résidents du secteur (6)

Certificats de localisation

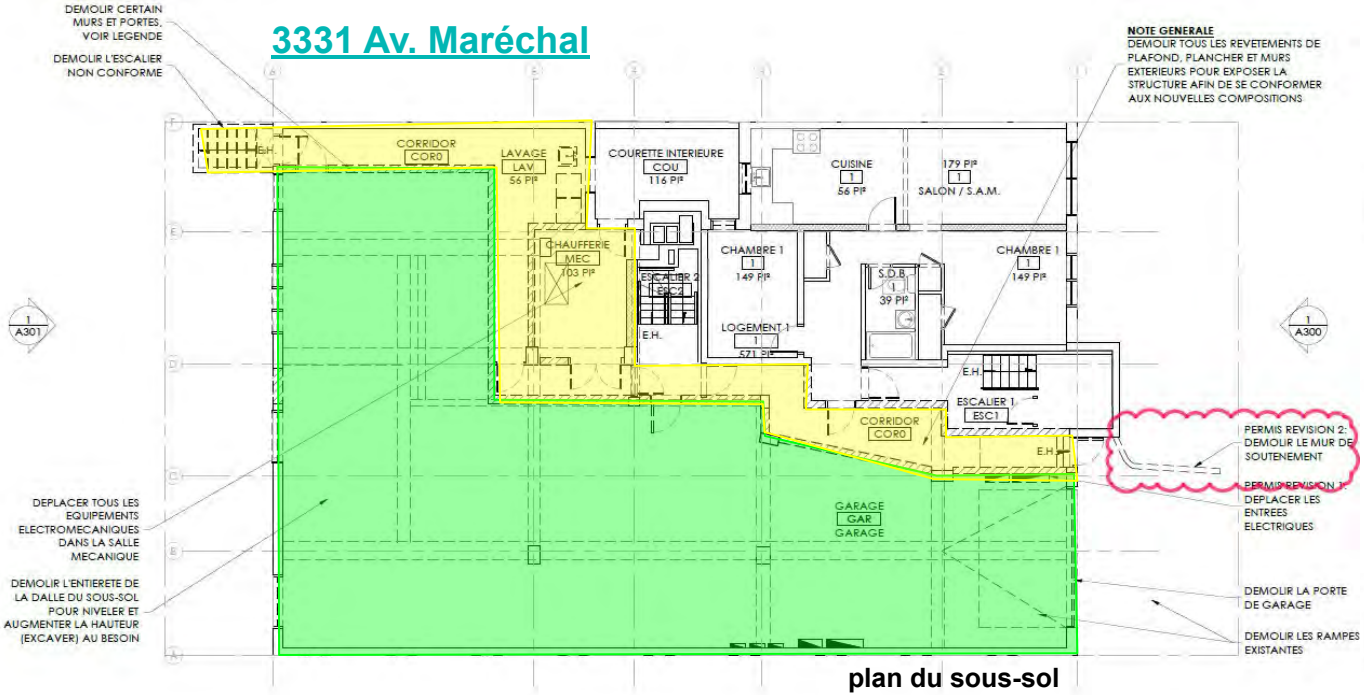


- Bâtiments contiguës avec courettes latérales;
- Implantations identiques (miroir);
- Entrées charretières jointes à désaffecter;
- À remplacer par des cours anglaises et une cour avant aménagée



DÉMOLITION

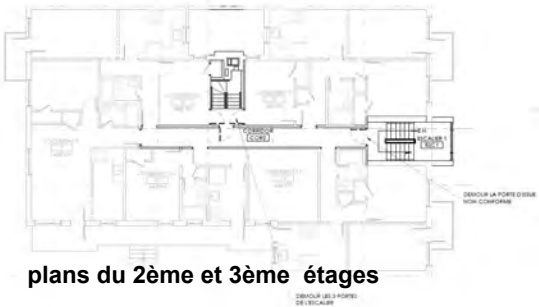
3331 Av. Maréchal



plan du sous-sol



plans du 1er étage

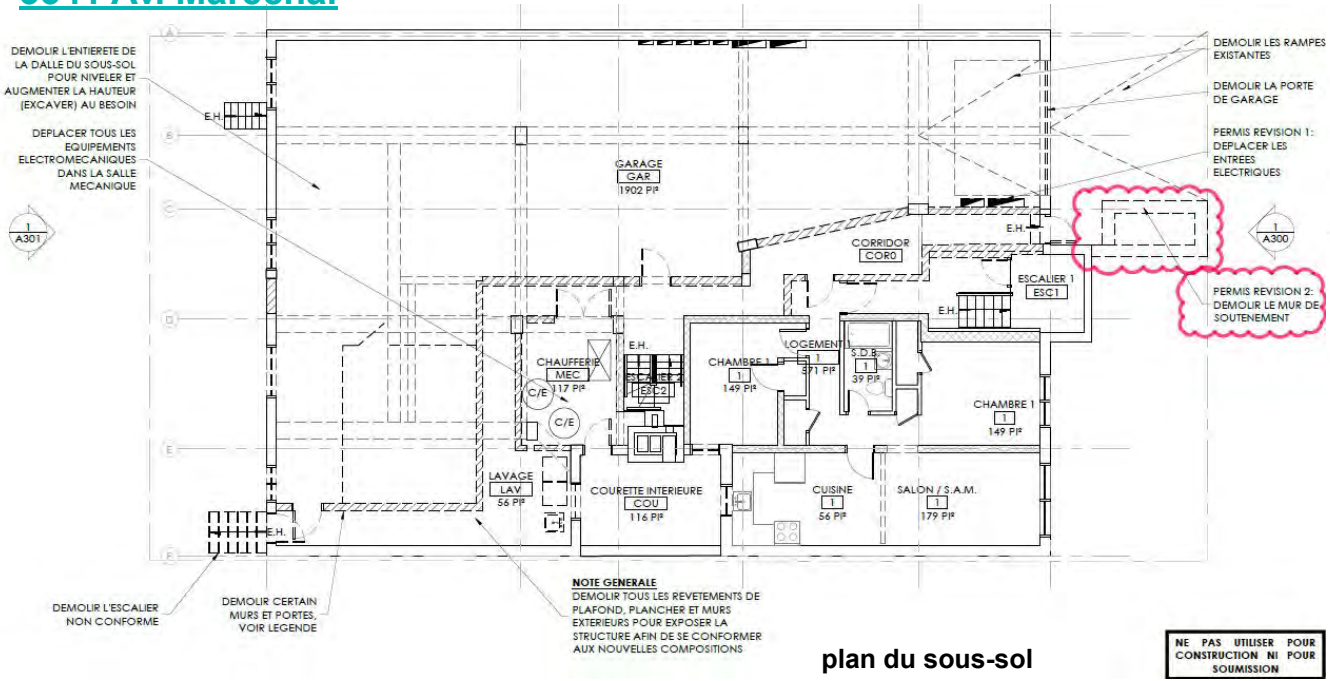


plans du 2ème et 3ème étages

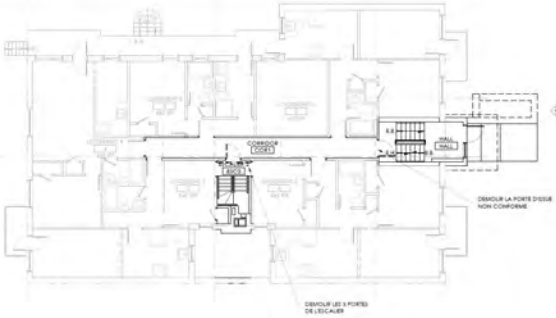
Transformations intérieures (démolition):

- modifications aux escaliers et corridors d'issue
- démolition des composantes du garage incluant dalle et salle mécanique(176,7 m2)
- logement existant 2 c.à.c existant à conserver

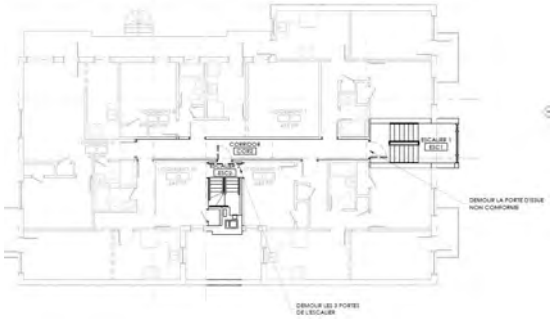
3341 Av. Maréchal



plan du sous-sol



plans du 1er étage

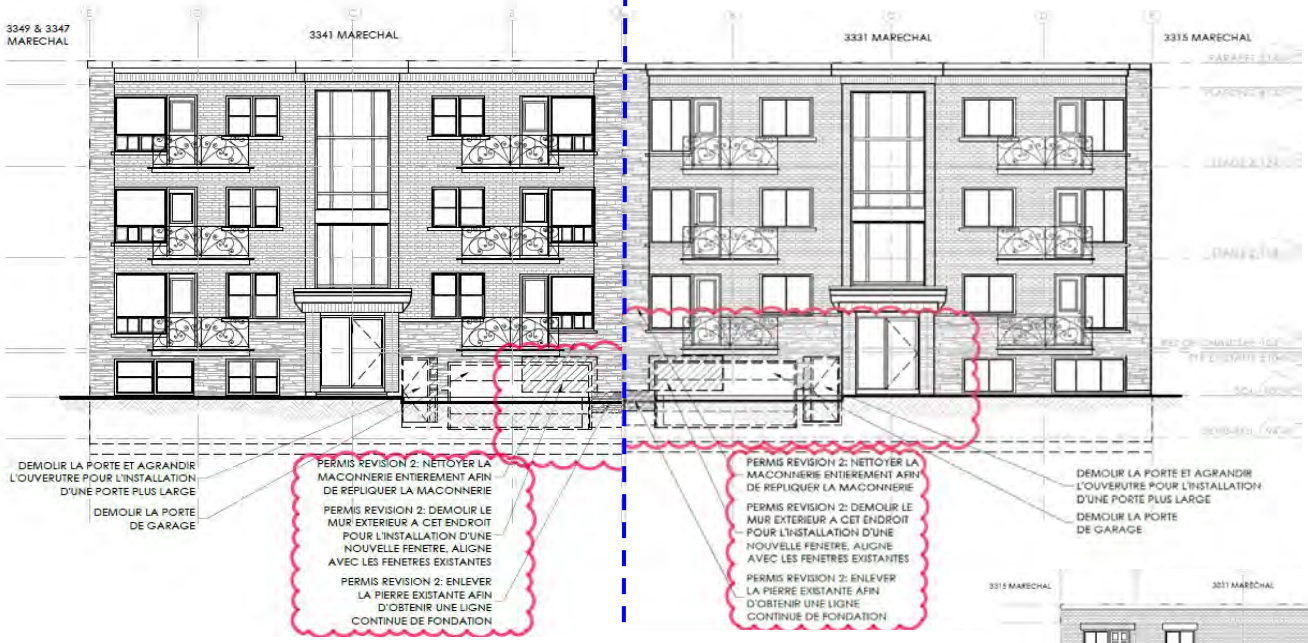


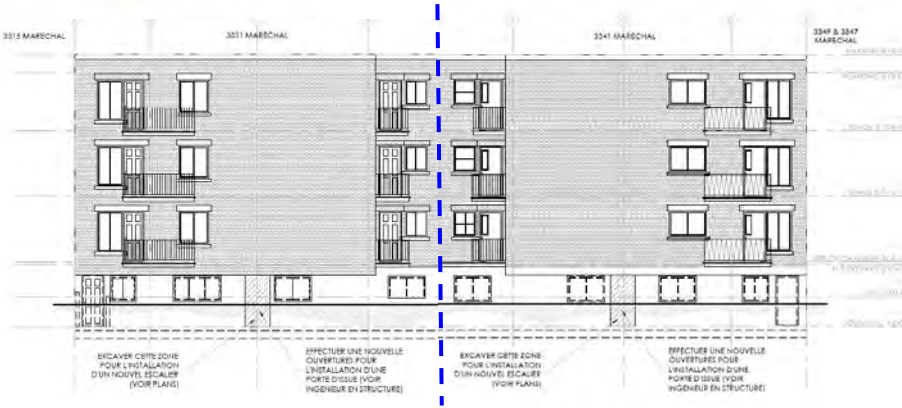
plans du 2ème et 3ème étages

Transformations intérieures (démolition):

- Identiques au 3331 av, Maréchal

DÉMOLITION





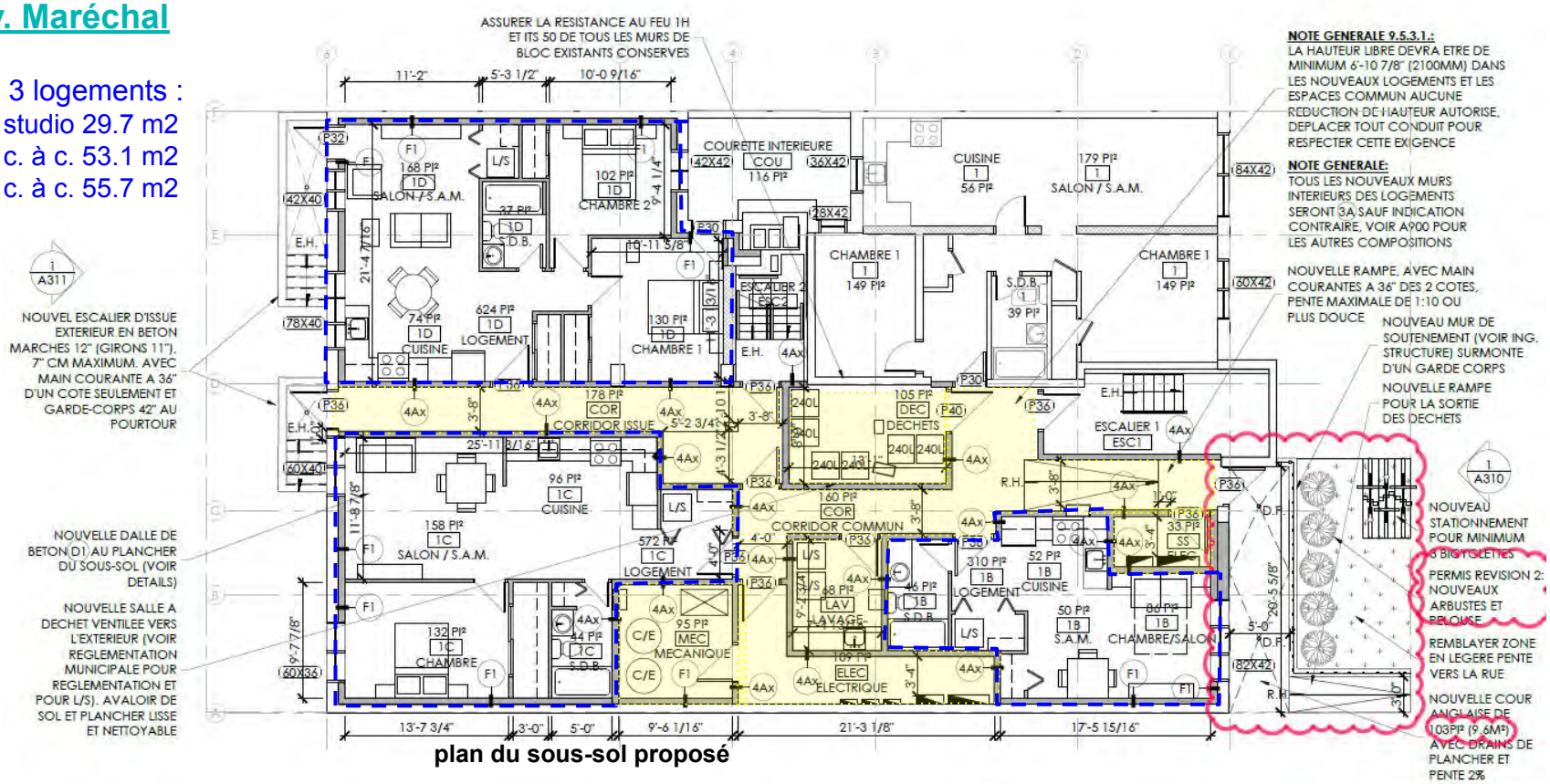
Travaux extérieurs (Démolition):

- retrait de la porte de garage et de la voie d'accès
- création de nouvelles ouvertures dans le mur de fondation
- modification des ouvertures existantes

3331 Av. Maréchal

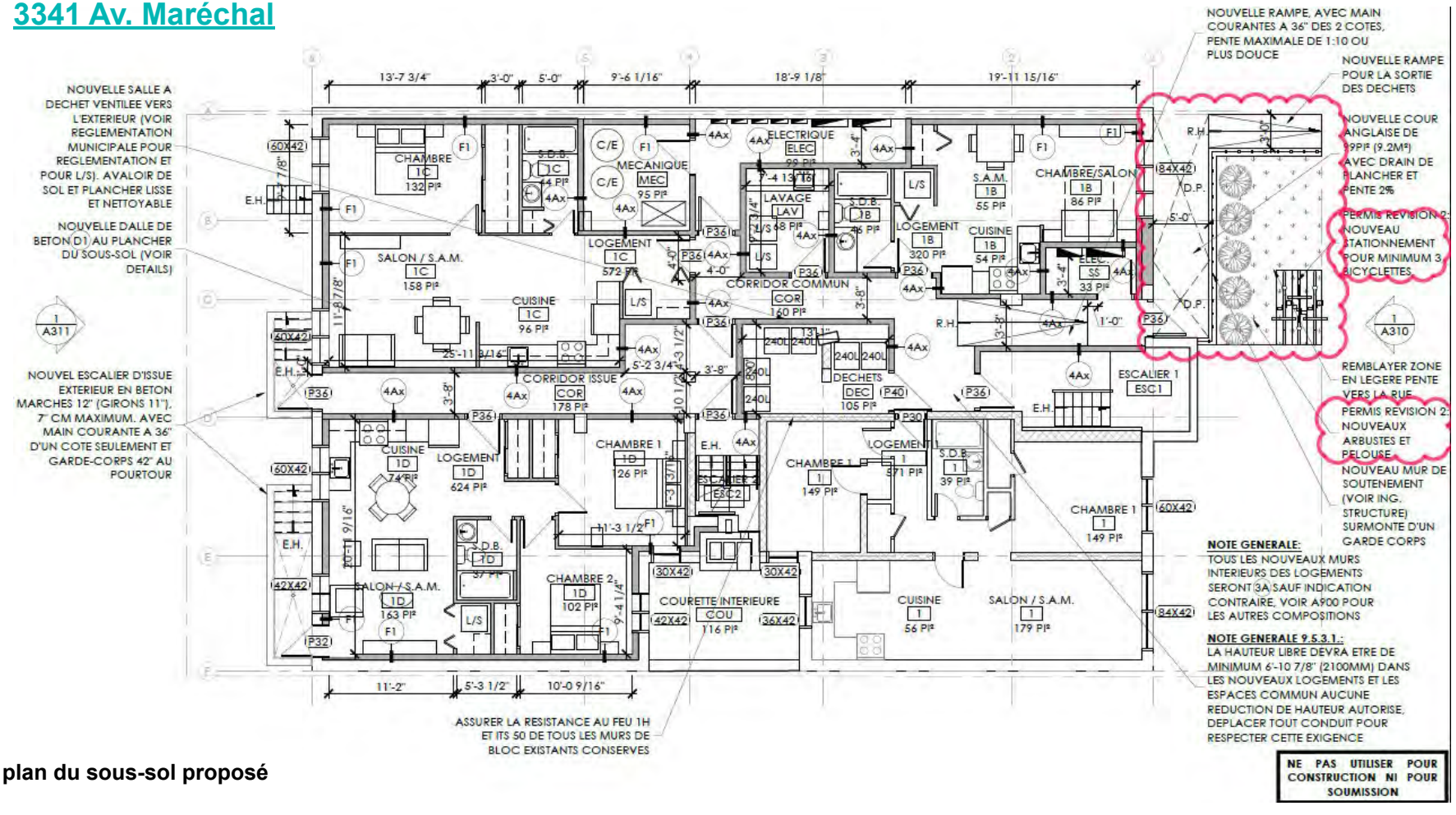
Ajout de 3 logements :

- 1 studio 29.7 m2
- 1 c. à c. 53.1 m2
- 2 c. à c. 55.7 m2



- Déplacement de salles mécaniques et de lavage
- Ajout de salle à déchet
- rampe intérieure pour accéder à la cour anglaise

3341 Av. Maréchal



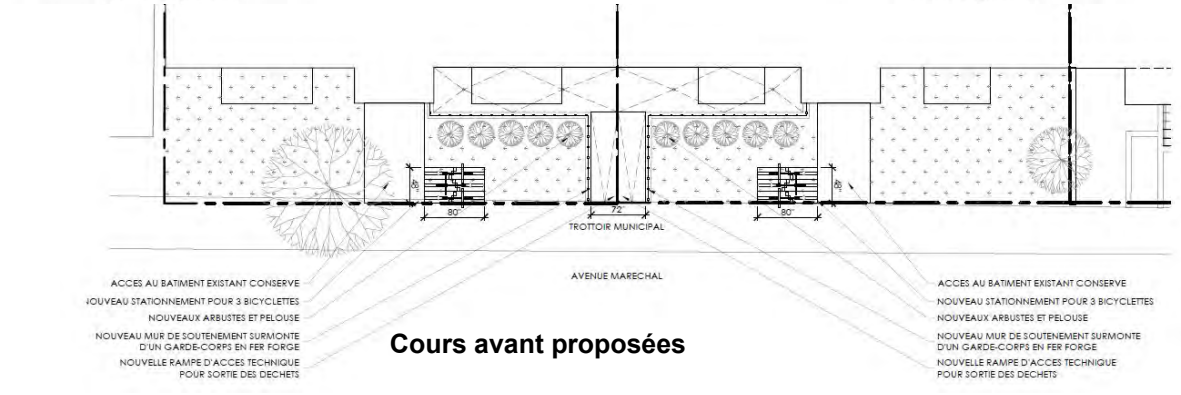
plan du sous-sol proposé

Modifications à la forme et apparence d'origine:

- Alignement des ouvertures ;
- style et modulation similaire à l'existant;
- matériaux de revêtement similaires à l'existant incluant les motifs des joints de maçonnerie^;
- profondeur et largeur des cours anglaises réglementaires (5 m x 0.74 m);
- rampes jointes pour former un seul accès pour les 2 immeubles;
- gardes corps en fer forgé.
- Ajout d'espaces verts en cour avant;;
- stationnement pour vélo accessible à partir de l'allée d'entrée (2 x 4 cases).



Façades proposées



Cours avant proposées

Matériaux

LIMA

PIERRES-STONES

RÉSIDENTIEL - RESIDENTIAL

COMMERCIAL

DIMENSIONS

A 3 9/16" X 3 9/16" X VARIABLE
90MM X 90MM X VARIABLE



B 5 1/2" X 3 9/16" X VARIABLE
140MM X 90MM X VARIABLE





Image pour référence seulement
Tous les formats et motifs existants seront reproduits tel quels.

Mélange personnalisé
RINOX - Lorado et Lima
Couleur sur mesure (match sur place suite au nettoyage de la pierre existante)



RECOMMANDATION

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

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 :

- Les projets sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux et contribuent à une densification raisonnable du secteur;
- L'expression d'ensemble du bâtiment est améliorée par le remplacement des voies d'accès véhiculaire par une rampe d'accès mutuelle ;
- Les cour anglaises sont minimales et ont été revues pour optimiser le verissement des cours avant;
- Les nouvelles ouvertures en façade s'intègrent adéquatement sur la plan architectural;
- Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti;

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

3003140856 3003140866	# 3331-3341 AVENUE MARÉCHAL		SS-C	TRANSFORNATION DE FAÇADE
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
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	R	le remplacement des ouvertures en façade reprend les caractéristiques architecturales existantes telles que l'alignement, le style et la modulation des ouvertures ainsi l'utilisation de matériaux de revêtements identiques à l'existant incluant les motifs des joints de maçonnerie.
115	1°	Une cour anglaise doit être compatible avec les caractéristiques du secteur significatif où elle est située.	R	Les cours anglaises proposées se situent sous la projection des balcons existants et ont une fonction utilitaire pour l'évacuation des déchets. Les rampes d'accès des 2 immeubles ont été jointes pour minimiser l'impact visuel. La profondeur des cours anglaises et de 0.74 mètres et n'a pas d'impact sur l'éclairage
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	L'ajout de logements au sous-sol et le remplacement de deux entrées charrietieres par des espaces verts correspond aux orientations de la ville.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	La tranformation de la façade est compatible avec le style architectural des deux immeubles
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	R	La mobilité active est encouragée par le remplacement des stationnement véhiculaire par des cases pour vélos.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	R	Le verdissement, ajout de gardes-corps et la minimisation des rampes d'accès contribuent à améliorer l'interface des bâtiments avec le domaine public
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	Augmentation du pourcentage d'espaces verts sur les deux lots

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 115 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.

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 septembre 2022

PIIA – 2320, avenue d'Oxford
Demande de permis #3003184482

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'adaptation et la mise aux normes des aménagements en vue d'assurer l'accessibilité du logement;
- L'installation d'une plate-forme élévatrice en cour avant de l'immeuble;
- La modification des saillies (déplacement de l'escalier et ajustement du garde-corps en bois) en façade.

02 ANALYSE

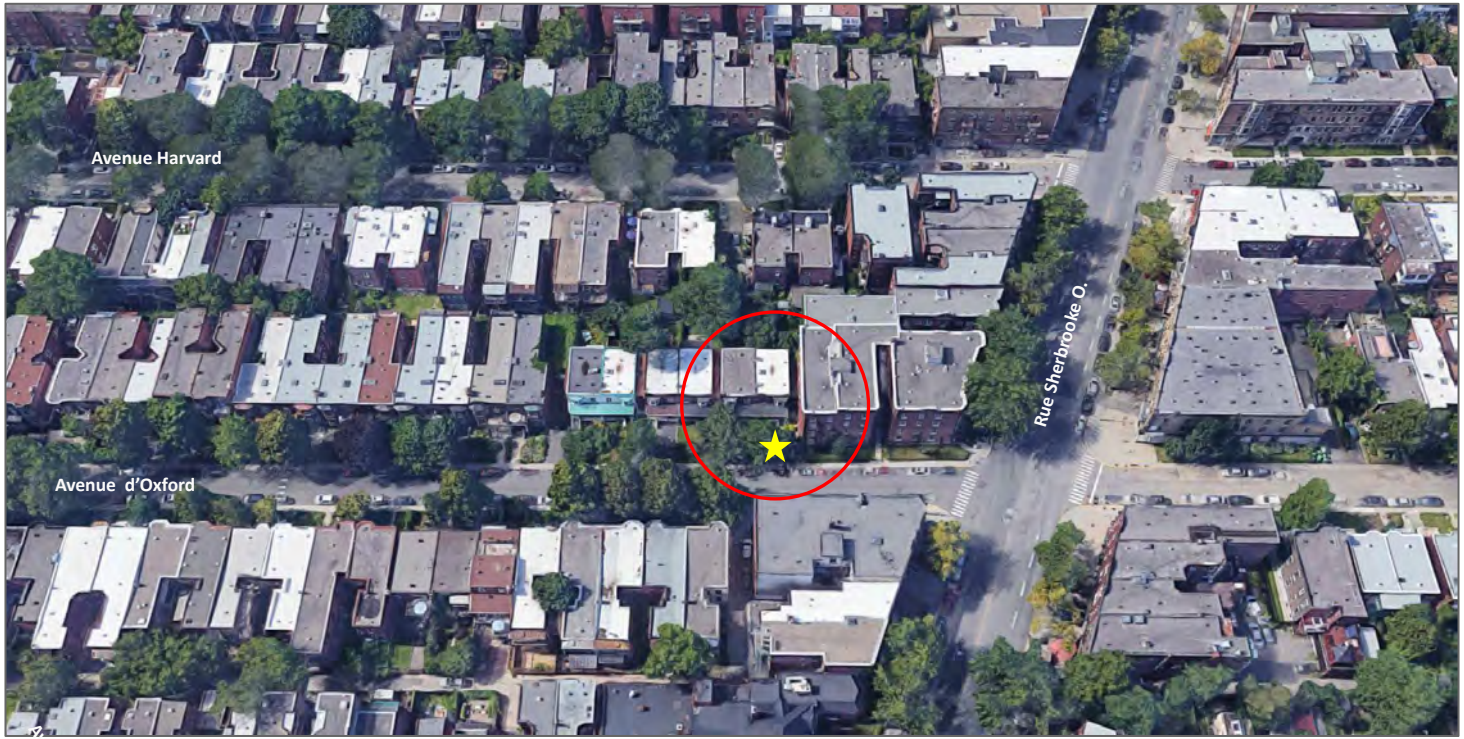
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du règlement d'urbanisme (01-276); le projet modifie certaines caractéristiques architecturales du bâtiment visibles depuis la voie publique.

03 RECOMMANDATION

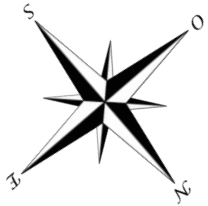
La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Implanté à la limite d'un SS-BB;
- Secteur de densité moyenne;
- Continuité du front bâti;
- Relative unité des types et des styles;
- Proximité des commerces et services;
- Arbres matures;

- Cottage jumelé;
- Année de construction: circa **1910**

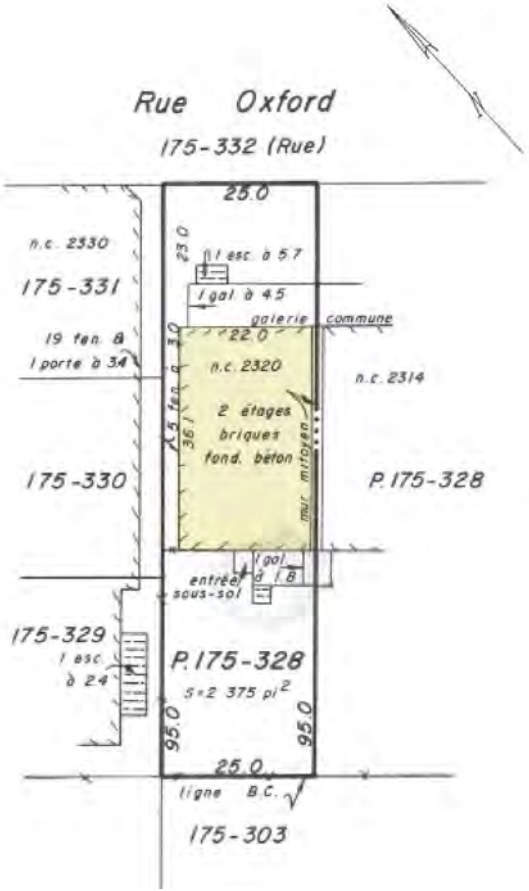


APERÇU GÉNÉRAL (2009)



2320, avenue d'Oxford

CONDITIONS EXISTANTES

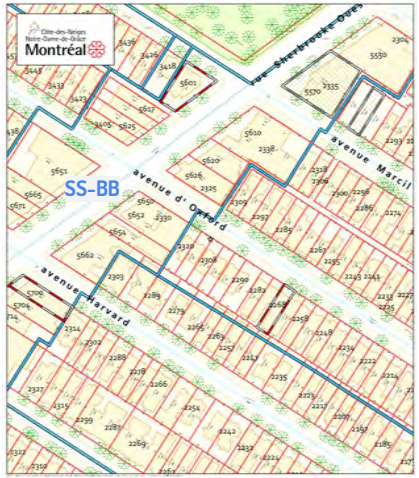


Certificat de localisation





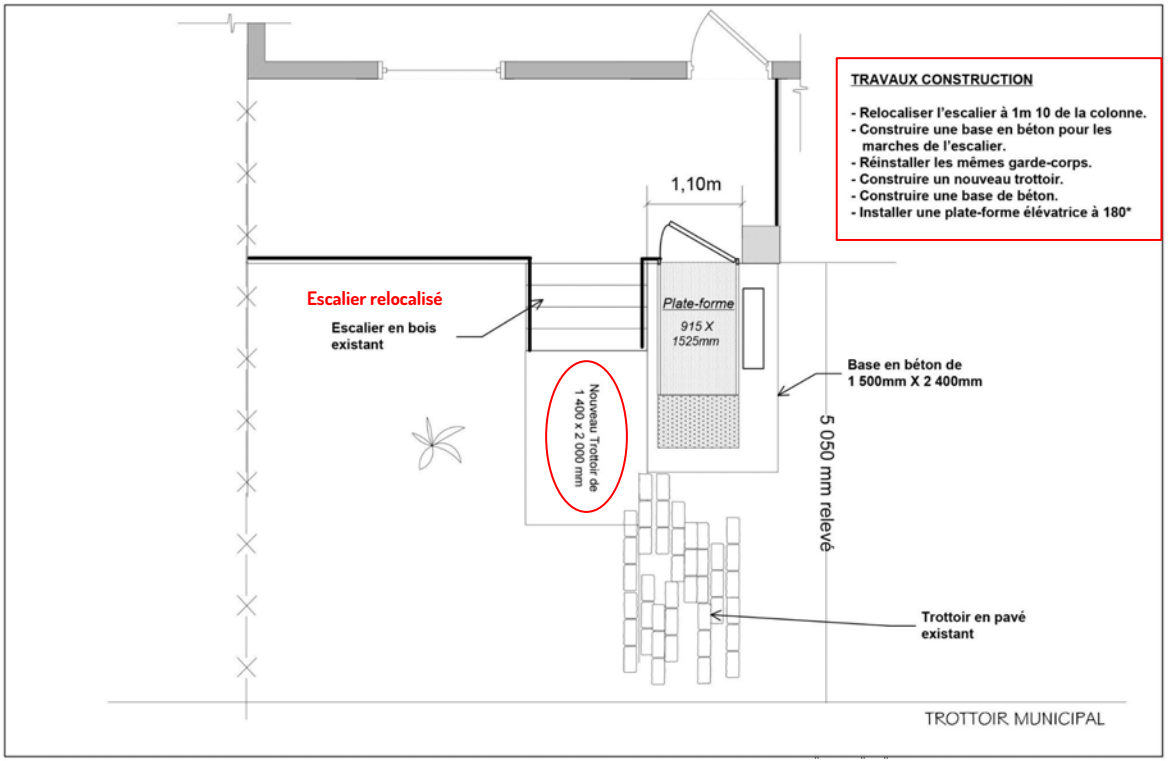
Aperçu de la cour avant



Zonage

Usages : H,1-3
Zone : 0714
Densité : min. à max :
Mode_impl : Contigu
Taux_impl : Taux, min. 35% à max :70%
Marges : Lat : 1.5 m; Arr : 3 m
Hauteur : 2 à 3 etages, à 12.5 mètres
TC_eloigne : 01-276, art. 560 Zone éloignée
Sect_log_social : 4
Sect_sign_normes : C

Escalier et balustrade existants à adapter/modifier



Ville de Montréal
Service de la mise en valeur du territoire
Direction de l'habitation
Division de l'amélioration de l'habitat
303 Notre-Dame est, 4ième étage
Montréal (Québec) H2Y 3Y8

Projet: 2320, AVENUE D'OXFORD

Titre: RELOCALISER L'ESCALIER. INSTALLER UNE PLATE-FORME ÉLÉVATRICE À 180° SANS AIDANT

Date: 19 août 2022

Échelle: Aucune

Croquis- synthèse

DESCRIPTION DES TRAVAUX

1.1 PORTE EXTÉRIEURE (ADAPTATIONS MINEURES)

a) Plan incliné

- Fournir et installer un plan incliné antidérapant pour combler la dénivellation résiduelle à l'extérieur, pente maximale de 1 :6. Matériau résistant aux intempéries.

1.2 PLATE-FORME ÉLÉVATRICE VERTICALE EXTÉRIEURE

a) Préparation

- Enlever l'escalier existant et conserver pour le réinstaller.
- Démolir la marche de départ en béton.
- Enlever une partie de la clôture latérale.
- Construire une nouvelle marche de départ en béton au nouvel emplacement de l'escalier.
- Réinstaller l'escalier conservé.
- Couper une section du garde-corps du balcon à l'endroit indiqué au croquis et de la largeur des marches de l'escalier existant.
- Réinstaller les garde-corps existants sur les marches.

b) Base pour la plate-forme

- Construire une base de béton pour la plate-forme élévatrice (voir annexe no 2).
- Plate-forme 180°: base de 1 500 mm X 2 400 mm.

c) Trottoir et débarcadère

- Reconstruire un trottoir de (env. 1 400 x 2 000 mm) (voir annexe no 2) devant l'escalier, reliant l'escalier au trottoir existant.

d) Sol

- Aménager les pentes du terrain aux abords de la base de la plate-forme et du trottoir pour éviter toute accumulation d'eau en surface.
- Ragréer les revêtements de sol tel que l'existant.

e) Alimentation électrique

- Alimenter et raccorder le coffret de branchement fourni par l'installateur de la plate-forme élévatrice au panneau électrique selon les normes en vigueur.
- Le câblage doit être soutenu et protégé contre l'endommagement mécanique.

Description des travaux
(extrait du cahier des charges - Programme PADM)

3003184482		2320, avenue d'Oxford	SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Cottage jumelé - année de construction: 1910
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 modifications proposées sont compatibles avec le style et la composition de la façade existante; l'intervention est motivée par le besoin des propriétaires de rehausser le niveau d'accessibilité au bâtiment.
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 suivant les lignes directrices du Programme d'adaptation de domicile à Montréal (PADM).
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet n'altère pas significativement l'apparence extérieure du bâtiment; les interventions visées par la présente autorisation sont réversibles.
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;	☑	Bien qu'il affecte l'unité de l'ensemble (symétrie) constitué avec l'immeuble jumelé, le projet n'a pas d'impact significatif sur le cadre bâti environnant.
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'intervention participe au maintien de l'occupation de l'immeuble par ses propriétaires actuels; l'intervention est supportée et subventionnée par un programme du Service de l'habitation de la Ville de Montréal. La transformation proposée des saillies en façade est jugée mineure et réversible.
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.				
			☑	

- Considérant que le projet vise à rehausser le niveau d'accessibilité au bâtiment;
- Considérant que le projet vise à préserver / réutiliser les composantes existantes;
- Considérant que l'intervention est conçue suivant les lignes directrices du Programme d'adaptation de domicile à Montréal (PADM);
- Considérant que la transformation proposée des saillies en façade est jugée mineure et réversible;
- Considérant que les travaux participent au maintien de l'occupation de l'immeuble par ses propriétaires actuels et n'ont pas d'impact significatif sur la qualité du cadre bâti environnant;

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.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 14 septembre 2022

PIIA – 4986, Place de la Savane
Demande de permis #3003189563

01 CONTEXTE

Projet de transformation visant l'aménagement d'une terrasse sur le toit du 10e étage;
Immeuble multi-résidentiel de 84 unités (en construction).

N.B. La demande s'inscrit dans la continuité des travaux autorisés dans le cadre de la demande de permis #3002011274;
PIIA - Nouvelle construction: Projet recommandé favorablement par le comité (CCU) au mois de mai 2021.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du règlement de projet particulier (PP-115).

SOUS-SECTION V
OBJECTIFS ET CRITÈRES

20. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant une nouvelle construction, ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs au bâtiment autorisé par la présente résolution, les objectifs et critères de la présente section s'appliquent en plus de ceux prévus au chapitre III du Titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

03 RECOMMANDATION

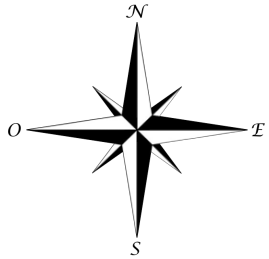
La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION



- District de Snowdon (Namur-De la Savane);
- Secteur de forte densité (le Triangle);
- Milieu de vie en voie de requalification;
- Proximité des voies rapides et du métro;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Rue en impasse en forme d'épingle;
- Relation directe au parc de la Savane.

- Nouvel immeuble à logements de 10 étages;
- Projet particulier (PP-115) adopté 03/02/2020.



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



Secteur visé


Intersection


Perspective

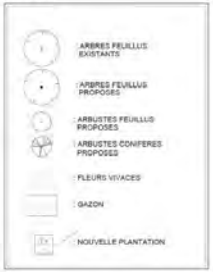

Impasse

IMPLANTATION APPROUVÉE (PIIA)



Implantation

LÉGENDE

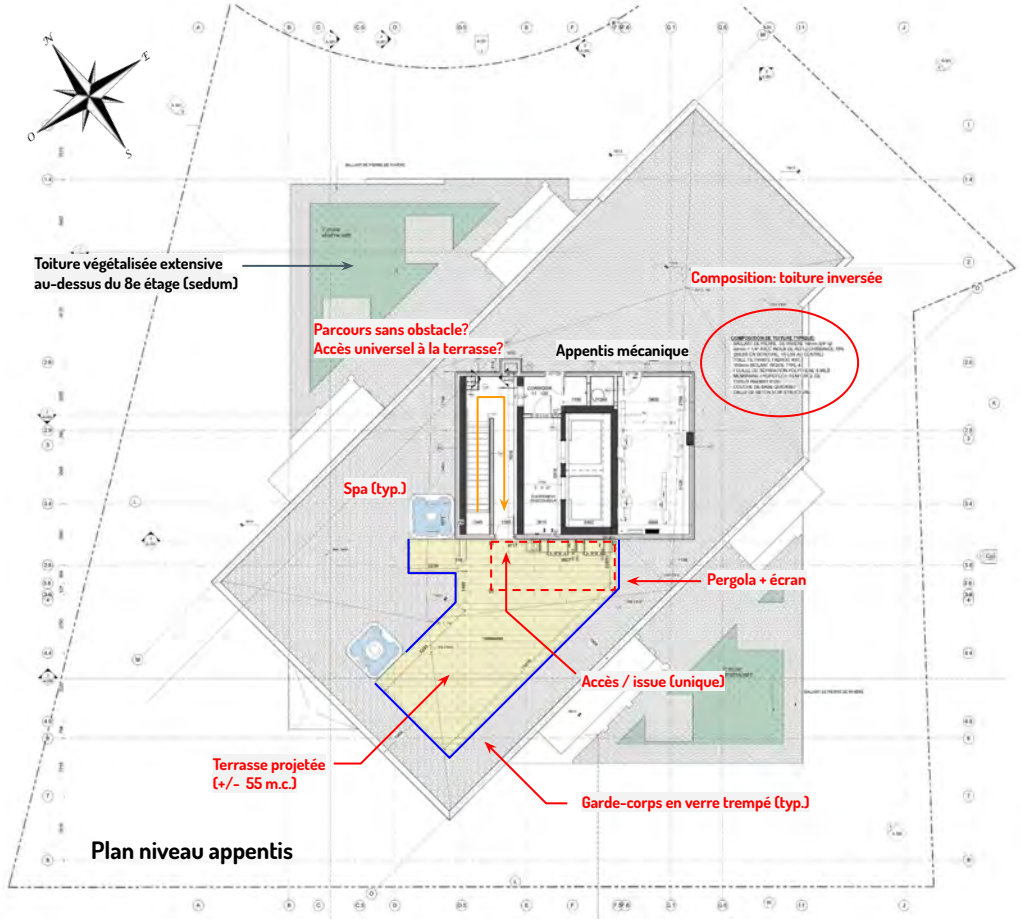


LISTE DES VÉGÉTAUX

CLÉ	NOM BOTANIQUE/FRANÇAIS	CALIBRE	QTÉ	DISTANCE c/c	MÉTHODE
	ARBRES FEUILLUS				
	ARBRES CONIFÈRES				
	ARBUSTES FEUILLUS				
	ARBUSTES CONIFÈRES				
	VIVACES ET GRAMINÉES				



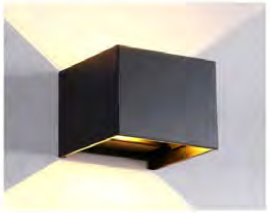
Plantations



Plan niveau appentis



Pergola de Type Renson, fabriqué en usine en Aluminium noir, avec traverses en aluminim blanc.
Le tout fixé sur des plots de béton coulés à même la dalle de toitutre, 12" x 12" x 12"



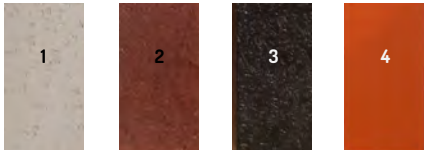
Éclairage au mur arrière de type DEL. par LANFU (ou équivalent)



Pavé de béton , Melville de Permacon, 400mm x 400mm , couleur Scandina (illustré)
Pose sur des plots à verins Soprema.



Élévation principale (nord)



Matériaux de revêtement

Matériaux (spécifications)

1- Brique gris clair: Modular G-690, Velour A de Belden
2- Brique rouge: Talbot Square MTM de Meridian
3- Brique gris foncé: Black Diamond, Velour A de Belden

4- Panneau métallique: couieur Deep Canyon de SICO 6086-84

La terrasse et ses accessoires sont virtuellement invisibles depuis la voie publique



Élévation latérale (ouest)



Élévation sur le parc
Projet approuvé (PIIA)

L'intervention est discrète et respecte les retraits prescrits au règlement (01-276)



Élévation sur le parc (sud)
Proposition à l'étude

3003168583	4986, Place de la Savane	Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du Projet particulier (PP-115).

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Nouvelle construction: immeuble résidentiel de 8 à 10 étages
PP-115	art.21	La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe C de la résolution CA20-170028 (adoption finale le 03 février 2020).	☑	L'intervention projetée est virtuellement invisible depuis les espaces publics environnants. La proposition n'altère aucunement la composition volumétrique et le traitement architectural du projet de construction approuvé dans le cadre de la demande de permis #3002011274. L'aménagement de la terrasse et l'installation des équipements proposés sont réputés conformes à l'ensemble des dispositions normatives applicables.
	art.23, par.1°	favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux	☑	Le projet vise l'installation d'une terrasse collective et d'un spa au niveau de la toiture du niveau supérieur; l'aménagement proposé est rudimentaire et dépourvu de toute végétation.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet favorise l'utilisation de la toiture à des fins d'agrément et de détente conformément aux orientations adoptées dans le projet particulier (PP-115).
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'orientation de la terrasse permet de profiter d'une vue panoramique sur une partie de la montagne et sur le coucherdu soleil. Les matériaux et composantes spécifiés sont compatibles avec la facture architecturale du bâtiment.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Le projet comprend l'ajout d'une pergola en aluminium et l'utilisation de garde-corps en verre trempé pour délimiter l'espace de la terrasse; l'environnement proposé nous apparaît cependant stérile et potentiellement exposé au vent.
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;	☑	Le projet représente à notre avis une occasion manquée d'aménager à ce niveau une toiture-paysage qui permettrait de rehausser l'expérience du lieu, de favoriser la biodiversité et d'augmenter la capacité de rétention naturelle de la toiture.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	La terrasse représente une plus-value pour les utilisateurs du bâtiment et participe à la mise en valeur des vues sur les environs.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	L'accès à la terrasse est accessible aux personnes à mobilité réduite à partir de l'ascenseur - À valider.
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;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition révisée satisfait aux objectifs pertinents énoncés aux articles 21, 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues 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.				
			☑	Suggestion: Considérer l'aménagement d'une toiture-paysage, de plantations en bacs et/ou d'un potager urbain à ce niveau; le cas échéant, soumettre un plan détaillé d'aménagement paysager incluant le mobilier et es équipements nécessaires ainsi que la spécification des végétaux proposés.

- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115);
- Considérant que le projet révisé est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que l'intervention est discrète et favorise l'utilisation des toits;
- Considérant que l'orientation de la terrasse permet de profiter d'une vue panoramique sur une partie de la montagne et sur le couchant;
- Considérant que la qualité des matériaux et des composantes architecturales proposées est en accord avec la valeur de l'immeuble;

22. **Objectif 1 :**

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

23. **Objectif 2 :**

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents, tout en permettant l'aménagement d'un passage piétonnier public qui relie la place de la Savane au parc de la Savane.

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition satisfait aux objectifs énoncés aux articles 21, 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues 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.

Suggestions:

- Considérer l'aménagement d'une toiture-paysage, de plantations en bacs et/ou d'un potager urbain à ce niveau; le cas échéant, soumettre un plan détaillé d'aménagement paysager incluant le mobilier et les équipements nécessaires ainsi que la spécification des végétaux proposés.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 septembre 2022

PIIA – 4352, avenue Wilson
Demandes de permis #3003196682 et #3003173135

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection complète et étanchéité des fondations;
- Aménagement d'un nouveau logement au sous-sol;
- Réaménagement complet à l'intérieur des aires de plancher;
- Ravalement complet de la façade et réfection du parement de maçonnerie sur les murs latéral et arrière;
- Modification de deux (2) ouvertures en façade sous le niveau du rez-de-chaussée et reconfiguration de l'élévation latérale;
- Aménagement d'une cour anglaise en cour avant.

02 ANALYSE

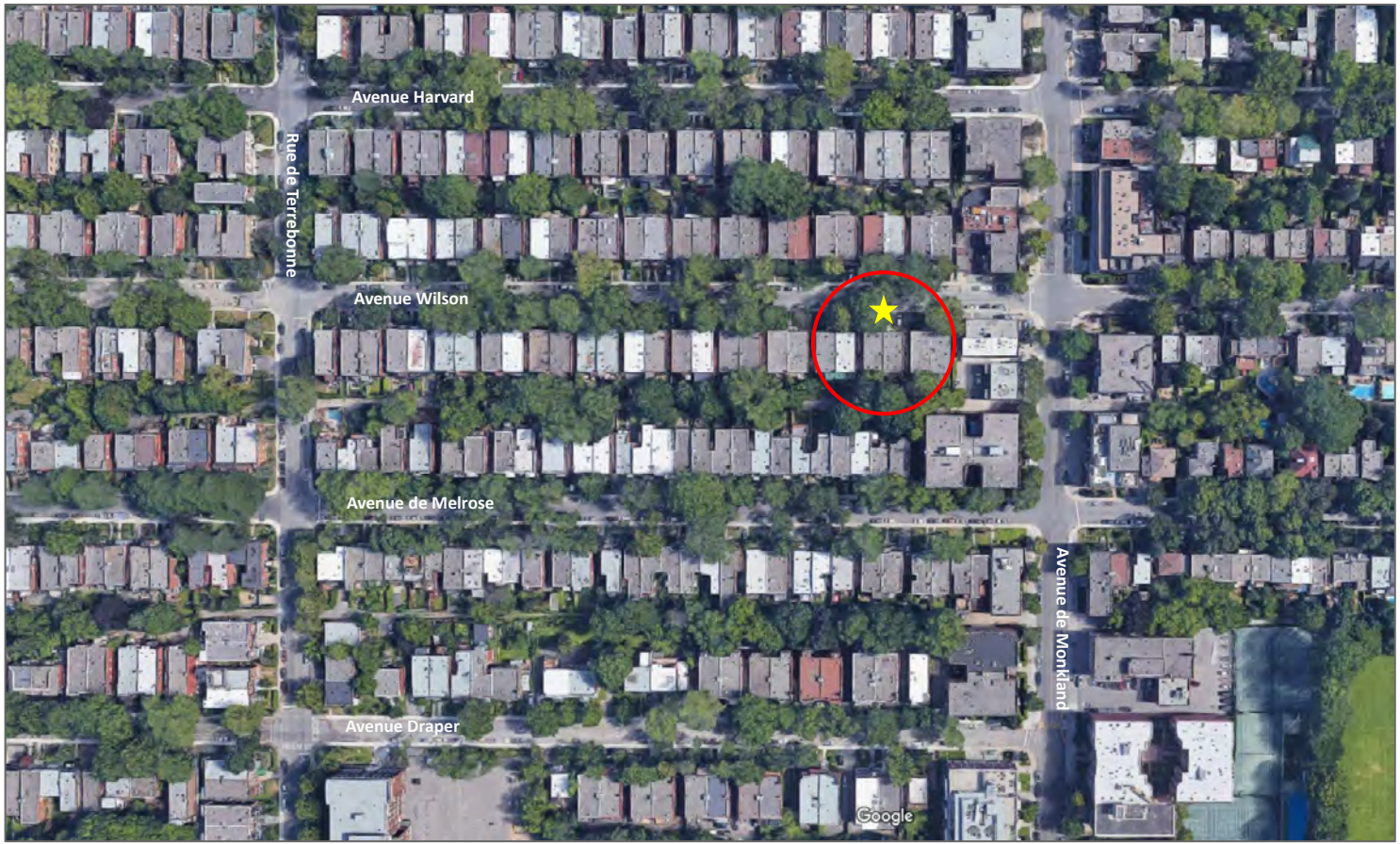
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu des articles 106 et 392 du règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

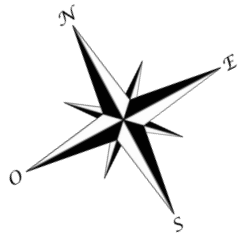
La DAUSE est favorable à certaines conditions.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Proximité des commerces et services;
- Forte unité des types et des styles;
- Voie à sens unique vers le sud (est);
- Stationnement en cour avant (dérogatoire);
- Arbres matures.

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **circa 1920**



APERÇU GÉNÉRAL



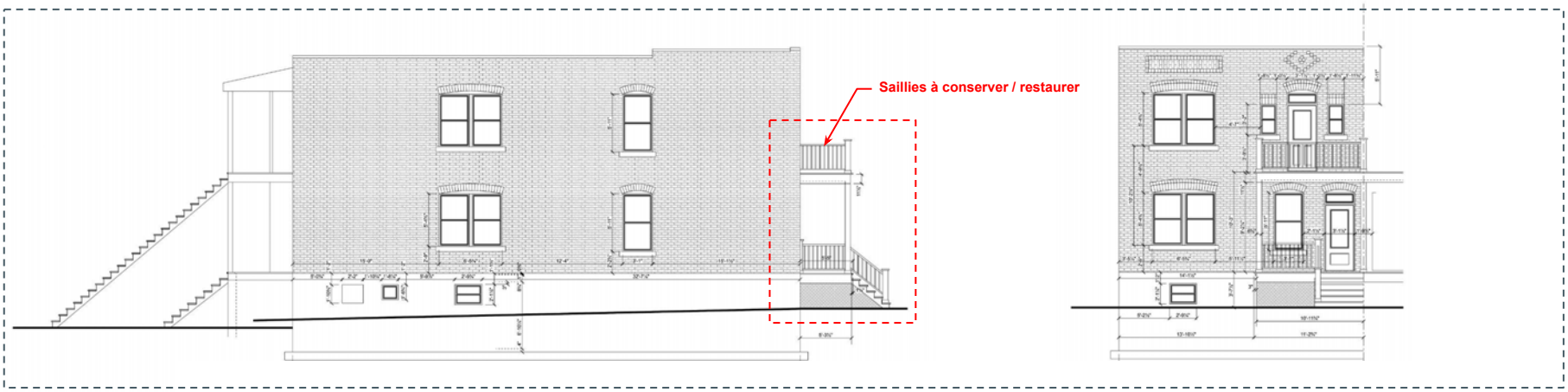
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT









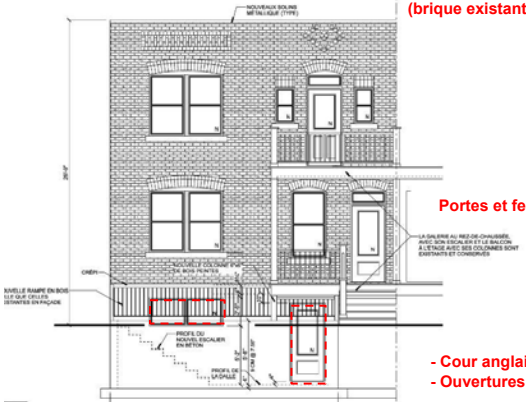


Nouveau parement de brique
Ouvertures modifiées (5)
Fenêtres et allèges remplacées (typ.)



Élévation latérale ‘recomposée’

Réfection du parement à l’identique
(brique existante récupérée)

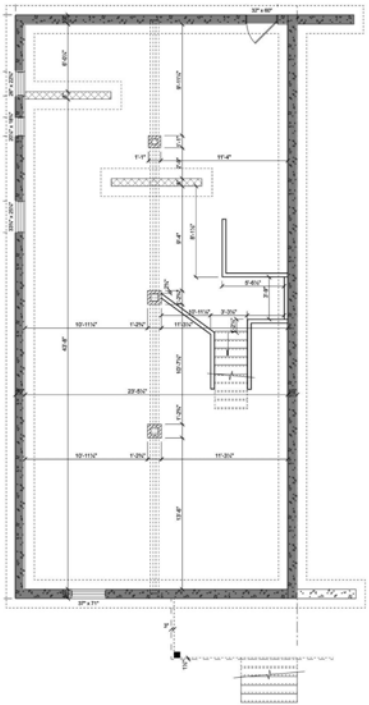


Portes et fenêtres remplacées

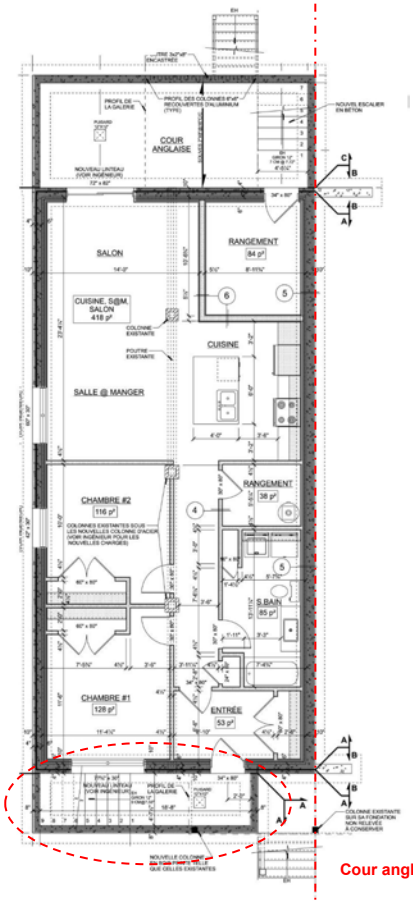
- Cour anglaise
- Ouvertures modifiées (2)

Façade principale
Condition projetée

Excavation + drainage
Réfection + étanchéité des fondations
Aménagement d'un NV logement
Modification des ouvertures



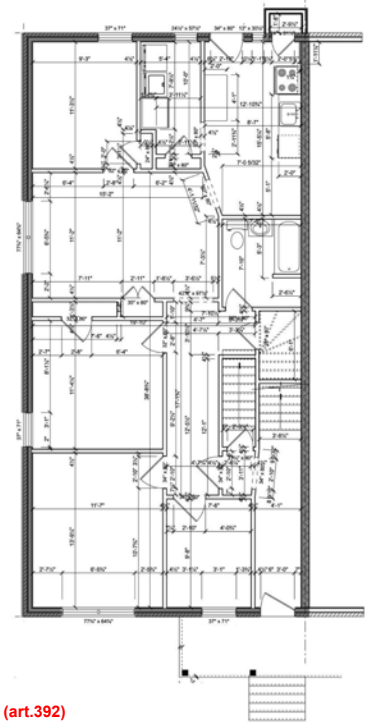
Plan du sous-sol
Existant



Cour anglaise en cour avant (art.392)

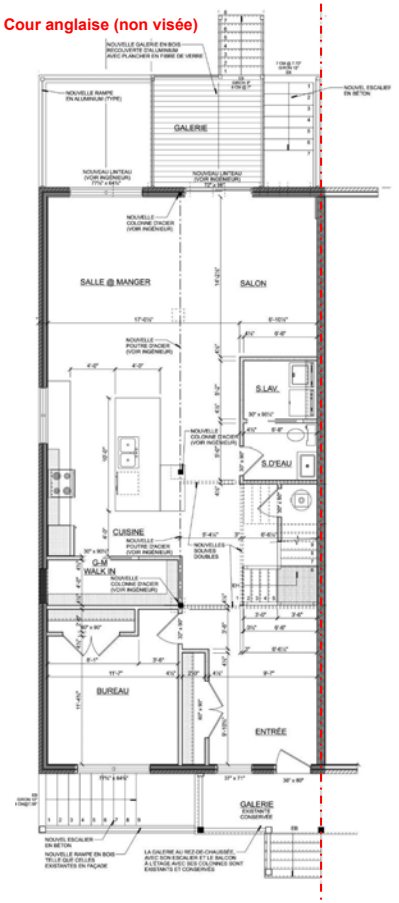
Plan du sous-sol
Proposition

Réaménagement complet du logement
Modification des ouvertures



Plan du RdC
Existant

Cour anglaise (non visée)



Plan du RdC
Réaménagement



Brique de remplacement (murs latéral et arrière)
Modèle Remington, format modulaire, par Glengery

Isothermic
Portes et fenêtres

INFORMATION COMMANDE

version 18 aout: 126824/3

370, Chemin du Mont-Granit Ouest
Thetford Mines (Québec) G6G 5R7
Tél: (418) 338-4628 / Téléc.: (418) 338-0347
pfenetre@isothermic.ca / www.isothermic.ca
TPS: 104271143RT # TVQ: 1002437925 Licence RBQ:

Référence:
Date de création: 18.août.2022
Date de livraison :

Crée par : Thomas Belot

VENDU À :

EXPÉDIER À :

4352 rue Wilson
Montréal (Québec) H4A 2V2

Projet: rénovation rue Wilson

Ligne-1 - F1 ssol ele ava CH1 - COUL. SIMPLE 2 SECTIONS OUVRANT DROITE MEN DECENTRÉ	Montant ($)	Total ($)



Coulissant simple 2 sections ouvrant droite MENEAU DECENTRE
IsoDéco
Hybride
Coulissant 5 3/4 nouveau
Volet ~~Moderne~~ 45°
- Soufflage Pin recouvert de PVC
10
- Couleur extérieure Noir Gentek 525 (Std)
- Demi moustiquaire
- Egress approuvé
Sections égales
Double Low E Intercept

Poids Total kg : 31
- Sections égales
- Aucun carrelage

- Double Low E Intercept
RNCan ; NR5960-35747620-ES5 - RE : 34 - Facteur U : 0,29 - CGCS : 0,53
[Coulissant hybride simple cadre 5 3/4] -

77 3/4 large

Modèle hybride (bois recouvert de PVC)
Cadre de couleur noire

ATTENTION! Les volets coulissants ne sont pas autorisés - À RÉVISER

Largeur: 72
Hauteur: 30

Spécification fenêtre sous-sol (typ.)

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Duplex jumelé - année de construction: circa 1920
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 inclut le remplacement des portes et fenêtres existantes ainsi que le ravalement complet du parement de maçonnerie sur trois côtés; en façade, la brique est récupérée et les détails caractéristiques d'appareillage et de couronnement sont reproduits à l'identique. Les ouvertures proposées assurent un apport de lumière et de ventilation adéquat dans les pièces aménagées au sous-sol; les transformations visées ne sont pas incompatibles avec l'architecture du bâtiment.
115	1°	Une cour anglaise doit être compatible avec les caractéristiques du secteur significatif où elle est située.	☑	La configuration proposée pour la cour anglaise en cour avant n'est pas typique des transformations observées sur ce tronçon de l'avenue Wilson. Elle peut néanmoins représenter une solution adaptée à l'aménagement de logements de qualité sous le niveau du rez-de-chaussée.
392, al. 2	1°	la profondeur de la cour anglaise doit permettre d'établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue; les cours trop profondes et les puits d'accès trop encaissés doivent être évités;	☑	La profondeur de la cour anglaise (environ 6') ne contribue pas à établir un lien visuel direct avec l'espace public; cette condition assure toutefois un certain degré de privauté au logement aménagé sous le niveau du rez-de-chaussée.
392, al. 2	2°	les proportions de la cour anglaise doivent garantir un éclairage naturel adéquat pour les locaux situés en sous-sol; les cours de grande superficie et de faible profondeur sont préférables;	☑	La profondeur de la cour anglaise ainsi que la disposition et les dimensions des ouvertures permettent d'assurer un éclairage et une ventilation adéquate des pièces d'habitation du logement aménagé au sous-sol.
392, al. 2	3°	une construction au-dessus d'une cour anglaise ne doit pas soustraire à la vue les locaux situés sous le niveau du sol; il est préférable de maintenir une hauteur égale ou supérieure à 2 m entre cette construction et le niveau du trottoir;	☑	La hauteur du perron recouvrant partiellement la cour anglaise est inférieure à 2m par rapport au niveau du trottoir. Cette condition contribue toutefois, selon nous, à favoriser l'intégration de la cour anglaise et à assurer une certaine intimité au logement aménagé au sous-sol.
392, al. 2	4°	une construction au-dessus d'une cour anglaise et cette cour anglaise doivent s'intégrer à l'expression architecturale de la façade du bâtiment et en préserver l'intégrité;	☑	La porte du nouveau logement est située sous le perron; cet élément contribue à assurer une certaine intimité et à protéger l'accès contre les intempéries. Le projet inclut la conservation / restauration des saillies en bois peint caractéristique en façade du bâtiment.
392, al. 2	5°	la présence de cours anglaises présentant des caractéristiques similaires sur des bâtiments voisins.	☑	On observe dans le secteur un nombre élevé de demandes de permis visant la réfection des fondations et l'aménagement d'un logement au sous-sol; les cours anglaises relevées en façade des bâtiments en rangée caractéristiques de cette portion du territoire présentent généralement un accès perpendiculaire à la rue. Les caractéristiques de la cour anglaise à l'étude tendent, à notre avis, à favoriser une meilleure intégration à l'architecture du bâtiment et représentent une opportunité de revoir l'aménagement paysager en cour avant.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Travaux de démolition amorcés sans autorisation.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les travaux visés (modifications proposées aux ouvertures réputées visibles depuis la voie publique et aménagement d'une cour anglaise) s'intègrent adéquatement à l'architecture typique du bâtiment.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet inclut la conservation/ restauration des saillies et la réfection à l'identique des caractéristiques architecturales en façade. Les travaux d'amélioration des fondations, l'aménagement d'un logementen sous-sol et d'une cour anglaise en cour avant contribuent à une certaine évolution du cadre bâti.
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 modification proposée est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 392 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 énumérées ci-après:				
			☑	Assurer le maintien et la restauration sinon la réfection à l'identique des saillies en façade du bâtiment; Assurer une protection adéquate de l'arbre public en façade, et ce, pour toute la durée des travaux.

- Considérant que les ouvertures proposées assurent un éclairage et de ventilation adéquat dans les pièces d'habitation;
- Considérant que le projet inclut la conservation/ restauration des saillies ainsi que la réfection à l'identique du parement de maçonnerie en façade;
- Considérant que la configuration de la cour anglaise favorise son intégration au cadre bâti environnant et contribue à procurer une certaine intimité au logement aménagé sous le niveau du rez-de-chaussée;
- Considérant que les transformations visées ne sont pas incompatibles avec l'architecture du bâtiment;
- Considérant que le projet est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution d'un certain patrimoine;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 392 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:

- Assurer le maintien des caractéristiques architecturales de l'immeuble incluant la restauration sinon la réfection à l'identique des saillies en façade;
- Réviser la spécification des fenêtres proposées au sous-sol (N.B. les volets coulissants sont interdits);
- Assurer une protection adéquate de l'arbre public en cour avant, et ce, pour toute la durée des travaux.

Suggestion:

- Recommander le verdissement et l'ajout de plantations en cour avant.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 septembre 2022

PIIA – Agrandissement
5210, rue West Broadway
Demande de permis #3003196419

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'ajout d'un volume de deux étages représentant une augmentation de plus du tiers du taux d'implantation actuel (environ 230%);
- Le réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- Le maintien des principales caractéristiques architecturales d'origine de l'immeuble.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (C);

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2* du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet déroge à l'article 45.1 du règlement d'urbanisme - voir critères applicables à la page 11.

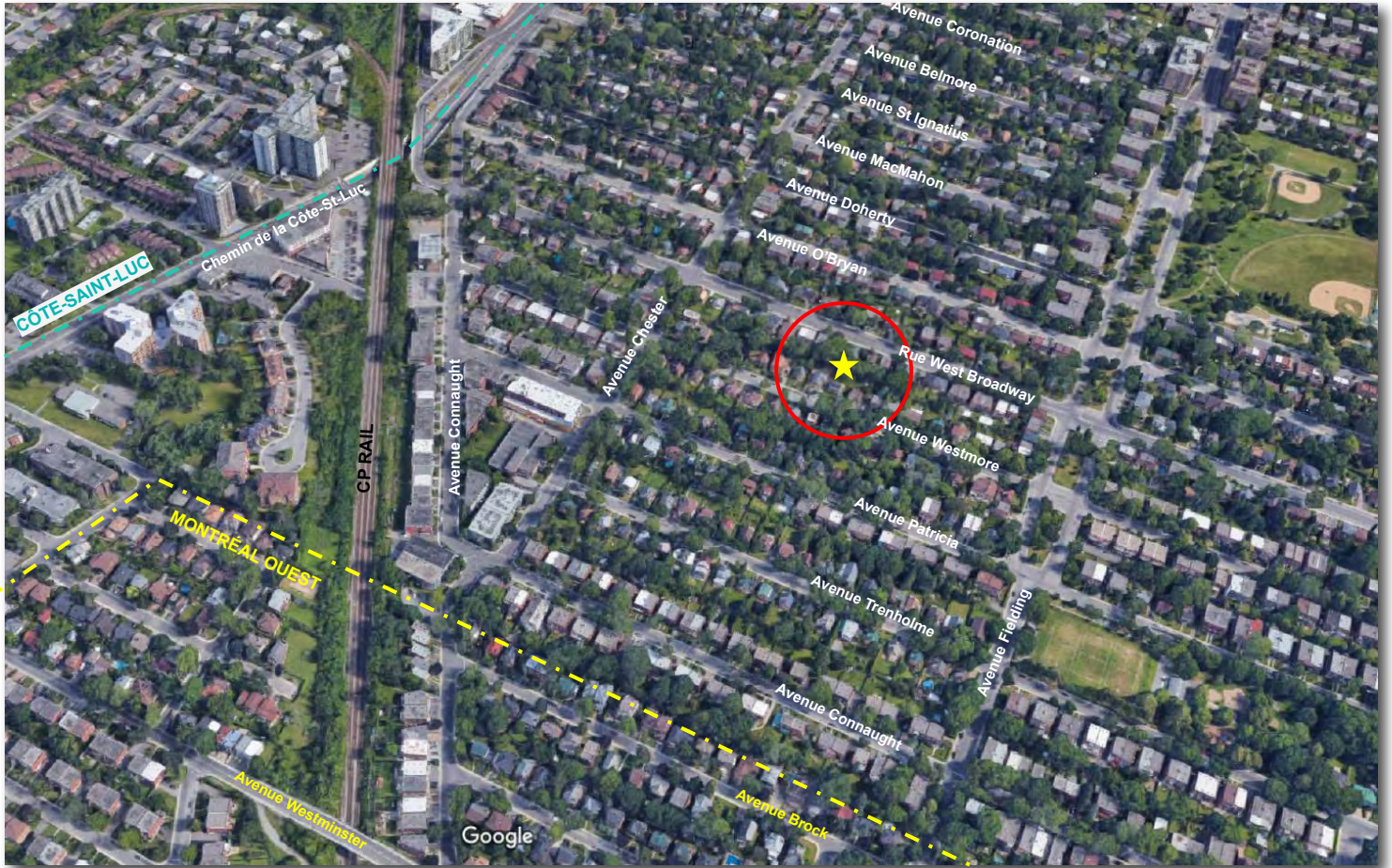
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

APERÇU GÉNÉRAL (2019)

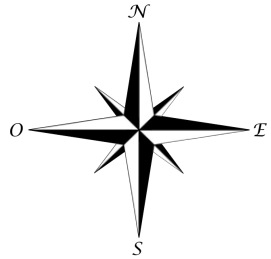


LOCALISATION

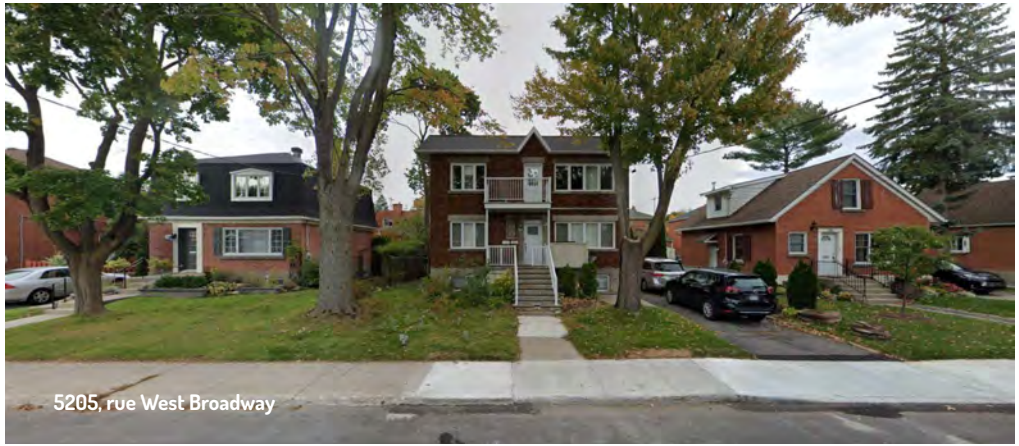


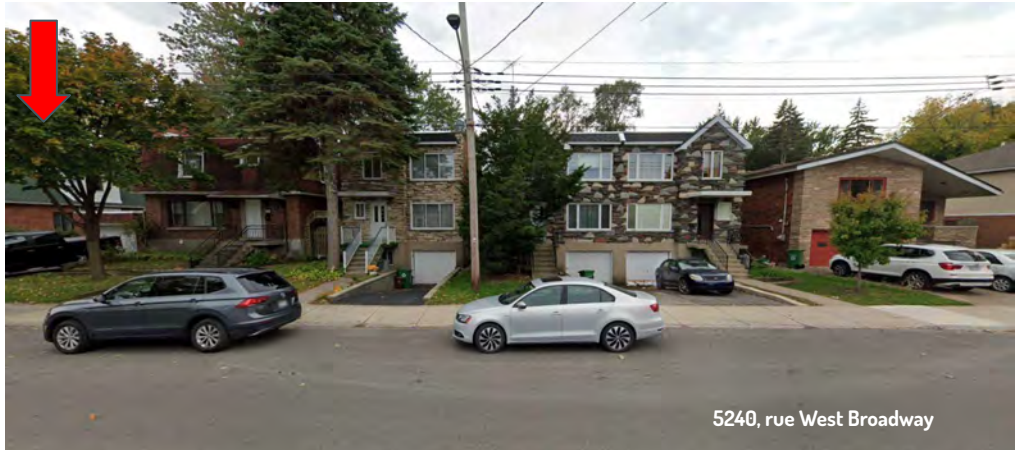
- District de Loyola;
- Proximité du campus Loyola et de la gare;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Caractère suburbain;
- Relative unité des typologique;
- Voie de transit importante.

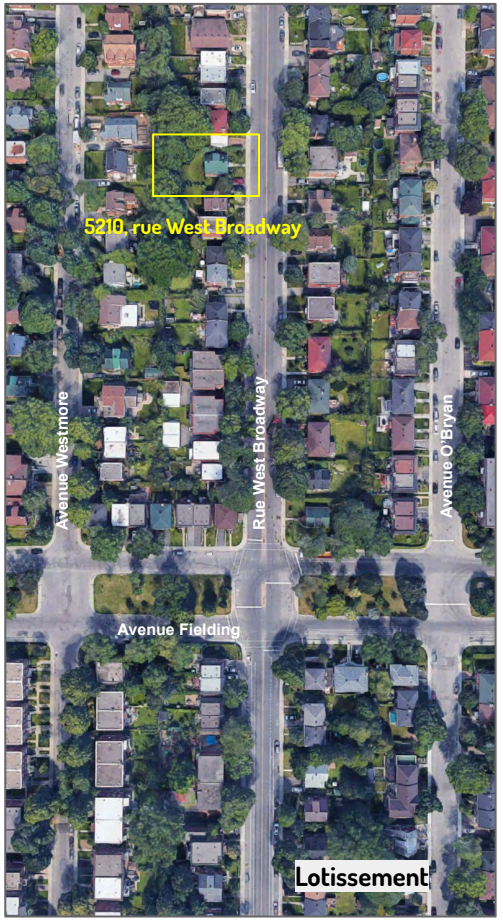
- Cottage isolé typique;
- Année de construction: **1947**



CONTEXTE D'INSERTION







ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT





RÉFÉRENCE (précédent)

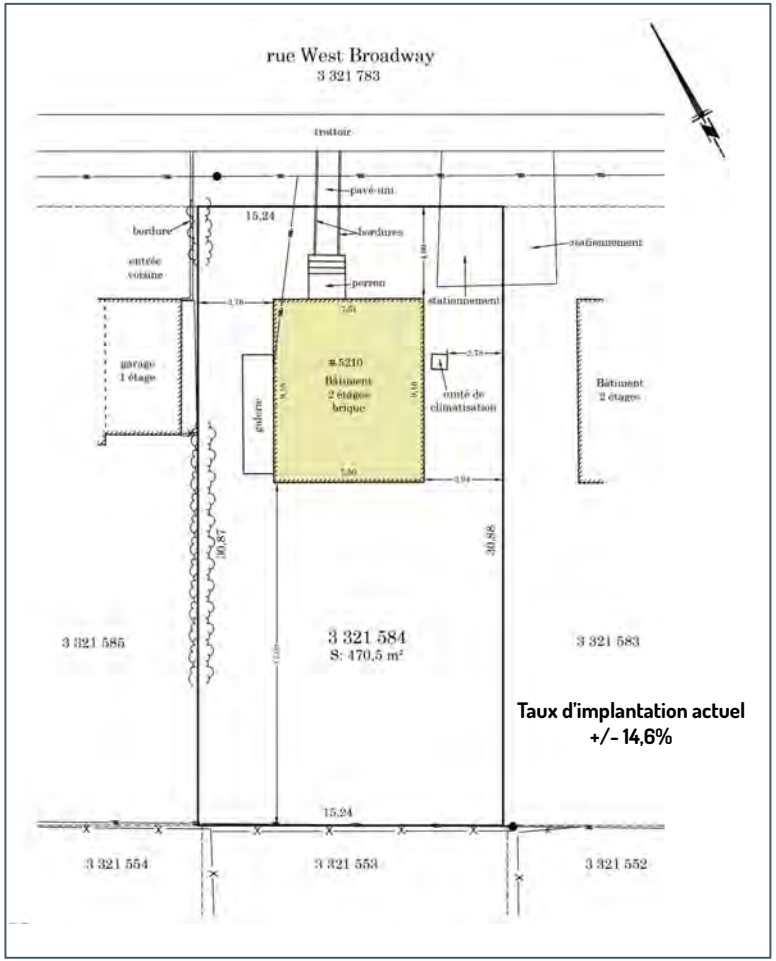




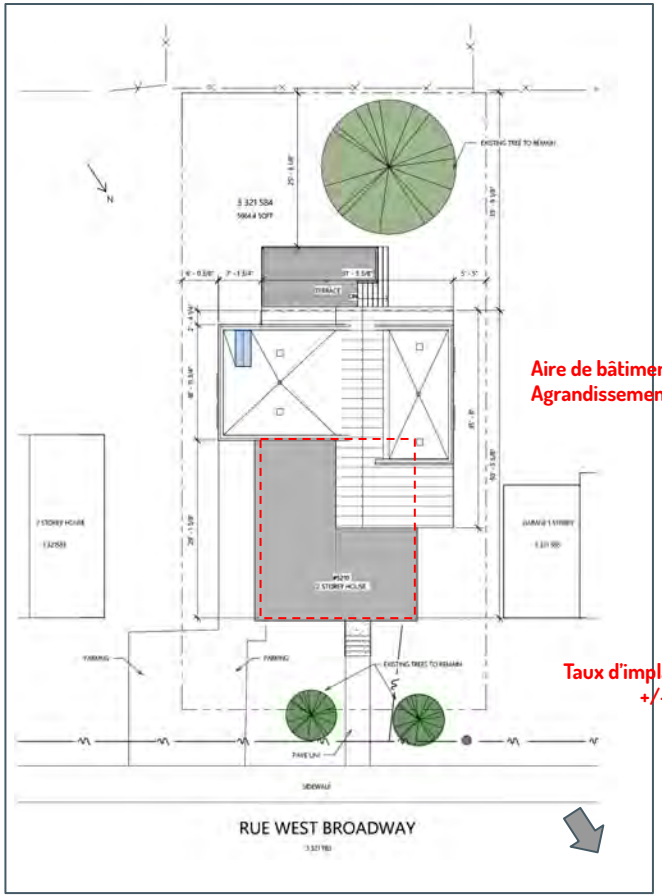
Arbre à protéger

Vue de la cour arrière sur le 5221, avenue Westmore

IMPLANTATION



Taux d'implantation actuel
+/- 14,6%



Aire de bâtiment existant: +/- 740 p.c.
Agrandissement projeté: +/- 900 p.c.

Taux d'implantation projeté
+/- 33,6%

Introduction

The #LittleHouseOnBroadway projects aims to preserve the historical significance of 5210 West Broadway, in NDG while becoming the forever home for our client Adam Cohen.

Form

The classic form of the existing house immediately brings to mind a specific time and place. In order to preserve this ethos, the extension was designed as a secondary feature with the intent of celebrating the wartime home as the focal point of the lot.



A sense of deference was carefully considered in this project. Creating more livable space was crucial for our client and doing so in a way that wasn't foreign to the existing structure was equally as important. A modern take on a familiar form provides the juxtaposition needed to marry over 70 years of history and preserve the existing home's integrity.



Materials

The chosen materials ensure a sense of contrast between the original home and the extension. Our objective was to highlight the distinguishability of the extension from the original structure. To respect the wartime home, and therefore not compete with the original materials, we chose contemporary finishes in dark and subdued colours. The red brick remains to be featured, meanwhile the onyx steel panelling recedes into the background.



Original Brick



MS1 by MAC



Curtain Wall

Parti architectural







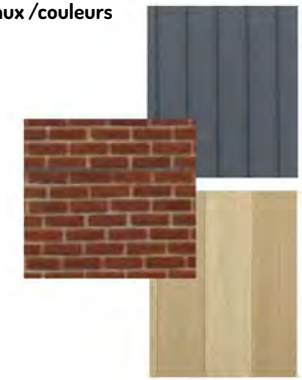






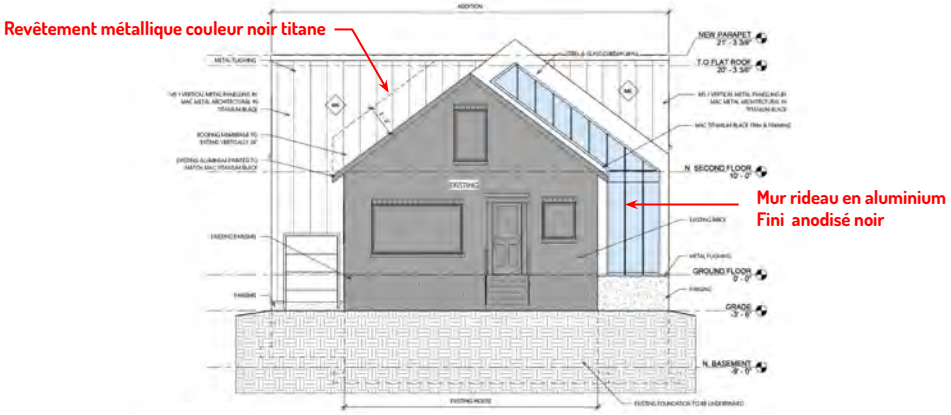
Stratégie d'intégration

Agencement de matériaux /couleurs

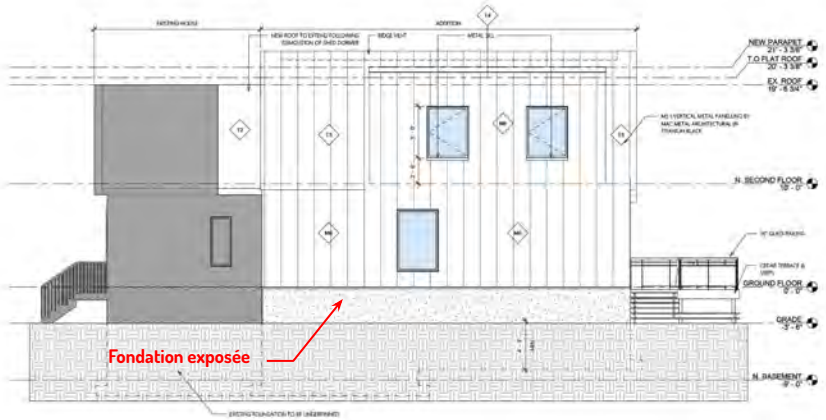


Our intent with the darker colour pallet for the extension was to allow it to disappear into the background. Playing off of techniques used in landscape architecture, placing dark, functional objects in front of a canopy of greenery allows it to fade away. To the right side of the house, the form follows that of the original roofline, acting like a shadow of the traditional house.

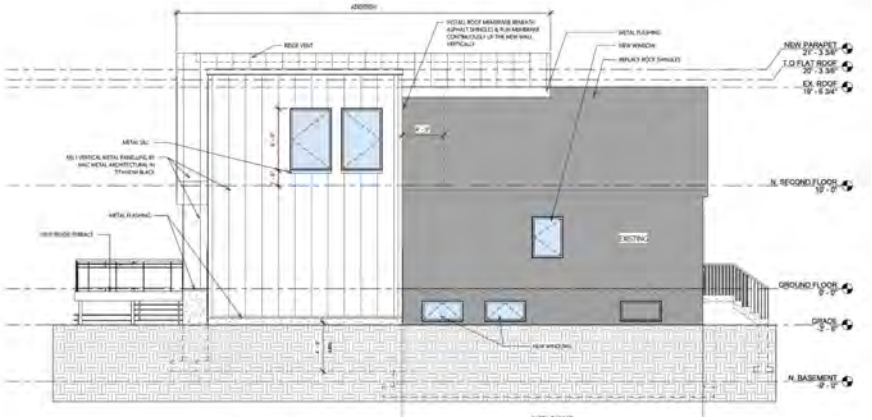
Having the extension sink into the dark background ensures that the traditional wartime home remains the focal point of the lot. While we understand that in elevation the extension may seem imposing, the darker finish coupled with the setback of the extension were intentional design elements to create a camouflage effect.



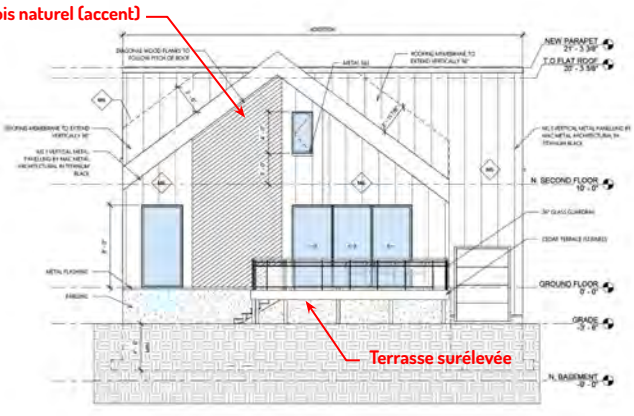
Élévation principale



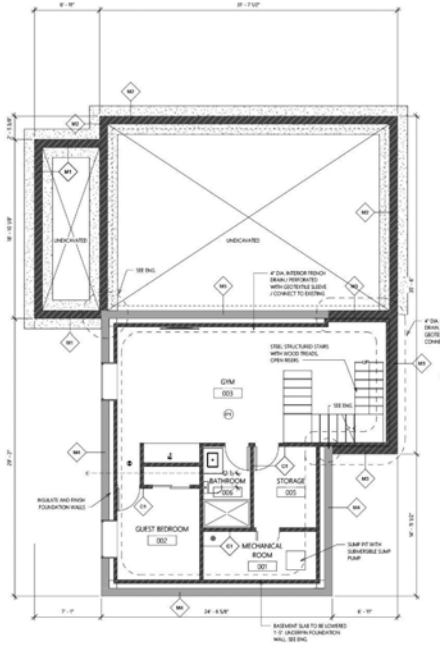
Élévation latérale droite



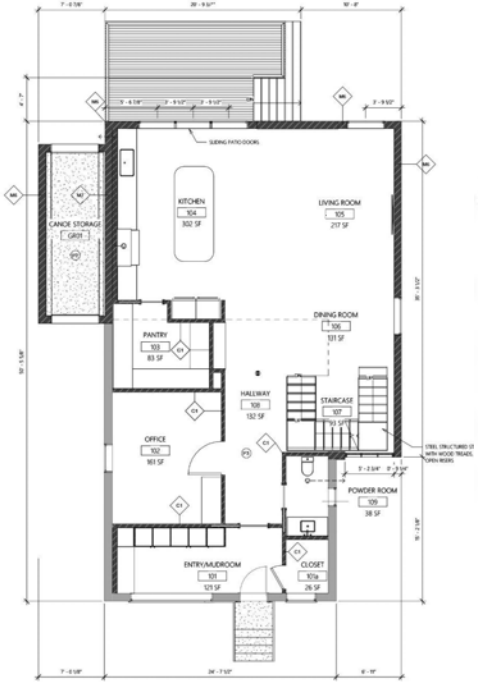
Élévation latérale gauche



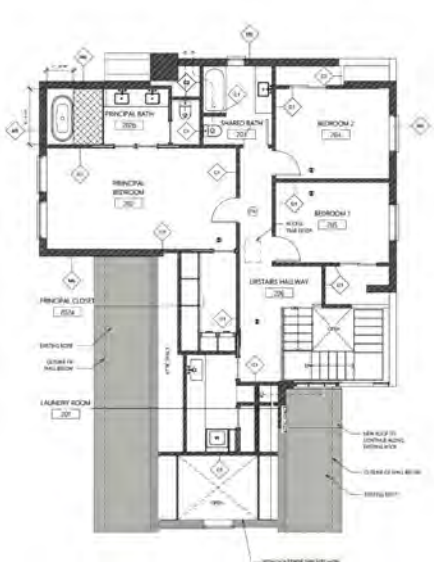
Élévation arrière



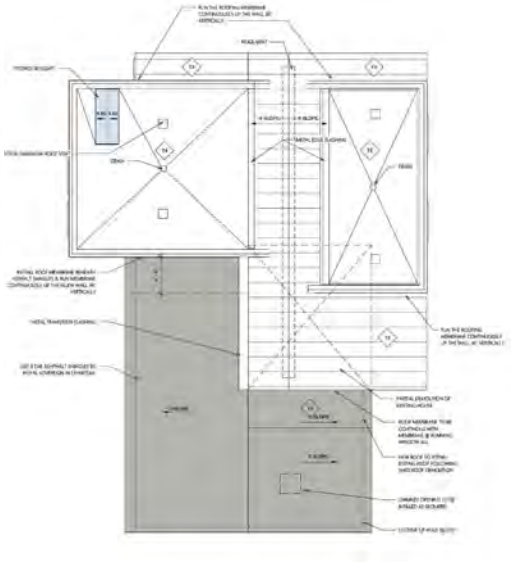
Plan du sous-sol



Plan du RdC



Plan de l'étage



Plan de la toiture

3003196419	5210, avenue West Broadway	SS-C	Agrandissement de plus du tiers : travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme (01-276)
référence critères	**#** **Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
			Cottage isolé - année de construction : 1947
45.2	1° Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	☑	Le projet respecte les marges prévues au zonage.
45.2	2° Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	☑	Le volume de l'agrandissement se distingue du corps principal par le traitement des toits et le revêtement proposé.
45.2	3° L'agrandissement doit 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;	☑	Le projet propose une augmentation importante de l'aire de bâtiment représentant plus du double (230%) du taux d'implantation actuel (14,6% vs 33.6% après intervention) sur la propriéeé, les dimensions du lot permettent cependant de bien supporter l'agrandissement et les aménagements proposés.
45.2	4° L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;	☑	Malgré ses dimensions, l'agrandissement projeté conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière. Le projet n'a ppar ailleurs aucun d'impact sur les arbres existants sur le site.
45.2	5° L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	☑	Le projet prévoit l'aménagement d'une plateforme surélevée en continuité avec les espaces de vie du rez-de-chaussée tout en préservant le potentiel d'aménager une piscine creusée en fond de cour.
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet permet d'adapter une résidence d'après-guerre typique du secteur aux besoins actuels de ses occupants tout en préservant la présence sur rue et les principales caractéristiques architecturales de l'immeuble.
668	**2°** qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'articulation générale et le traitement architectural de l'agrandissement permet de conserver la lecture du gabarit de référence ainsi que l'expression du corps principal.
668	**3°** efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	L'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines.
668	**6°** capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue au maintien des caractéristiques dominantes du cadre bâti existant tout en participant par sa facture à une certaine évolution du patrimoine architectural du secteur.
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.	☑	Le bâtiment original est typique des constructions d'après-guerre et ne posséde en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt. Le parti retenu pour l'agrandissement est approprié au contexte et se compare à certains projets autorisés au tournant des années 2020.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable au projet.			
		☑	

- Considérant que le projet contribue au maintien des caractéristiques dominantes et à la mise en valeur d'un certain patrimoine architectural;
- Considérant que les dimensions du terrain permettent de bien supporter l'augmentation proposée du taux d'implantation (+/- 33,5% après intervention);
- Considérant que l'articulation du volume ajouté permet de conserver la lecture du gabarit de référence ainsi que l'expression du corps principal;
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Considérant que l'intervention conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement à son environnement et participe à l'évolution du cadre bâti.

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2 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.

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 septembre 2022

PIIA – 4954, avenue Ponsard
Demande de permis #3003180719

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- Agrandissement en cour arrière représentant une augmentation de plus du tiers du taux d'implantation actuel sur la propriété;
- Modification de certaines ouvertures sur le mur latéral réputées visibles depuis la voie publique.

02 ANALYSE

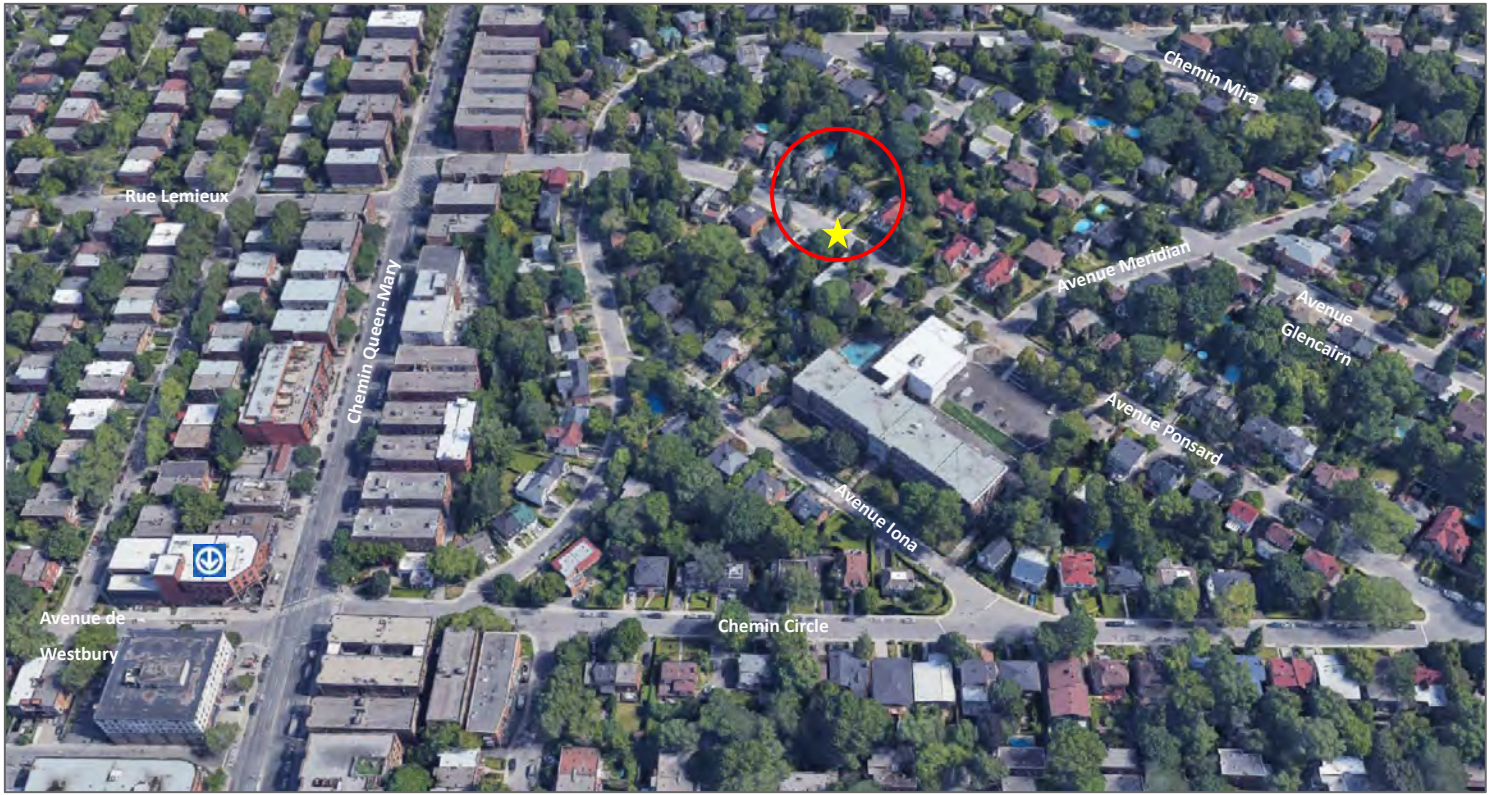
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 45.2 et 106 du règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

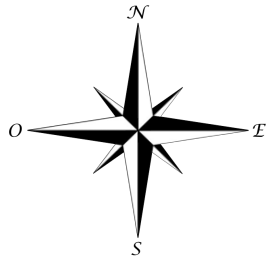
La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION



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

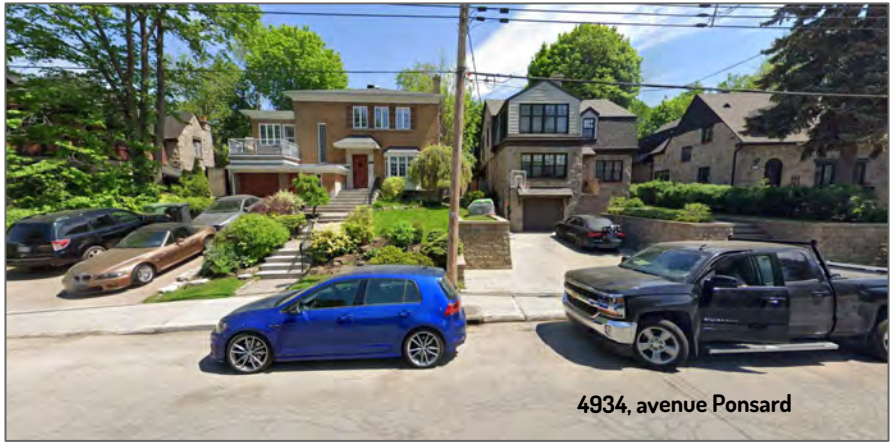
- Cottage isolé;
- Année de construction: **1938**

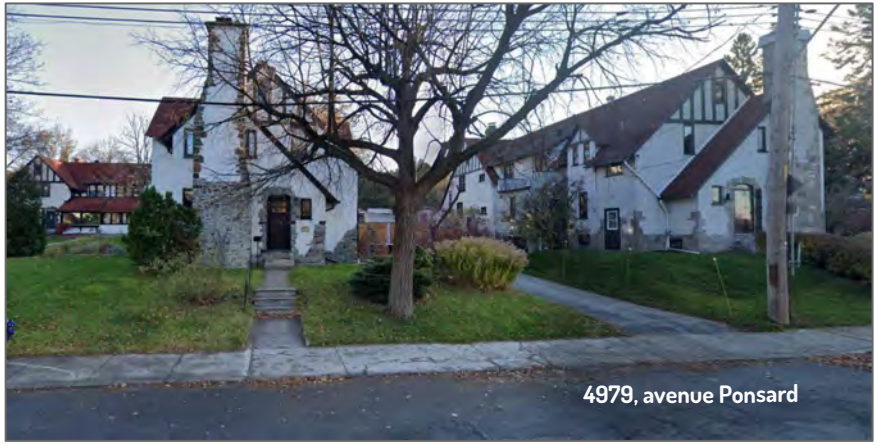


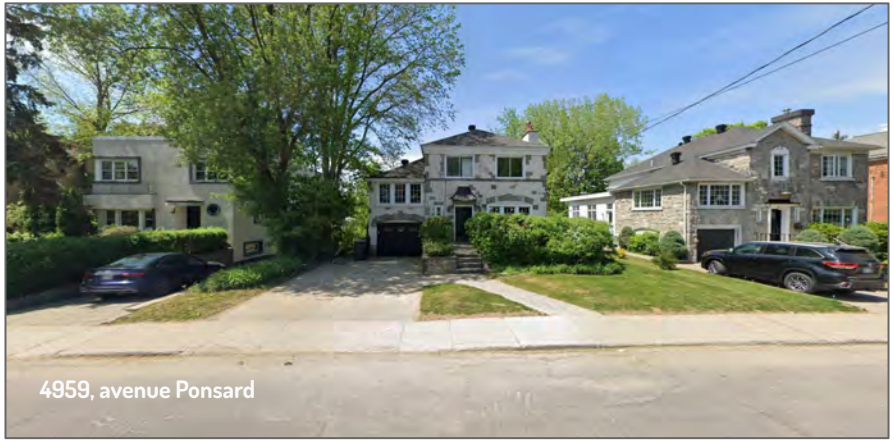
APERÇU GÉNÉRAL

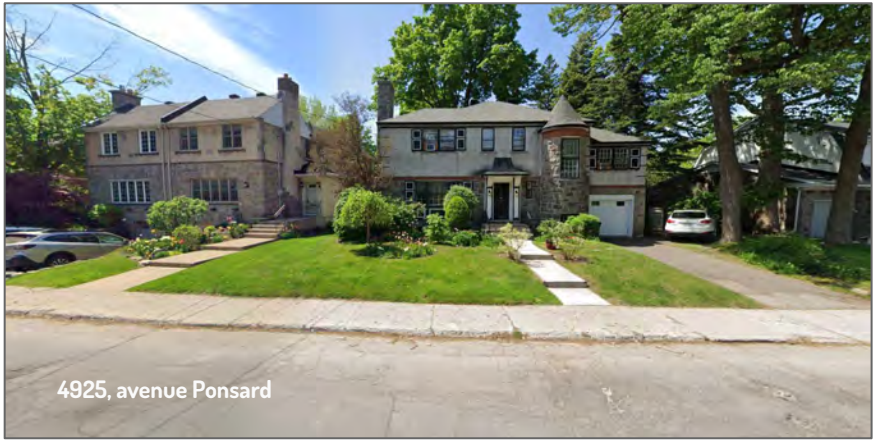


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


4934, avenue Ponsard


4979, avenue Ponsard


4959, avenue Ponsard

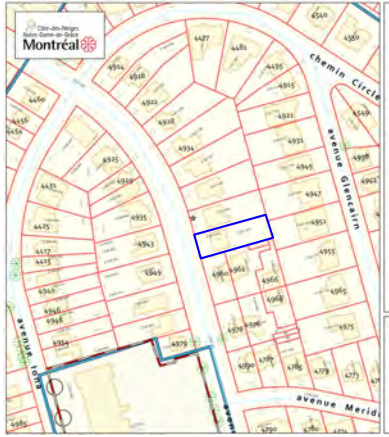

4925, avenue Ponsard

CONDITIONS EXISTANTES


Vue actuelle de la cour


mur nord


mur sud





IMPLANTATION

TERRAIN:
SUPERFICIE = 708.4 m²

4594 AVENUE PONSARD
AIRE DU BÂTIMENT EXISTANT = 114.3 m²
AIRE DU BÂTIMENT PROPOSÉ = 72.8 m²

AIRE DU BÂTIMENT TOTAL = 187.1 m²

Taux d'implantation actuel: 16,1%

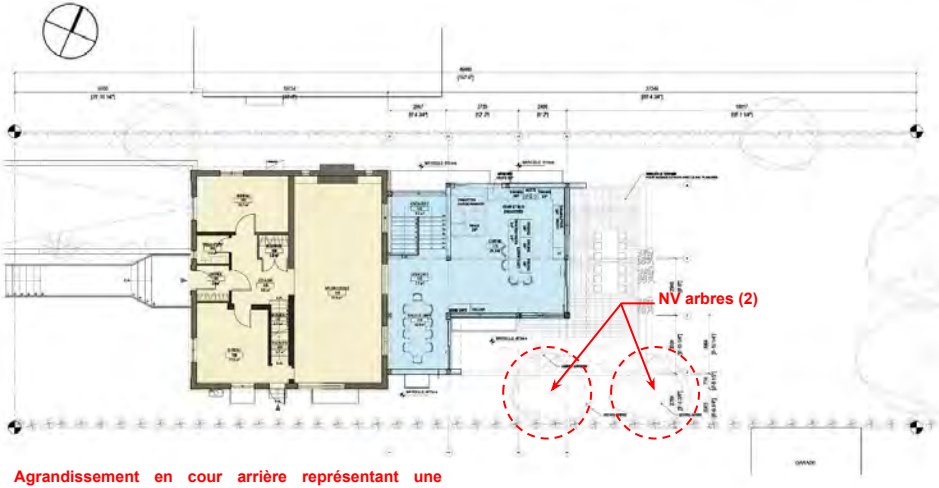


Existant

ZONAGE
AGRANDISSEMENT PROPOSÉ/EXISTANT
= 72.8/114.3m² =64%

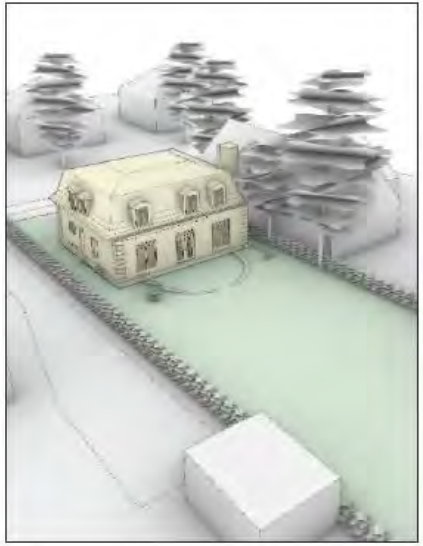
BÂTI PROPOSÉ /TERRAIN =
187.1/708.4m² = 26 %

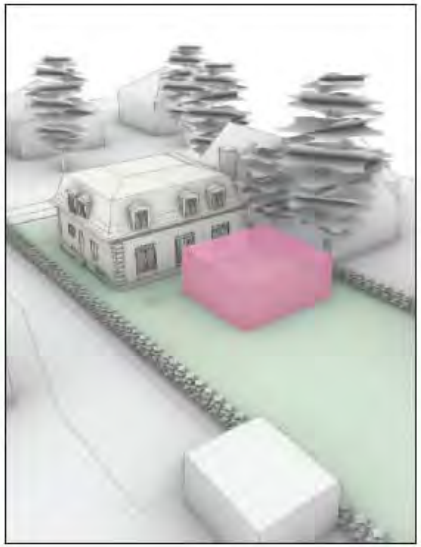
ESPACE VERT = 436/708.4m² = 61 %

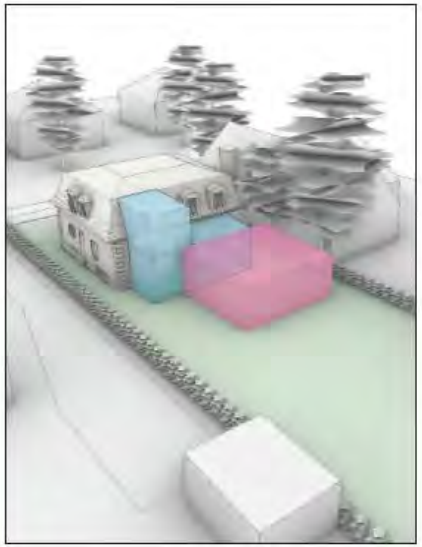


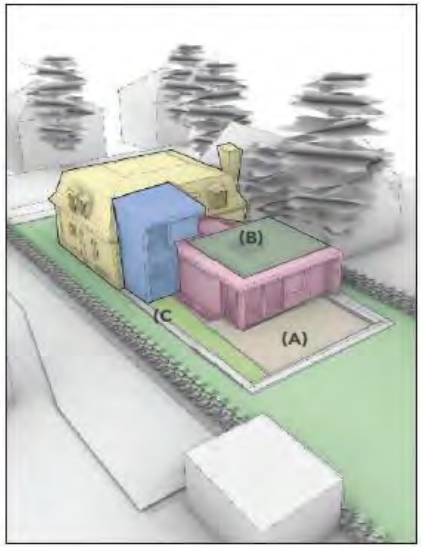
Agrandissement en cour arrière représentant une augmentation de +/- 64 % du taux d'implantation actuel.

Proposition









1. RESPECT DE LA MAISON ORIGINALE
Cherchant à bonifier l'évolution du quartier basé sur le modèle d'une cité-jardin aux maisons d'architecture distinctives et rafinnés.

Nous avons réservé l'aggrandissement que pour la cour arrière, conservant l'aspect de la Maison d'origine du côté rue.

2. UN PAVILION DANS LE JARDIN
Inspiré par la Cité-Jardin et ses cours vertes généreuses: l'ajout s'annonce par un pavilion détaché de la Maison, conservant la façade de briques arrière de la maison.

Pour un meilleur ensoleillement: le volume est positionné du côté Nord de la Cour et en retrait de la ruelle du voisin.

L'ajout contiendra une cuisine relocalisée, un lieu utilisée plusieurs fois par jour; animant la généreuse cour arrière.

3. UNE CONNECTION CALCULÉE
La connection à la Maison d'origine se fait par un volume vertical. On y trouve la salle à diner au niveau un et une chambre principale agrandie à l'étage.

La connection du côté nord est un Volume Vitré de type solarium qui connecte au sous-sol de l'ajout par un escalier; ajoutant ainsi un apport de lumière dans tout les espaces.

4. UNE AJOUT BIOPHILIQUE.
(A) L'ajout ajoute aussi un patio extérieur de même niveau en relation directe avec l'extérieur physiquement et visuellement par de grandes portes coulissantes.. (B) Une toiture végétalisé contribue à la bio-diversité du quartier et à réduire les ilots de chaleur.

(C) Devant la Grande Lucarne; un de jardin de pluie inspiré des jardins zens japonais. contribue à l'écoulement des eaux pluviales.











TOITURE VÉGÉTALISÉE
La toiture végétalisé extensive en plus d'allonger la durée de vie de la membrane contribue à promouvoir la biodiversité du quartier, réduit les ilots de chaleurs, est un excellent isolant réduisant les couts d'énergie et ralenti l'eau de ruisellement en plus d'offrir une vue biophilique à partir des chambres.

LA MARQUISE ORIENTÉ SUD
Une marquise de toiture contribue à bloquer les rayons du haut soleil d'été; diminuant les gains thermiques . En saison hivernale, les rayons du bas soleil hivernal pourront entrer dans le pavilion; réchauffant la masse thermique ainsi que contribuant à l'illumination naturelle.

LE JARDIN ZEN JAPONAIS
Inspiré par la passion de Nicholas pour l'Art Samurai et les nombreux voyages du couple au Japon. Le Jardin Zen Japonais agit aussi de Jardin de Pluie, favorisant l'écoulement de l'eau de pluie dans l'aquifer.

UN REVÊTEMENT DE CÈDRE ROUGE CANADIEN
Le revêtement extérieur en Cèdre rouge assure une pérénité tout en utilisant un matériel local de source FSC.

UNE FENESTRATION QUI FAVORISE LA VENTILATION NATURELLE
Les portes coulissantes en coin, favorise la ventilation naturelle de l'espace tout en maximisant le sentiment de connection avec la cour arrière végétalisée



UN REVÊTEMENT DE TOITURE ET MURAL EN MÉTAL
Les Façades latérales ainsi que la toiture sont revêti de panneaux métaliques architecturaux profilés à baguette pincée triangulaire sans joint apparents. MAC MS1 - Noir Titane



- MS 1: Surface plane 19,25"
Fait d'acier recyclé à 97%
Durée de vie 50ans





REVÊTEVEMENT EXTÉRIEUR MURAL DE BOIS:
ESSENCE : Cèdre Rouge
MODÈLE : V-joint
LARGEUR : 4"
FINI : Sablé
FIXATION : Embouveté 2 faces
FINITION : Semi-transparent







FENESTRATION ET PORTES COULISSANTES:

Élégante, la ligne ALX 120 d'Alumilex est un système de portes coulissantes à levage (Lift and Slide) en aluminium isolé disponible en de nombreuses configurations.





PLANCHER RADIANT DE PATIO EXTERIEUR



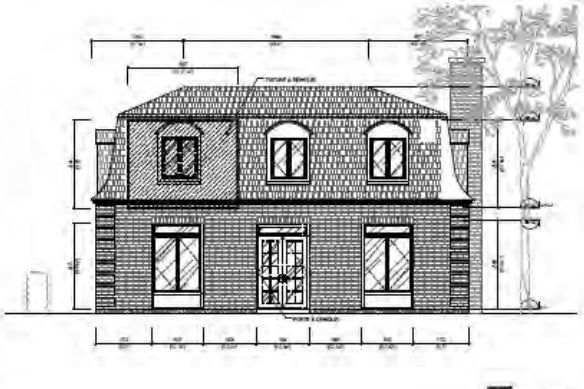








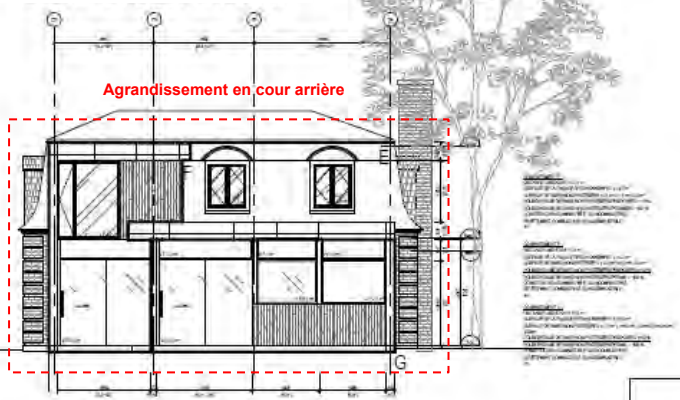
Élévation principale



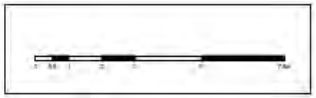
Élévation arrière (est)

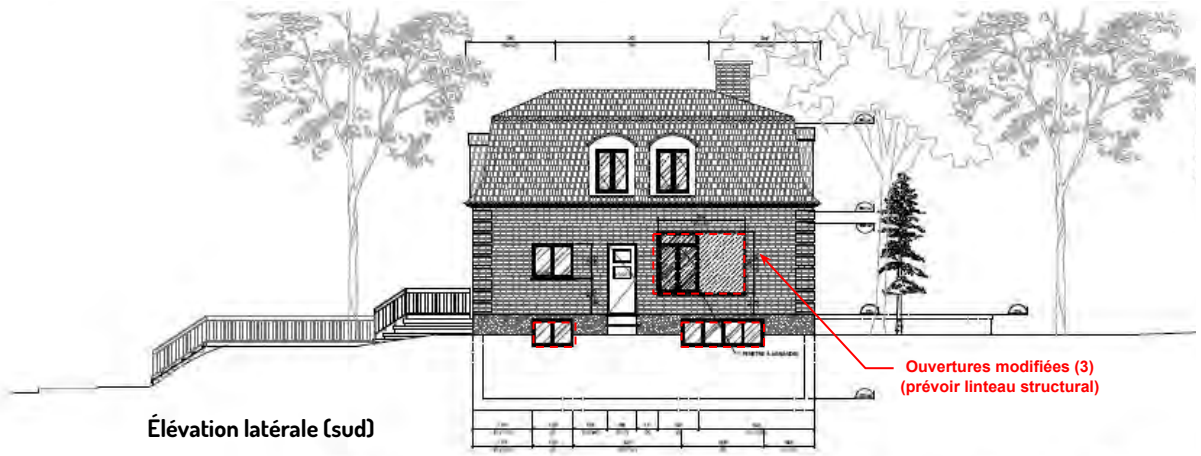


Élévation principale
(aucune modification)

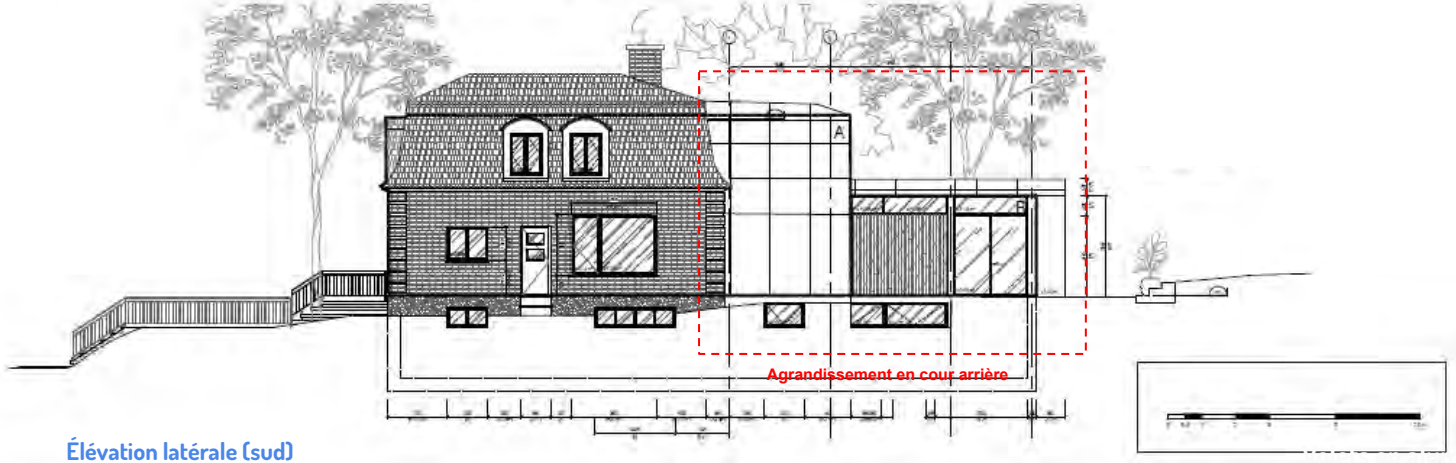


Élévation arrière (est)

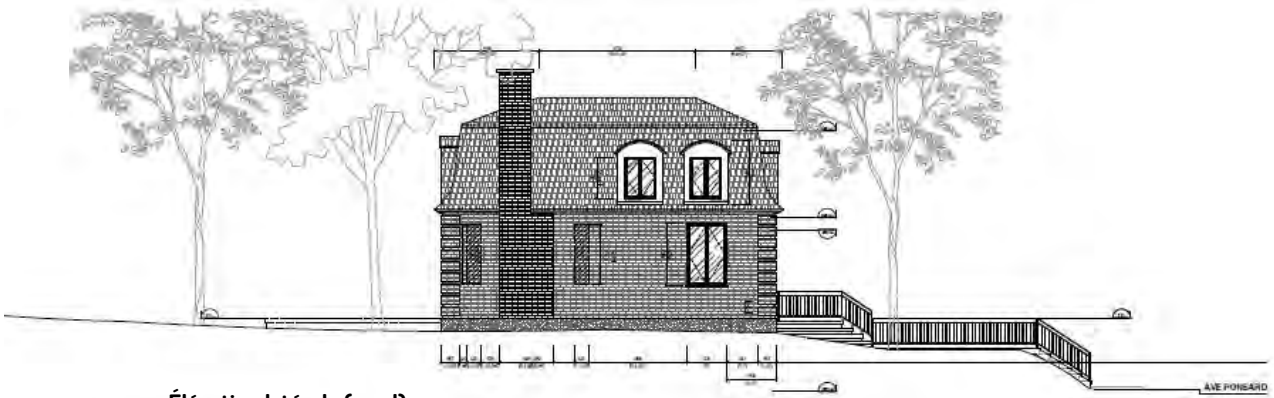




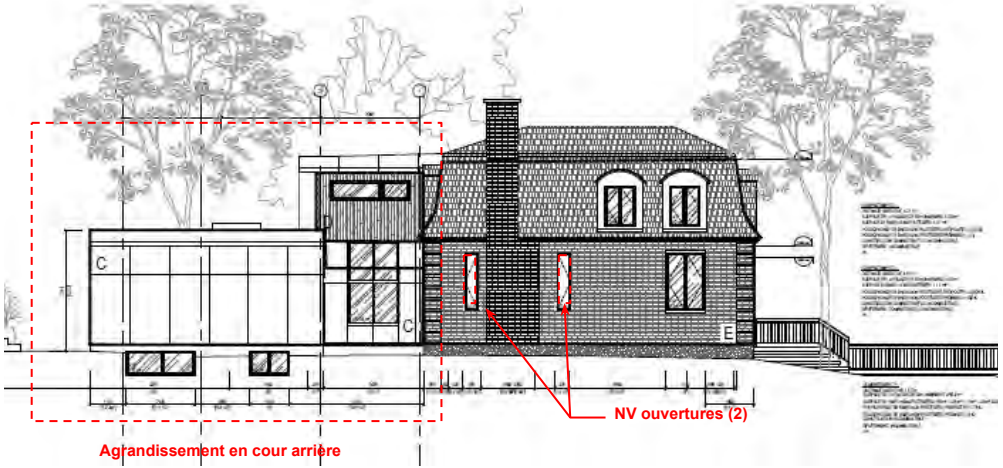
Élévation latérale (sud)



Élévation latérale (sud)

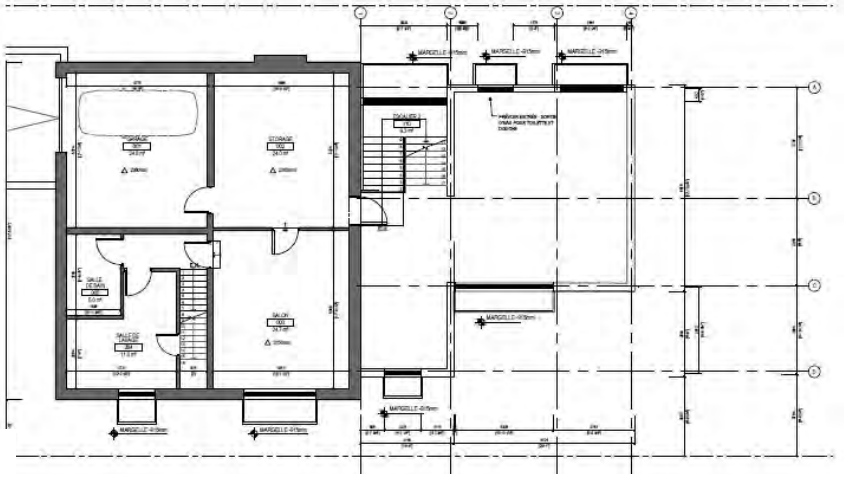


Élévation latérale (nord)

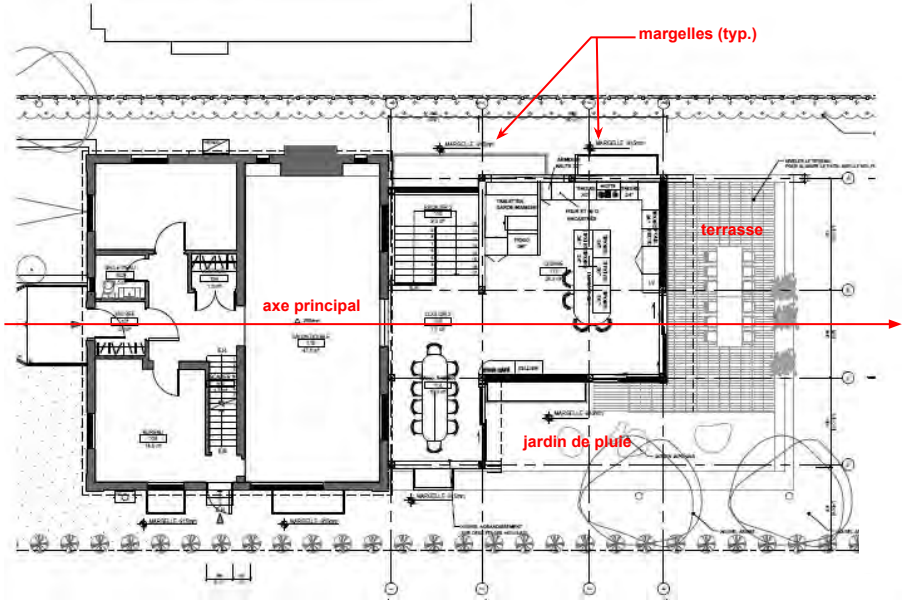


Élévation latérale (nord)

Volets en aluminium (noir)

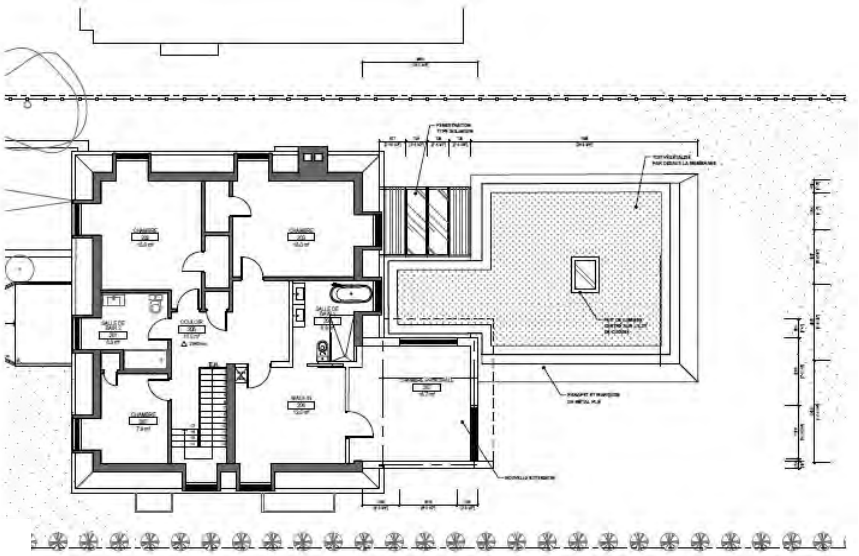


Plan du sous-sol

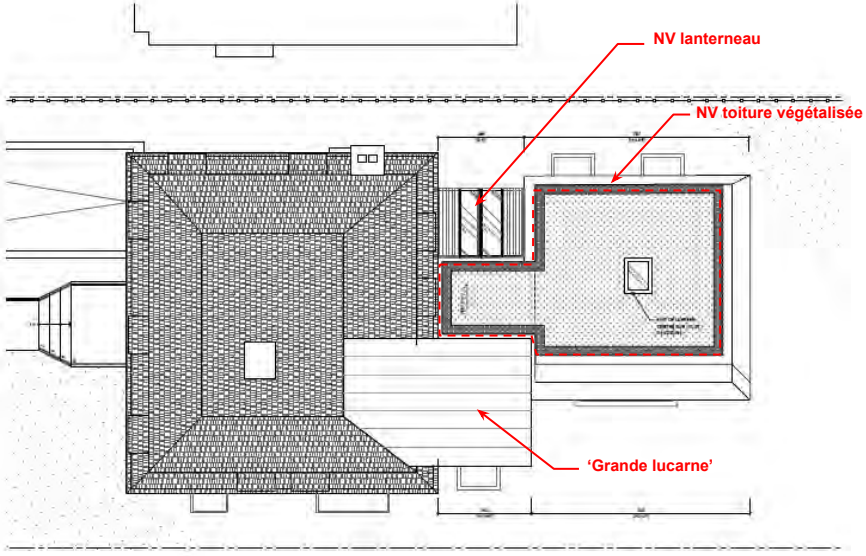


Plan du RdC

Volets en aluminium (noir)



Plan de l'étage



Plan de toiture



Volets en aluminium (noir)

3003180719	4954, avenue Plamondon	ES C	Agrandissement de plus de tiers du taux d'implantation et ajout/ modification de certaines ouvertures sur le mur latéral, travaux assujettis au titre VIII en vertu des articles 45.2 et 106 du règlement d'urbanisme
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage isolé - année de construction : 1938
45.2	1°	Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	☑	Le projet respecte la marge latérale prévue au zonage (1,5m); les dégagements prévus permettent de limiter les impacts du projet sur l'environnement dans lequel il s'inscrit.
45.2	2°	Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	☑	L'articulation volumétrique et le traitement architectural proposés permettent de conserver une lecture claire du corps principal; l'intervention est réputée invisible depuis la voie publique.
45.2	3°	L'agrandissement doit 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;	☑	L'échelle du projet est adaptée aux proportions du terrain et contribue à renforcer le dialogue avec les constructions avoisinantes (nombreux agrandissements autorisés de plein droit).
45.2	4°	L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;	☑	Le projet implique l'abattage de deux arbres le long de la limite de propriété à remplacer par trois nouveaux arbres en cour arrière; malgré les dimensions de l'agrandissement et l'aménagement d'une terrasse et d'un jardin de pluie, le terrain conserve un taux de verdissement important.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	☑	Le volume ajouté n'affecte pas significativement la perception de dégagement ou le potentiel d'appropriation de la cour.
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 des ouvertures sur le mur latéral (sud) nous apparaît peu naturelle; cette intervention est motivée par les exigences du règlement 11-018 visant à assurer un éclairage minimal dans les pièces d'habitation.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet témoigne du phénomène de gentrification qui participe à la transformation du tissu social et de l'architecture des quartiers centraux. L'intervention est conçue avec soin, avec un certain souci d'intégration et de mise en valeur du cadre bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La proposition architecturale se veut discrète et raffinée; l'intégration du volume ajouté à l'étage altère cependant l'expression caractéristique du corps principal (intégrité de la mansarde).
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	L'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement (ou les vues) des propriétés voisines;
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	La qualité architecturale de la solution proposée et la mise en application des principes du développement durable participent à une certaine évolution du patrimoine bâti.
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.	☑	Le secteur est marqué par une grande diversité des styles architecturaux, un tracé des rues sinueux inspiré de la Cité Jardin ainsi que la topographie des flancs du Mont-Royal. Le projet participe à redéfinir la relation du bâtiment à la cour, au paysage qui l'accueille, le tout en harmonie avec l'esprit du lieu.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2, 113 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	**Suggestions:** Réévaluer, s'il y a lieu, l'articulation du lien connectant le pavillon au reste à la maison existante de manière à favoriser un éclairage direct du séjour tout en limitant les intervention sur le mur sud; Reconsidérer l'ajout projeté au deuxième étage et/ou son intégration à l'architecture du corps principal ;

- Considérant que l'échelle du projet est adaptée aux proportions du terrain et conserve le potentiel d'appropriation de la cour ainsi qu'un taux de verdissement important;
- Considérant que l'articulation volumétrique et le traitement architectural proposés conservent une lecture claire du corps principal;
- Considérant que l'intervention est réputée être très peu visible depuis la voie publique;
- Considérant que le projet prévoit la plantation d'au moins deux nouveaux arbres ainsi que l'aménagement d'un jardin de pluie en cour arrière;
- Considérant que la qualité des matériaux proposés et la sobriété du langage architectural favorisent l'intégration du projet au contexte;
- Considérant que l'intervention contribue au maintien de l'immeuble 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 45.2, 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.

Suggestion:

- Reconsidérer l'ajout projeté au deuxième étage et/ou son intégration à l'architecture du corps principal.

CDNDG
attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4895, BOULEVARD CAVENDISH # 3003175907 14 septembre 2022

01 CONTEXTE

4895, BOULEVARD CAVENDISH

- AGRANDIR EN AIRE DE BÂTIMENT DANS LA COUR ARRIÈRE DE PLUS DU TIERS DE LA SUPERFICIE EXISTANTE;

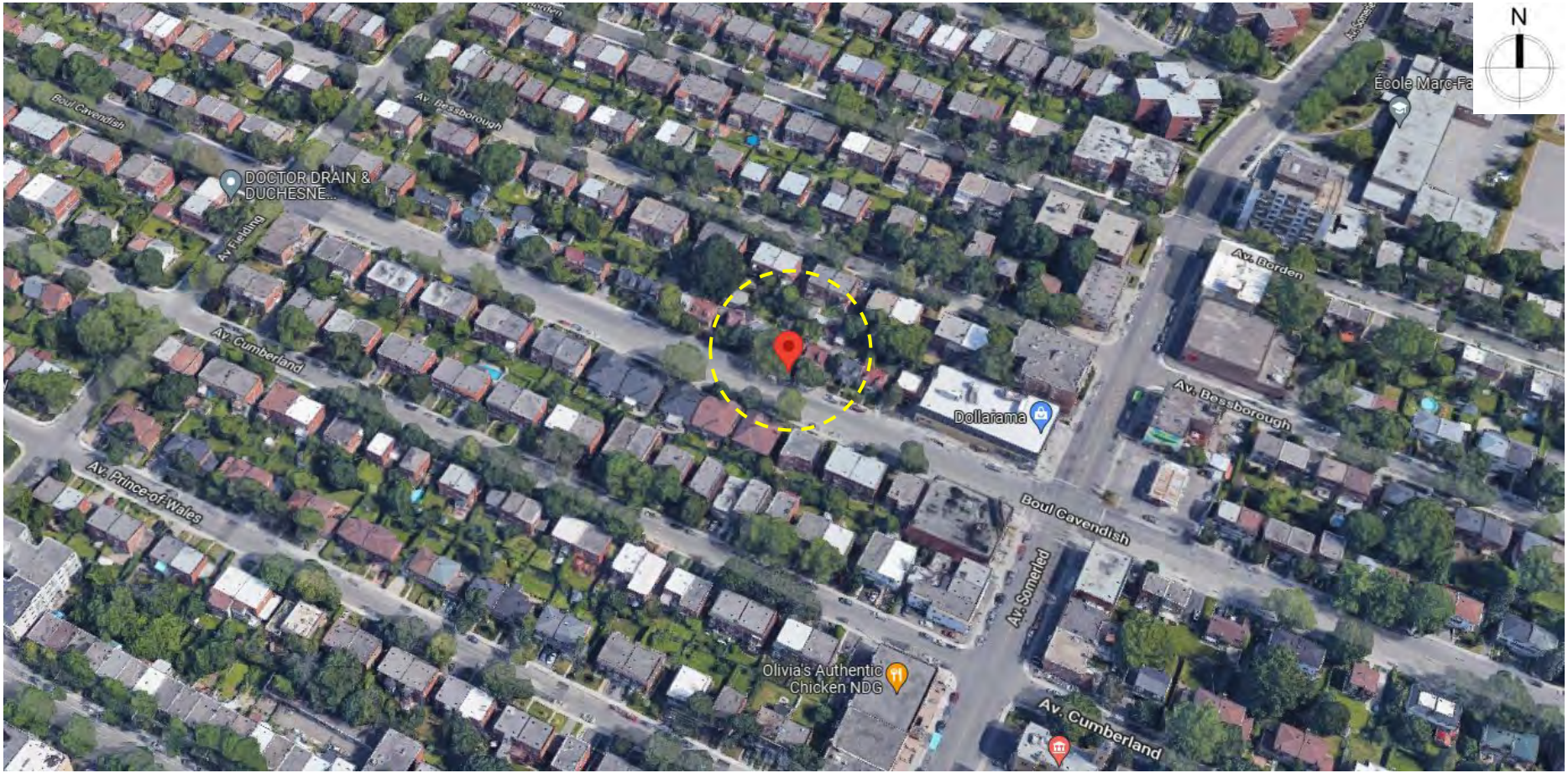
02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF: NON

- AGRANDISSEMENT DE PLUS DU TIERS DE LA SUPERFICIE DU BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME À L'ARTICLE 45.1: ASSUJETTI AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 45.2;

03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
Boul Cavendish
Av. Bessborough
DOCTOR DRAIN & DUCHESNE...
Av. Fielding
Av. Cumberland
Av. Prince-of-Wales
Dollarama
Av. Borden
Av. Bessborough
Boul Cavendish
Av. Somerled
Olivia's Authentic Chicken NDG
Av. Cumberland





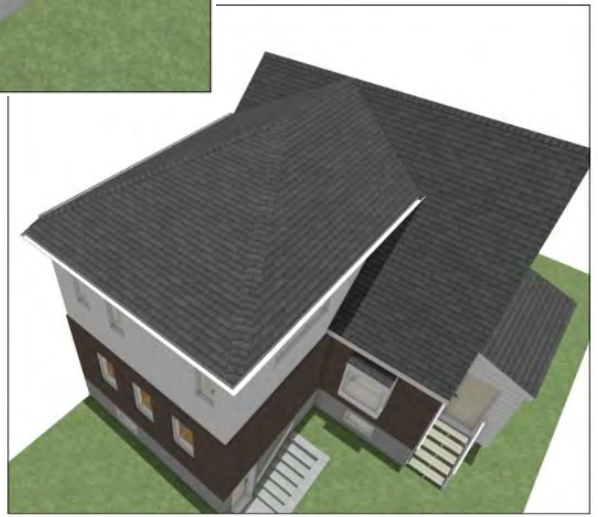


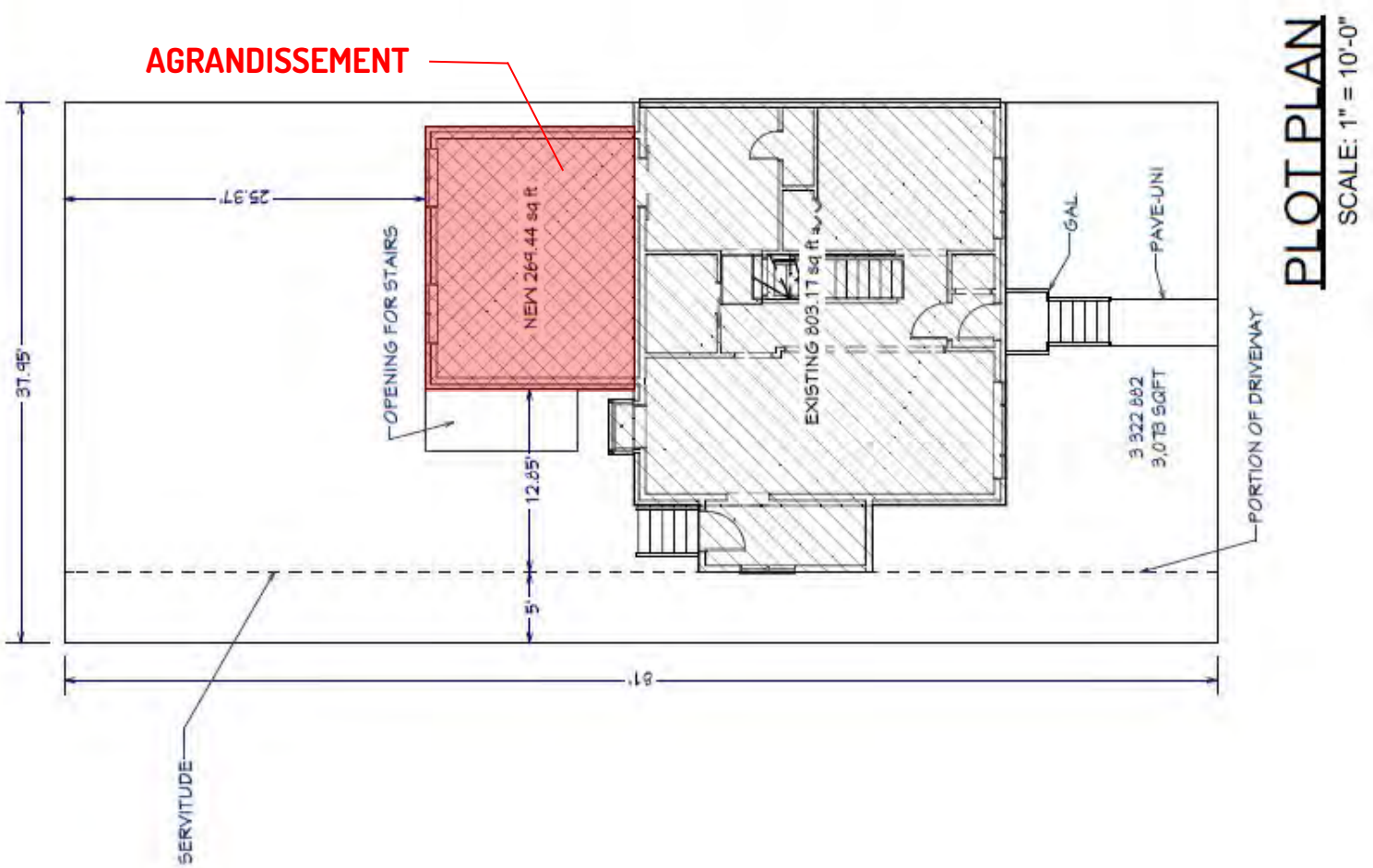

Boul Cavendish
4885
4895 Boul Cavendish,
Montréal, QC H4V 2R4

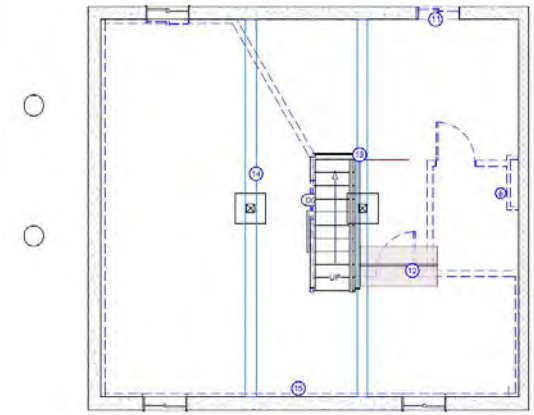
PROPOSITION INITIALE



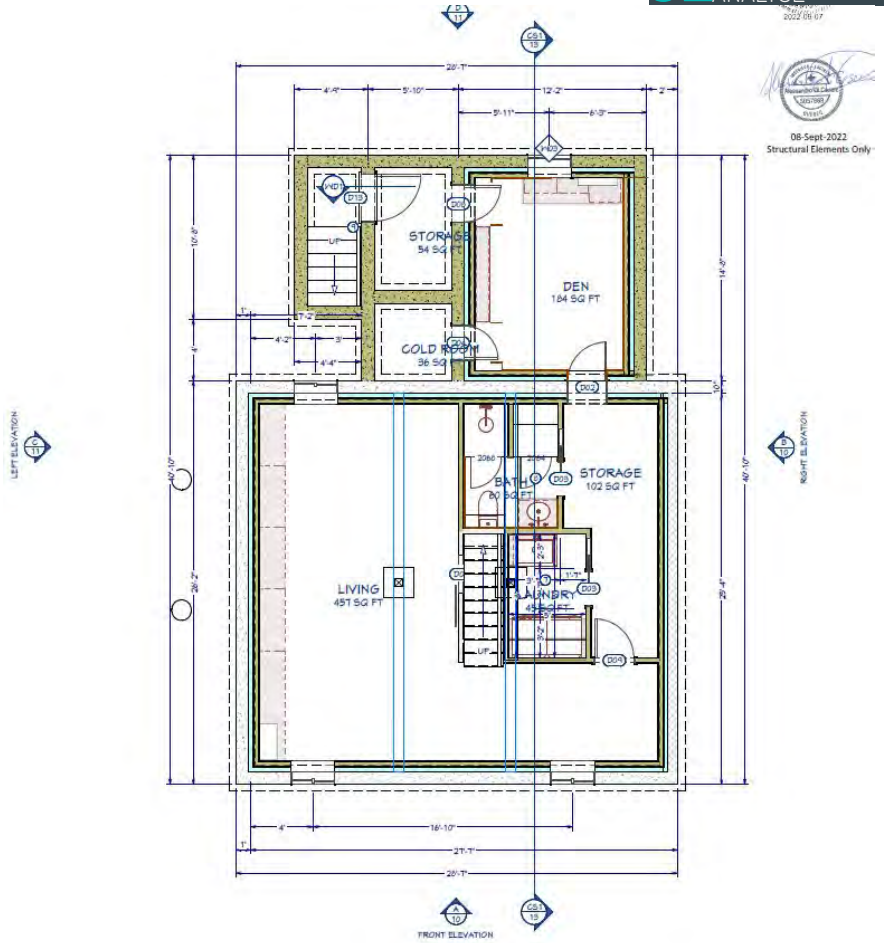





AGRANDISSEMENT
PLOT PLAN
SCALE: 1" = 10'-0"
25.37'
37.95'
NEW 264.44 sq ft
OPENING FOR STAIRS
EXISTING 803.17 sq ft
GAL
PAVE-UNI
3 322 882
3,078 SQFT
PORTION OF DRIVEWAY
12.85'
5'
61'
SERVITUDE

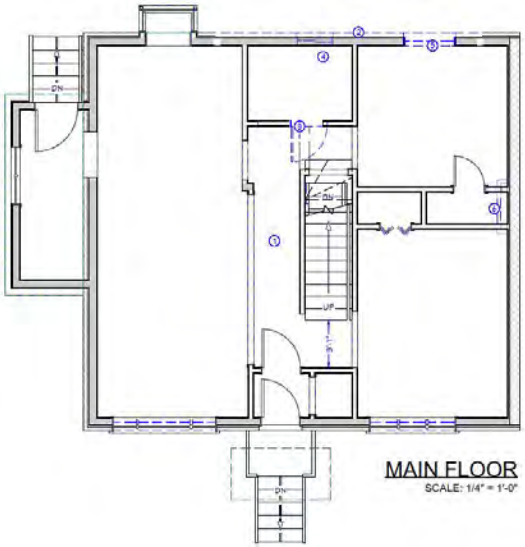


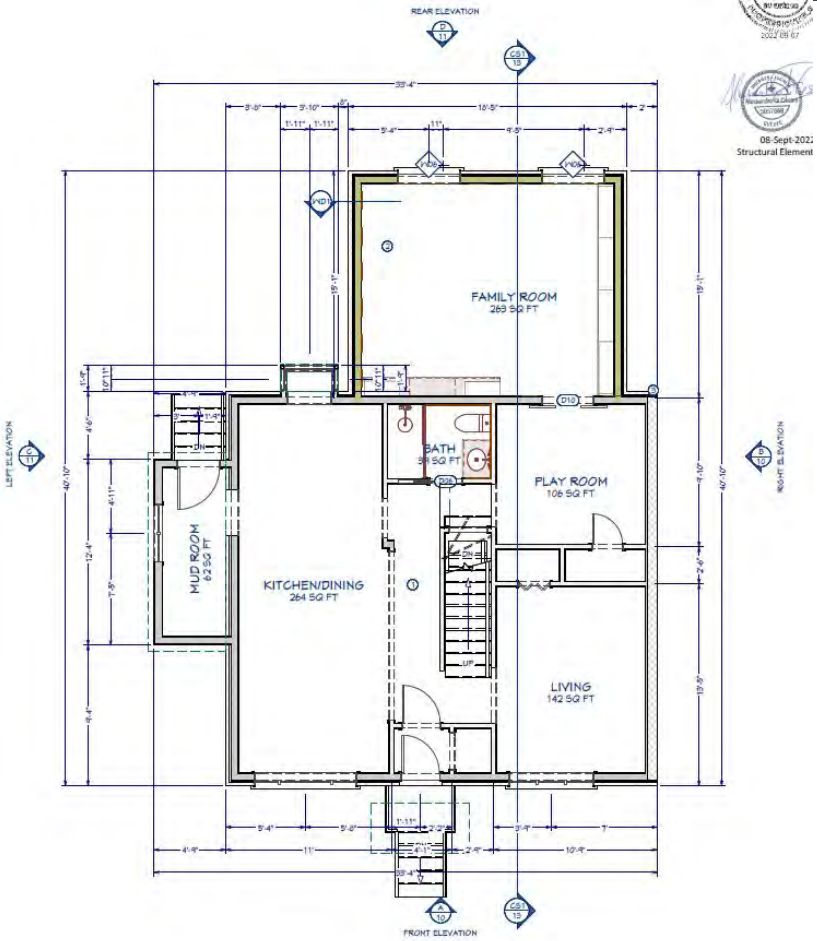
BASEMENT
SCALE: 1/4" = 1'-0"



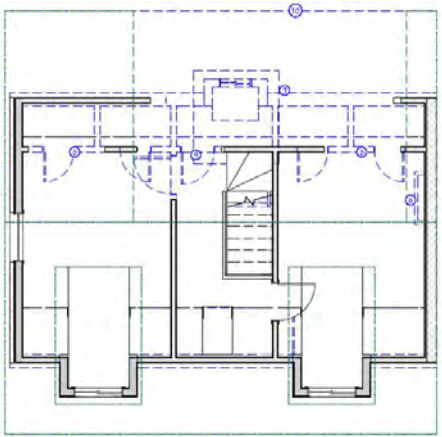
BASEMENT

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT / PROPOSÉ



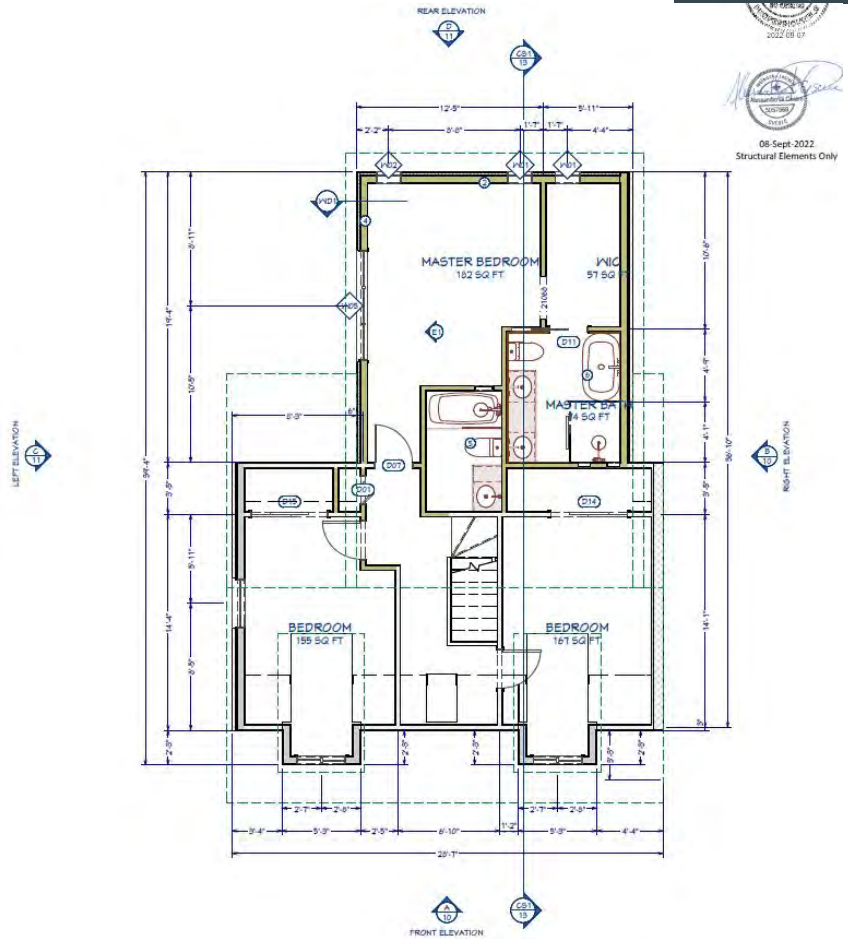


MAIN FLOOR



SECOND FLOOR

SCALE: 1/4" = 1'-0"



08-Sept-2022
Structural Elements Only

SECOND FLOOR



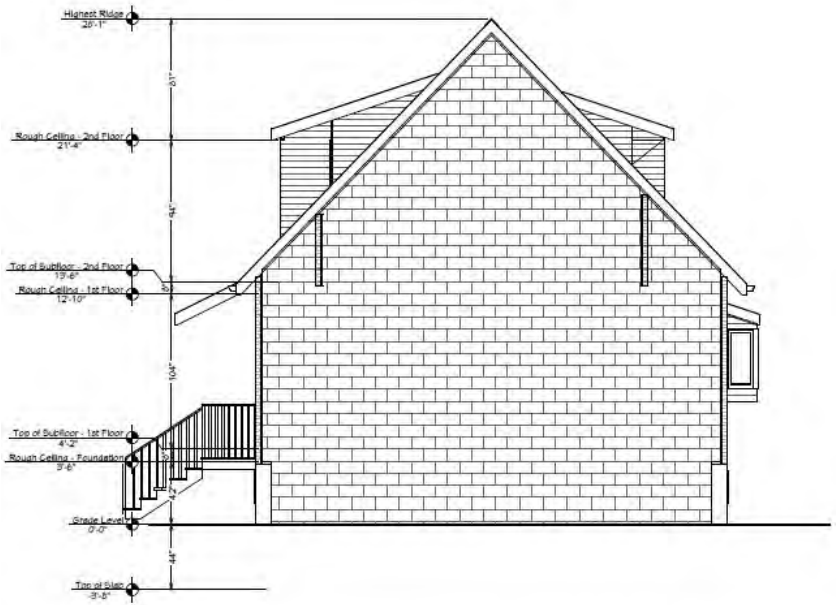
FRONT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



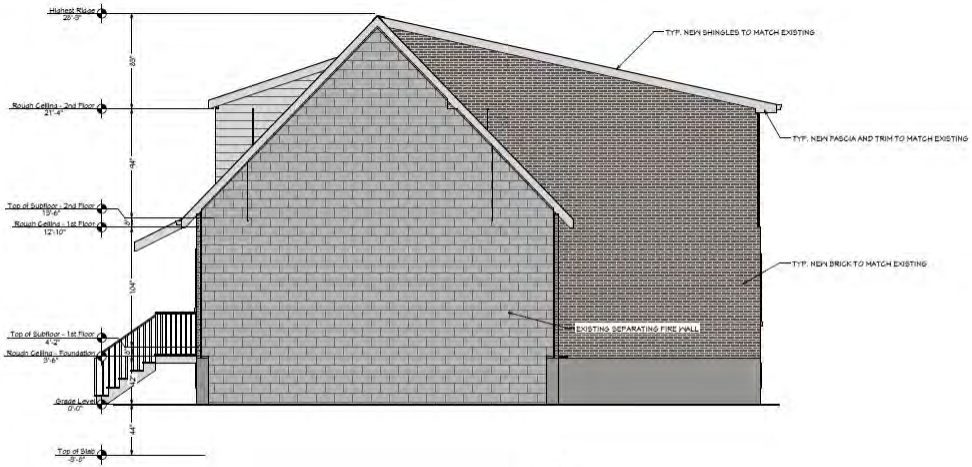
A
10
FRONT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

ÉLÉVATION DROITE

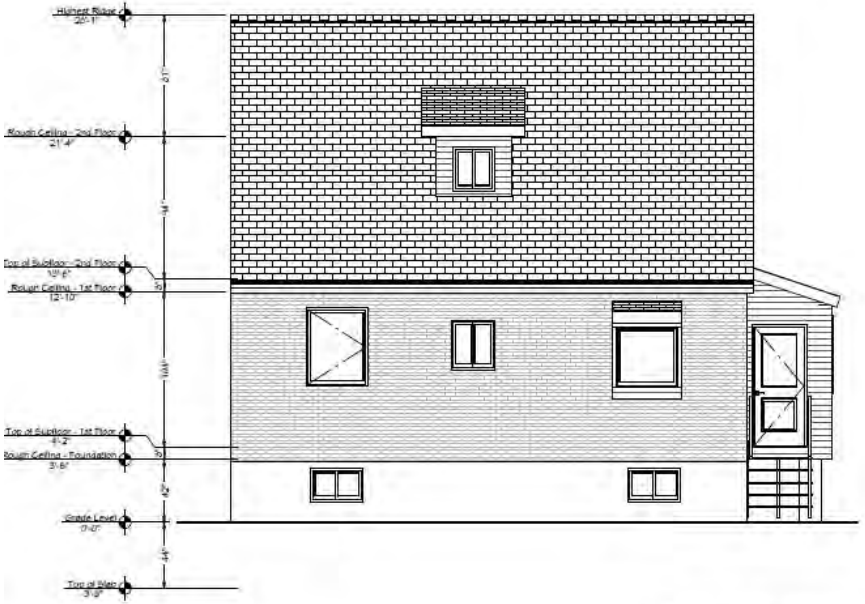
EXISTANT / PROPOSÉ



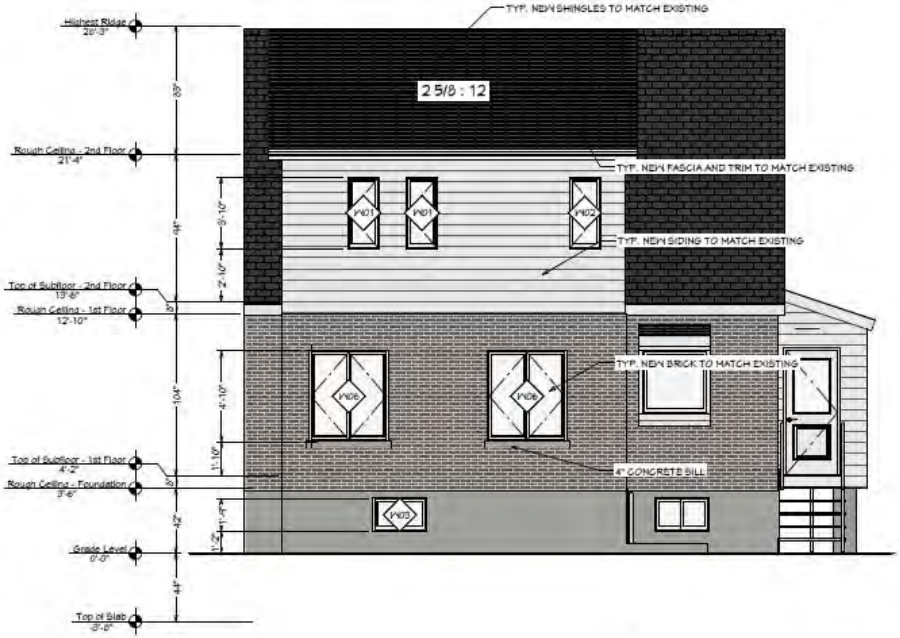
RIGHT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



B
10
RIGHT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



BACK ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

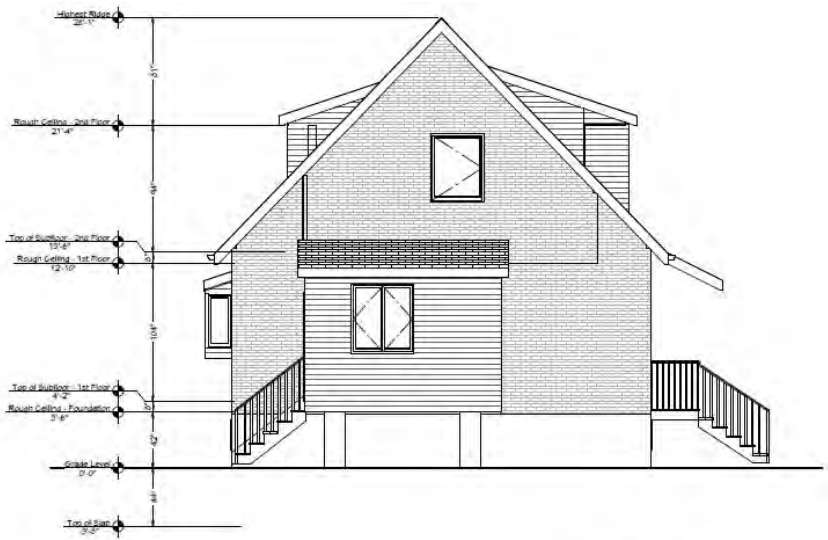


D
11

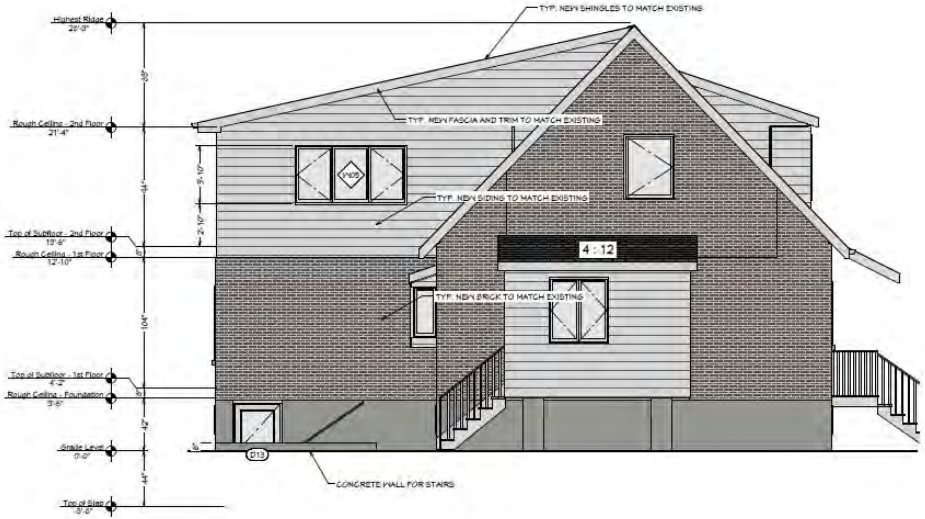
REAR ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

ÉLÉVATION GAUCHE

EXISTANT / PROPOSÉ



LEFT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



C
11
LEFT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



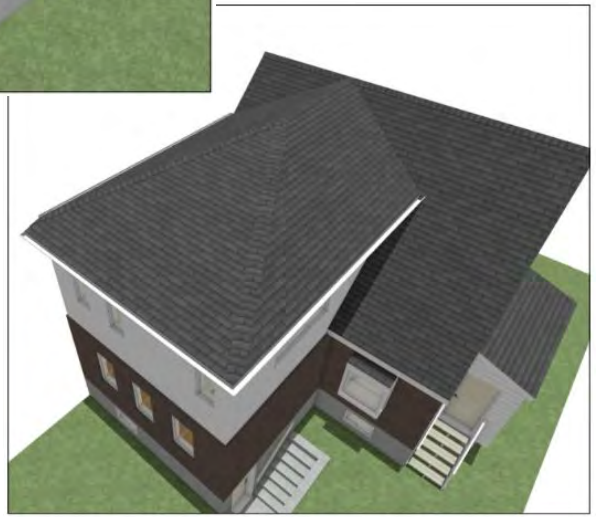




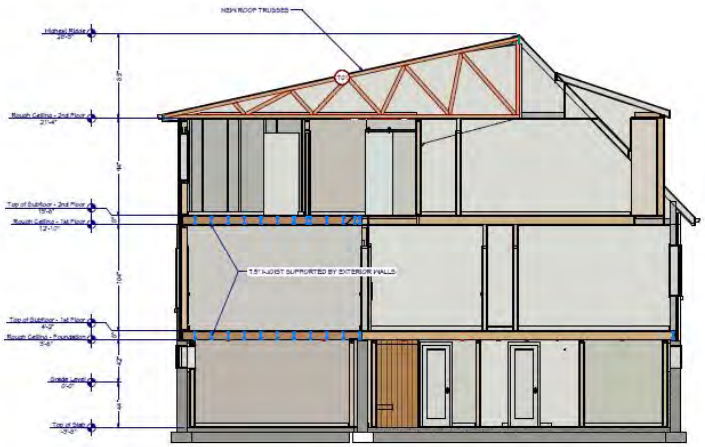
PROPOSITION INITIALE





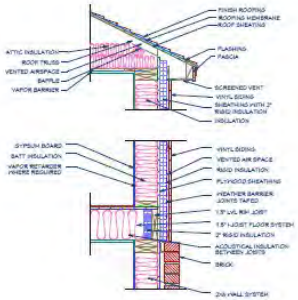


COUPE ET DÉTAILS

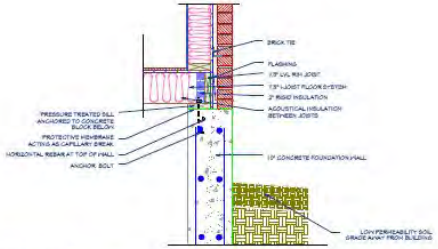


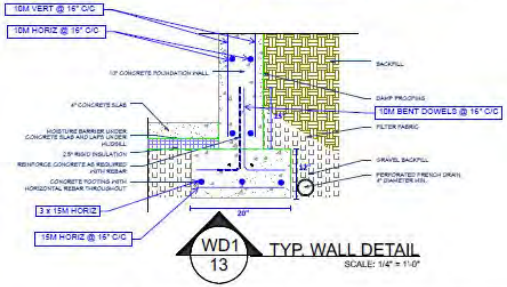
CS1
13
CROSS SECTION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

REVISIONS			
Number	Date	Revised By	Description
1	4/12/2022	Masella, G.	ISSUED FOR PERMIT AND BUDGET PRICING
2	7/4/2022	Masella, G.	ISSUED FOR PERMIT - R1
3	2022-09-07	Masella, G.	ISSUED FOR PERMIT - R2



08-Sept-2022
Structural Elements Only





WD1
13
TYP. WALL DETAIL
SCALE: 1/4" = 1'-0"

CONCRETE 28 DAY COMPRESSIVE STRENGTH:
Footings & Foundation Walls: 30 MPa | Class N | W/C 0.55

CONCRETE COVERAGE FOR REBAR:
Footings: 3"
Slab on Grade: 2"
Foundation Walls: 1 1/2"
Structural Slabs: 1"

NOTE:
IF THIS PLAN IS PRINTED ON 11"x17" PAPER, REDUCE NOTED SCALE BY 50%

© GROUPE MASELLA AND FONTANA & DAMBO INC. ALL RIGHTS RESERVED. DUPLICATION AND DISTRIBUTION OF THIS PLAN WITHOUT WRITTEN PERMISSION IS PROHIBITED

CRITÈRES DE PIIA

3003175907	4895 AVENUE CAVENDISH		SS-NON	AGRANDISSEMENT > 1/3 : TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 45,2
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
45.2	1°	Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	☑	L'implantation proposée pour l'agrandissement de 2 étages dans la cour arrière a été revue afin d'offrir un retrait de la marge latérale mitoyenne, et de réduire les nuisances sur le terrain adjacent;
45.2	2°	Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	☑	Ce léger déplacement du volume ajouté a également permis de revoir la conception de la toiture afin de mieux l'intégrer aux versants de toit du bâtiment principal; Le volume ajouté n'est pas perceptible de la rue;
45.2	3°	L'agrandissement doit 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;	☑	Le nouveau retrait de la marge latérale mitoyenne contribue à réduire les niusances sur le terrain adjacent;
45.2	4°	L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;	N/A	Les plans manque de précisions à cet effet;
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	☑	La superficie de l'agrandissement est supérieure au tiers de l'implantation existante, mais inférieure à la superficie autorisée au zonage;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le bâtiment visé n'est pas situé dans un secteur significatif et le projet demeure conforme aux orientations et au objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'implantation et la volumétrie du toit ont été revues de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages à l'échelle et à la typologie de maison de vétérans: L'agrandissement reprend la matérialité du bâtiment existant;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Le retrait de la marge latérale mitoyenne permet de réduire les nuisances sur le terrain adjacent;
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 l'évolution du patrimoine architectural du secteur;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45,2 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.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45.2 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:

- Le bâtiment visé n'est pas situé dans un secteur significatif et le projet demeure conforme aux orientations et au objectifs municipaux;
- L'implantation et la volumétrie du toit ont été revues de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages à l'échelle et à la typologie de maison de vétérans:
- Le retrait de la marge latérale mitoyenne permet de réduire les nuisances sur le terrain adjacent;
- L'agrandissement reprend la matérialité du bâtiment existant;
- Le volume ajouté dans la cour arrière n'est pas perceptible de la rue;

CD NDG

attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3105, AVENUE LINTON # 3003167448

14 septembre 2022

01 CONTEXTE

3105, AVENUE LINTON

- PROJET VISANT À CONVERTIR LES UNITÉS DE STATIONNEMENT AU SOUS-SOL EN MAISON DE QUATRE CHAMBRES;
- RETIRER LES PORTES DE GARAGES AU MUR LATÉRAL ET MODIFIER LES OUVERTURES AFIN D'INSTALLER QUATRE PORTES-FENÊTRES COULISSANTES;

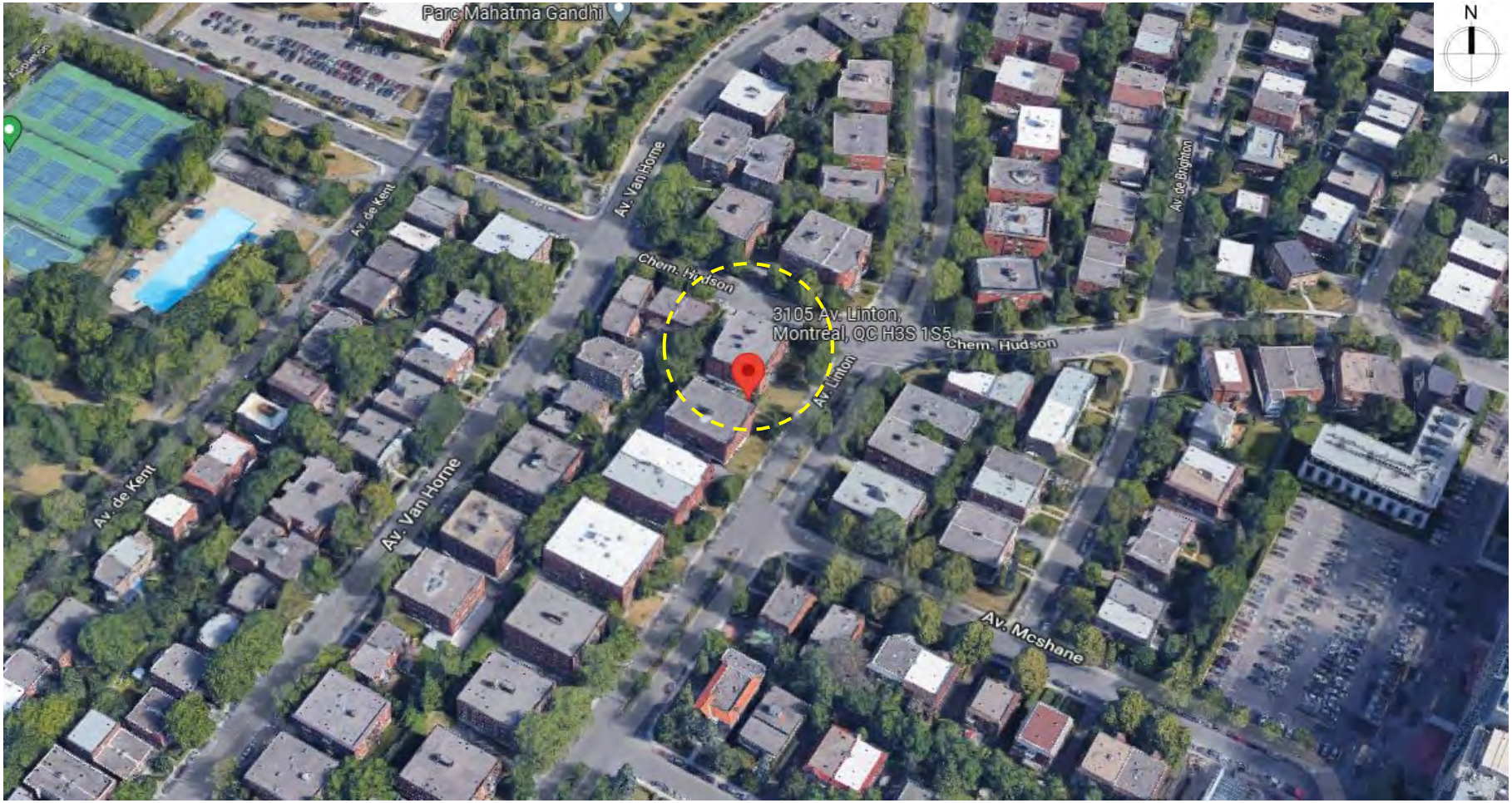
02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

- LA TRANSFORMATION DE LA FORME ET DE L'APPARENCE EST ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- LES TRAVAUX SONT NON CONFORMES AUX ARTICLES 91 ET 105;

03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


Parc Mahatma Gandhi
Av. de Kent
Av. Van Horne
Chem. Hudson
3105 Av. Linton,
Montréal, QC H3S 1S5
Av. Linton
Av. de Brighton
Av. Mcshane
N

AVENUE LINTON / CHEMIN HUDSON

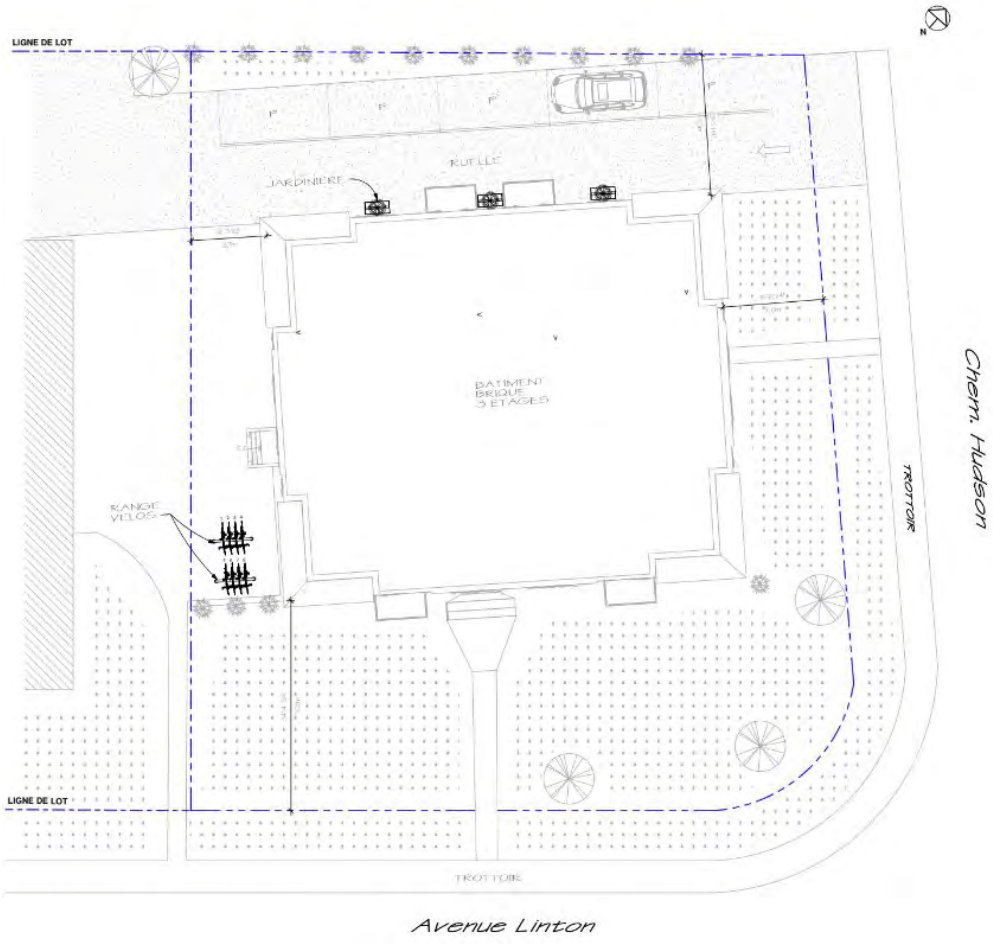


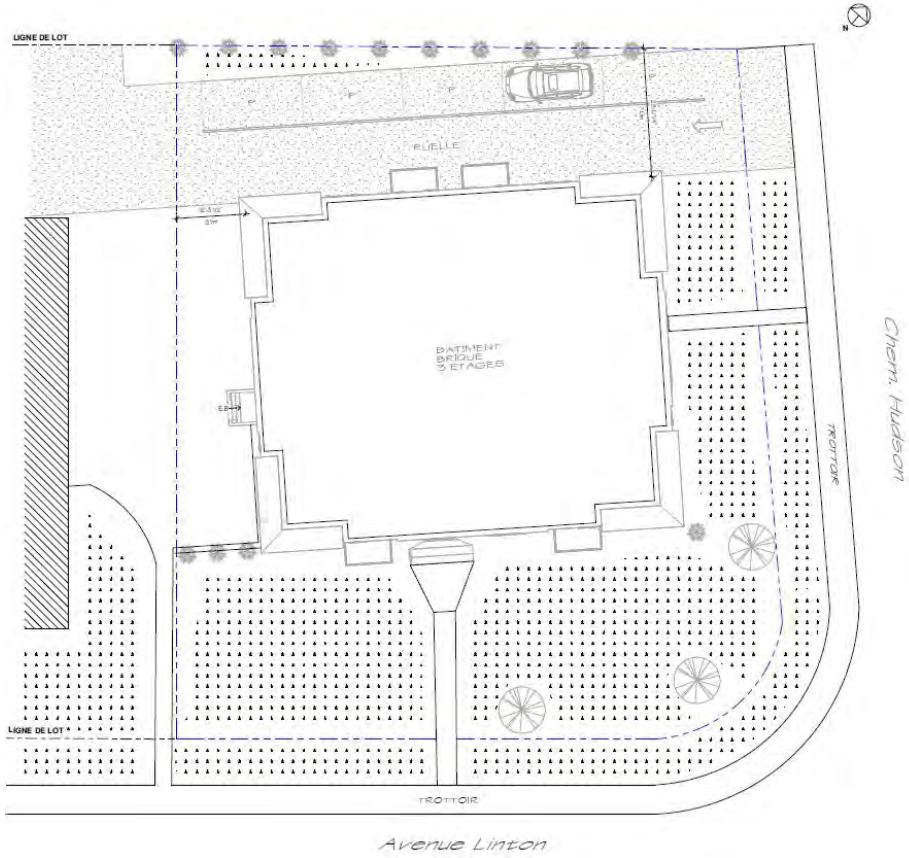


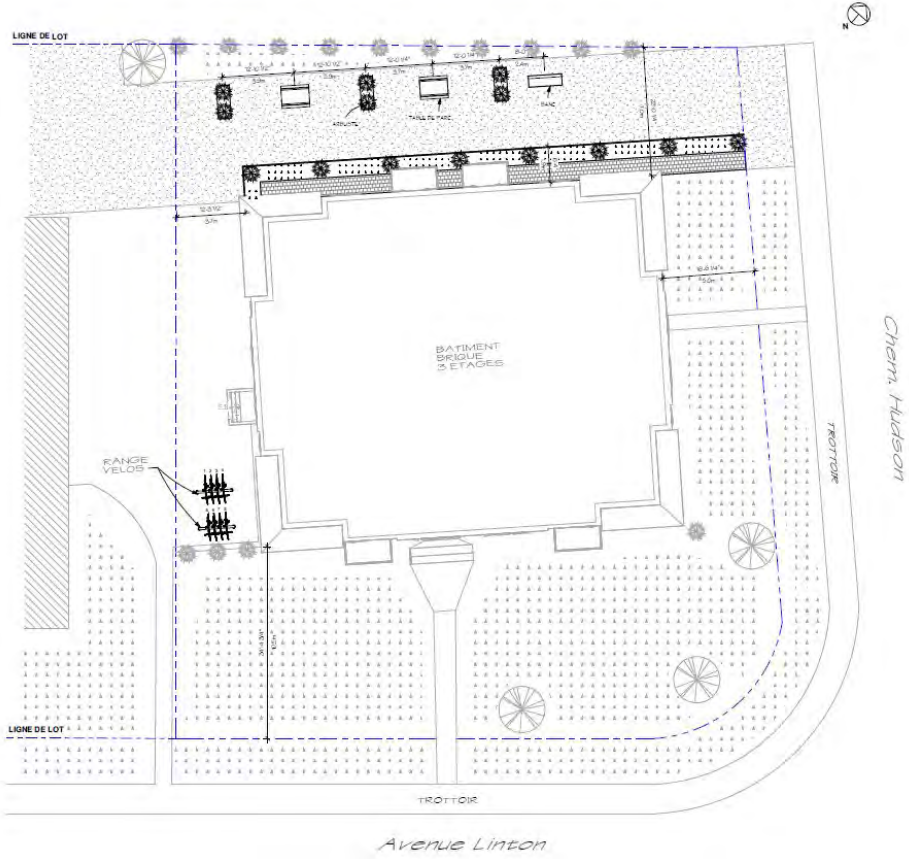

30



PROPOSITION INITIALE



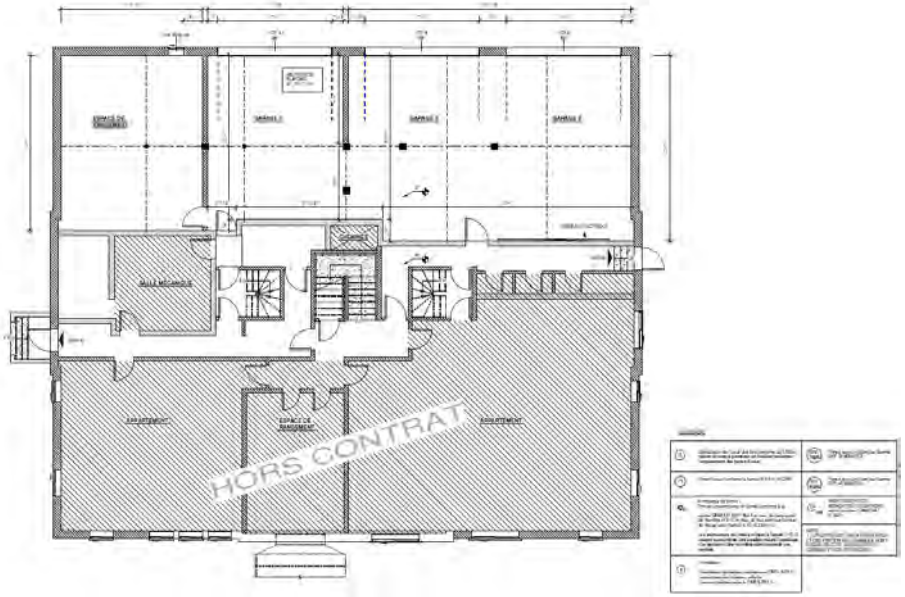


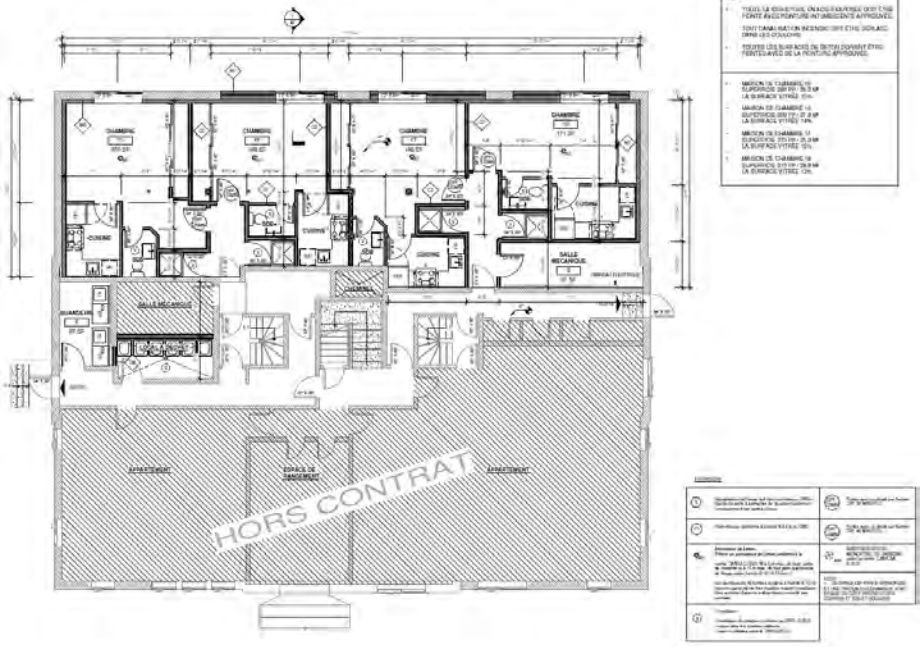


PROPOSÉ EXISTANT

PLAN DU SOUS-SOL

PROJET RÉVISÉ





PROPOSÉ

EXISTANT

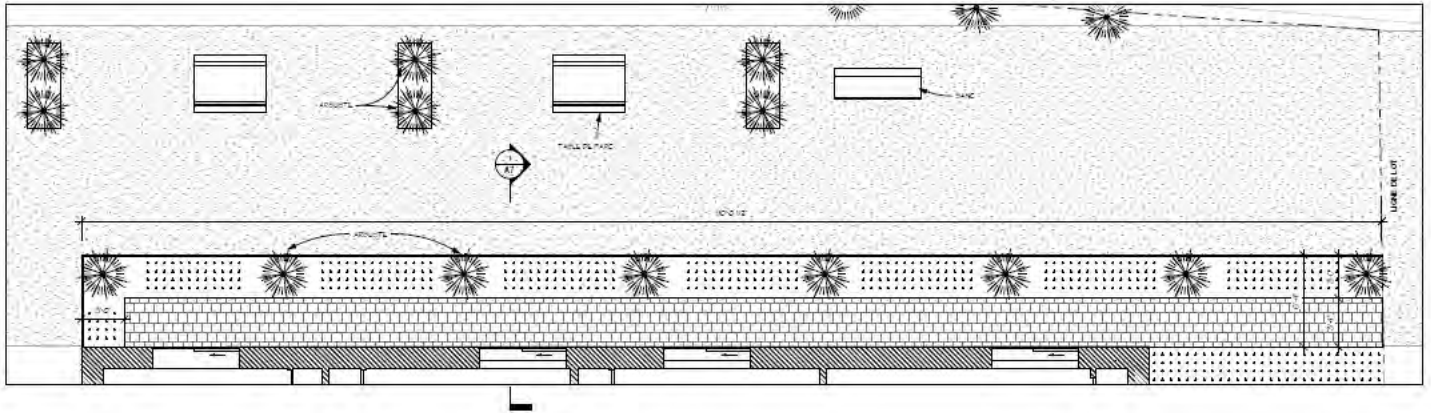
PROPOSÉ



EXISTANT

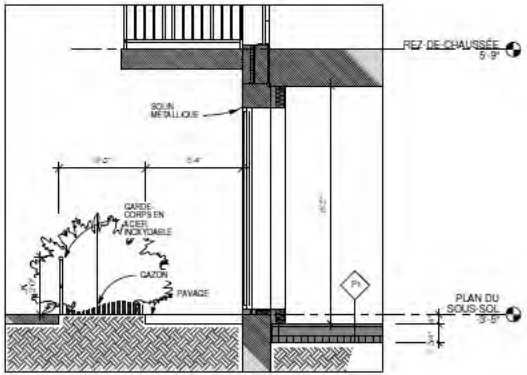


PLAN



② DÉTAIL A
1/4" = 1'-0"

COUPE



① SECTION A
1/2" = 1'-0"

3003167448	3105	AVENUE LINTON	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
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 été revu afin d'aménager des terrasses extérieures visant à accommoder les nouvelles chambres proposées au sous-sol, et afin de sécuriser ces nouveaux aménagements par la réduction de la circulation automobile; L'élimination des unités de stationnement intérieures afin d'aménager des espaces habitables est compatible avec l'usage multifamilial de l'immeuble et l'intervention extérieure respecte la composition architecturale d'origine par le remplacement des portes de garages par des portes-fenêtres coulissantes;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et le projet contribue à la densification du secteur; Le verdissement du terrain peut cependant être bonifié afin d'enrichir le patrimoine paysager du secteur;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Bien que le projet a été revu de manière à éliminer les unités de stationnement et à aménager des terrasses extérieures pour les chambres, la superficie asphaltée de la voie d'accès et de l'aire de stationnement extérieure devrait, à notre avis, être entièrement remplacée par des surfaces végétalisées;
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;	☑	La voie d'accès est réduite et l'aire de stationnement extérieure est éliminée afin d'aménager des espaces pour les résidents
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	☑	La circulation automobile est réduite sur le terrain;
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti;
Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet 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.				
			☑ ☑ ☒ N/A	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet 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 pour les raisons suivantes:

- L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et le projet contribue à la densification du secteur;
- Le projet a été revu afin d'aménager des terrasses extérieures visant à accommoder les nouvelles chambres proposées au sous-sol, et afin de sécuriser ces nouveaux aménagements par la réduction de la circulation automobile;
- Le projet est compatible avec l'usage multifamilial de l'immeuble et l'intervention extérieure respecte la composition architecturale d'origine;
- La voie d'accès est réduite et les unités de stationnement extérieures sont éliminées afin d'aménager des espaces pour les résidents;

La Direction suggère cependant que la superficie asphaltée existante de la voie d'accès et des stationnement extérieurs soit entièrement remplacée par des surfaces végétalisées;

CD NDG

attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3115, AVENUE LINTON # 3003167694

14 septembre 2022

01 CONTEXTE

3115, AVENUE LINTON

- PROJET VISANT À CONVERTIR LES UNITÉS DE STATIONNEMENT AU SOUS-SOL EN MAISON DE QUATRE CHAMBRES;
- RETIRER LES PORTES DE GARAGES AU MUR LATÉRAL ET MODIFIER LES OUVERTURES AFIN D'INSTALLER QUATRE PORTES-FENÊTRES COULISSANTES;

02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

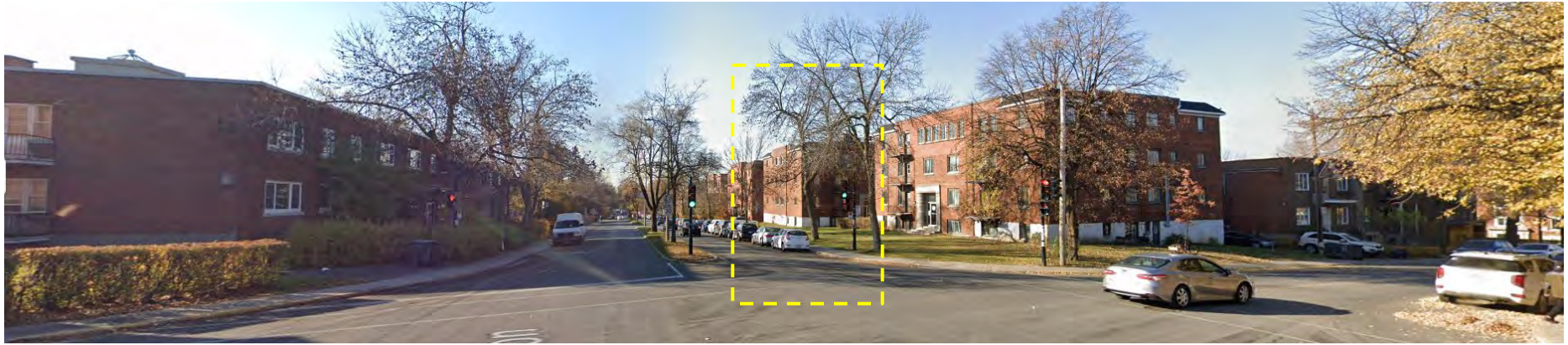
- LA TRANSFORMATION DE LA FORME ET DE L'APPARENCE EST ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- LES TRAVAUX SONT NON CONFORMES AUX ARTICLES 91 ET 105;

03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
Communauto - 316 Hudson et Kent
Subsidized Home Daycare in Montréal...
Calm Experts
Maison Des Amis
Association for the Socio-Cultural...
3115 Av. Linton, Montréal, QC H3S 1S5
Av. Van Horne
Chem. Hudson
Av. Linton
Av. Mcshane
garderie Milieu Familiale
Manoir Renaissance Intermediate Resource

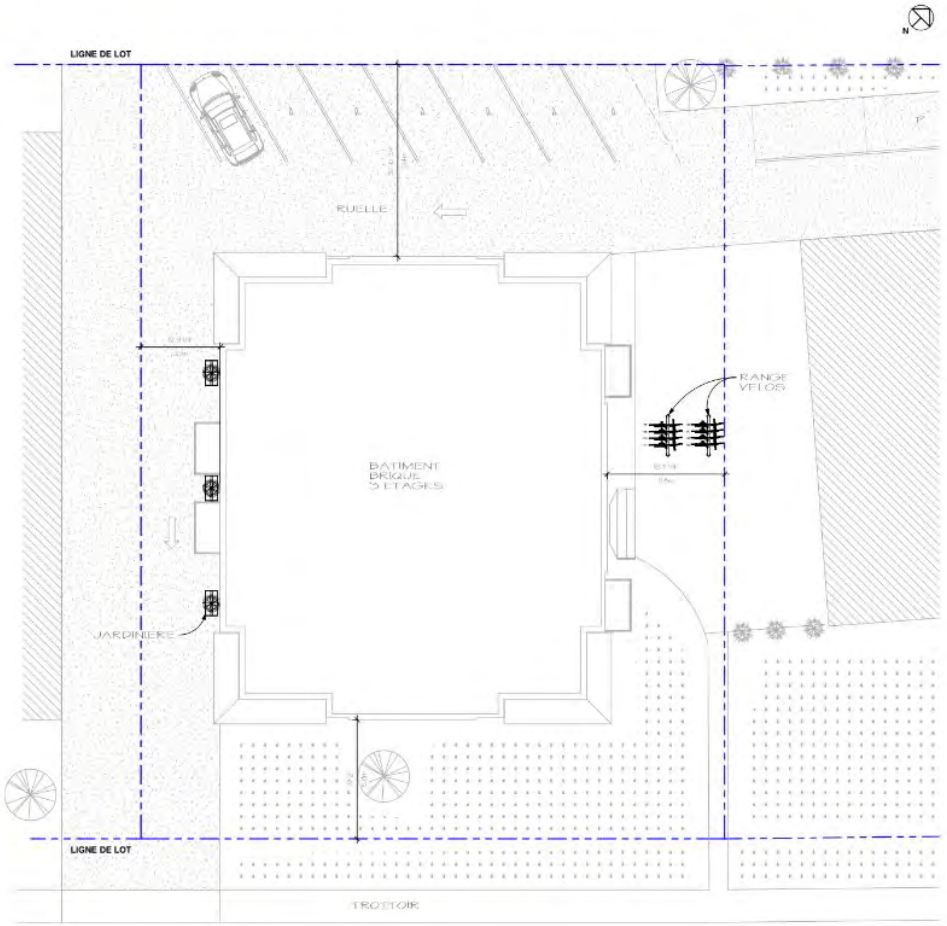




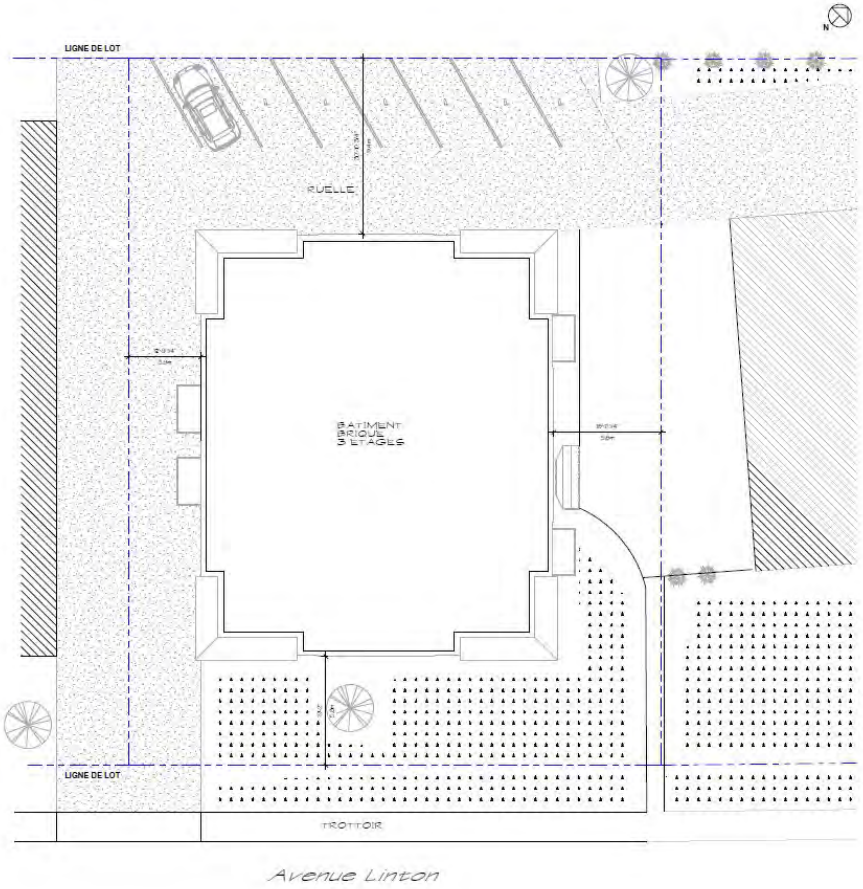


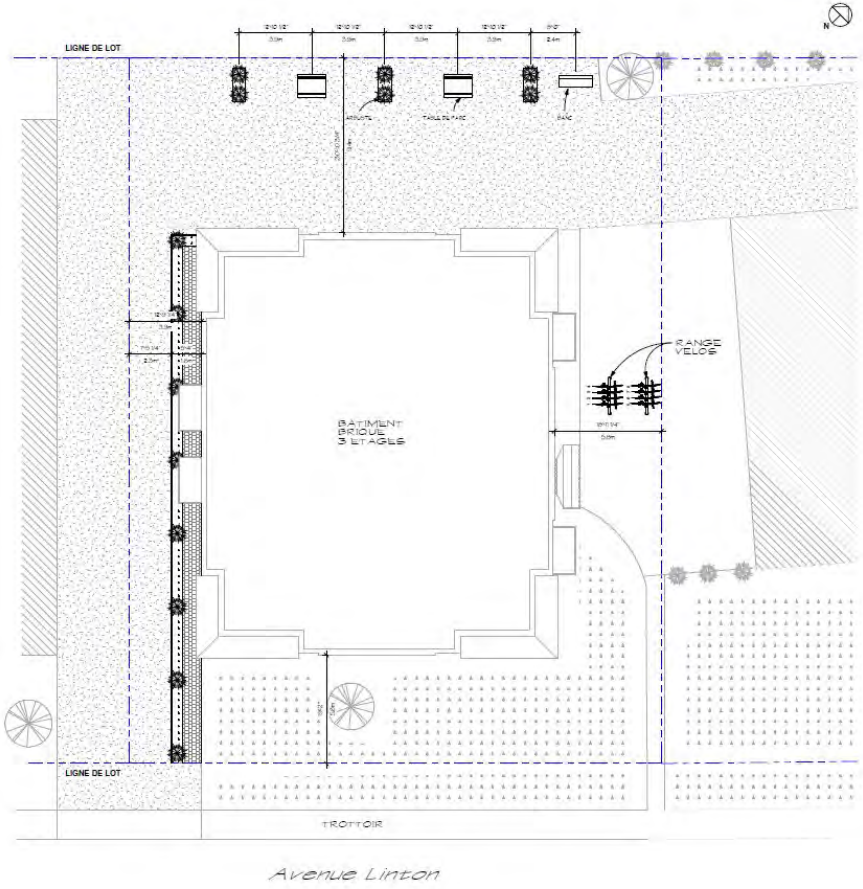


PROPOSITION INITIALE



Avenue Linton

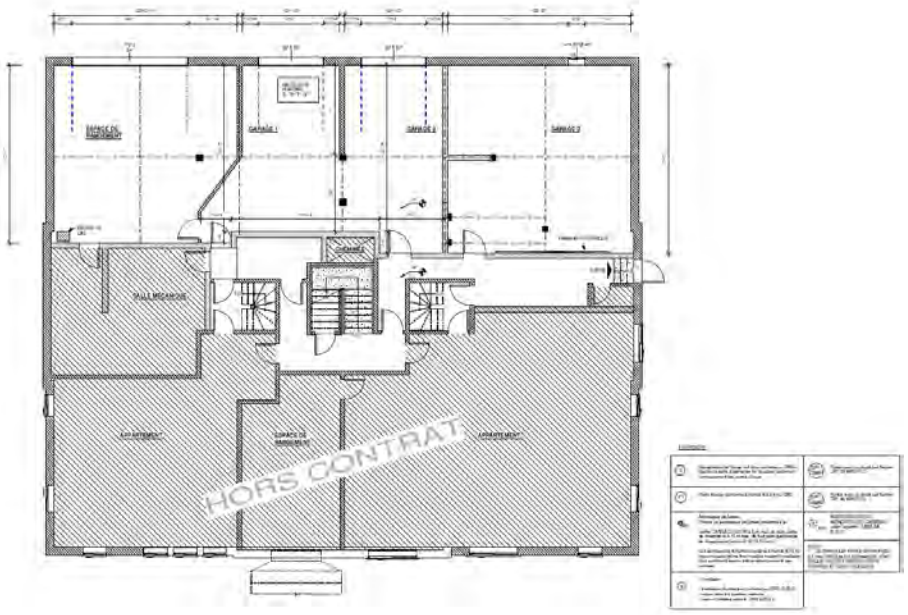




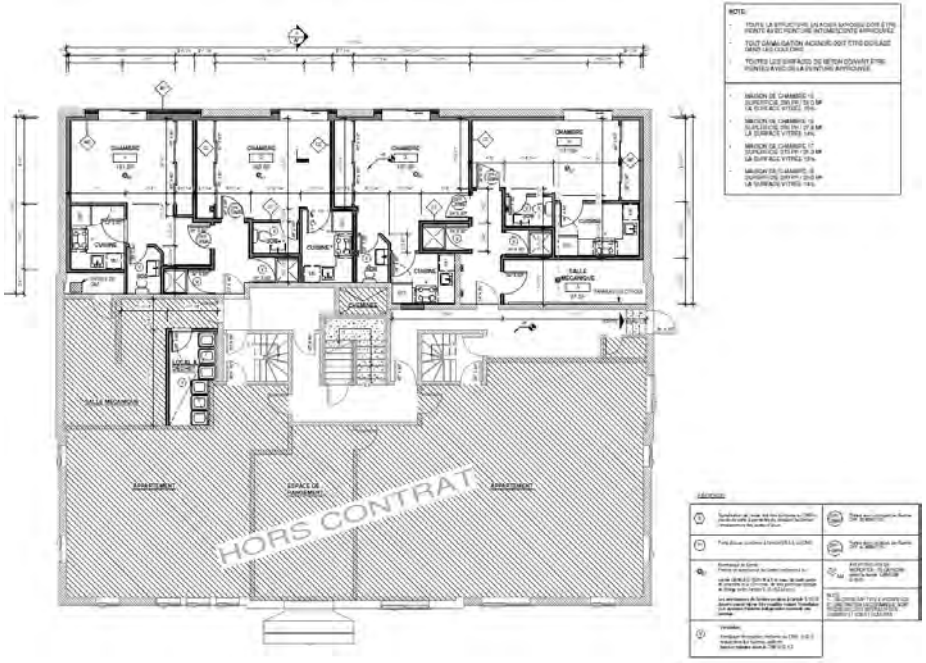
PROPOSÉ EXISTANT

PLAN DU SOUS-SOL

PROJET RÉVISÉ



PROPOSÉ



EXISTANT

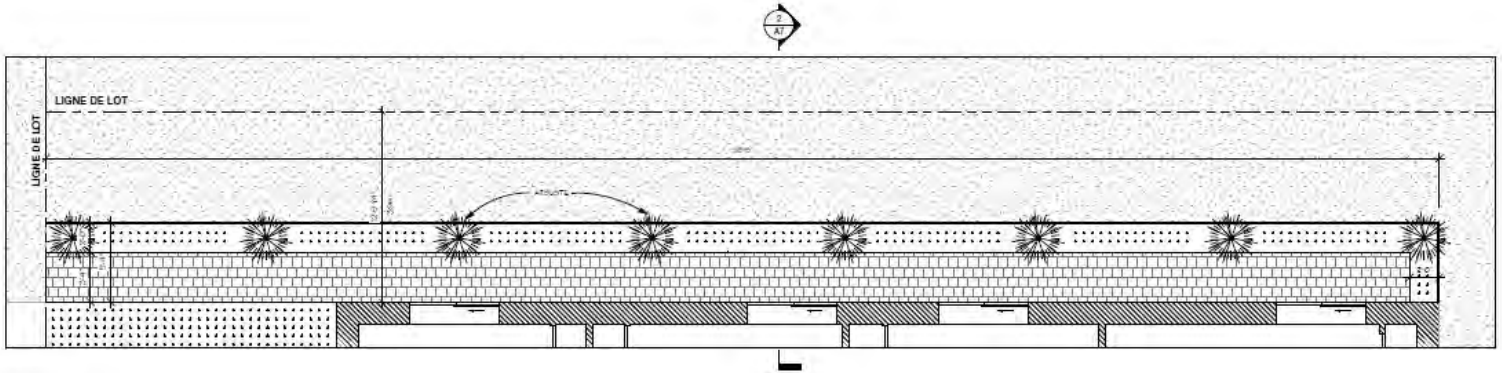
PROPOSÉ



EXISTANT

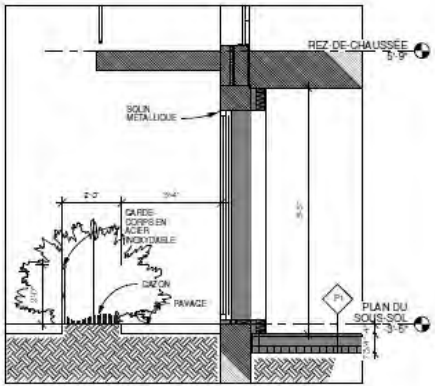


PLAN



① DÉTAIL A
1/4" = 1'-0"

COUPE



② SECTION A
1/2" = 1'-0"

3003167694	3115	AVENUE LINTON	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
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 été revu afin d'aménager des terrasses extérieures visant à accommoder les nouvelles chambres proposées au sous-sol, et afin de sécuriser ces nouveaux aménagements par la réduction de la circulation automobile; L'élimination des unités de stationnement intérieures afin d'aménager des espaces habitables est compatible avec l'usage multifamilial de l'immeuble et l'intervention extérieure respecte la composition architecturale d'origine par le remplacement des portes de garages par des portes-fenêtres coulissantes;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et le projet contribue à la densification du secteur; Le verdissement du terrain peut cependant être bonifié afin d'enrichir le patrimoine paysager du secteur;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Bien que le projet a été revu de manière à éliminer les unités de stationnement et à aménager des terrasses extérieures pour les chambres, la superficie asphaltée de la voie d'accès et de l'aire de stationnement extérieure devrait, à notre avis, être entièrement remplacée par des surfaces végétalisées;
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;	☑	La voie d'accès est réduite et l'aire de stationnement extérieure est éliminée afin d'aménager des espaces pour les résidents
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	☑	La circulation automobile est réduite sur le terrain;
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti;
Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet 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.				
			☑ ☑ ☒ N/A	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet 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 pour les raisons suivantes:

- L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et le projet contribue à la densification du secteur;
- Le projet a été revu afin d'aménager des terrasses extérieures visant à accommoder les nouvelles chambres proposées au sous-sol, et afin de sécuriser ces nouveaux aménagements par la réduction de la circulation automobile;
- Le projet est compatible avec l'usage multifamilial de l'immeuble et l'intervention extérieure respecte la composition architecturale d'origine;
- La voie d'accès est réduite et les unités de stationnement extérieures sont éliminées afin d'aménager des espaces pour les résidents;

La Direction suggère cependant que la superficie asphaltée existante de l'aire de stationnement extérieure soit entièrement remplacée par des surfaces végétalisées;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4385, avenue Hingston**

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 ajouter une ouverture sur une maison jumelée située au 4385, avenue Hingston - dossier relatif à la demande de permis 3003193545.

2022/09-14

01 CONTEXTE

Projet d'agrandissement impliquant l'ajout d'une ouverture sur la façade latérale droite existante.
L'extension existante sera démolie et reconstruite sur deux étages.
Seule l'ajout de la fenêtre sur le bâtiment existant est soumis au PIIA .

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B
Travaux non conformes aux articles 105
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106
Critères selon 668
District Notre-Dame-de-Grâce
Zone 0373

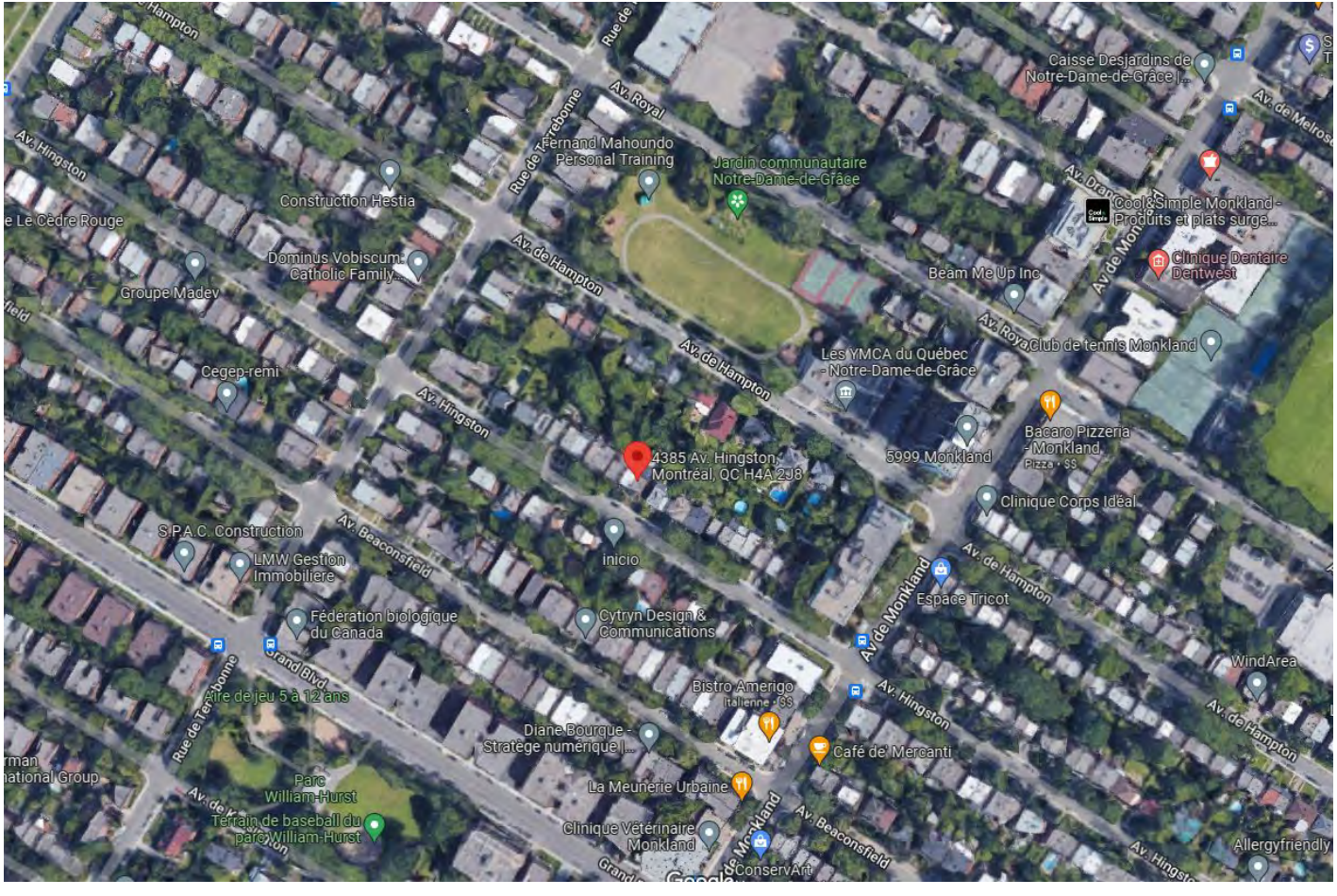
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est **FAVORABLE**

CONTEXTE

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

LOCALISATION



- Construit en 1930
- Maison unifamiliale jumelée

VOISINAGE





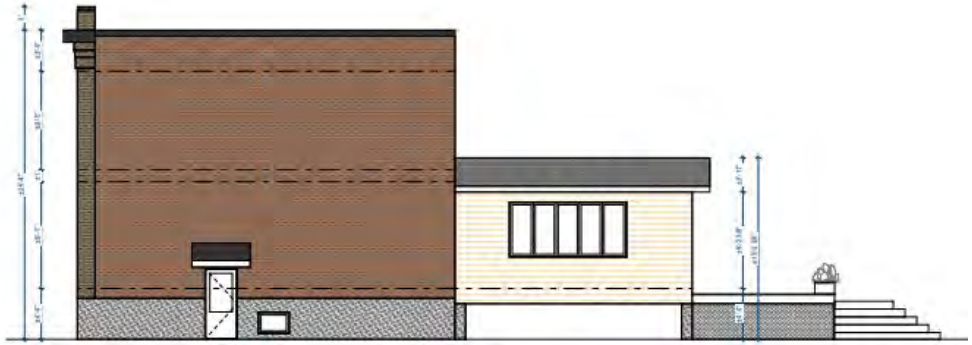




EXISTANT



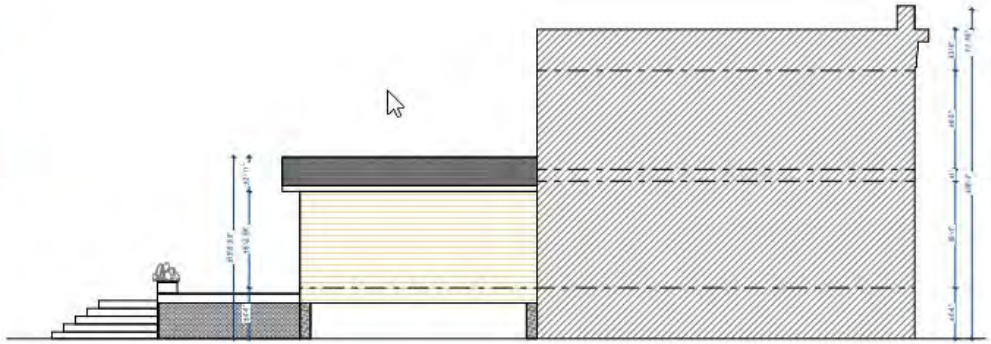
1 ÉLÉVATION ARRIÉRE EXISTANTE
1/4"=1'-0"



2 ÉLÉVATION DROITE EXISTANTE
1/4"=1'-0"

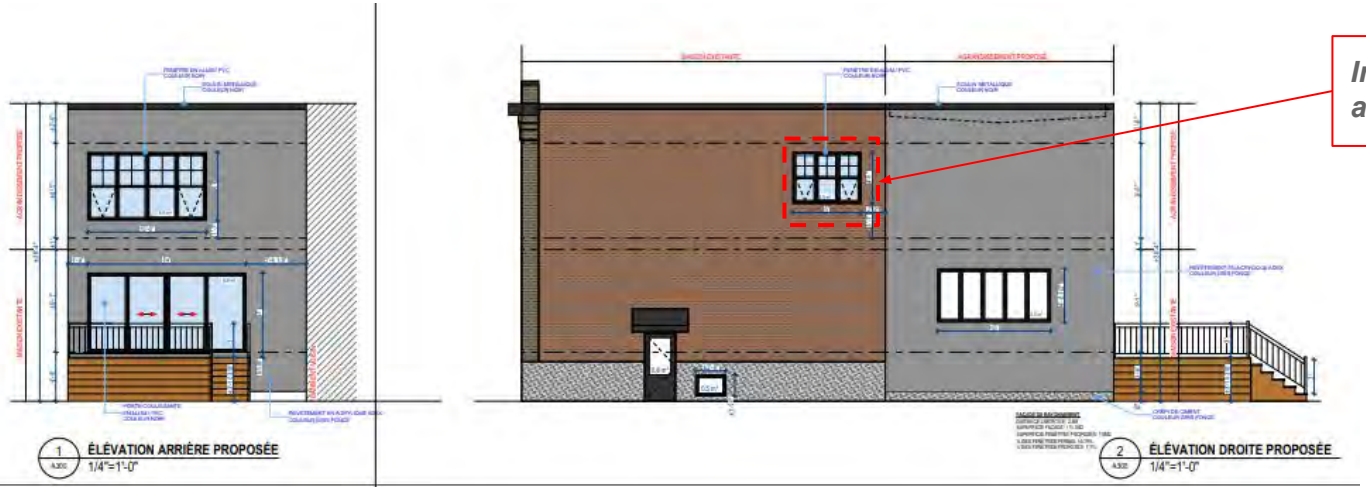


VUE DE L'ARRIÈRE

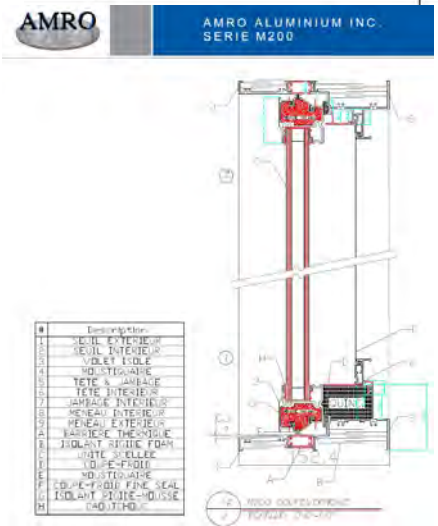


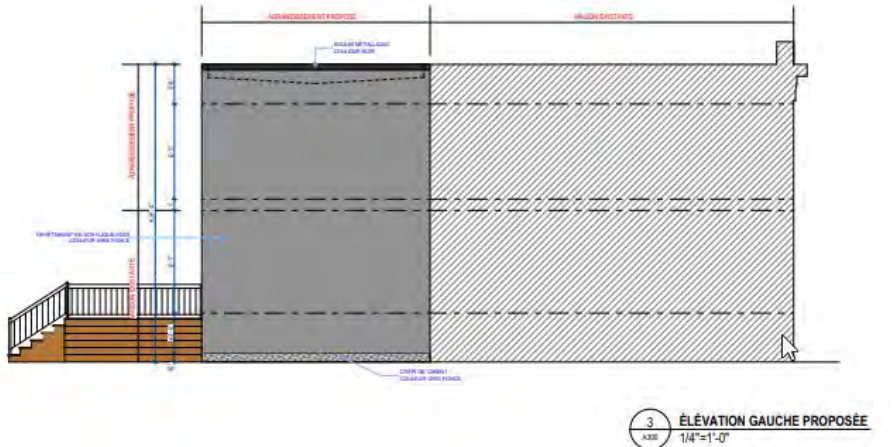
3 ÉLÉVATION GAUCHE EXISTANTE
1/4"=1'-0"

PROJETÉ



Intervention assujetti au PIIA





RECOMMANDATION

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

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.

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;	✓	Intervention mineure
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;	✓	Intervention mineure