COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, le mercredi 12 octobre 2022, à 19h30
En vidéoconférence

PROCÈS-VERBAL

Présences :

- Magda Popeanu, présidente
- Despina Sourias, présidente substitut
- Geneviève Coutu, membre régulière
- Isabelle Dumas, membre régulière
- Jacqueline Odette Manuel, membre substitut
- Khalil Diop, membre régulier
- Pilar Mora, membre substitut

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

- Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédérick Alex Garcia, architecte
- Sara Yahyaoui, agente de recherche
- Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche
- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement

Autres personnes présentes :

- Clément Badra, responsable soutien aux élus

La remplaçante de la présidente, Madame Despina Sourias, ouvre l'assemblée à 19h30.
Mme Popeanu ne préside pas, mais participe tout de même à la séance.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour modifié, avec le retrait du point 3.12, est adopté à l'unanimité.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 14 septembre 2022

Le procès-verbal de la séance du 14 septembre 2022 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 2662, avenue De Soissons - PIIA transformation d'une saillie

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 rampes au rez-de-chaussée du triplex contigu situé au 2662, avenue De Soissons - dossier relatif à la demande de permis 3003208979.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant le remplacement des garde-corps, rampes, marches et limons sur le balcon au rez-de-chaussée du bâtiment situé au 2662, avenue de Soissons, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 7 septembre 2022.

Les travaux visent à remplacer les garde-corps et les rampes en aluminium mécanique blanche par des garde-corps et des rampes en aluminium soudés de couleur blanche sur la façade avant au rez-de-chaussée.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif à norme B et 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 le remplacement d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105.1.

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

Analyse de la Division

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

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

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 3150, Rue Jean-Brillant (UdM) - Abattage arbre

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre un arbre sur le site de l'Université de Montréal situé au 3150, rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3003212211.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis visant l'abattage d'un arbre a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 1er avril 2022.

Les travaux visent à abattre un érable de Norvège malade et à le remplacer par un érable rouge.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1, 345.2 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux comprennent l'abattage d'un arbre faisant partie de massifs ou d'alignements d'arbres dans le secteur du Mont-Royal.

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

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

Analyse de la Division

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

- L'arbre est malade et son abattage est recommandé par un ingénieur forestier;
- La Direction de l'urbanisme doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

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 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA transformation des saillies

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 balcons sur toutes les façades et deux escaliers sur la façade arrière pour le multiplex isolé situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003160795.

Présentation : Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant le remplacement des balcons sur toutes les façades, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 1er avril 2022.

Les travaux visent à ajouter deux escaliers avec des marches en fibre de verre de couleur grise des et rampes en aluminium mécanique en cour arrière et à remplacer les garde-corps en bois par des garde-corps en aluminium soudé noir de 42 pouces. Les garde-corps seront toutefois de couleur blanche sur la façade arrière.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 108.1 et 118.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux comprennent le remplacement de plusieurs caractéristiques architecturales conformément à leurs formes et apparences d'origine d'un bâtiment situé dans le secteur du Mont-Royal.

La Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire est favorable au projet et doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

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

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114, 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

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

milieu bâti;
- La Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire est favorable à la proposition et doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

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

3.4 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;
- La volumétrie du toit a été revue de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages;
- L'agrandissement reprend la matérialité du bâtiment existant;
- Le volume ajouté dans la cour arrière n'est pas perceptible de la rue;
- L'implantation de l'agrandissement a été revue afin de se conformer à la réglementation applicable.

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

3.5 5731, avenue Coolbrook - PIIA transformation

Suite au permis 3001515513-22, étudié, 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 réaménager le rez-de-chaussée et le 2e étage sans travaux de structure, à remplacer les fenêtres et une porte sans modifier les dimensions d'ouvertures, et à remplacer la brique existante sur la façade par une brique rouge et de la pierre, pour un bâtiment unifamilial contigu situé au 5731, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003192484.

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 6 juillet 2022, pour un bâtiment unifamilial contigu de 2 étages.

Les travaux visent à réaménager le rez-de-chaussée et le 2e étage sans travaux de structure, à remplacer les fenêtres et une porte sans modifier les dimensions d'ouvertures, et à remplacer la brique existante sur la façade par une brique rouge et de la pierre.

Bien que la propriété ne soit pas située en secteur significatif, l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux en cours ne sont pas conformes à l'article 83, qui exige que le parement de remplacement doit être semblable au parement du bâtiment existant adjacent.

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 88 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 tend à se conformer aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Bien que le parement des bâtiments adjacents n'est pas composé de pierres, l'assemblage combiné de briques et de pierres représente une caractéristique commune du cadre bâti du secteur;
- Les travaux contribuent au maintien du cadre bâti, et à régulariser une situation de non-conformité.

La Direction émet cet avis sous condition que les fenêtres du 2e étage soient surmontées d'un appareillage de brique en soldat ou par un linteau de pierre.

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 sous condition que les fenêtres du 2e étage soient surmontées d'un appareillage de brique en soldat ou par un linteau de pierre.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 5874, avenue Notre-Dame-de-Grâce - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant à remplacer le porche en saillie sur la façade, comprenant le perron, l'escalier et la marquise, pour un bâtiment unifamilial jumelé situé au 5874, avenue Notre-Dame-de-Grâce - dossier relatif à la demande de permis 3003204082.

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 18 août 2022, pour un bâtiment unifamilial jumelé situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent à remplacer le porche en saillie sur la façade, comprenant le perron, l'escalier et la marquise, pour un bâtiment unifamilial jumelé, tout en préservant l'apparence d'origine. Les dimensions de la volée de l'escalier sont cependant modifiées afin de les rendre plus sécuritaires et la composition du garde-corps est modifiée par l'ajout de barrotins en aluminium.

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 la modification de la forme et l’apparence du porche d’origine n’est pas conforme aux articles 91 et 105.1 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 113,114, 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 demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'intervention est soucieuse de préserver les caractéristiques d'origine à l'exception des barrotins des garde-corps;
- La configuration de la volée de l'escalier est modifiée afin de la rendre plus sécuritaire;
- Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti;

La Direction émet cet avis sous condition que les surfaces des composantes de bois traité soient peintes d’une couleur qui s’harmonise avec le bâtiment jumelé adjacent.

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 sous condition que les surfaces des composantes de bois traité soient peintes d’une couleur qui s’harmonise avec le bâtiment jumelé adjacent.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 6255, avenue Somerled - PIIA agrandissement

Suite au permis 3001535633-22, étudié, 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 ajouter une construction hors toit afin d'agrandir les 6 logements du dernier étage et d'abriter des équipements mécaniques, ainsi qu' à aménager une terrasse au toit, pour un immeuble résidentiel situé au 6255, avenue Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003197248.

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 22 juillet 2022, pour un immeuble résidentiel de 4 étages.

Suite au permis 3001535633-22 pour l'agrandissement et la transformation du bâtiment commercial existant en immeuble résidentiel, les travaux visent à ajouter une construction hors toit afin d'agrandir les 6 logements du dernier étage et afin d'abriter des équipements mécaniques, et à aménager une terrasse au toit.

Bien que la propriété ne soit pas située en secteur significatif, l'approbation de la construction hors toit est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

Analyse de la Division

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

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- La construction hors toit reprend l'expression contemporaine adoptée pour la transformation du corps principal, mais par une matérialité plus légère qui se distingue;
- La construction hors toit permet d'articuler davantage la volumétrie du bâtiment, et favorise les aménagements au toit;
- Considérant les retraits exigés et la hauteur des parapets, la visibilité de la construction hors toit et l'impact de l'ombre portée sont considérablement réduits;
- L'ajout de la construction hors toit bonifie le projet de transformation autorisé pour le bâtiment.

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

3.8 5223, avenue Coolbrook - PIIA transformation d'une saillie

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 remplacer le balcon du 2e étage, et à installer un garde-corps en aluminium soudé, pour un duplex situé au 5223, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003191978.

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 5 juillet 2022, pour un duplex contigu situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent à remplacer le balcon du 2e étage en saillie sur la façade, et à installer un garde-corps en aluminium soudé, tout en préservant les dimensions d'origine.

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 la remplacement de la matérialité d'origine n'est pas conforme aux articles 91 et 105.1 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 demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le garde-corps en aluminium soudé préserve l'apparence caractéristique du fer forgé;
- Le recouvrement de plancher du balcon par un profilé d'aluminium extrudé antidérapant représente une option plus durable que le fibre de verre;
- L'intervention est discrète et soucieuse de préserver l'apparence d'origine;
- Les travaux sont proposés dans la continuité de transformation autorisée pour les étages inférieurs et ils contribuent au maintien et 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

3.9 5307, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA transformation

Suite au permis de transformation 3001472196-21 autorisant la déconstruction d'un mur dangereux, 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 reconstruire le mur latéral

extérieur Sud, pour l'école Notre-Dame-des-Neiges situé au 5307, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande à recevoir.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation est à recevoir à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 5 juillet 2022, pour l'École Notre-Dame-des-Neiges.

Les travaux visent à reconstruire le mur latéral extérieur Sud, suite à la requête 3003105196 autorisant la déconstruction de l'annexe sud dangereuse.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque le bâtiment de l'école est un immeuble significatif et se trouve situé dans le secteur significatif à normes 'C'.

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 113,118, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte des Neiges - Notre Dame-de-Grâce et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes:

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs de l'arrondissement, dans l'attente d'un projet d'agrandissement;
- L'intervention vise à consolider l'enveloppe du bâtiment et à sécuriser les lieux;
- L'intervention vise à reconstruire l'enveloppe du bâtiment en utilisant les briques acquises dans le cadre du projet autorisés initialement pour la réfection de l'axe Sud, dans l'attente d'un projet d'agrandissement;
- Le choix de brique proposé vise à assurer la pérennité de l'immeuble significatif.

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

3.10 5815, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA construction

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 construction pour un immeuble résidentiel de 6 étages comprenant 60 logements, une construction hors toit, 2 suites commerciales au rez-de-chaussée, et des stationnements au sous-sol, sur un lot situé au 5815, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003166714.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de construction a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 20 septembre 2022, suite à la démolition des bâtiments autorisée par la décision CD22 002.

Les travaux visent à construire un immeuble résidentiel de 6 étages comprenant 60 logements, une construction hors toit, 2 suites commerciales au rez-de-chaussée, et des stationnements au sous-sol.

Bien que la propriété ne soit pas située en secteur significatif, l'approbation de la construction hors toit est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux de maçonnerie sont également assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 88, puisque la superficie de maçonnerie est inférieure à 80 %, tel que prescrit à l'article 81.

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

Analyse de la Division

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 22, 88, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte des Neiges - Notre Dame-de-Grâce et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le projet est conforme aux orientations et aux exigences du comité de démolition;
- La construction hors toit reprend l'expression contemporaine et la matérialité proposée pour le corps principal du bâtiment;
- La construction hors toit vient couronner le volume principal du bâtiment, et le verdissement du toit est favorisé;
- La brique d'argile de format modulaire métrique est proposée dans une coloration qui se rapproche et s'harmonise aux bâtiments du secteur;
- La composition des façades et la matérialité proposée contribuent à alléger la présence imposante du bâtiment de 6 étages projeté.

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 5235, Chemin de la Côte-des-Neiges - 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 visant à modifier la disposition des ouvertures situées au rez-de-chaussée de l'immeuble à vocation mixte actuellement en construction et implanté au 5235, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003149815.

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 mars 2022.

Le projet vise notamment la reconfiguration de certaines ouvertures ainsi que l'ajout d'une marquise en façade sur le chemin de la Côte-des-Neiges, en lien avec l'aménagement d'un restaurant au rez-de-chaussée de l'immeuble. Les travaux comprennent également la réorganisation des accès prévus au commerce, le réaménagement de la terrasse extérieure ainsi que la modification du bandeau de transition, élément architectural conçu de manière à marquer en élévation la séparation entre la fonction commerciale au rez-de-chaussée et le registre supérieur destiné à l'habitation. La relocalisation proposée de l'accès principal au restaurant implique une modification du parcours sans obstacle qui se traduit par l'ajout d'une rampe et d'une volée d'escalier débouchant directement sur le trottoir.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1 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 n'est pas conforme aux articles 118.1, par. 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 DÉFAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- La relocalisation de l'accès principal au restaurant implique l'aménagement d'une volée d'escalier et d'une rampe à l'usage des personnes à mobilité réduite descendant du trottoir vers le niveau du rez-de-chaussée en contrebas;
- Le projet ne représente pas une amélioration significative du point de vue de la fonction commerciale mais signifie plutôt un recul du point de vue de l'accessibilité universelle et de l'intégration urbaine;

- L'expression du cellier en façade (vitrage opaque) ainsi que la relation proposée entre le bar et la terrasse sont discutables;
- Le design de l'immeuble en construction a déjà fait l'objet d'une décision du comité de démolition ainsi que d'une recommandation du CCU;
- Les travaux projetés ont été amorcés sans autorisation préalable;
- Le bâtiment est implanté dans le secteur du Mont-Royal (secteur d'intérêt patrimonial de valeur exceptionnelle) et profite à la fois d'une situation et d'une visibilité remarquables à l'intersection du chemin de la Côte-des-Neiges et de la rue Jean-Brillant.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande de **refuser** la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 3221, avenue Forest Hill - PIIA transformation - RETIRÉ

3.13 5891, avenue Notre-Dame-de-Grâce - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant à remplacer le matériau de couverture installé sur la fausse mansarde et les auvents d'une résidence située au 5891, avenue Notre-Dame-de-Grâce - dossier relatif à la demande de permis 3003196671.

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 20 juillet 2022.

Le projet comprend notamment la réfection du revêtement en bardeau d'asphalte existant recouvrant la fausse mansarde et les auvents en façade par un profilé métallique imitant l'ardoise.

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 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 l'apparence actuelle de certaines caractéristiques architecturales du bâtiment.

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

Analyse de la Division

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

- La transformation est compatible avec le style du bâtiment;
- Le projet est conçu avec un certain souci de durabilité et de mise en valeur du patrimoine bâti;
- La modification proposée est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.
- Étant donné cependant la grande visibilité de la propriété ainsi que le niveau exceptionnel de conservation des bâtiments du secteur, et;
- Étant donné que, dans ce contexte, l'utilisation d'un matériau d'imitation affaiblit l'authenticité du projet architectural et que l'effet visuel de la transformation, compte tenu du fini lustré du matériau spécifié et des arrêts de neige à installer, est faiblement démontré;

La Division de l'urbanisme avance la suggestion suivante :

- Reconsidérer le choix du profilé *Crinkle* (fini prépeint) au profit d'un modèle de la série *Heritage* (ou *Natural*) de *Armadura Metal Roof*;
- Fournir le cas échéant un échantillon physique de chacun des produits afin de confirmer la spécification du matériau de couverture.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

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

- Que soient fournis aux fins de leur évaluation un échantillon physique de chacun des différents finis disponibles: série *Crinkle* (acier prépeint), *Natural* et *Heritage* de *Armadura Metal Roof*; afin que soit retenu le produit le mieux approprié au contexte.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14 4337, 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), le projet visant l'ajout et la modification de certaines ouvertures localisées sous le niveau du rez-de-chaussée du duplex situé 4337, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3003200517.

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 04 août 2022.

Le projet comprend la réfection et l'étanchéité des fondations du bâtiment ainsi que le réaménagement complet des pièces d'habitation du logement principal situées au sous-sol. Les travaux visés par la présente autorisation se limitent à la modification de deux ouvertures situées sous le niveau du rez-de-chaussée en façade, l'ajout d'une fenêtre ainsi que l'obturation d'une porte sur le mur latéral réputées visibles depuis la voie publique. L'intervention prévoit la conservation des saillies existantes, principales 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 de l'articles 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 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions énumérées ci-après :

- Fournir une soumission révisée accompagnée des spécifications complètes des fenêtres proposées;
- Fournir un dessin détaillé ainsi qu'un échantillon de la brique spécifiée pour le ragréage du parement de maçonnerie suivant l'obturation de la porte.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec les conclusions de l'analyse ainsi que les conditions énoncées par la Division de l'urbanisme.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15 5635, avenue Macdonald - 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 de transformation et d'agrandissement d'une résidence unifamiliale située au 5635, avenue Macdonald - dossier relatif à la demande de permis 3003196065.

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 19 juillet 2022.

Le projet comprend un agrandissement important au-dessus du garage et du volume ajouté en cour arrière en 2019, le réaménagement des aires de plancher au rez-de-chaussée et à l'étage ainsi que la modification de certaines ouvertures et détails d'ornementation en façade. Le projet n'a par ailleurs aucun impact sur le taux d'implantation actuel de la propriété.

L'approbation du parement est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et ce, puisque le bâtiment est implanté sur un terrain bordant une voie publique faisant face à la limite de l'arrondissement et de la municipalité d'Hampstead.

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 88.1 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 est réputé conforme aux normes et règlements en vigueur;
- Le traitement architectural proposé pour l'agrandissement est sobre et reprend les caractéristiques associées à la façade principale;
- Le soin apporté au dessin de la façade (encadrement de l'entrée principale et allèges en pierre naturelle, traitement de la marquise et du couronnement, etc.) favorise l'intégration du projet dans son contexte et contribue à une certaine évolution du cadre bâti;
- L'enduit architectural de couleur claire peut être associé à la tradition moderniste et se marie adéquatement à la maçonnerie;
- Le projet participe à rehausser l'apparence générale du bâtiment sans compromettre l'unité de style des constructions implantées sur ce tronçon de l'avenue Macdonald;
- L'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt;

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

3.16 3141, 3143, rue Jean-Brillant - 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 le revêtement de briques, les allèges de fenêtres et la marquise sur le mur latéral gauche à l'identique pour le triplex située au 3141-43, rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3003210009.

Présentation : Sara Yahyaoui, agente de recherche

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant à remplacer le revêtement de briques, les allèges de fenêtre et la marquise sur le mur latéral gauche a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 13 septembre 2022.

Les travaux visent le remplacement de ces éléments à l'identique.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 108.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux comprennent la modification aux caractéristiques architecturales.

La Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire doit délivrer l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

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

Analyse de la Division

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

- Le projet est 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;
- Le projet de remplacement respecte l'expression et la composition architecturales du bâtiment;
- Le projet met en valeur les concepts qui sont à l'origine.

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

Levée de la séance à 21h15.

Ce procès-verbal a été approuvé le 16 novembre 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 - **2662, avenue De Soissons**

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 rampes au rez-de-chaussée du triplex contigu situé au 2662, avenue De Soissons - dossier relatif à la demande de permis 3003208979.

2022/10/12

01 CONTEXTE

En façade, rez-de-chaussée, remplacer l'escalier et le garde corps en aluminium sans modifier les dimensions.

02 ANALYSE

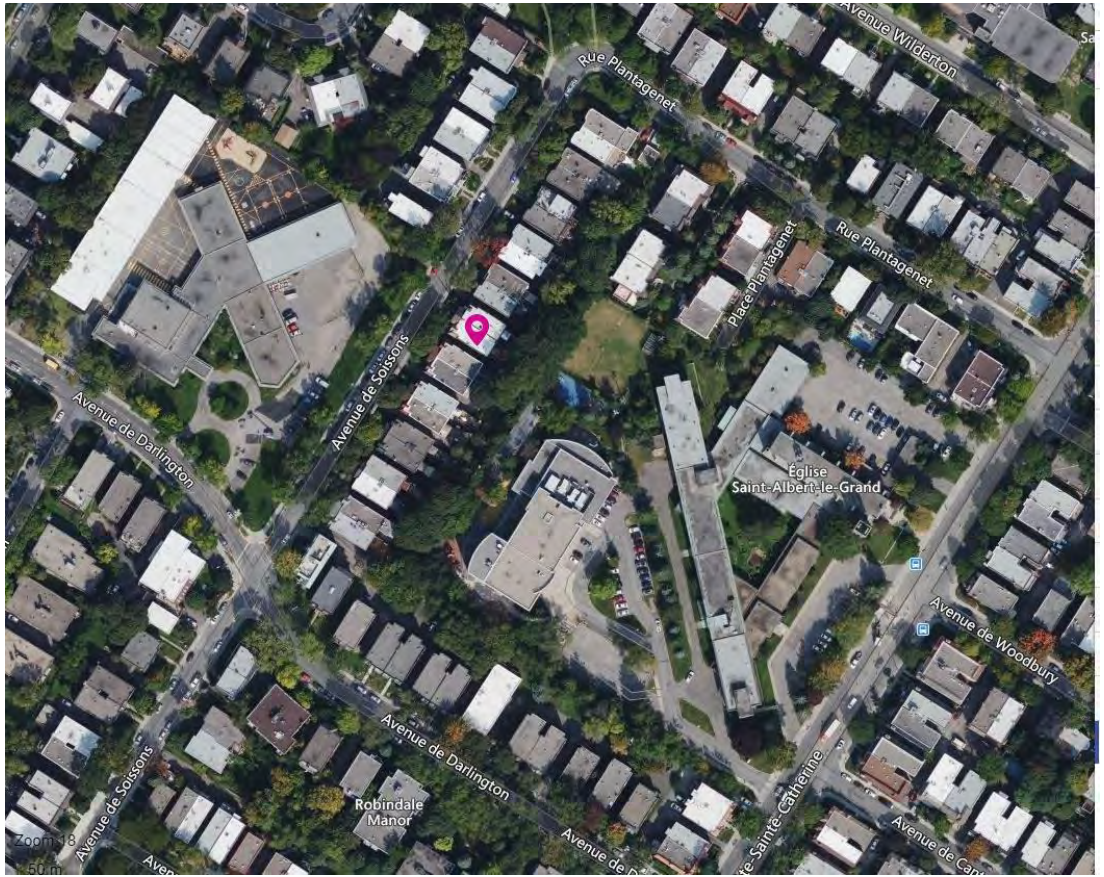
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des articles 105.1 et 106**.**

03 RECOMMANDATION

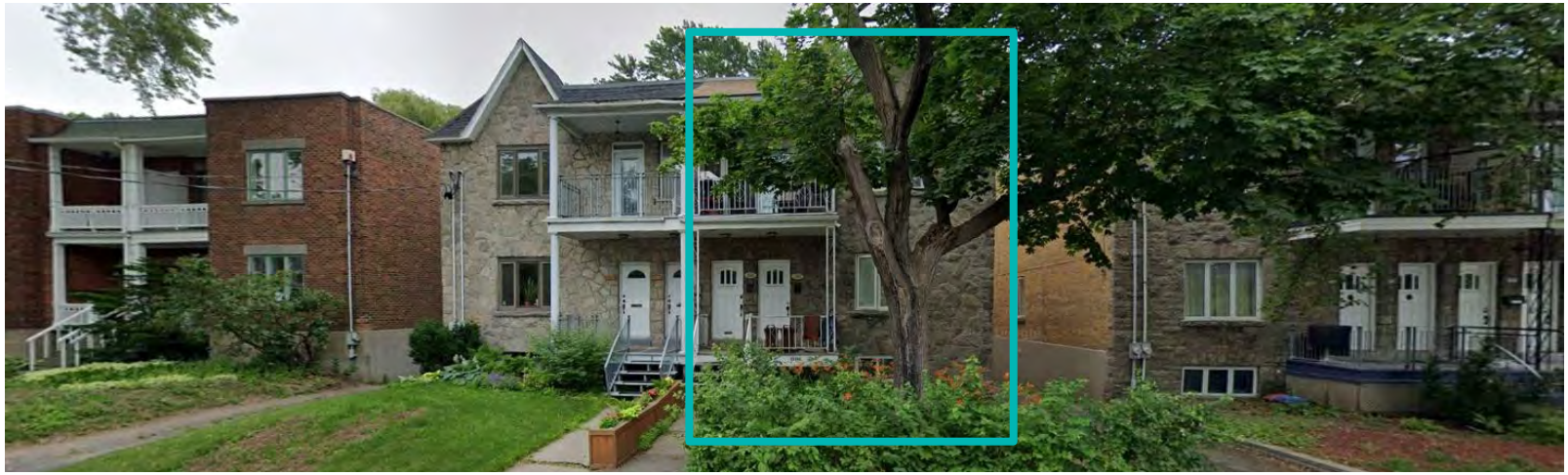
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- Triplex contigu
- Année de construction : 1935
- Grande unité des types et des styles (duplex et triplex contigus)
- Quelques arbres matures
- Face à la cour de l’école Félix-Leclerc
- District de Côte-des-Neiges

VOISINAGE





PROPOSITION

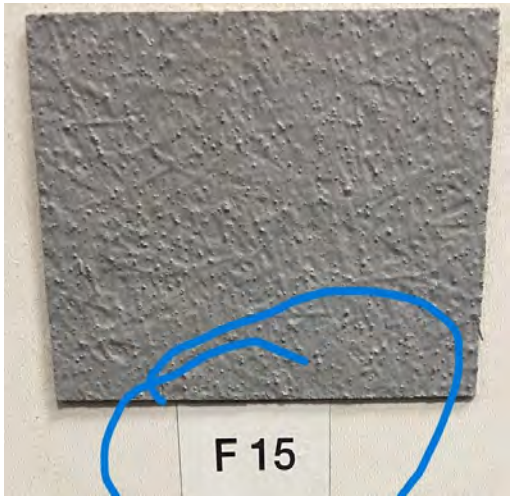


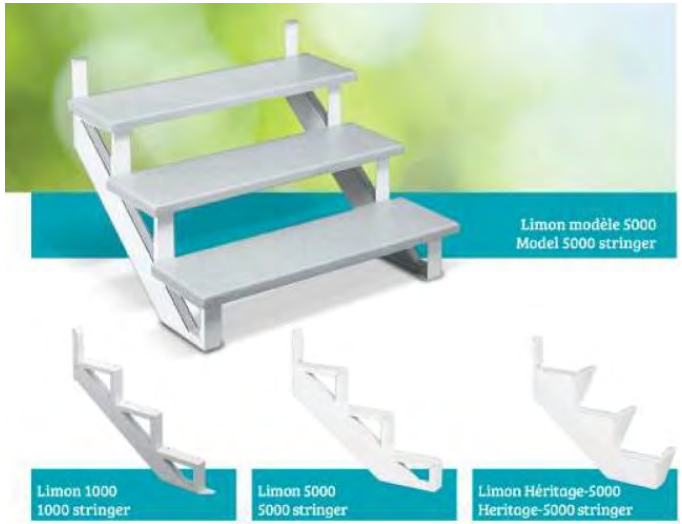


- Remplacer les rampes et garde-corps en aluminium mécanique par une nouvelle rampe en aluminium soudé (modèle tradition, 36 pouces, blanc) - similaire au voisin)
- Remplacer les 4 marches et limons existants par 4 nouvelles marches en fibre de verre gris # F-15 avec les même dimensions qu'existant.
- Conserver les colonnes existantes.

MATÉRIAUX PROPOSÉS







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

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

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

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

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

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3150, Rue Jean-Brillant**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre un arbre sur le site de l'Université de Montréal situé au 3150, rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3003212211.

2022/10/12

01 CONTEXTE

Abattre un érable de Norvège malade et le remplacer par un érable rouge

02 ANALYSE

Immeuble localisé dans le secteur du Mont-Royal et dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal

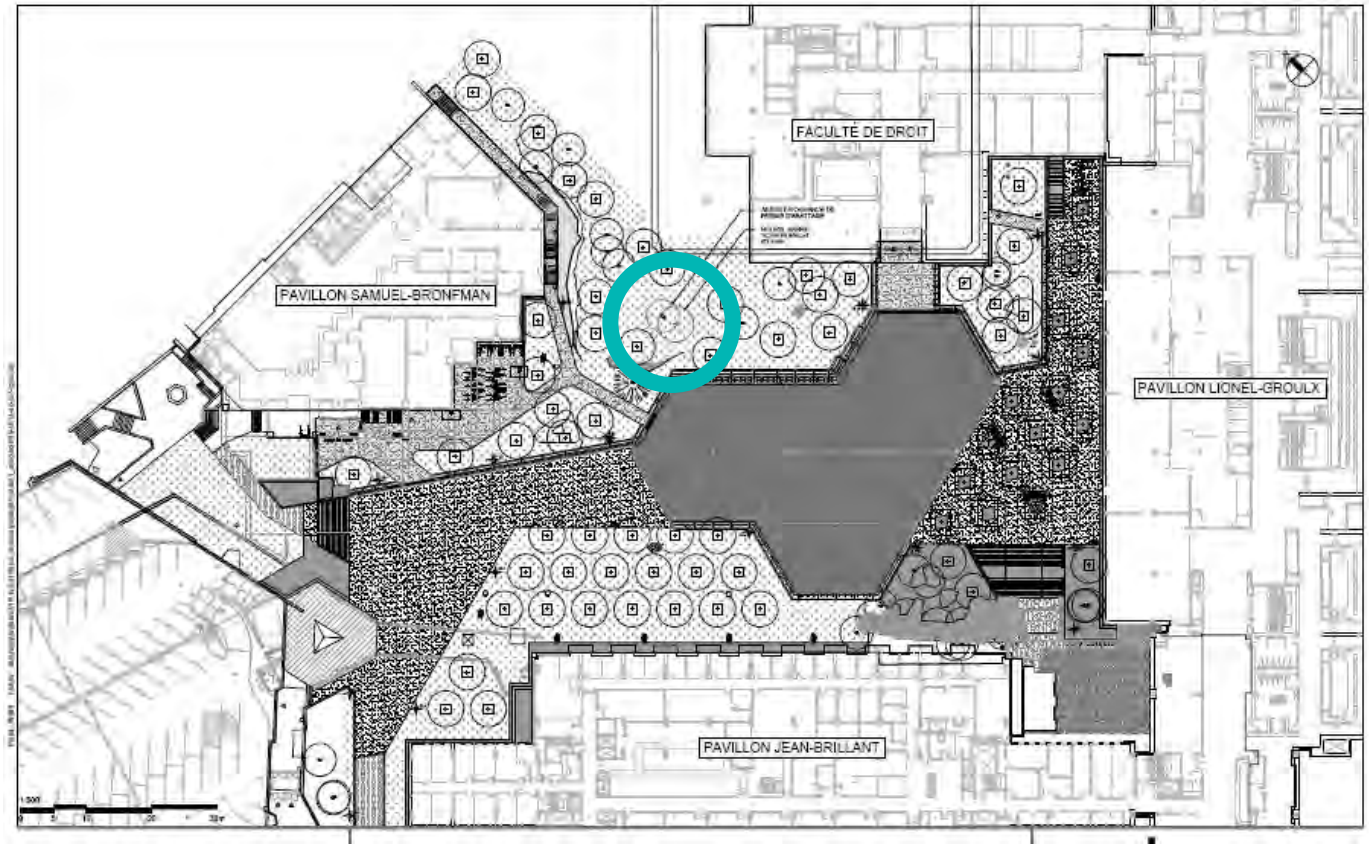
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 118.1 et 345.2

Travaux devront être autorisés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (p-9.002)

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- Place Laurentienne
- Site de l'Université de Montréal
- District de Côte-des-Neiges

PROPOSITION

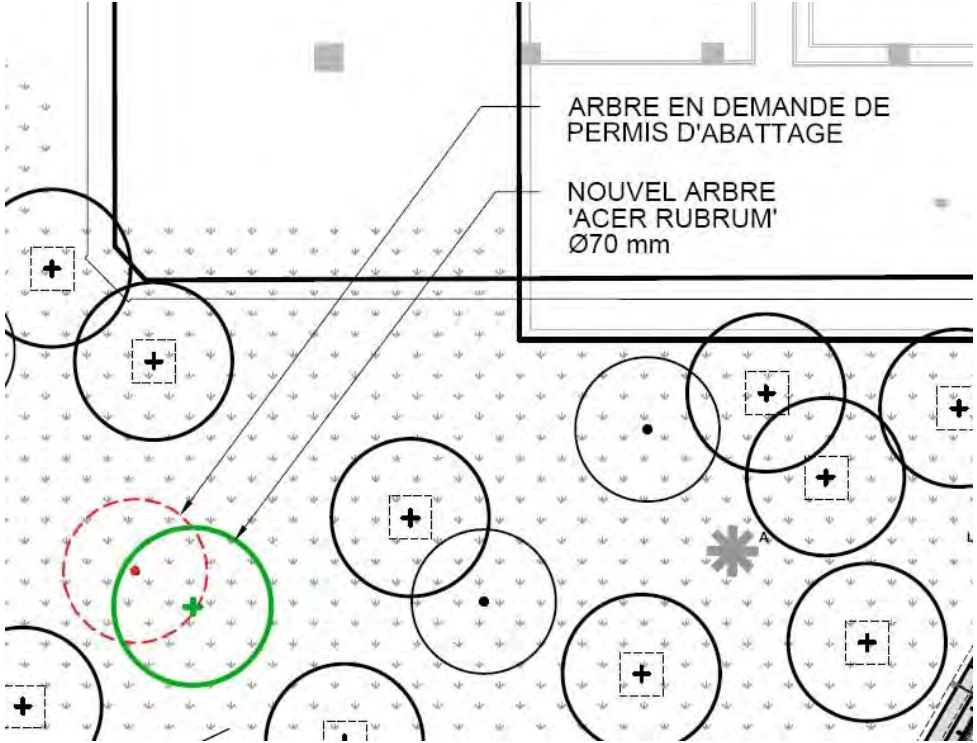


Photo 3:
Autres exemples de chancres sur des branches charpentières (cercles rouge)



Photo 4:
Autres exemples de chancres sur des branches charpentières (cercles rouge)



- Un érable de Norvège malade à abattre
- Un érable rouge sera planté (indigène au Mont-Royal)
- Abattage recommandé par un ingénieur forestier

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

- L'arbre est malade et son abattage est recommandé par un ingénieur forestier;

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

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	N/A	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	L’arbre abattu sera remplacé.

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

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

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4790, chemin de la Côte-des-Neiges**

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 balcons sur toutes les façades et à ajouter des escaliers sur la façade arrière pour le multiplex isolé situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003160795.

2022/10/12

01 CONTEXTE

Remplacer les balcons sur toutes les façades et deux escaliers sur la façade arrière.

02 ANALYSE

Immeuble localisé dans le secteur et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des articles 108.1 et 118.1

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- Multiplex isolé
- Année de construction : 1941
- Grande unité des types et des styles
- Plusieurs arbres matures
- Face au cimetière Notre-Dame-des-Neiges
- District de Côte-des-Neiges

VOISINAGE

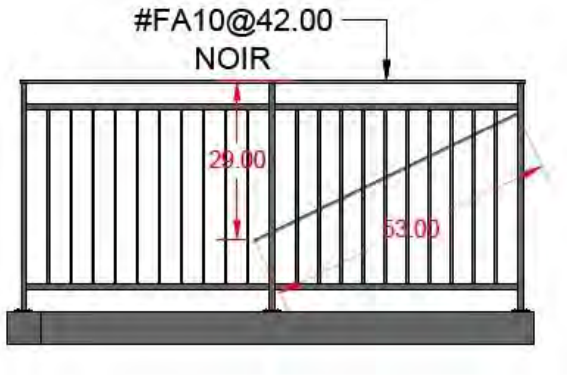




PROPOSITION

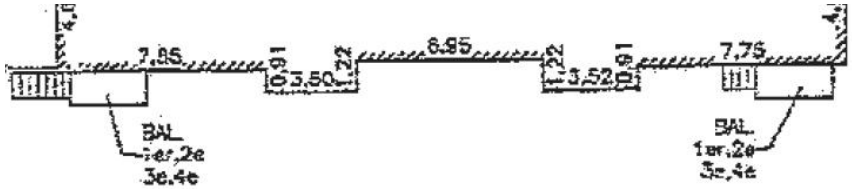


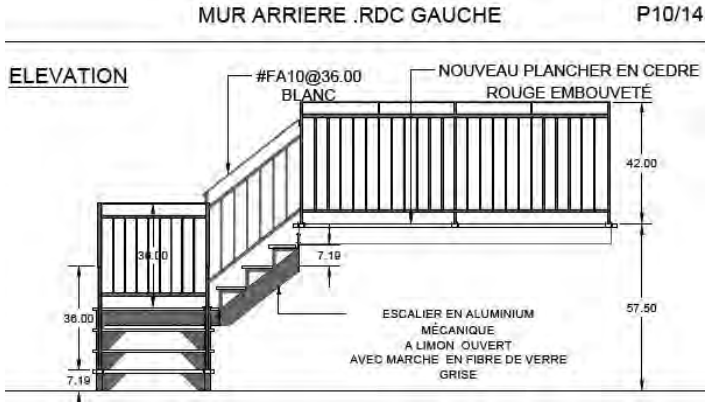


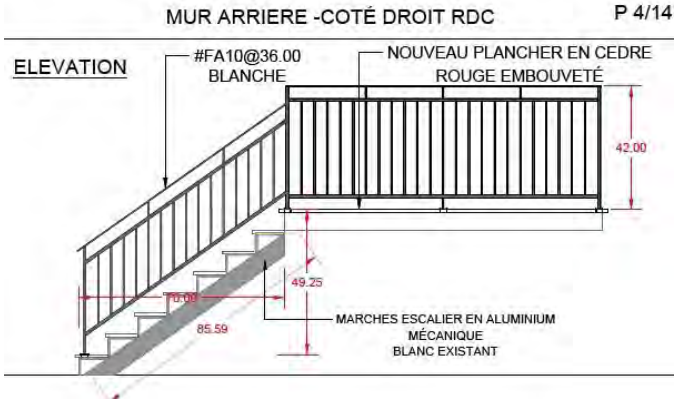


PROPOSITION (Façade arrière)









MATÉRIAUX PROPOSÉS





- Plancher : Cèdre rouge embouveté
- Garde-corps : Bois remplacé par aluminium soudé noir de 42 pouces (blanc en cour arrière)
- Rampes : Aluminium soudé noir de 36 pouces (blanc en cour arrière)
- Escalier : Aluminium mécanique blanc remplacé par le même matériel de la même couleur de 36 pouces
- Marches : fibre de verre grise

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114, 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

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

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

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

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

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

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

Article		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.	OK	
114	1°	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.	OK	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	

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

CD NDG
attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4895, BOULEVARD CAVENDISH # 3003175907 12 octobre 2022

01 CONTEXTE

4895, BOULEVARD CAVENDISH

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

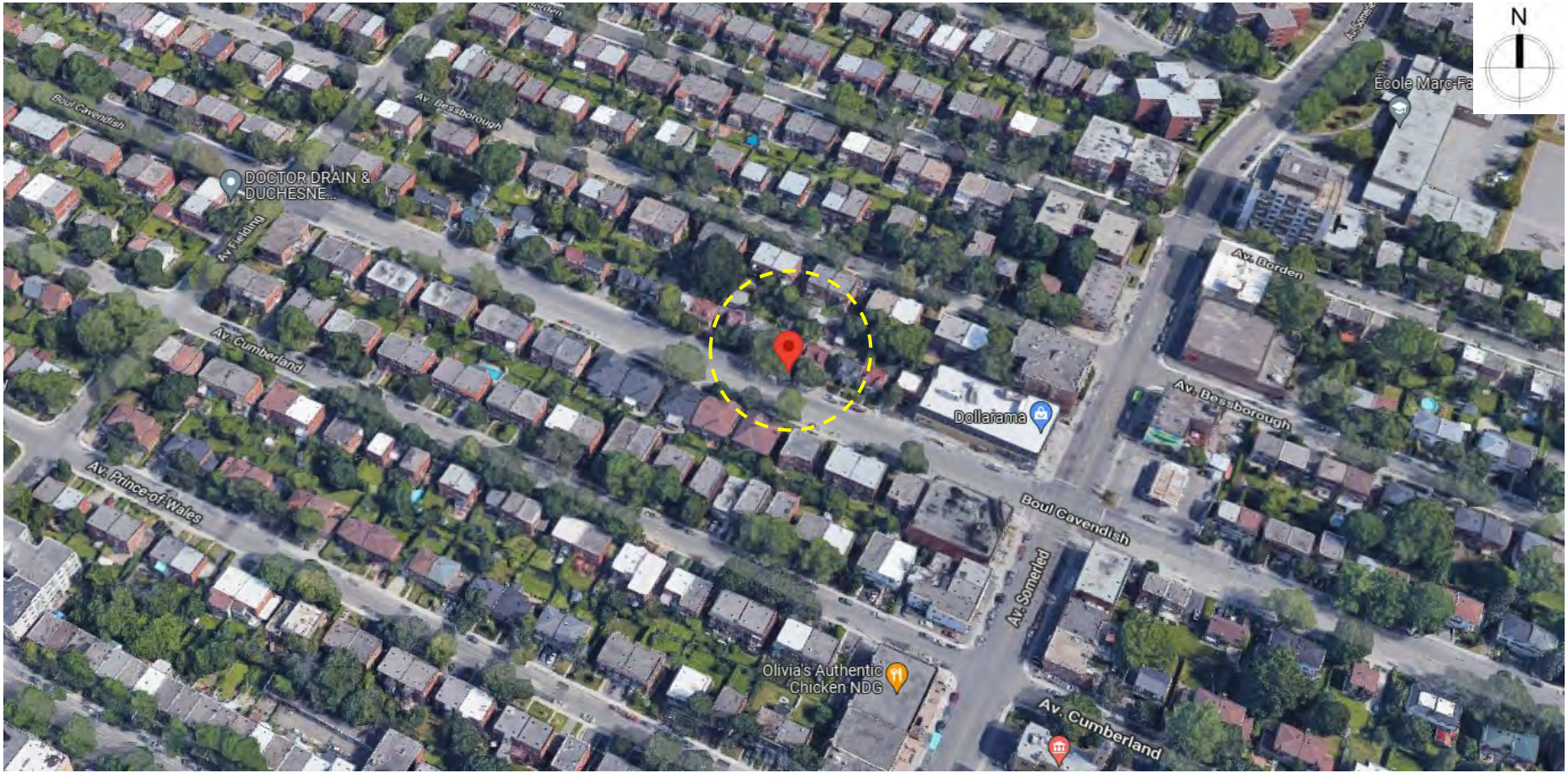
02 ANALYSE

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.

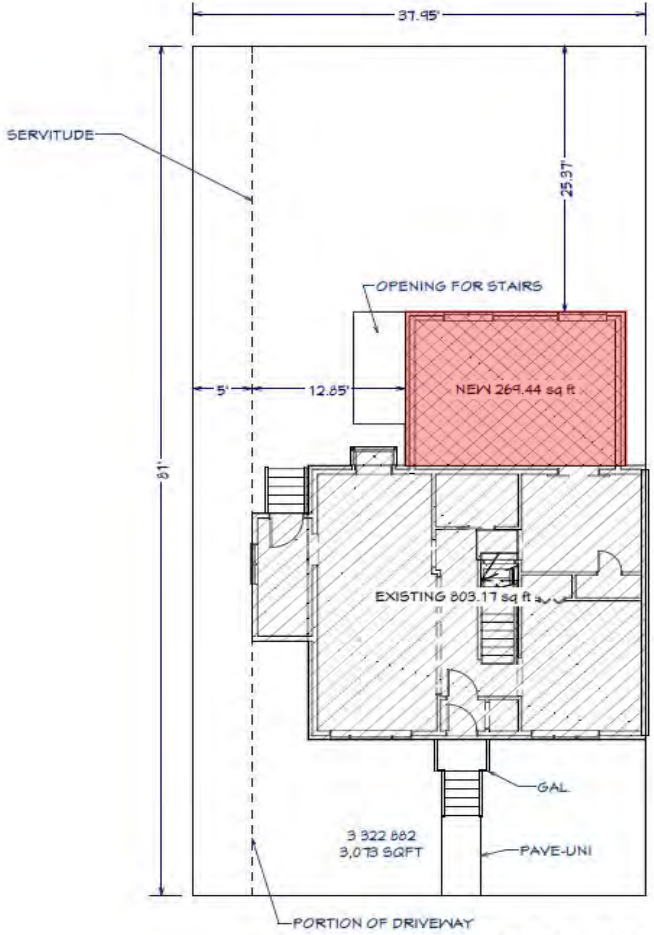

N
Boul Cavendish
Av. Bessborough
DOCTOR DRAIN & DUCHESNE...
Av. Fielding
Av. Cumberland
Av. Prince-of-Wales
Dollarama
Av. Borden
Av. Bessborough
Boul Cavendish
Av. Somerled
Olivia's Authentic Chicken NDG
Av. Cumberland

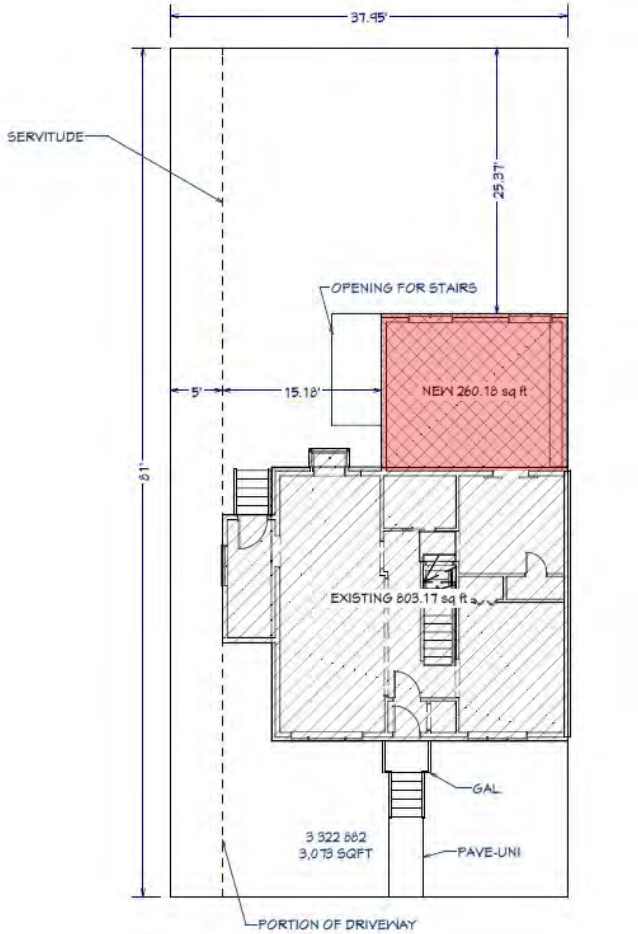




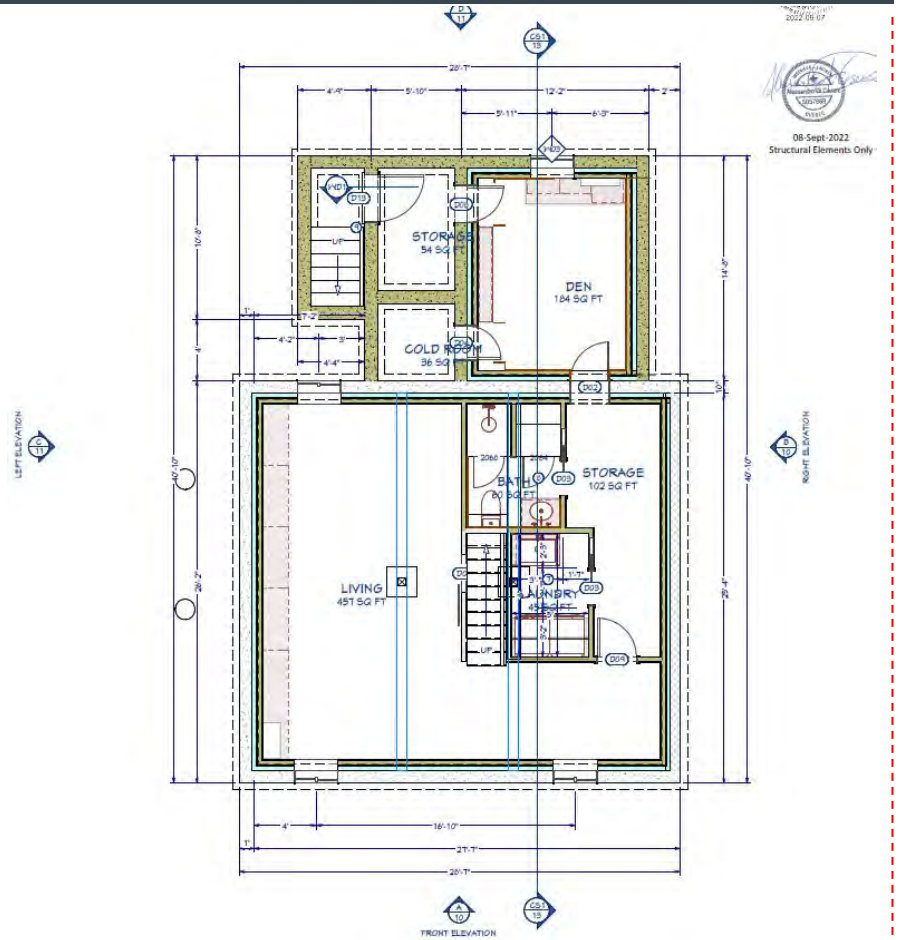



Boul Cavendish
4885
4895 Boul Cavendish,
Montréal, QC H4V 2R4

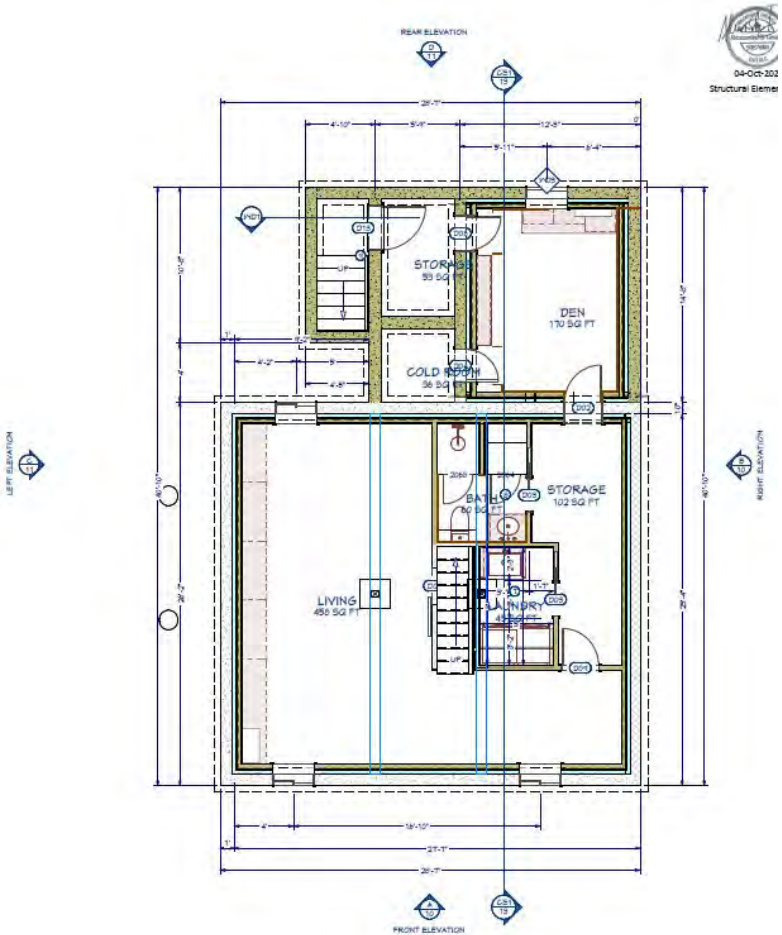

37.95'
SERVITUDE
25.37'
OPENING FOR STAIRS
5'
12.85'
NEW 269.44 sq ft
81'
EXISTING 803.17 sq ft
GAL
3 322 882
3,073 SQFT
PAVE-UNI
PORTION OF DRIVEWAY


37.95'
SERVITUDE
25.37'
OPENING FOR STAIRS
5'
15.18'
NEW 260.18 sq ft
81'
EXISTING 803.17 sq ft
GAL
3 322 882
3,073 SQFT
PAVE-UNI
PORTION OF DRIVEWAY

PLAN DU SOUS-SOL PROPOSITION APPROUVÉE / **RÉVISÉE**

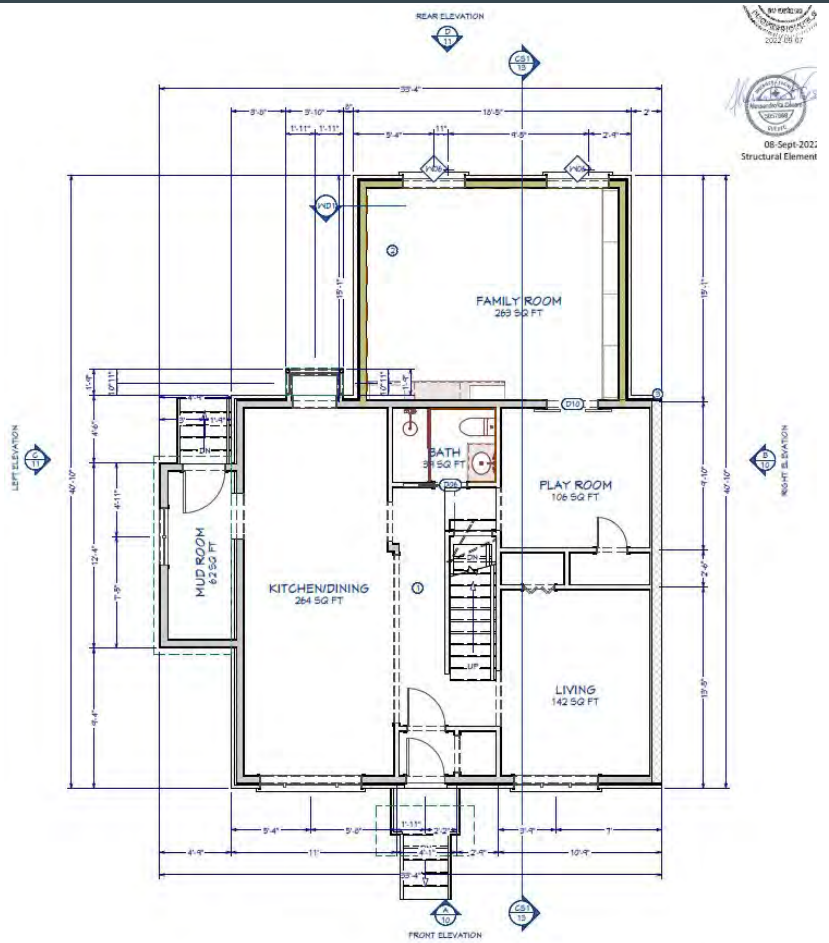


BASEMENT

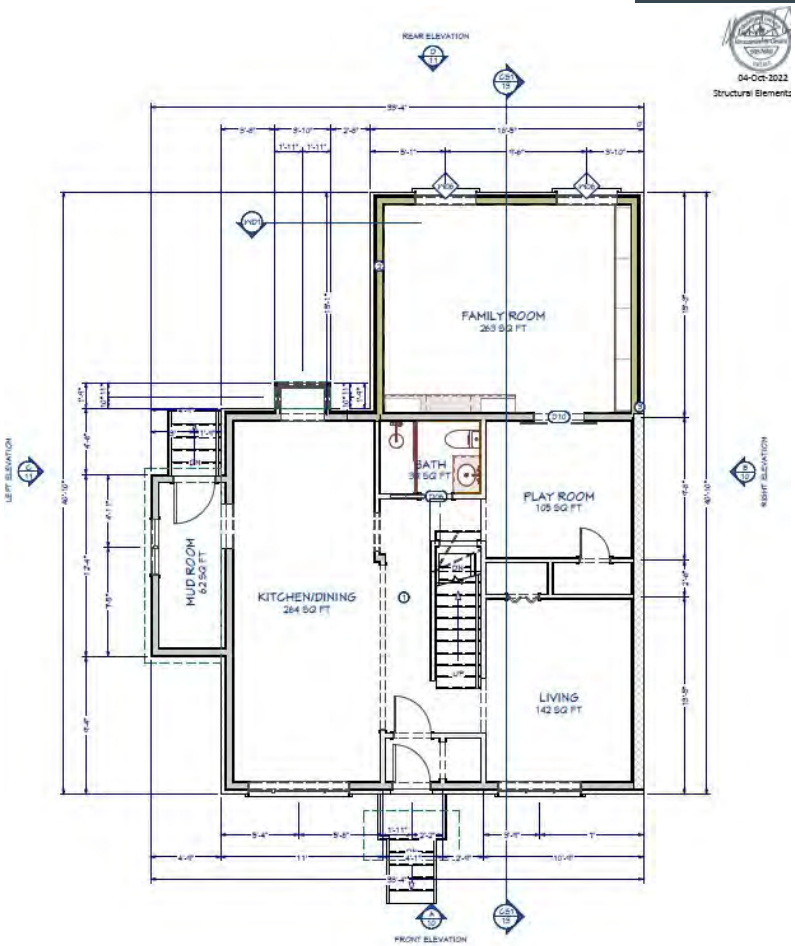


BASEMENT

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE PROP. APPROUVÉE / RÉVISÉE

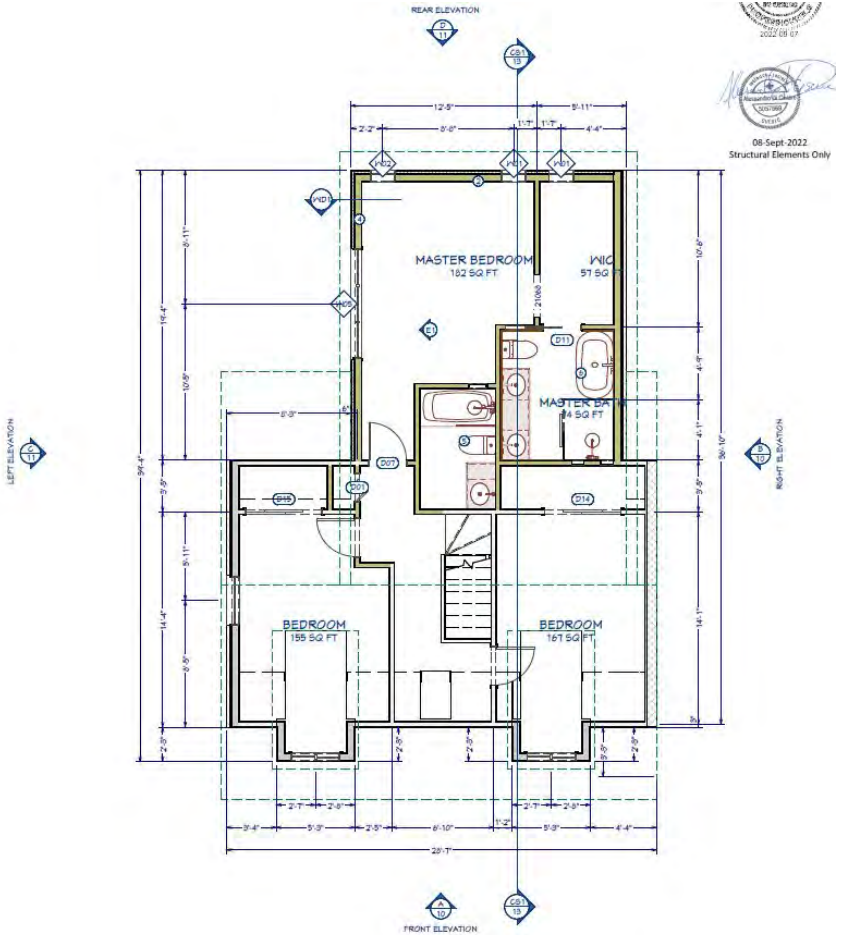


MAIN FLOOR

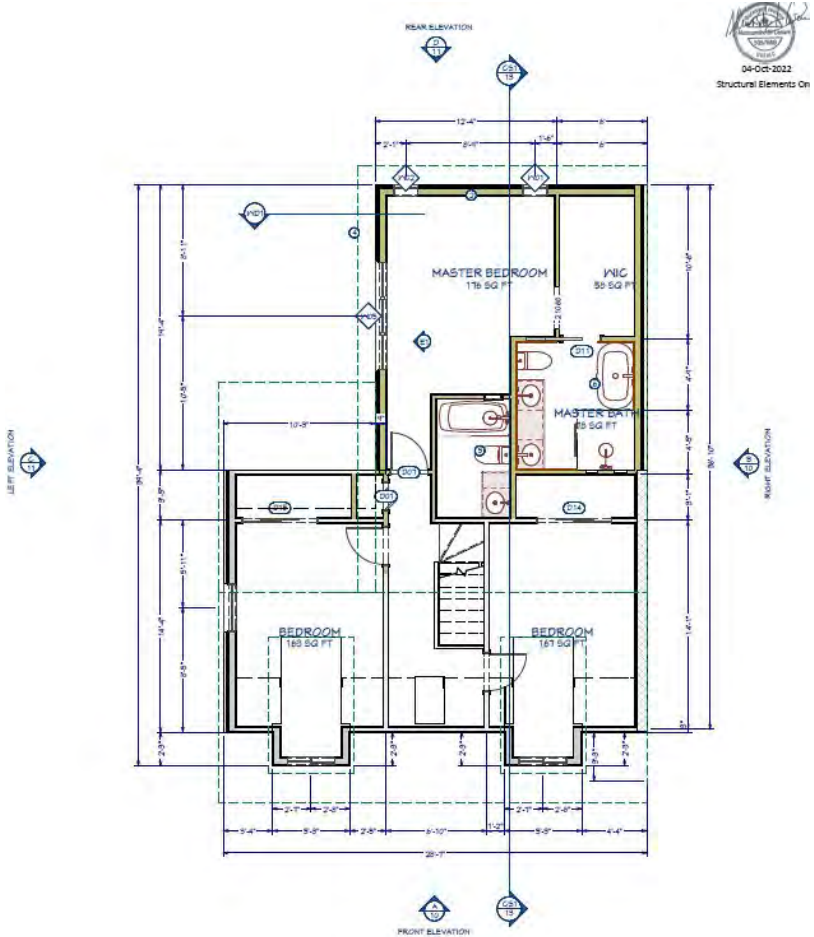


MAIN FLOOR

PLAN DE L'ÉTAGE PROPOSITION APPROUVÉE / **RÉVISÉE**



SECOND FLOOR



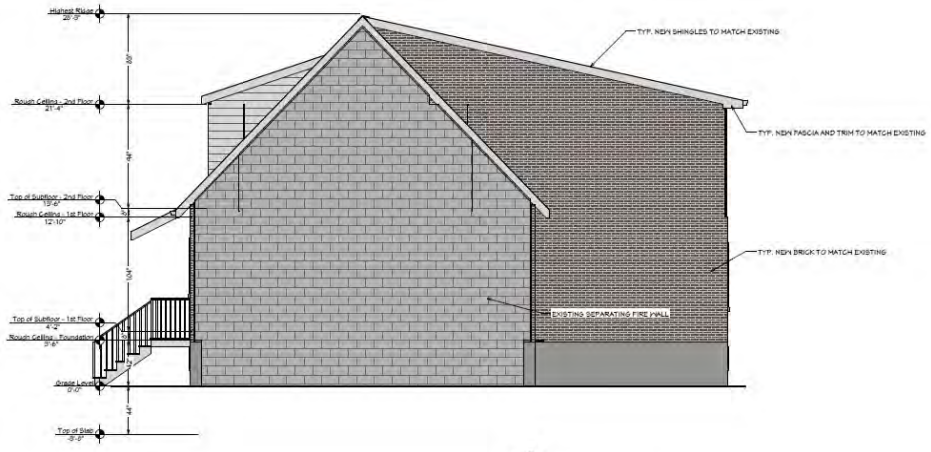
SECOND FLOOR



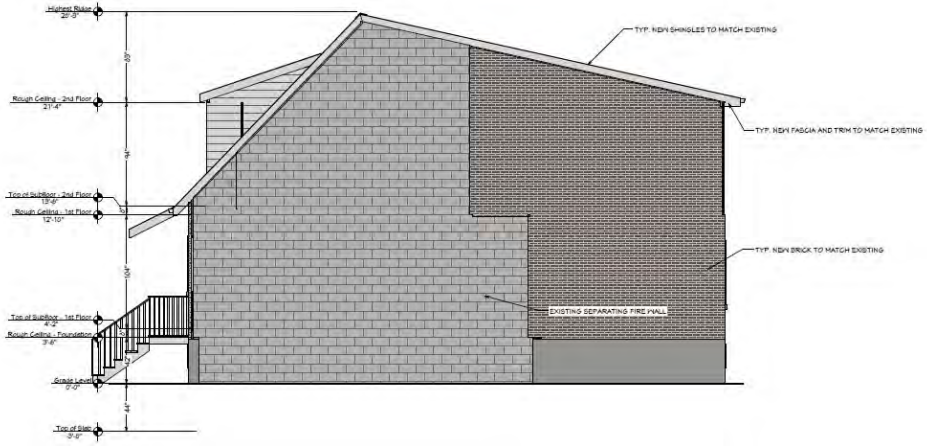
FRONT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



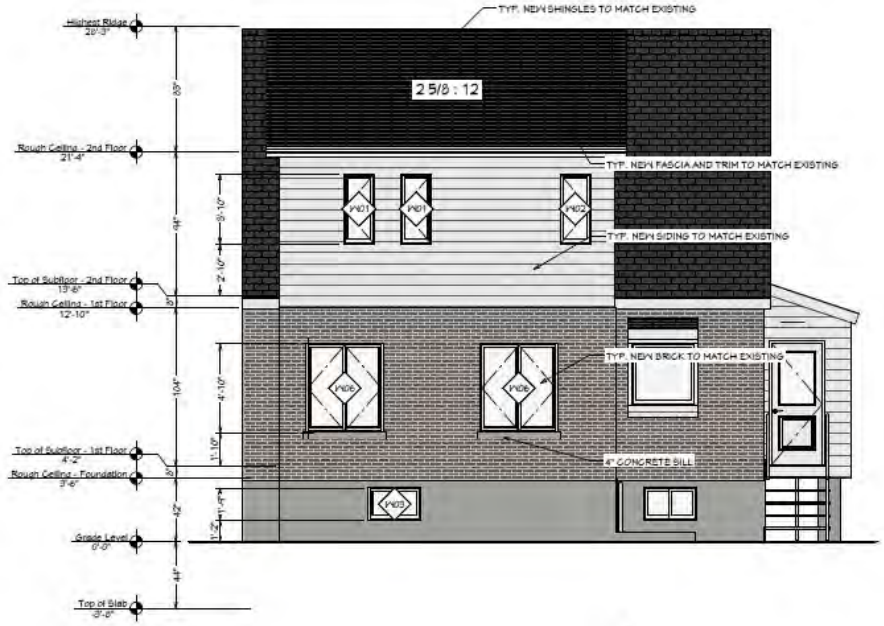
A
10
FRONT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



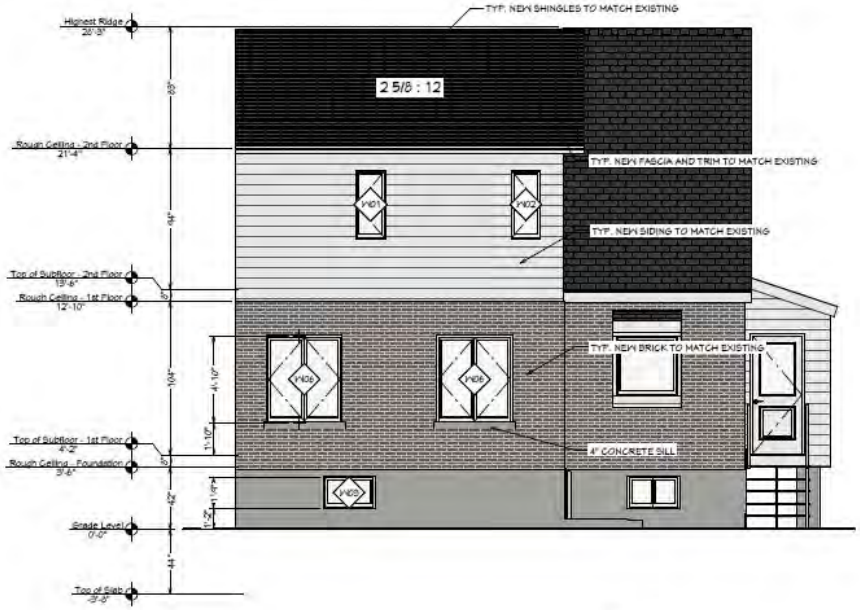
B
10
RIGHT ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



ÉLÉVATION ARRIÈRE PROPOSITION APPROUVÉE / RÉVISÉE



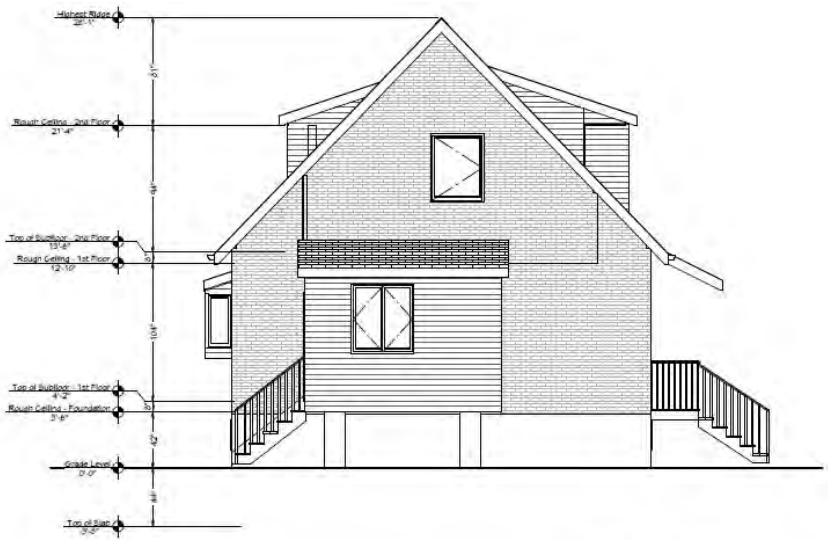
D 11 REAR ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"



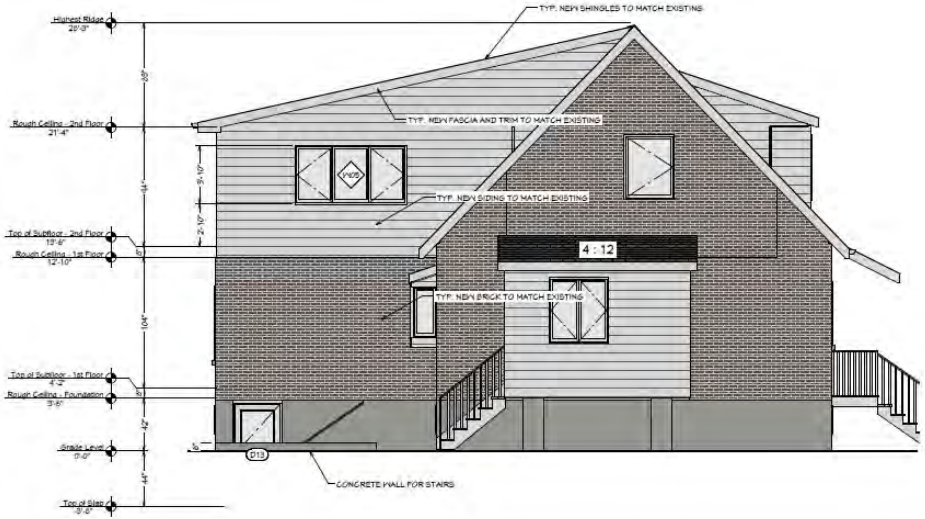
D 11 REAR ELEVATION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

ÉLÉVATION GAUCHE

EXISTANT / PROPOSÉ



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



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

PERSPECTIVE PROPOSITION APPROUVÉE / **RÉVISÉE**

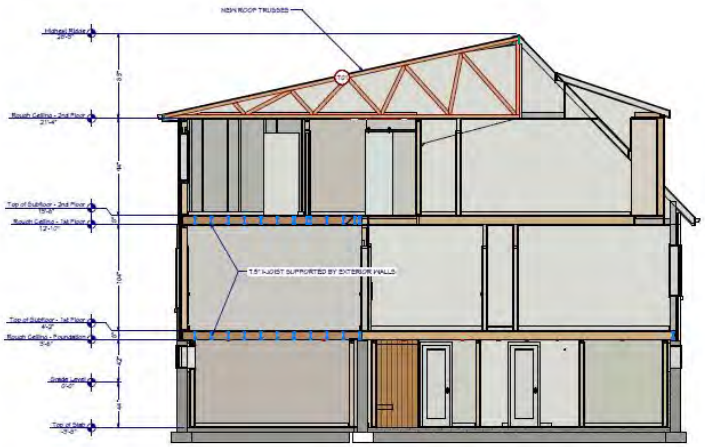






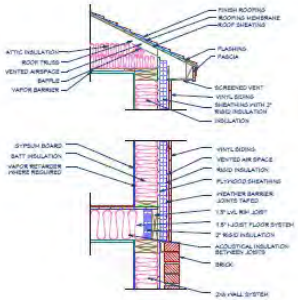


COUPE ET DÉTAILS

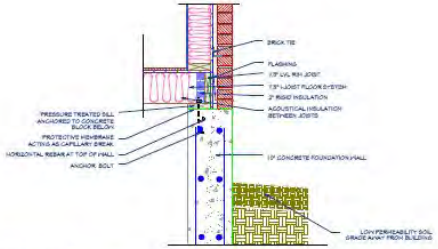


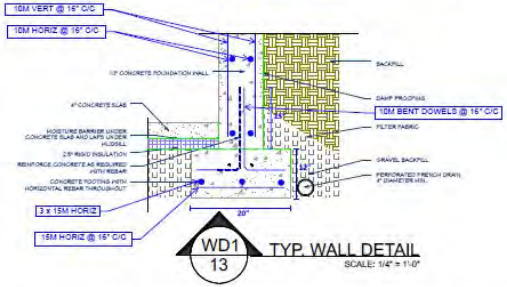
CS1
13
CROSS SECTION
SCALE: 1/4" = 1'-0"

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

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 de l'agrandissement a été revue afin de se conformer à la réglementation applicable.
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;	☑	La volumétrie du toit a été revue de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages; 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;	☑	L'implantation de l'agrandissement a été revue afin de se conformer à la réglementation applicable.
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;	☑	La volumétrie du toit aété revue de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages à l'échelle et à la typologie de la 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 déplacement à la ligne requis pour l'agrandissement augmente légèrement l'impact de l'ombre portée;
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.				
			☑ ☑ ☒ N/A	

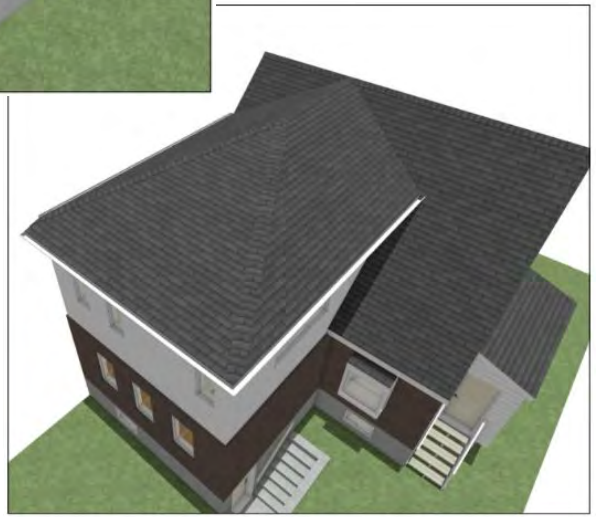
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes:

- Le bâtiment visé n'est pas situé dans un secteur significatif et le projet demeure conforme aux orientations et au objectifs municipaux;
- La volumétrie du toit a été revue de manière à mieux intégrer l'agrandissement de 2 étages;
- L'agrandissement reprend la matérialité du bâtiment existant;
- Le volume ajouté dans la cour arrière n'est pas perceptible de la rue;
- L'implantation de l'agrandissement a été revue afin de se conformer à la réglementation applicable.

PROPOSITION INITIALE







COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5731, AVENUE COOLBROOK**

Suite au permis 3001515513-22, 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 réaménager le rez-de-chaussée et le 2e étage sans travaux de structure, à remplacer les fenêtres et une porte sans modifier les dimensions d'ouvertures, et à remplacer la brique existante sur la façade par une brique rouge et de la pierre, pour un bâtiment unifamilial contigu situé au 5731, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003192484.

2022/10/12

01

CONTEXTE

Suite au permis de transformation 3001515513-22.
Réaménager le rez-de-chaussée et le 2e étage sans travaux de structure;
Remplacer les fenêtres et une porte sans modifier les dimensions d'ouvertures;
Remplacer la brique existante sur la façade par une brique rouge et de la pierre.

02

ANALYSE

Le bâtiment n’est pas localisé en secteur significatif.
Parement non conforme à l’article 83;
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 88.

03

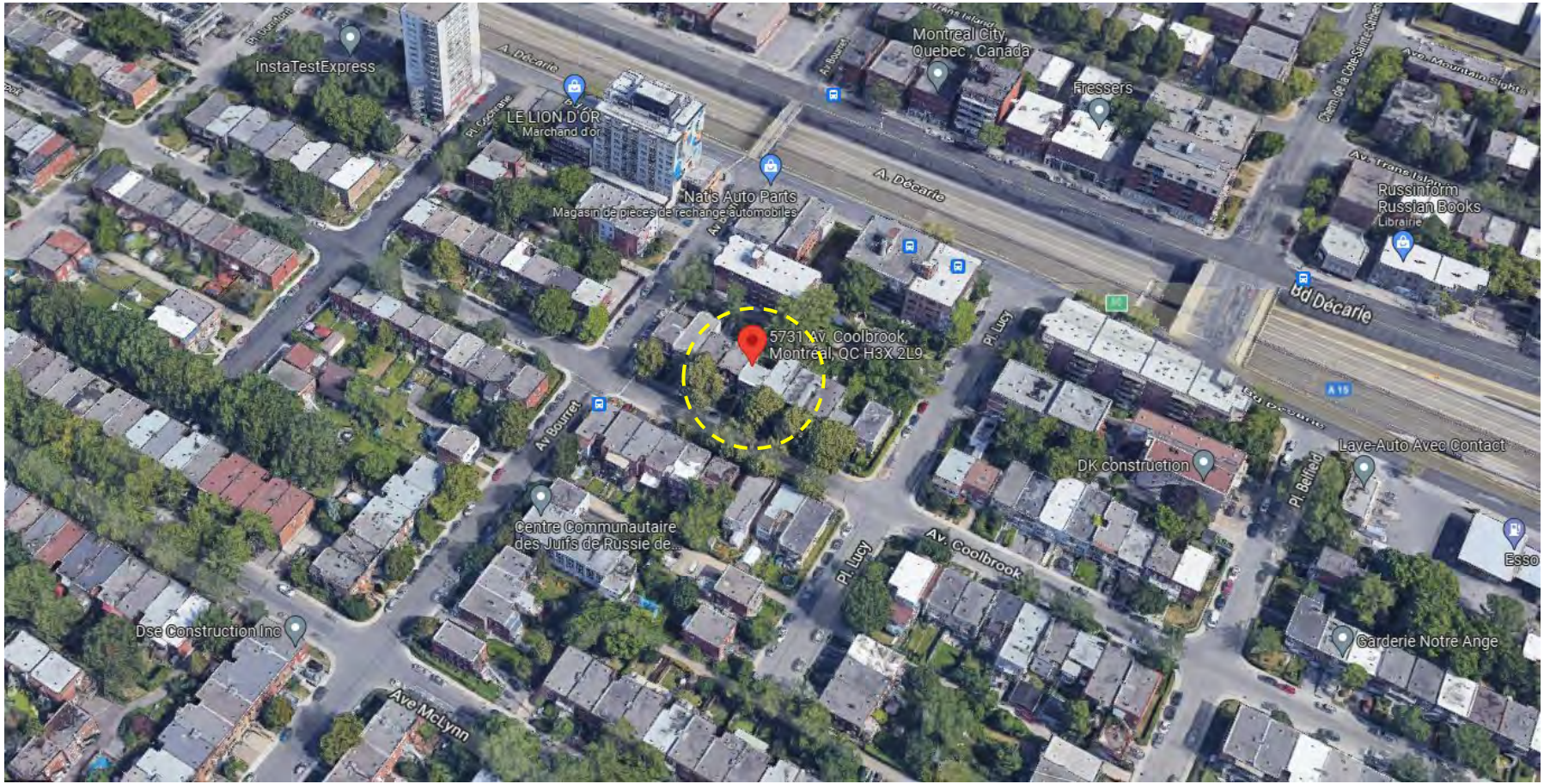
RECOMMANDATION

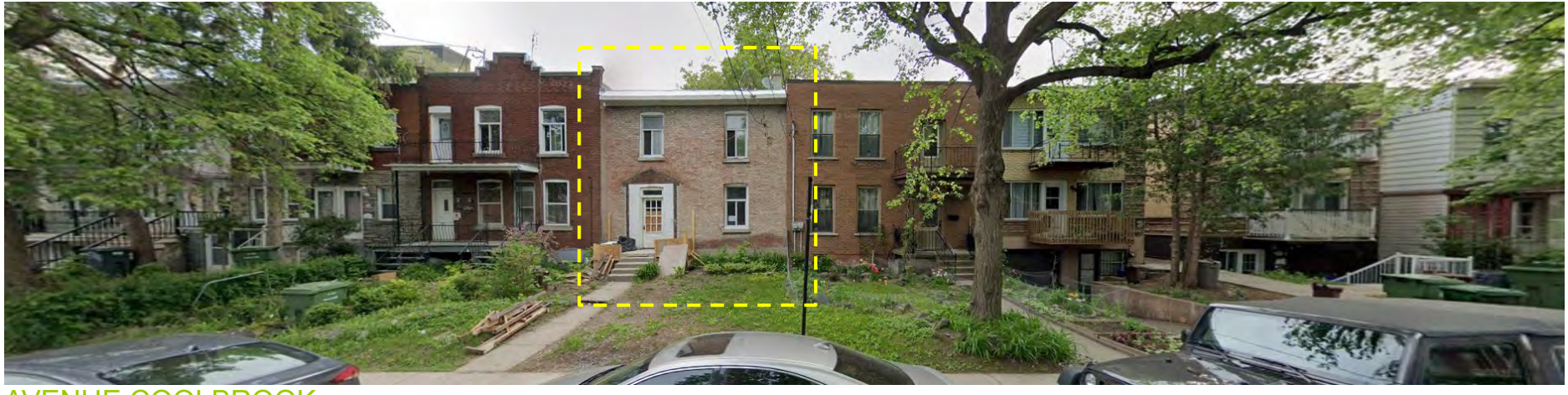
La DAUSE est favorable au projet sous condition.

CONTEXTE

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

LOCALISATION : DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

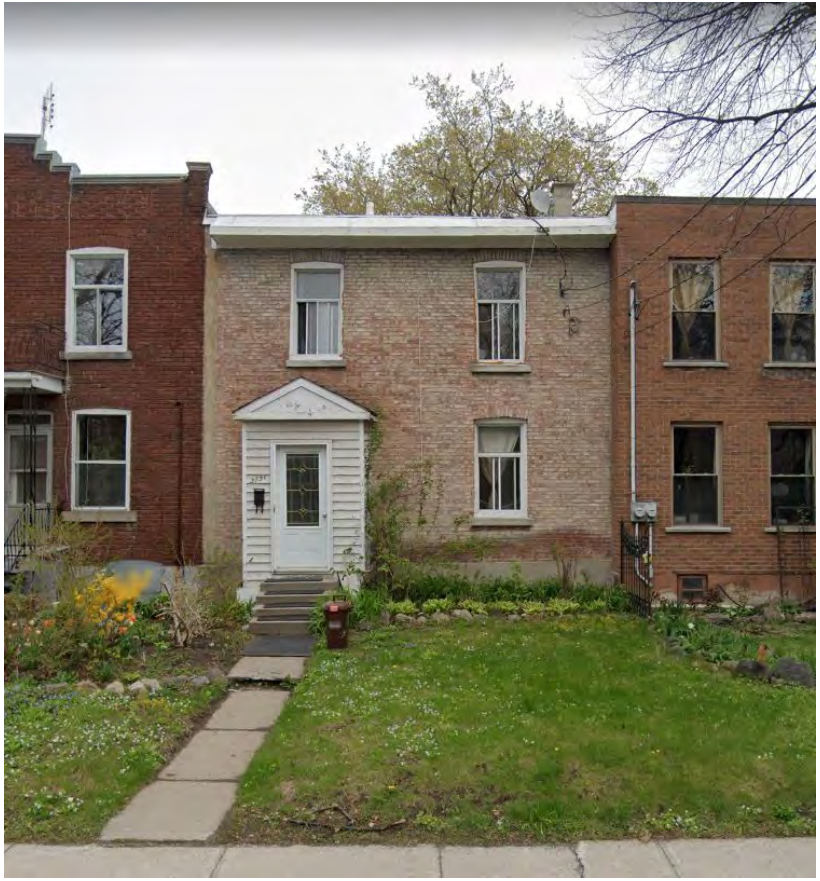




AVENUE COOLBROOK



FAÇADE VISÉE PAR LES TRAVAUX

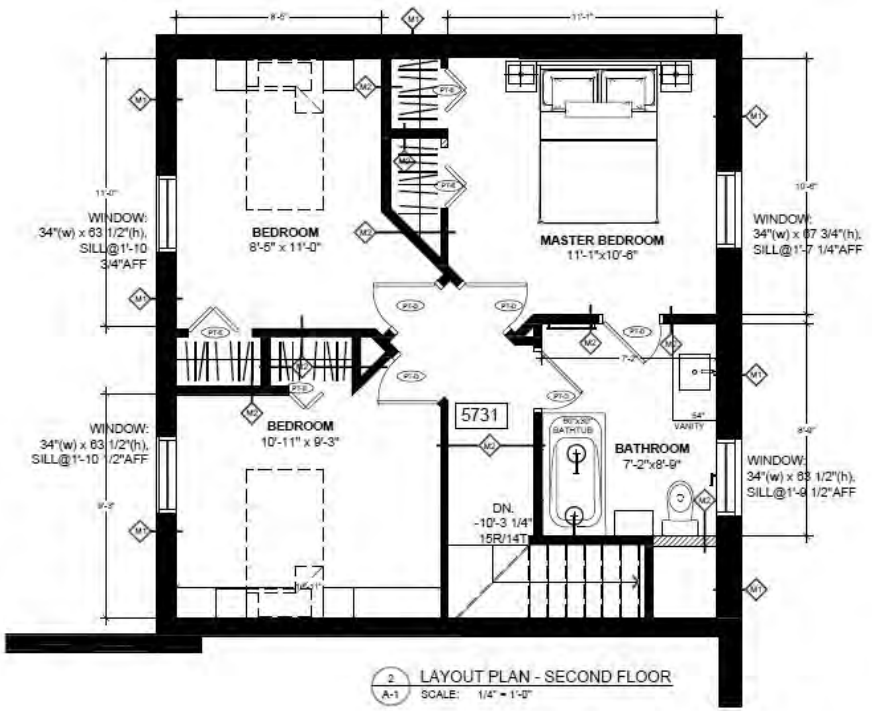


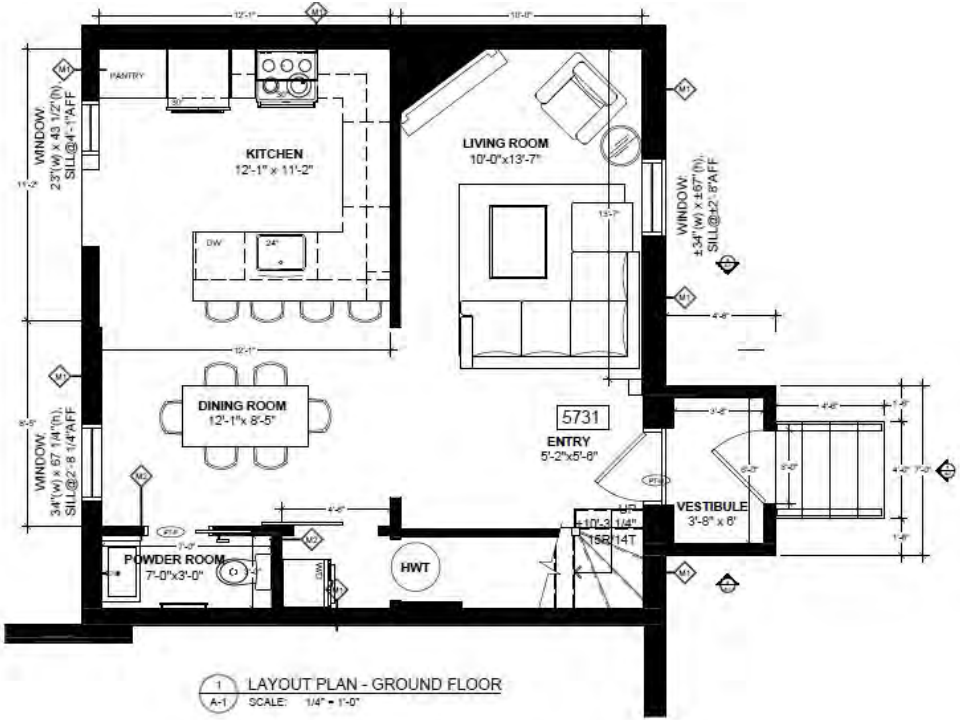
ÉTAT AVANT LE TRAVAUX



ÉTAT ACTUEL: TRAVAUX EN ARRÊT

VUES EN PLAN

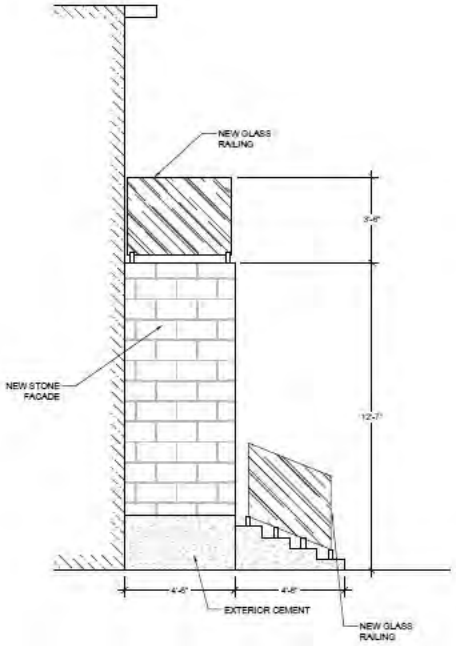




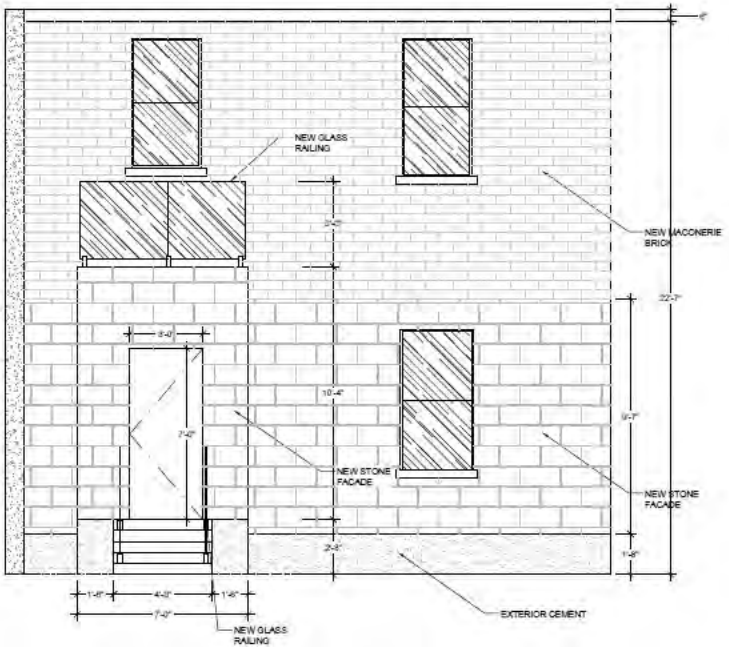
ÉTAGE

REZ-DE-CHAUSSÉE

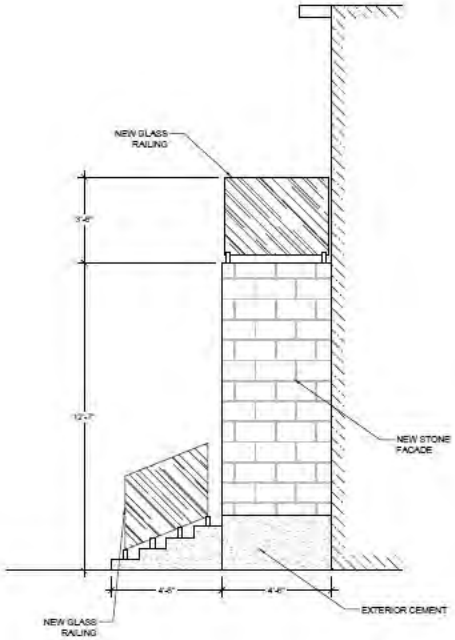
ÉLÉVATIONS PROPOSÉES



4 A-1 FACADE PLAN - LEFT SIDE
SCALE: 1/4" = 1'-0"

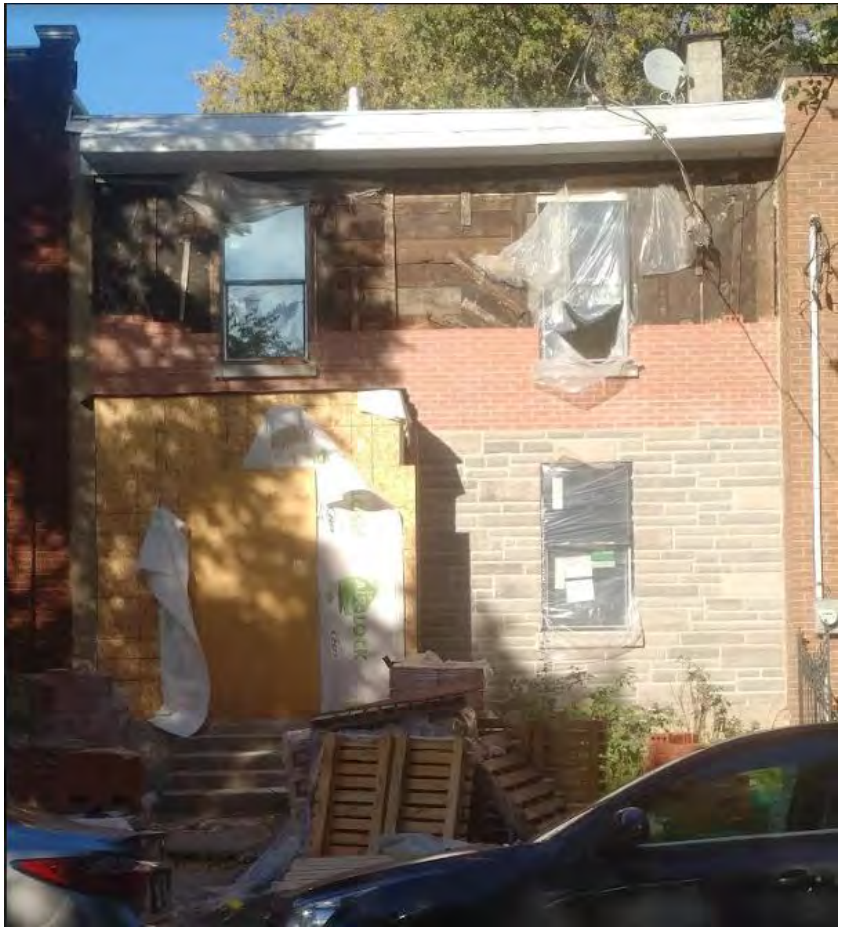


3 A-1 FACADE PLAN - FRONT
SCALE: 1/4" = 1'-0"



5 A-1 FACADE PLAN - RIGHT SIDE
SCALE: 1/4" = 1'-0"

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



Arrêt des travaux en cours d'exécution.

- Les travaux de maçonnerie sont assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 88.

- Le travaux en cours ne sont pas conformes à l'article 83 du règlement 01-276, qui exige que le parement doit être semblable au parement du bâtiment existant adjacent.

CADRE BÂTI EXISTANT



ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

3003192484	5731	AVENUE PRUD'HOMME	SS-NON	MAÇONNERIE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 88
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
88	1°	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	☑	Bien que le parement des bâtiments adjacents n'est pas composé de pierres, l'assemblage proposé de brique et de pierre représente une caractéristique commune du cadre bâti du secteur;
88	2°	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	☑	Arrêt des travaux en cours d'exécution;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	L'intervention tend à se conformer aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'assemblage proposé de brique et de pierre représente une caractéristique commune du cadre bâti du secteur;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti, et à régulariser une situation de non-conformité.
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, sous condition.				
		☑ ☑ ☒ N/A		

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 88 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 tend à se conformer aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Bien que le parement des bâtiments adjacents n'est pas composé de pierres, l'assemblage combiné de briques et de pierres représente une caractéristique commune du cadre bâti du secteur;
- Les travaux contribuent au maintien du cadre bâti, et à régulariser une situation de non-conformité.

La Direction émet cet avis sous condition que les fenêtres du 2e étage soient surmontées d'un appareillage de brique en soldat ou par un linteau de pierre.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5874, AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**

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 remplacer le porche en saillie sur la façade, comprenant le perron, l'escalier et la marquise, pour un bâtiment unifamilial jumelé situé au 5874, avenue Notre-Dame-de-Grâce - dossier relatif à la demande de permis 3003204082.

2022/10/12

01

CONTEXTE

Remplacer le porche en saillie sur la façade, comprenant le perron, l'escalier et la marquise, pour un bâtiment unifamilial jumelé, en préservant l’apparence d’origine.

02

ANALYSE

Bâtiment unifamilial localisé en secteur significatif soumis à des normes ‘B’.
Transformation de la forme et de l’apparence d’origine non conforme aux art. 91 et 105.1
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 106.

03

RECOMMANDATION

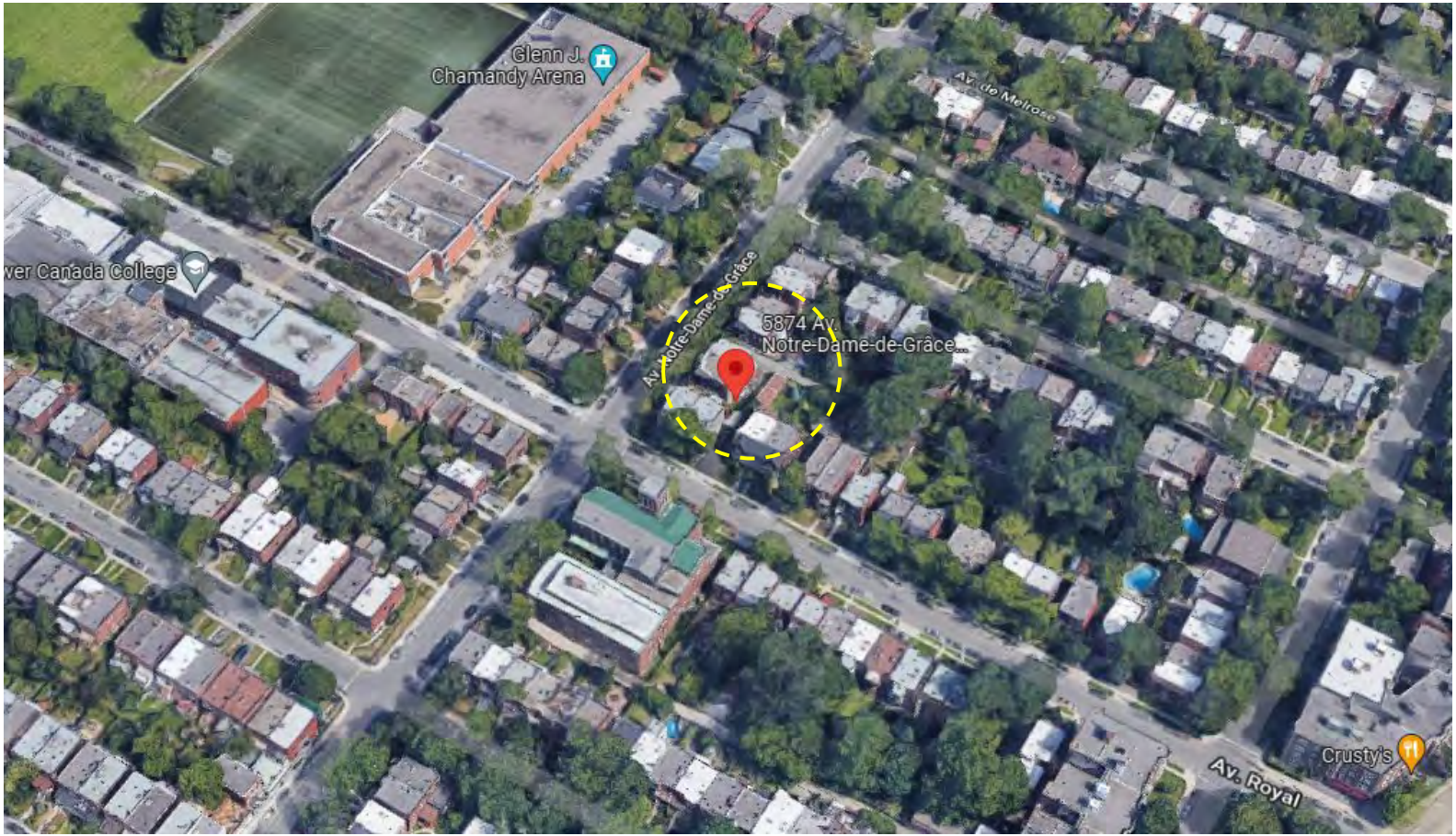
La DAUSE est favorable au projet sous condition.

CONTEXTE

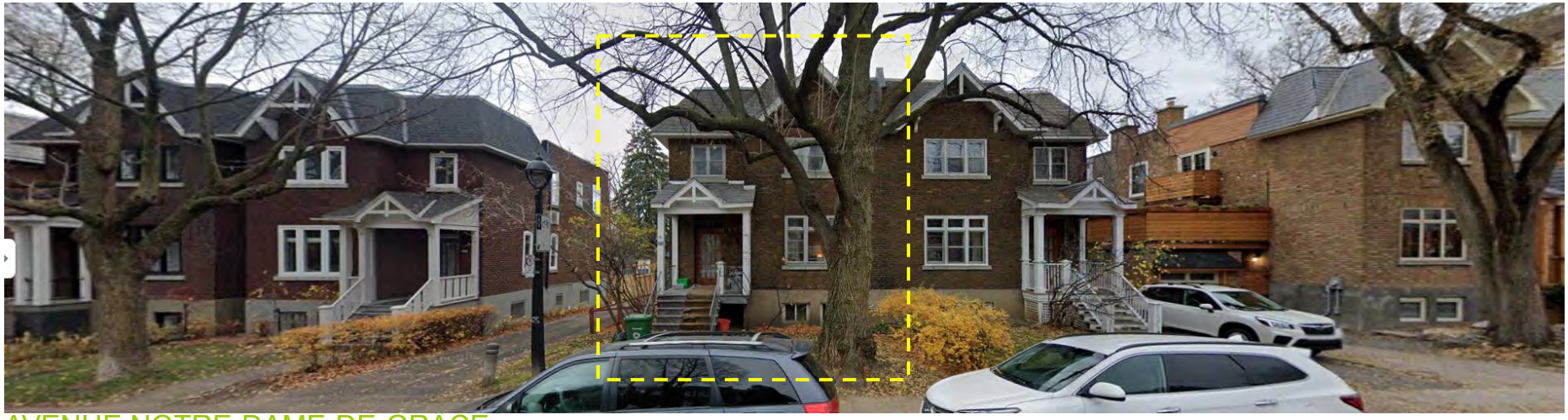
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

5874, Avenue Notre-Dame-de-Grâce - Transformation du porche d'entrée - 3003204082

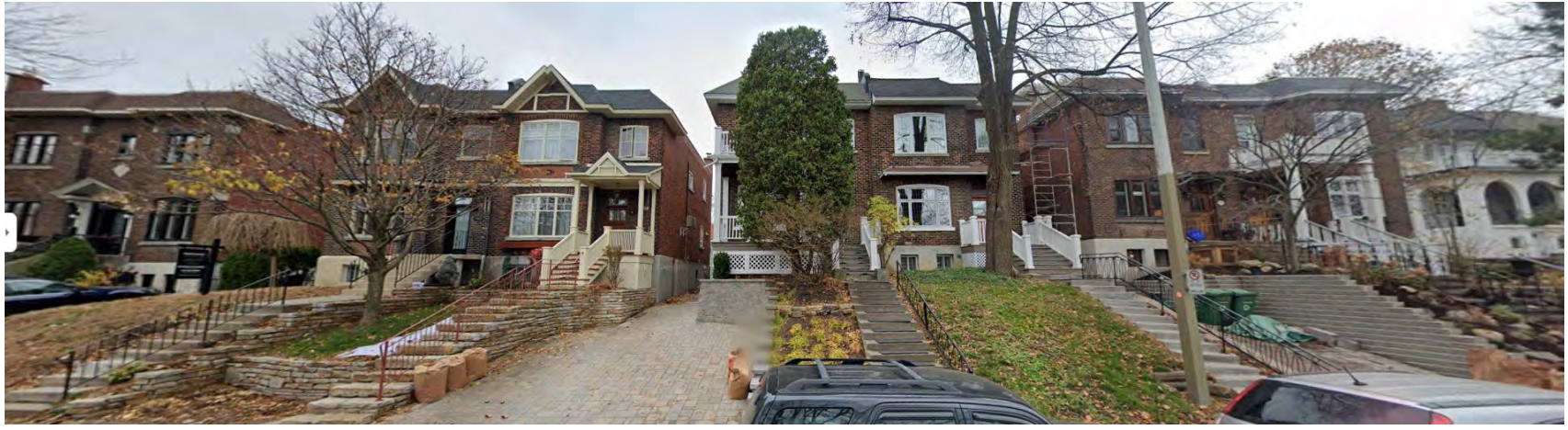
LOCALISATION : DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE



5874, Avenue Notre-Dame-de-Grâce - Transformation du porche d’entrée - 3003204082



AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRACE



TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



- La transformation de la forme et de l'apparence du porche d'origine n'est pas conforme aux art. 91 et 105.1;
- Les dimensions de la volée de l'escalier sont modifiées;
- La composition du garde-corps est modifiée;

- Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106.

DESCRIPTION DES TRAVAUX

A FRONT PORCH (WORK SCOPE AND ESTIMATE) 11 August 2022

WORK SCOPE:

Remove existing front porch, steps, roof over porch, etc.

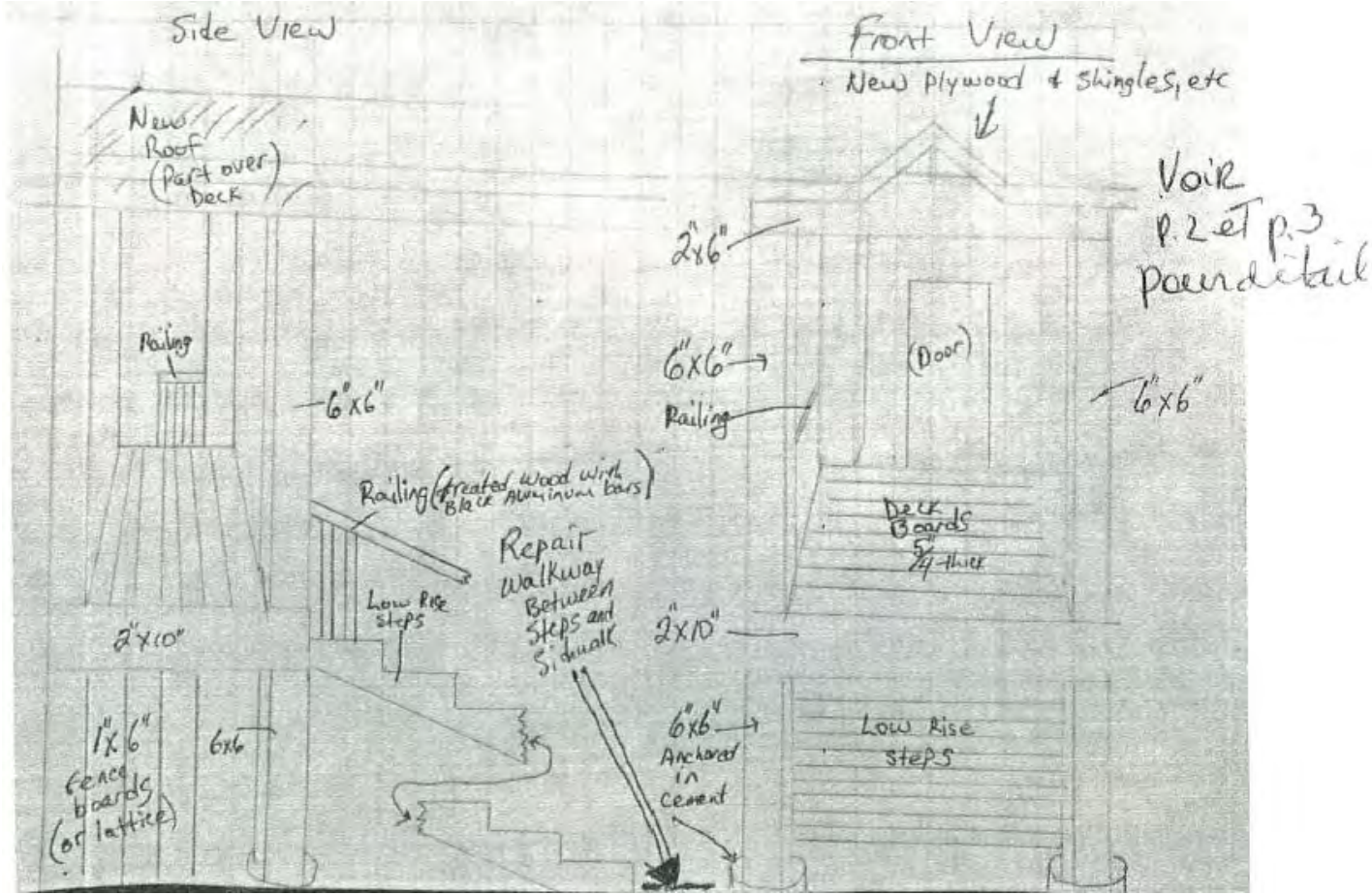
Repair concrete walkway section between porch and city sidewalk

Build new structure, porch, steps, and railings using BROWN PRESSURE TREATED LUMBER, *similar in design** to existing porch. Additional steps added (10 total) with lower rise (approx.5 ½" rise) to facilitate climbing or descending. The additional steps will add to overall length of staircase (approx. 100" in total). Railings fitted with black aluminum bars. New plywood, membrane and shingles on roof part. Concrete footings installed under front of porch under 6" X 6" posts. Lattice OR fence boards (1" X6") installed on perimeter under porch, with gate access for garbage cans, etc.

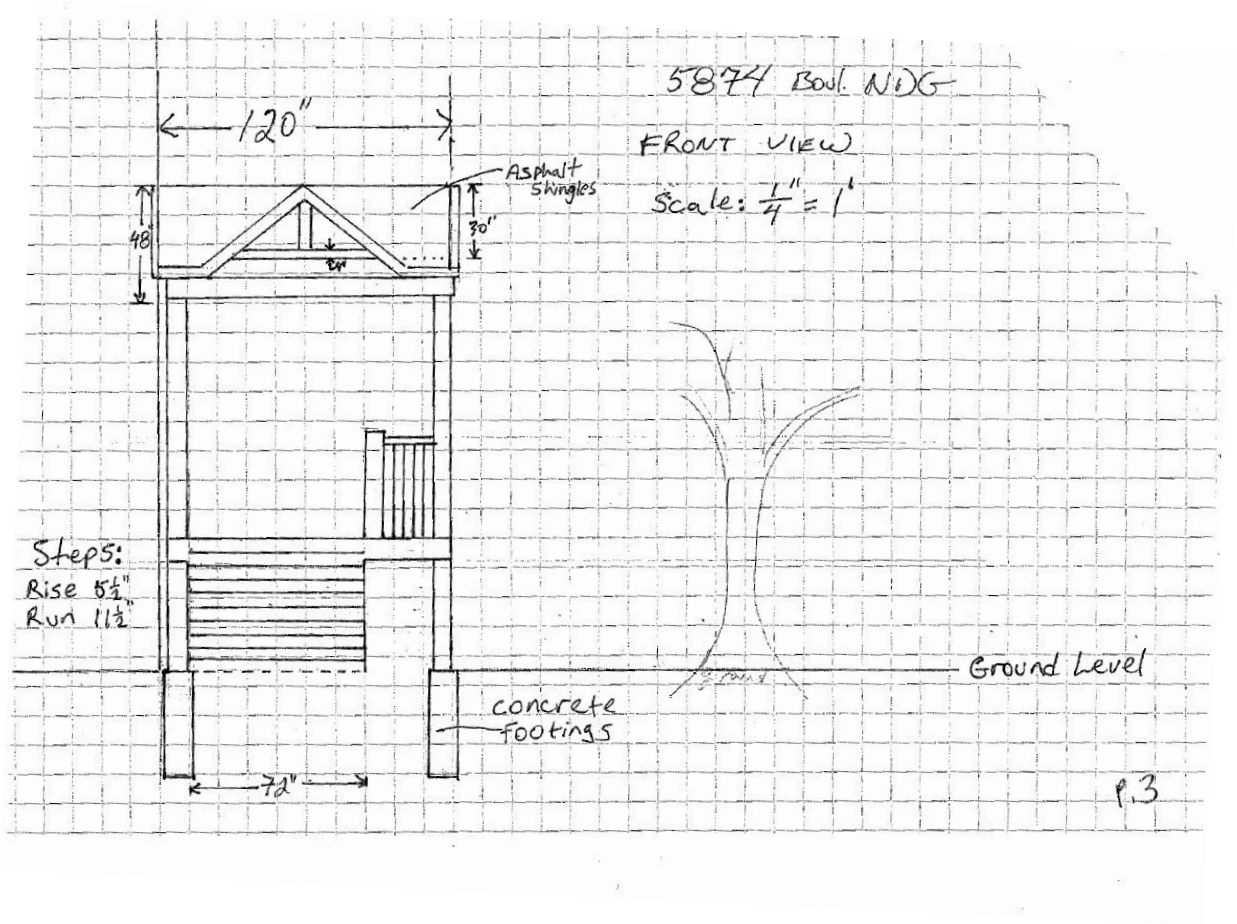
*Front porch boards installed across (left to right) is recommended, following same direction as steps (aesthetic only)

COST: $6000 including all material and labour. Please allow 7-10 days for all work to be completed.

DESCRIPTION DES TRAVAUX



ÉLÉVATION PROPOSÉE



ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

3003204082	5874	AVENUE NOTRE-DAME-DE-GRÂCE	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 porche de remplacement reprend l'ensemble des caractéristiques d'origine à l'exception des barrotins des garde-corps et de l'escalier;
114	1°	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.	☑	Les dimensions et le nombres de marches de la volée de l'escalier sont modifiés afin de la rendre plus sécuritaire;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	L'intervention demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'intervention est soucieuse de préserver l'apparence d'origine;
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;	☑	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	

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 113,114, 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 demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'intervention est soucieuse de préserver les caractéristiques d'origine à l'exception des barrotins composant les garde-corps;
- La configuration de la volée de l'escalier est modifiée afin de la rendre plus sécuritaire;
- Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti;

La Direction émet cet avis sous condition que les surfaces des composantes de bois traité soient peintes d'une couleur qui s'harmonise avec le bâtiment jumelé adjacent.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **6522, AVENUE SOMERLED**

Suite au permis 3001535633-22, 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 ajouter une construction hors toit afin d'agrandir les 6 logements du dernier étage et d'abriter des équipements mécaniques, ainsi qu' à aménager une terrasse au toit, pour un immeuble résidentiel situé au 6255, avenue Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003197248.

2022/10/12

01 CONTEXTE

Suite au permis de construction 3001535633-22 de plein droit;
Ajouter une construction hors toit afin d'agrandir les 6 logements du dernier étage et d'abriter des équipements mécaniques;
Aménager une terrasse au toit, pour un immeuble résidentiel;

02 ANALYSE

L’immeuble projeté n’est pas localisé en secteur significatif;
Construction hors toit assujettie au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 22.

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

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

LOCALISATION : DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE





AVENUE SOMERLED



TRANSFORMATION AUTORISÉE : PERMIS 3001535633-22



Fig. 1
Vol d'oiseau du nord



Fig. 2
Vol d'oiseau du sud



Fig. 1
Perspective façade avant



Fig. 2
Perspective façade latérale

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



- Construction hors toit assujettie au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 22.

CONSTRUCTION HORS TOIT PROPOSÉE



Fig. 2
Axonométrie est



Fig. 1
Axonométrie ouest

TRIANGLE DE VISIBILITÉ

Présentation du projet

Triangle de visibilité - Mezzanine

Minimiser l'impact visuel par la hauteur, le gabarit et la localisation de la mezzanine;

Respectant les retraits prescrits, la mezzanine reste à l'abri des regards à partir de la rue et s'intègre ainsi au quartier.



Fig. 1

Façade Somerled

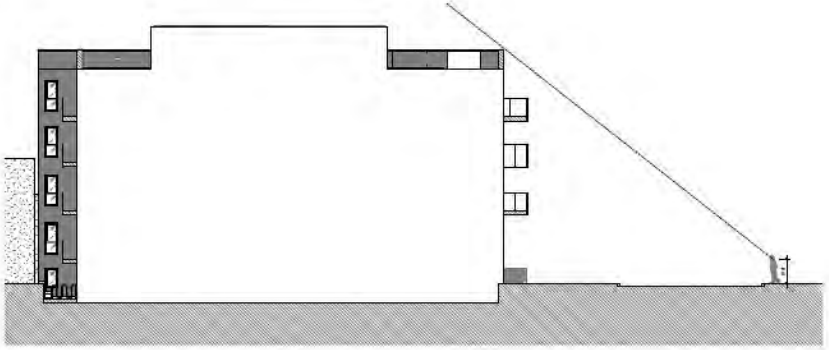


Fig. 2

Triangle de visibilité rue Somerled



Fig. 3

Façade Kensington

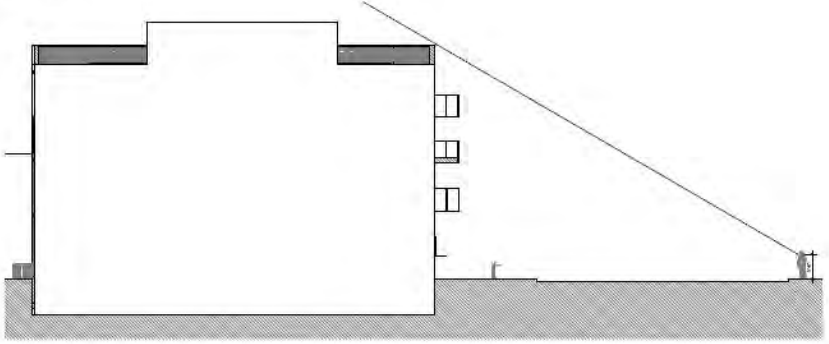
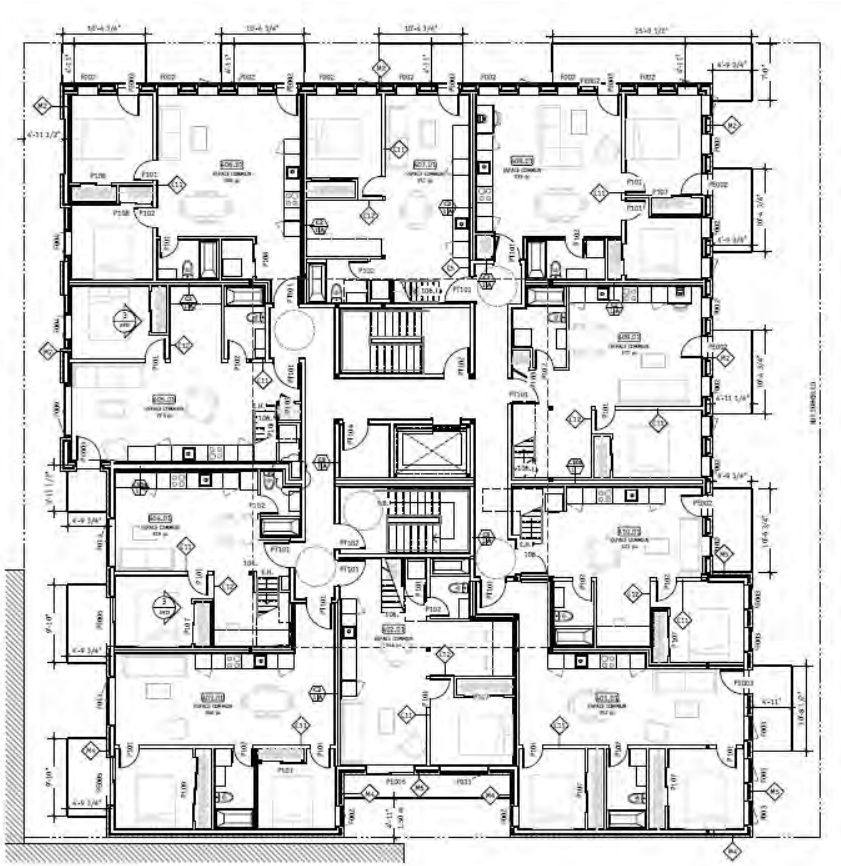


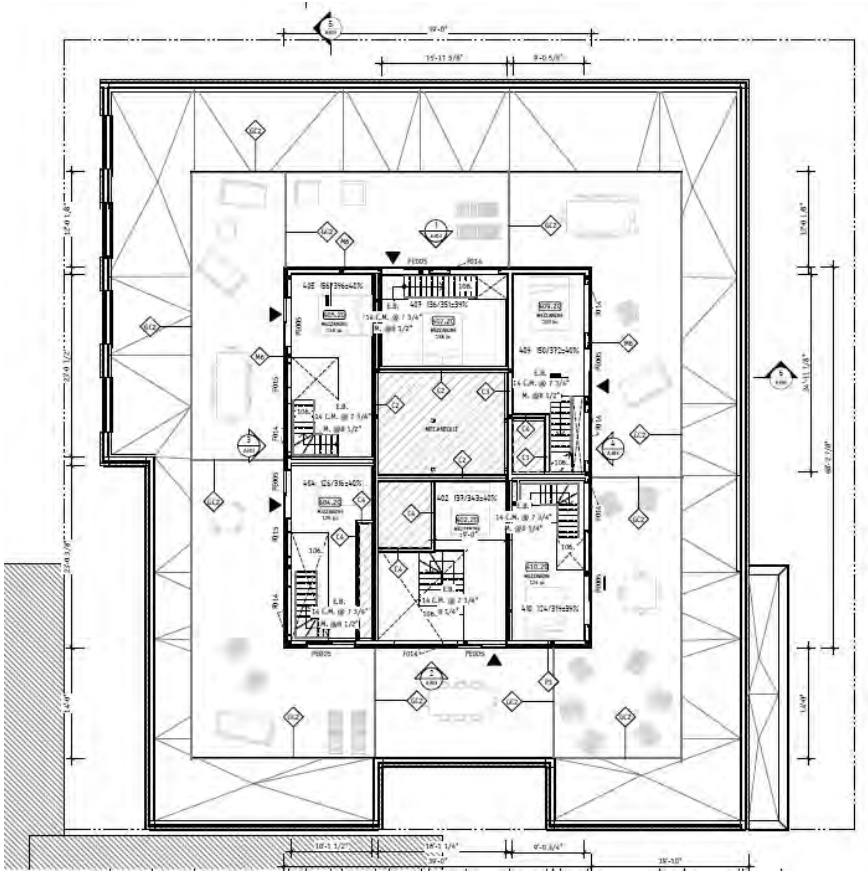
Fig. 4

Triangle de visibilité rue Kensington

PLAN DU 4e ÉTAGE ET PLAN DU TOIT-TERRASSE

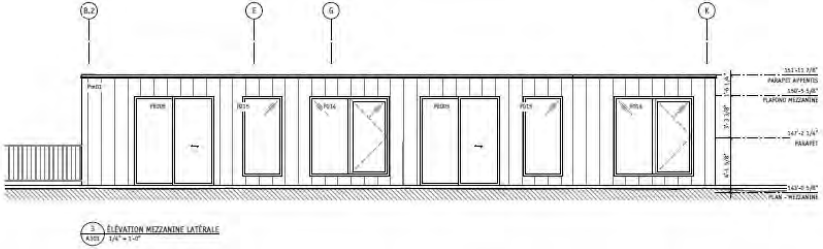


4e ÉTAGE

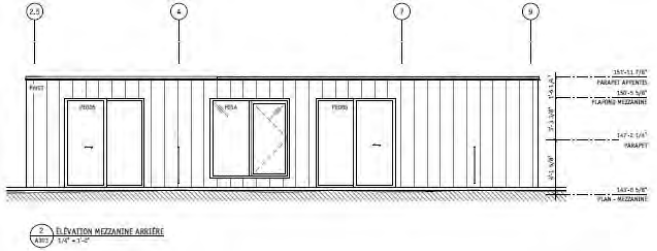


MEZZANINES ET TERRASSES

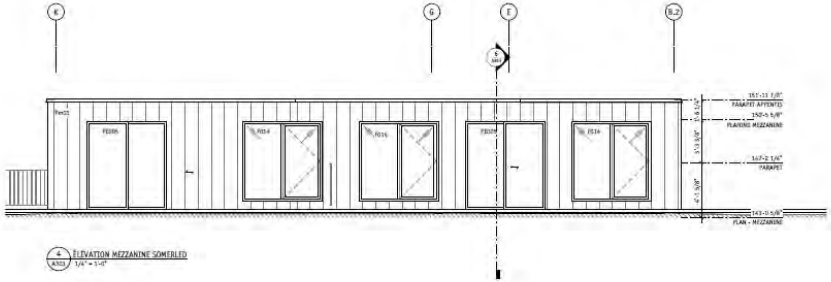
ÉLÉVATIONS DE LA CONSTRUCTION HORS TOIT



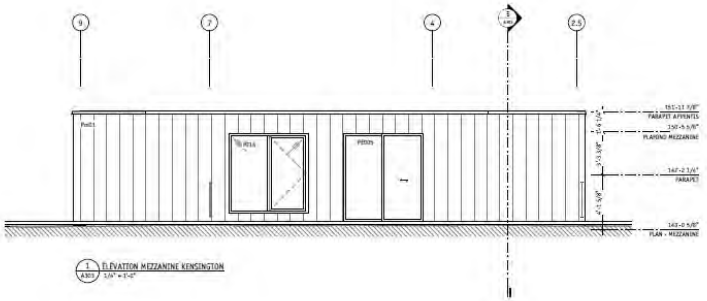
3 ÉLÉVATION MEZZANINE LATÉRALE
1/4" = 1'-0"



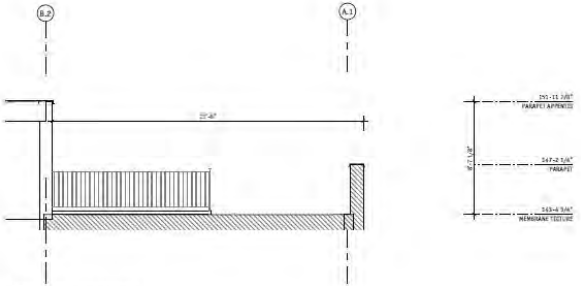
2 ÉLÉVATION MEZZANINE ARRIÈRE
1/4" = 1'-0"



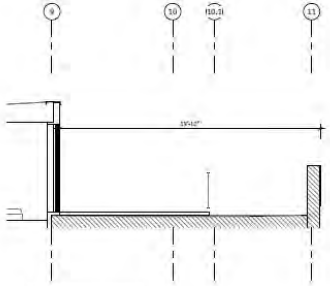
4 ÉLÉVATION MEZZANINE SOMERLED
1/4" = 1'-0"



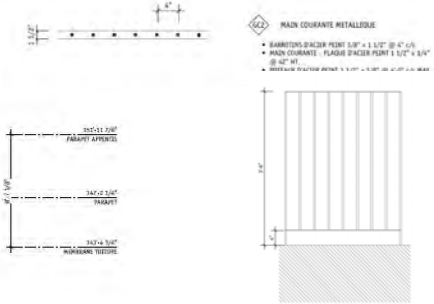
1 ÉLÉVATION MEZZANINE KENSINGTON
1/4" = 1'-0"



5 COUPE MEZZANINE KENSINGTON
1/4" = 1'-0"



6 COUPE MEZZANINE SOMERLED
1/4" = 1'-0"



VISIBILITÉ DE L'AVENUE SOMERLED

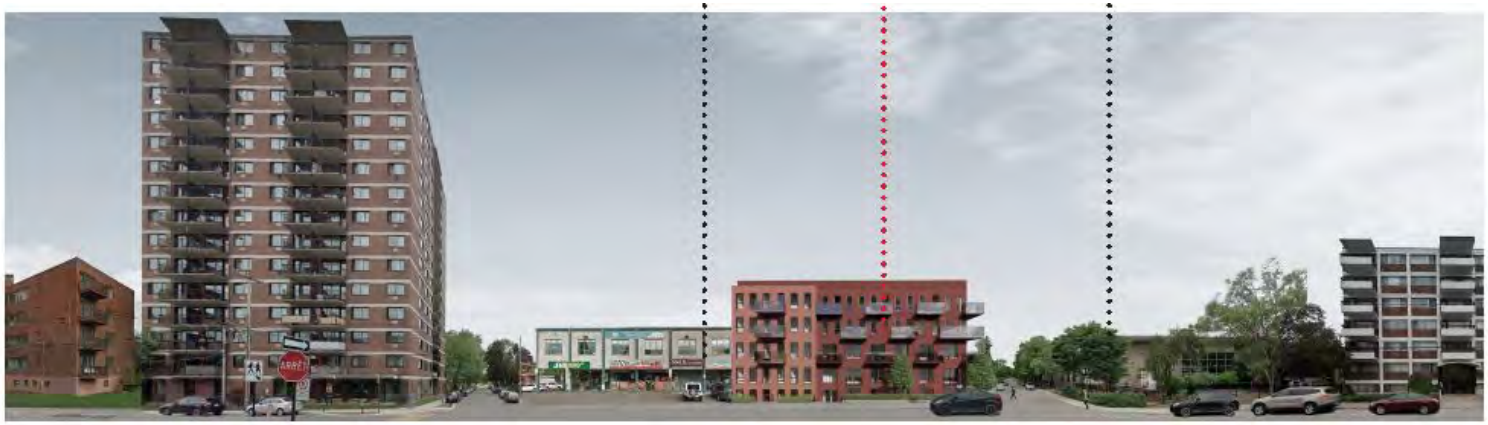


Fig. 1

Photomontage
de la rue Somerled avant



Fig. 2

Photomontage
de la rue Somerled après

VISIBILITÉ DE LA RUE KENSINGTON



Fig. 1

Photomontage
de la rue Kensington avant



Fig. 2

Photomontage
de la rue Kensington après

MATÉRIALITÉ PROPOSÉE

Répondant au contexte existant, une palette restreinte dans des tons de rouge modernise le bâtiment existant et ajoute plus de verdure aux terasses



Parement métallique

Dans une optique d'uniformtité et de monochromie, un revêtement métallique de couleur rouge est utilisé pour habiller la mezzanine. Un profilé rainuré installé à la verticale offre un rythme et une présence au volume de la mezzanine sans pour autant être perseptible de la rue.



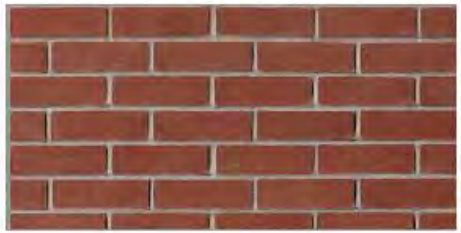


Végétation

Une sélection de vivaces aux lignes fines, de teintes verdâtres à dorées, suggère un paysage sobre et contemporain.

Résistantes au climat et nécessitant peu d'entretien, ces végétaux perdureront sans envahir.





Briques existantes

Le revêtement de brique du volume principal est de couleur rouge et la portion en avancée est de couleur rougeâtre claire.



Garde-corps existants

Des gardes-corps en verre recouvrent l'ensemble des balcons du bâtiment.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

3003197248	6255 AVENUE SOMERLED : ÉCOLE NOTRE-DAME-DES-NEIGES	SS-NON	CONSTRUCTION HORS TOIT: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 22
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
22, al. 2	1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;	☑	La construction hors toit reprend l'expression contemporaine adoptée pour la transformation du corps principal, mais par une matérialité plus légère et qui se distingue;
22, al. 2	2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.	☑	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La construction hors toit permet d'articuler davantage la volumétrie du bâtiment, et favorise les aménagements au toit;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Considérant les retraits exigés et la hauteur des parapets, la visibilité de la construction hors toit et l'impact de l'ombre portée sont considérablement réduits;
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'ajout de la construction hors toit bonifie le projet de transformation autorisé pour le bâtiment;
Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 22, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑ ☑ ☒ N/A	

RECOMMANDATION

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

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

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- La construction hors toit reprend l'expression contemporaine adoptée pour la transformation du corps principal, mais par une matérialité plus légère qui se distingue;
- La construction hors toit permet d'articuler davantage la volumétrie du bâtiment, et favorise les aménagements au toit;
- Considérant les retraits exigés et la hauteur des parapets, la visibilité de la construction hors toit et l'impact de l'ombre portée sont considérablement réduits;
- L'ajout de la construction hors toit bonifie le projet de transformation autorisé pour le bâtiment;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5223, AVENUE COOLBROOK**

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 remplacer le balcon du 2e étage, et à installer un garde-corps en aluminium soudé, pour un duplex situé au 5223, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003191978.

2022/10/12

01 CONTEXTE

Suite au permis de transformation 3001535633-22 de plein droit;
Remplacer le balcon du 2e étage. Installer un garde-corps en aluminium soudé et recouvrir le plancher d'un profilé en aluminium antidérapant.

02 ANALYSE

Duplex localisé en secteur significatif soumis à des normes 'B';
Modification de la forme de l'apparence d'origine non conforme aux articles 91 et 105.1;
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106;

03 RECOMMANDATION

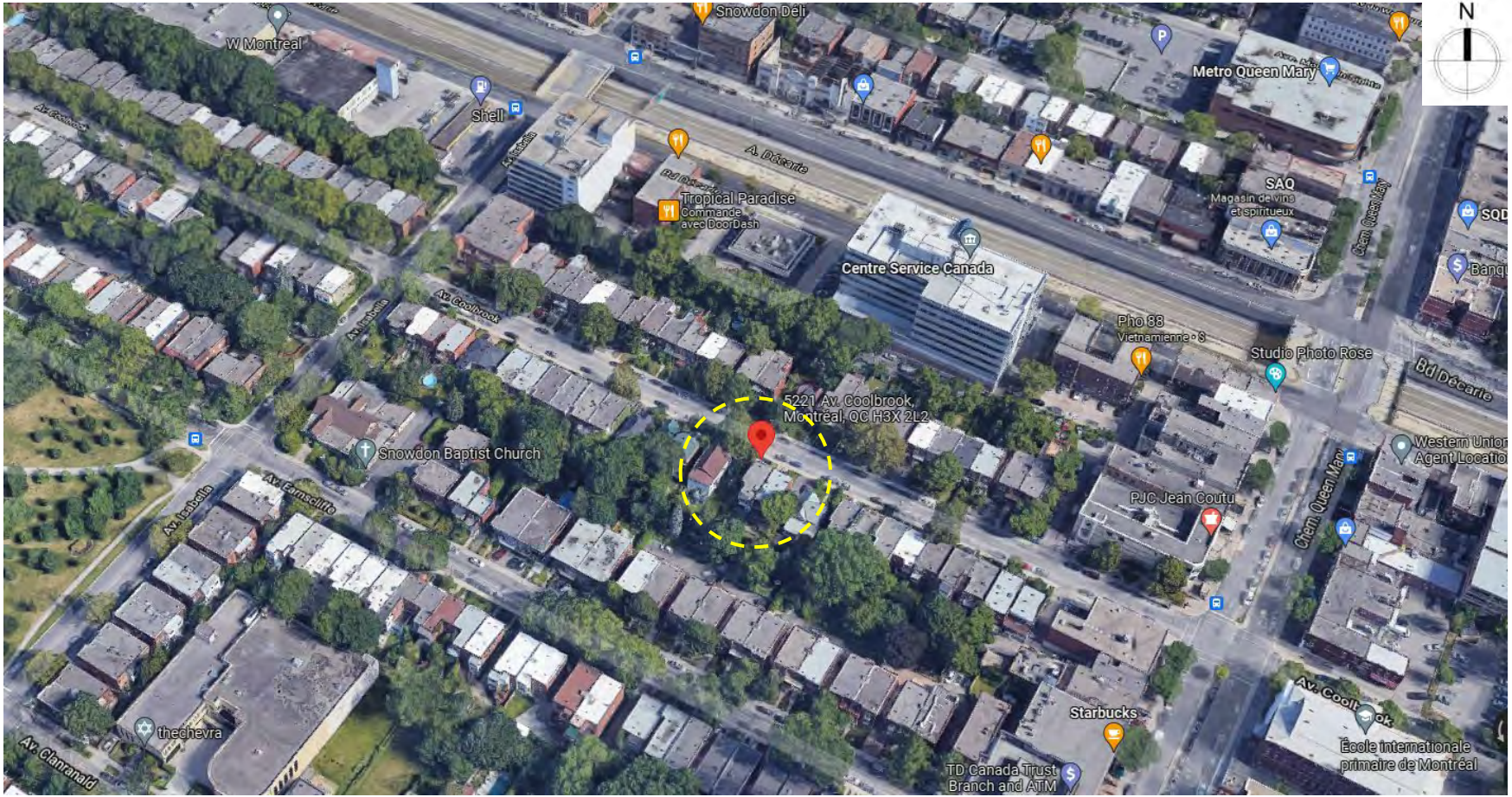
La DAUSE est favorable au projet;

CONTEXTE

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

5223, Avenue Coolbrook - Transformation d'un balcon - 3003191978

LOCALISATION : DISTRICT SNOWDON



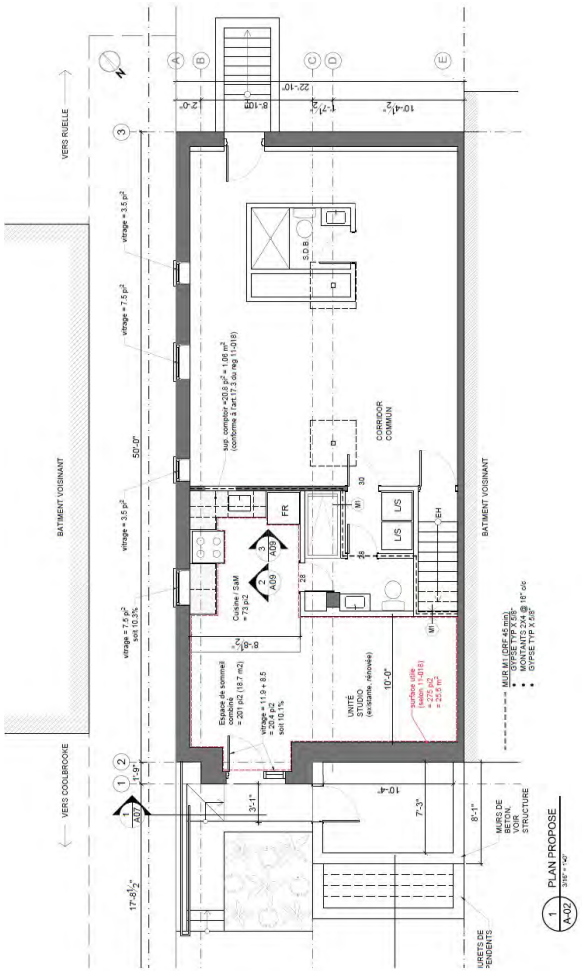


AVENUE SOMERLED

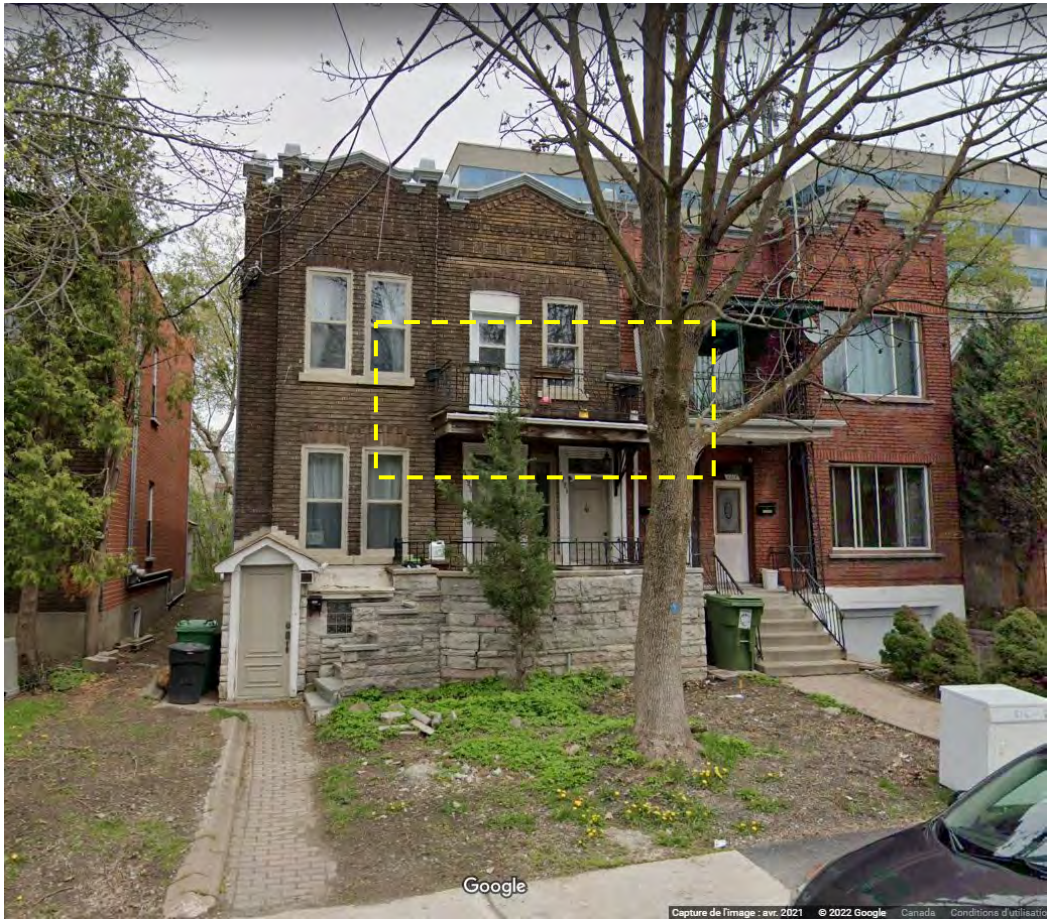


TRANSFORMATION AUTORISÉE : PERMIS 3001523892-22



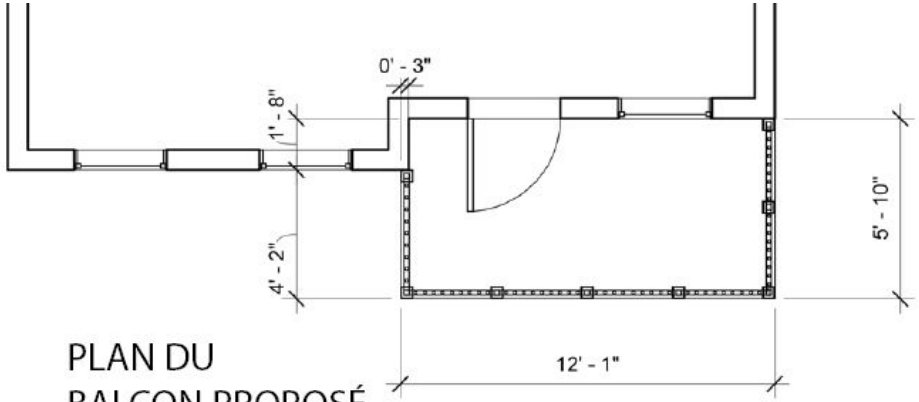


TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

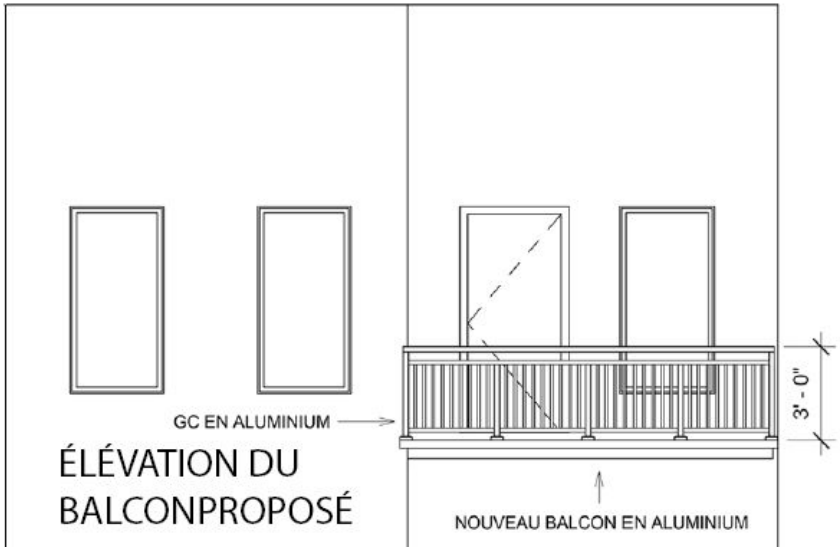


- La modification de la forme de l’apparence du garde-corps d’origine n’est pas conforme aux articles 91 et 105.1;
- Les travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 106;
- Malgré l’article 105.1, les matériaux utilisés pour le remplacement du revêtement de plancher d’une galerie, d’un perron ou d’un balcon peuvent être ceux d’origine ou de substitution. **Le plancher d’aluminium extrudé et antidérapant est donc autorisé.**

PLAN DU 4e ÉTAGE ET PLAN DU TOIT-TERRASSE



PLAN BALCON 2e



ÉLÉVATION BALCON 2e

MATÉRIALITÉ PROPOSÉE

PLANCHERS D'ALUMINIUM, LES AVANTAGES

PLANCHERS D'ALUMINIUM ACCESSIBLES

Évitez les délais de commande et obtenez immédiatement le plancher d'aluminium dont vous avez besoin. Chez Balcons Verdun, nous avons en inventaire toutes les longueurs standards. Vous avez besoin d'un plancher de 8, 10, 12 ou 20 pieds, nous aurons la quantité de votre choix.

INSTALLEZ VOTRE PLANCHER D'ALUMINIUM VOUS-MÊME

Nos planchers d'aluminium sont extrêmement faciles à installer. Composés de plusieurs lattes d'aluminium, vous n'avez qu'à les insérer les unes dans les autres pour créer le balcon de votre goût. De plus, comme il s'agit d'un matériel léger, vous n'aurez aucune difficulté à transporter ces planches d'aluminium de votre voiture à votre propriété.

PLANCHER QUI NE ROUILLE PAS ET DURE LONGTEMPS.

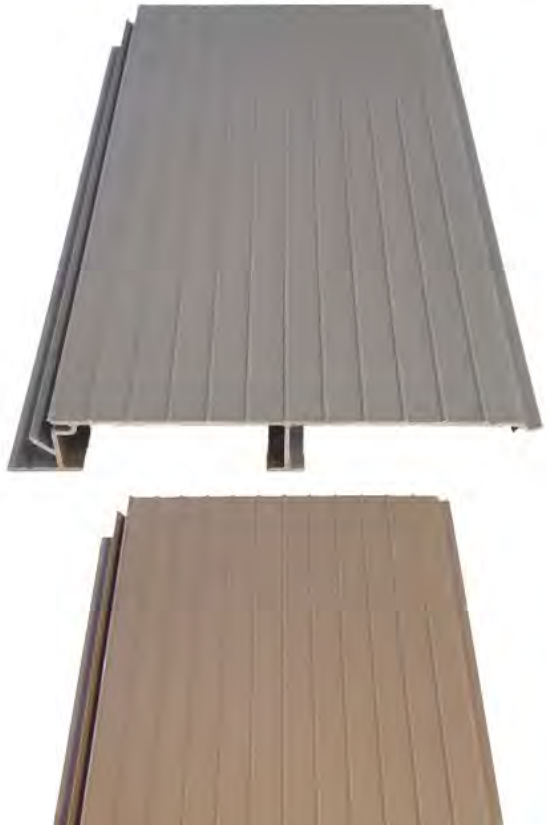
En choisissant un plancher d'aluminium, vous obtenez un produit qui ne rouille pas. D'ailleurs, votre balcon traversera les années sans perdre de sa beauté, puisque son plancher sera composé d'aluminium : un matériel dont la durabilité est quasi parfaite.

PLANCHERS D'ALUMINIUM ANTIDÉRAPANT

Nos planchers d'aluminium sont recouverts d'une peinture esthétique au fini texturé, qui offre une protection supplémentaire. De plus, cette peinture texturée est antidérapante, ce qui facilite les déplacements sur le balcon.

FACILE À NETTOYER ET SANS ENTRETIEN :

Les planchers d'aluminium n'exigent pas d'entretien pour conserver son esthétique. Grâce à eux, votre balcon sera très facile à nettoyer. Il suffit d'utiliser le savon de votre choix ainsi qu'une brosse ou une machine à pression.



ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

3003191978	5223	AVENUE PRUD'HOMME	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 garde-corps en aluminium soudé préserve l'apparence caractéristique du fer forgé; Le recouvrement de plancher du balcon par un profilé d'aluminium extrudé antidérapant représente une option plus durable que le fibre de verre;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	L'intervention demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'intervention est discrète et soucieuse de préserver l'apparence d'origine;
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;	☑	Les travaux sont proposés dans la continuité de transformation autorisée pour les étages inférieurs et ils 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	

RECOMMANDATION

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

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 demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le garde-corps en aluminium soudé préserve l'apparence caractéristique du fer forgé;
- Le recouvrement de plancher du balcon par un profilé d'aluminium extrudé antidérapant représente une option plus durable que le fibre de verre;
- L'intervention est discrète et soucieuse de préserver l'apparence d'origine;
- Les travaux sont proposés dans la continuité de transformation autorisée pour les étages inférieurs et ils contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5307, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES**

Suite au permis de transformation 3001472196-21 autorisant la déconstruction d'un mur dangereux, 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 reconstruire le mur extérieur latéral Sud, pour l'école Notre-Dame-des-Neiges situé au 5307, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis (À VENIR).

2022/10/12

01 CONTEXTE

Suite à la déconstruction de l'annexe sud dangereuse (requête 3003105196);
Reconstruire le mur extérieur latéral Sud de l'école Notre-Dame-des-Neiges.

02 ANALYSE

Immeuble significatif localisé en secteur significatif soumis à des normes ‘C’;
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 108.

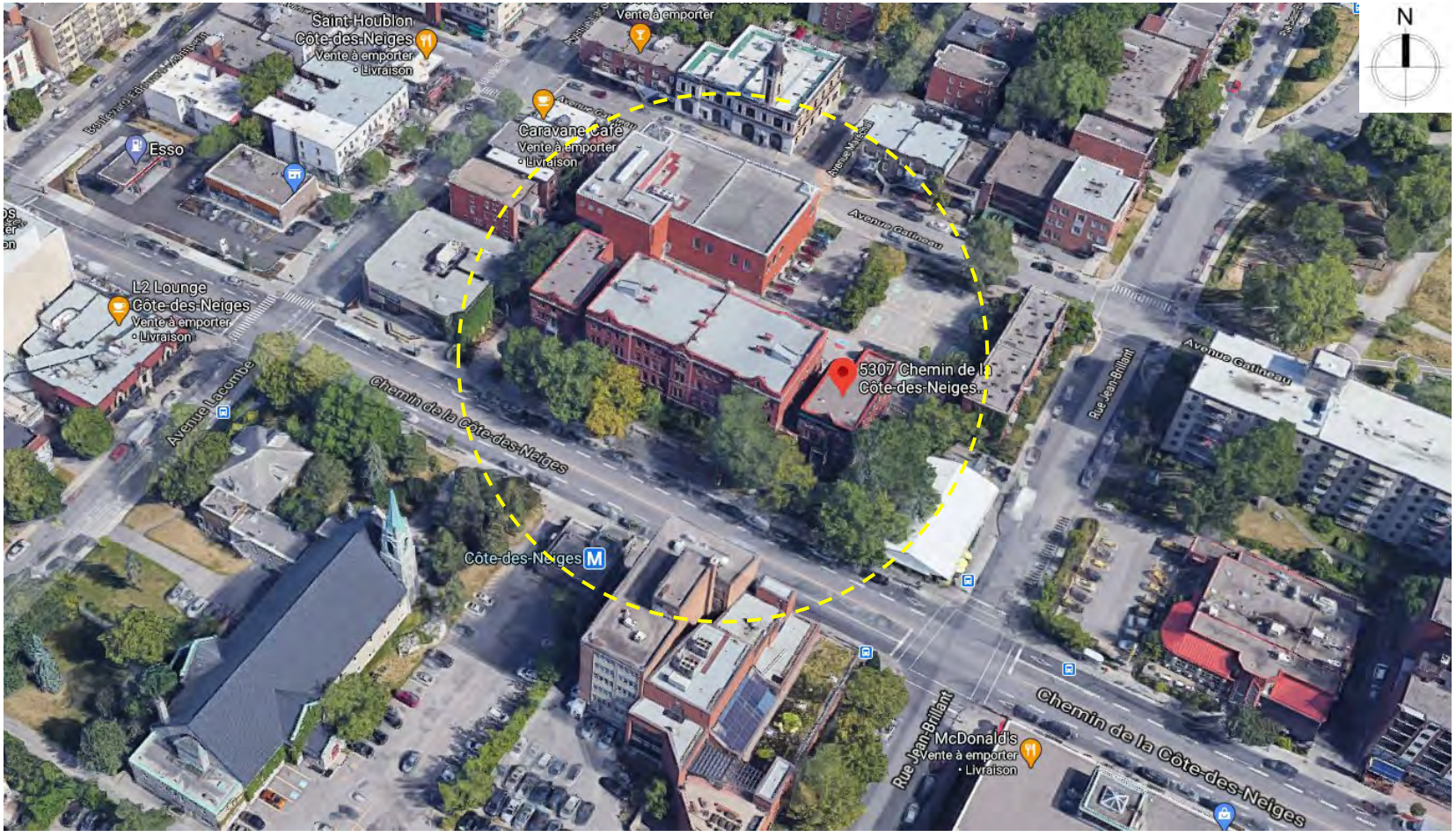
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

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

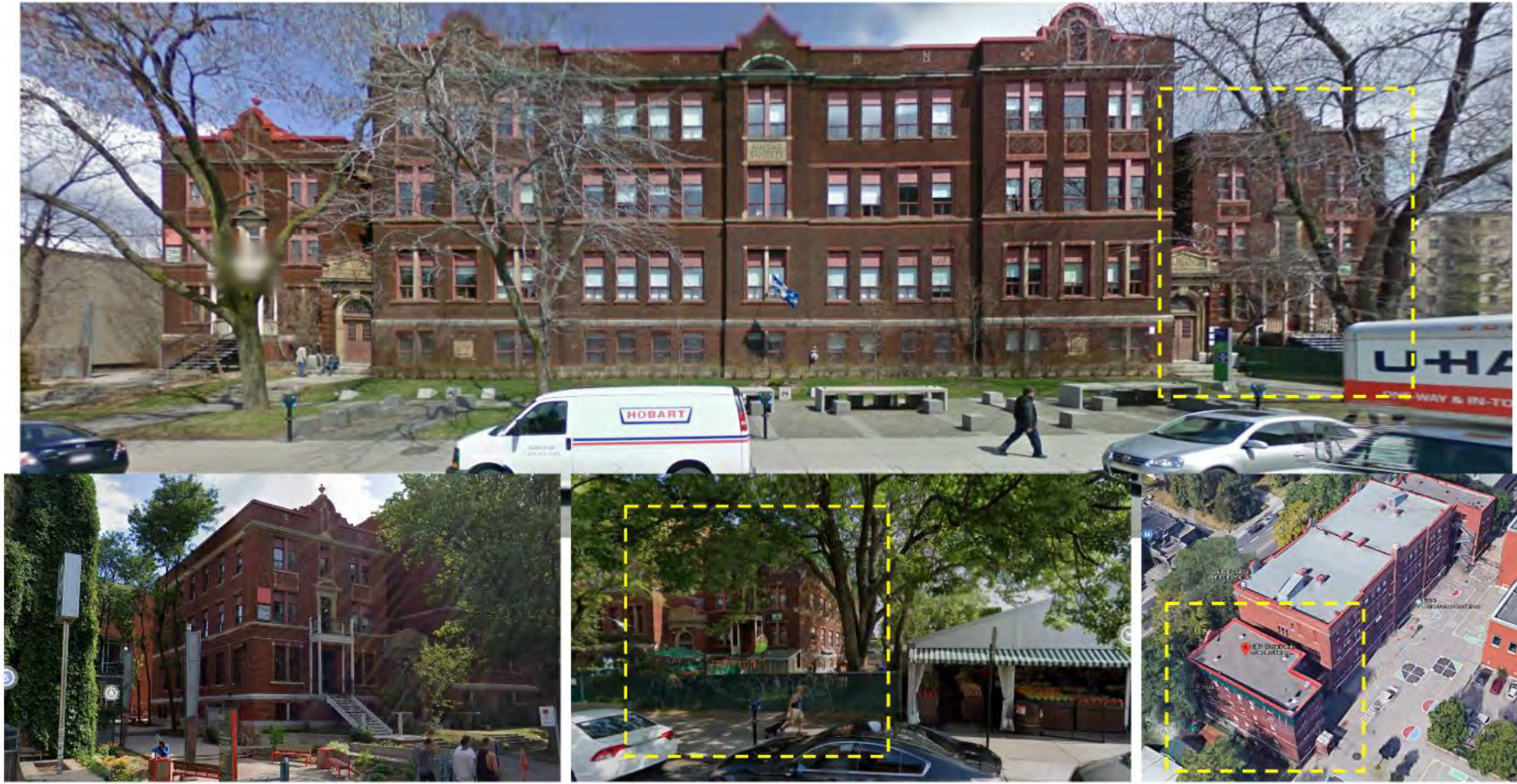
LOCALISATION : DISTRICT CÔTE-DES-NEIGES



CONDITION ACTUELLE ET ZONE D'INTERVENTION



IMMEUBLE SIGNIFICATIF / SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES ‘C’

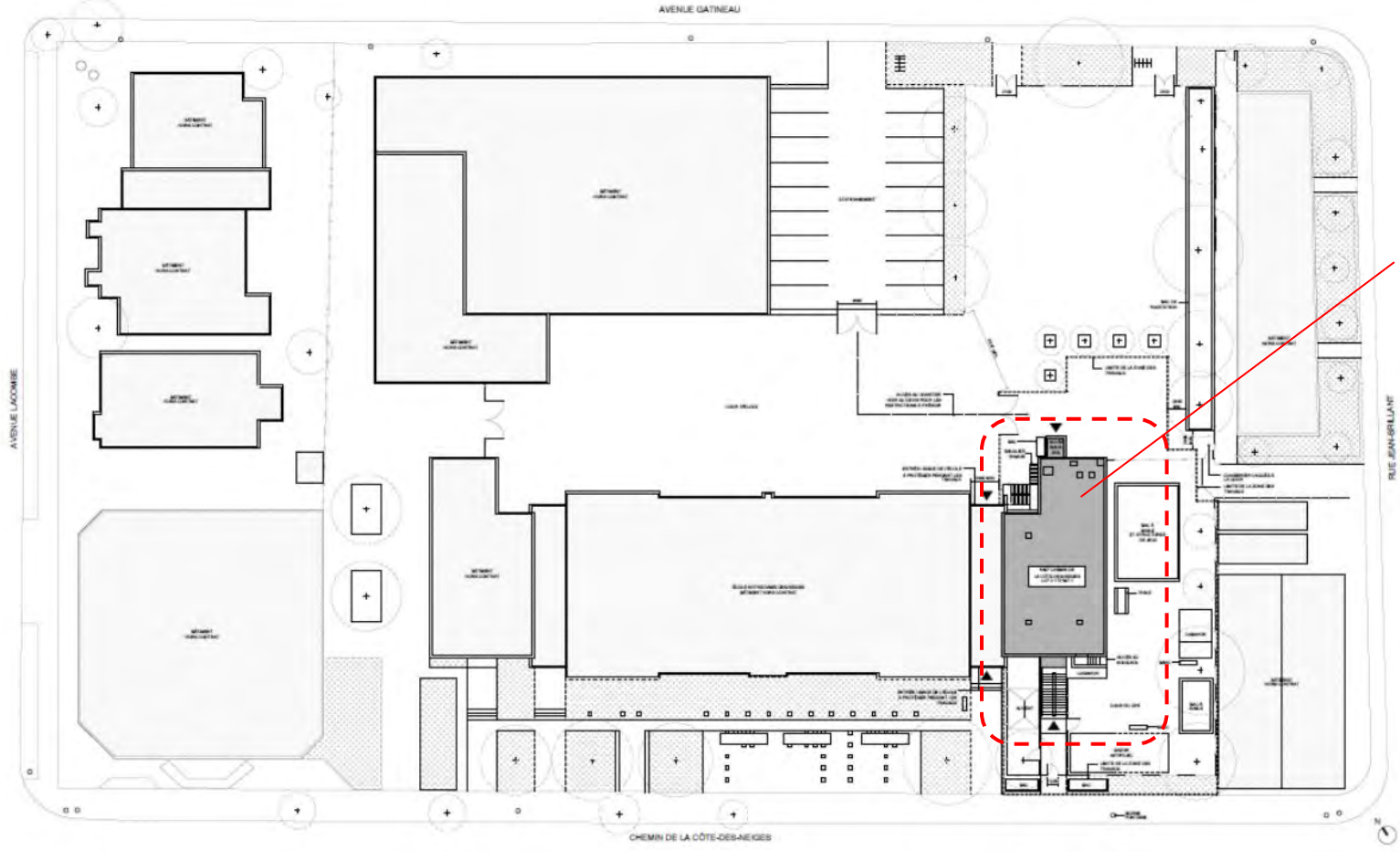


5307, Chemin de la Côte-des-Neiges - Transformation de façade - # À VENIR

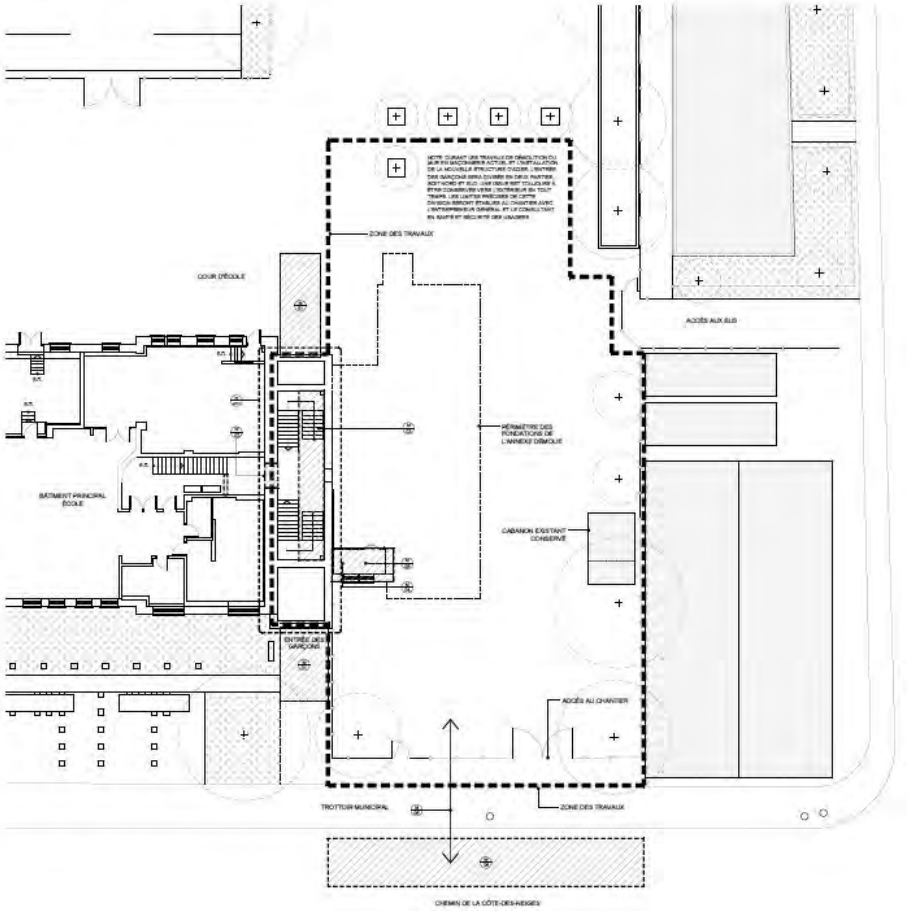
DÉMOLITION AUTORISÉE SUR ORDRE DU DIRECTEUR - déconstruction de l'annexe sud dangereuse (requête 3003105196)

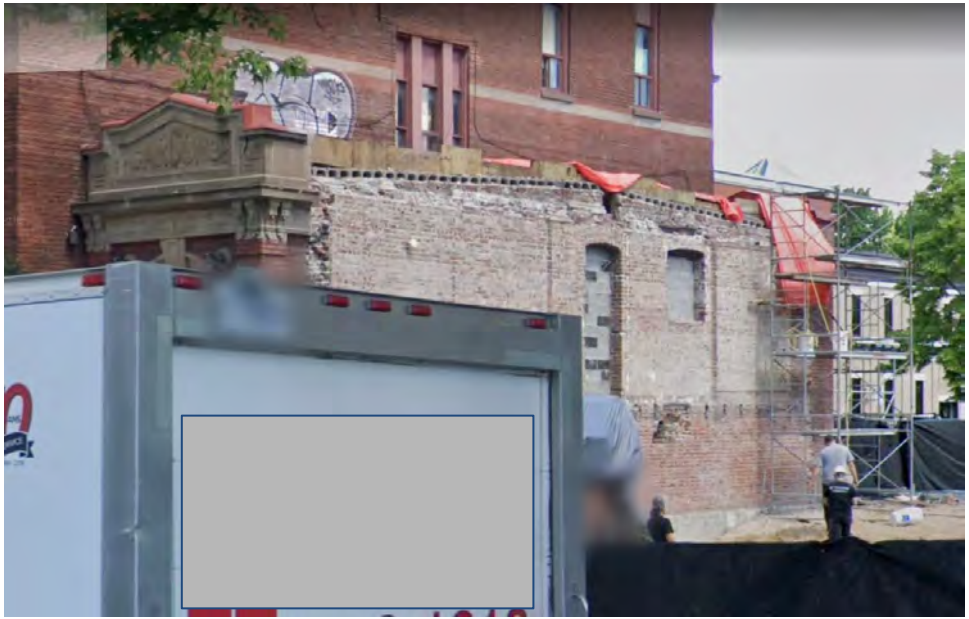


PLAN D'IMPLANTATION AVANT DÉMOLITION

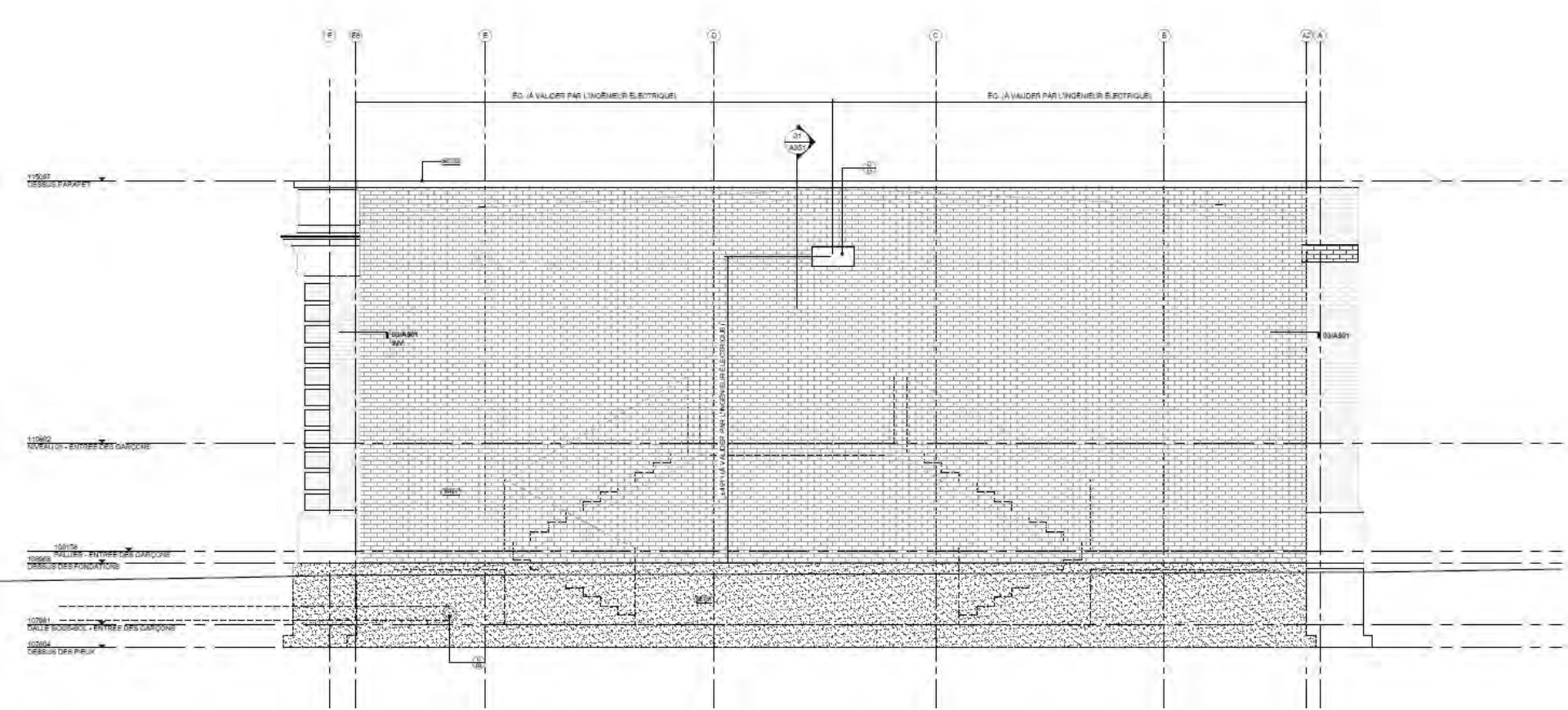


PLAN DE MOBILISATION

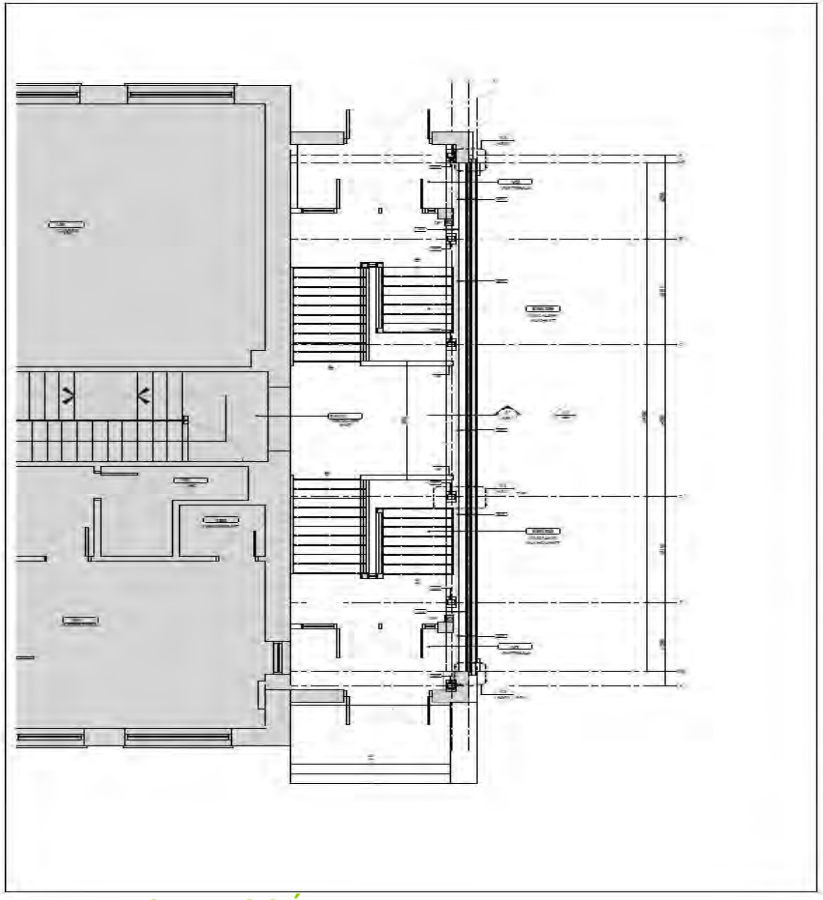




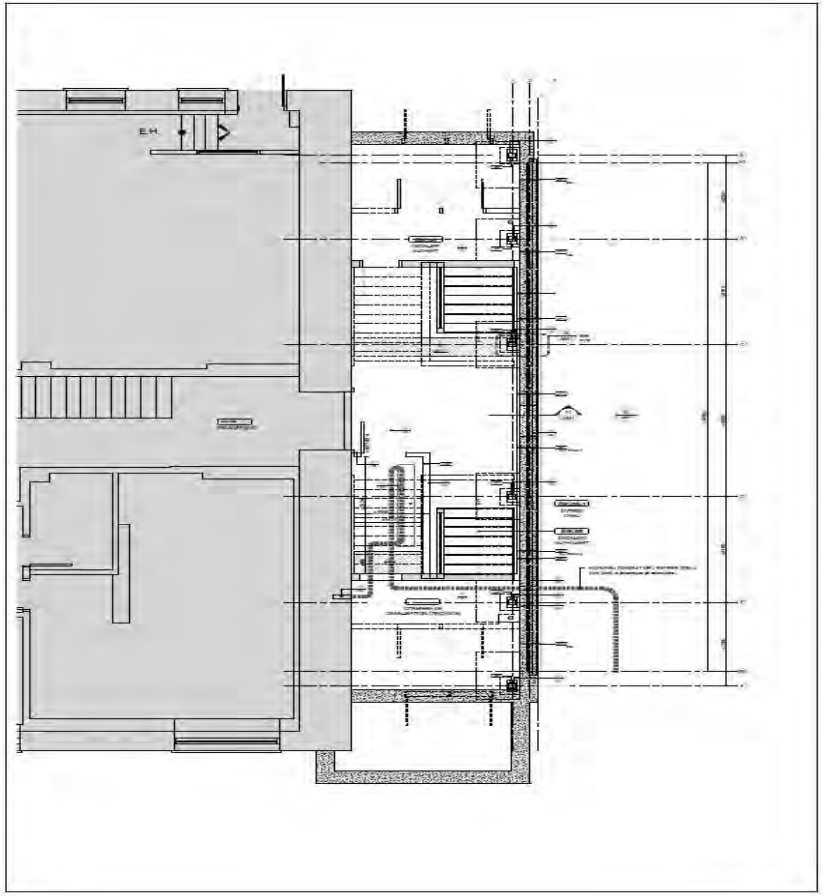
ÉLÉVATION LATÉRALE SUD À RECONSTRUIRE



VUES EN PLAN



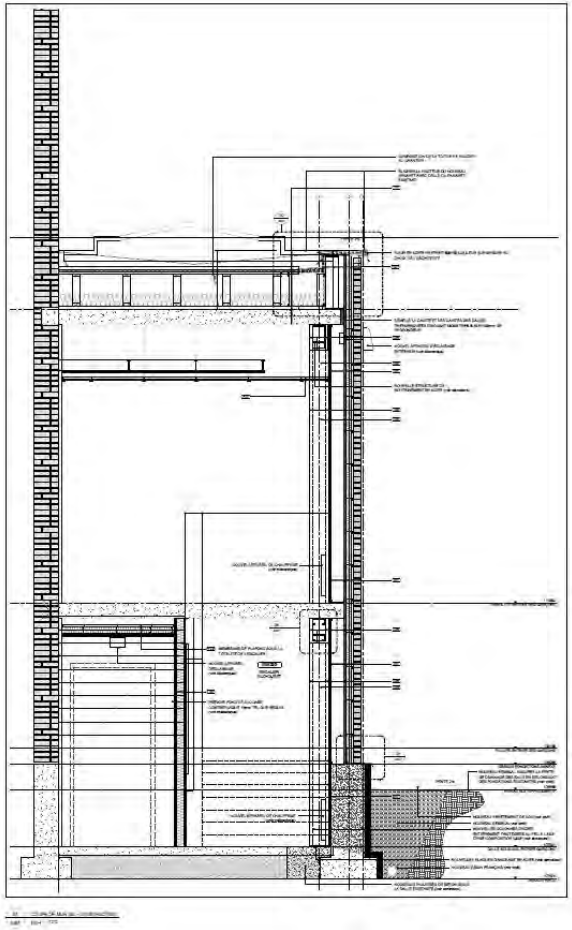
REZ-DE-CHAUSSÉE

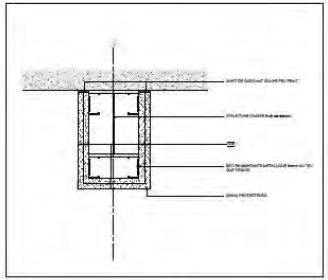


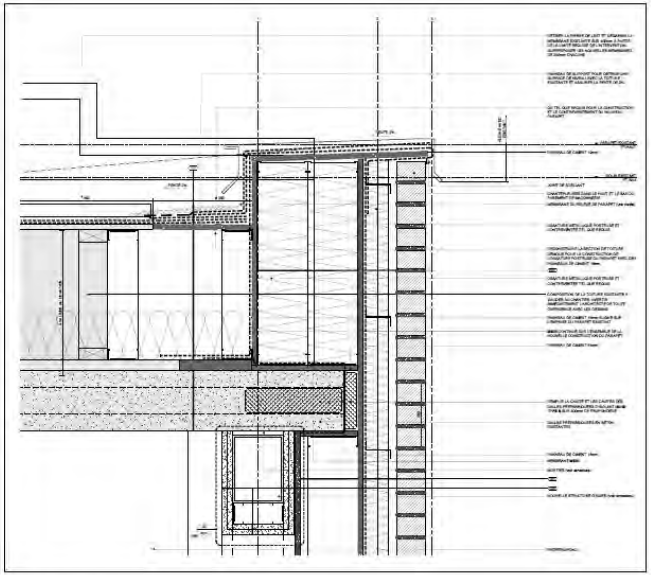
SOUS-SOL

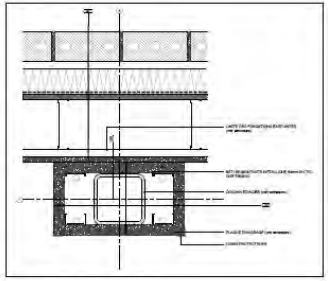
5307, Chemin de la Côte-des-Neiges - Transformation de façade - # À VENIR

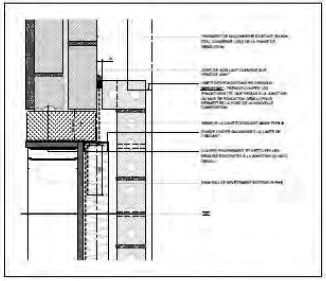
COUPE ET DÉTAILS TYPES

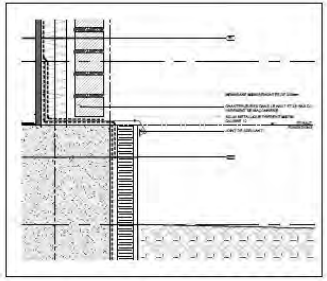










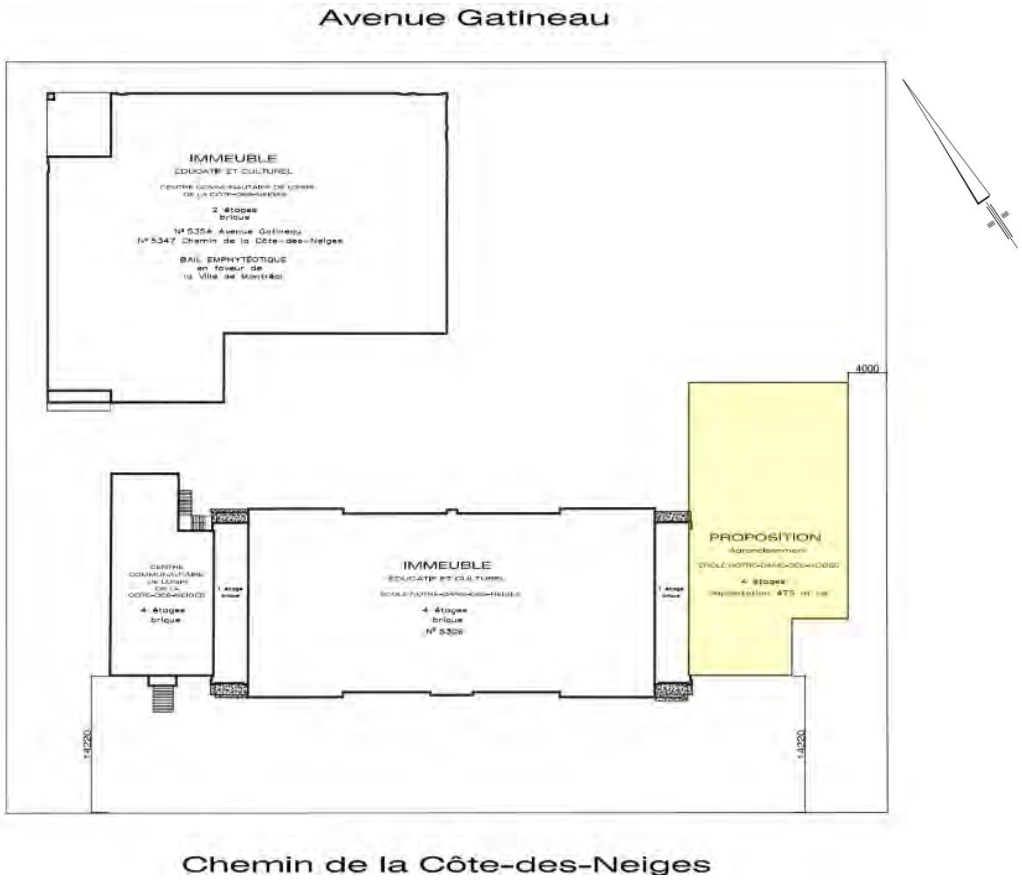


MATÉRIALITÉ PROPOSÉE: BRIQUE AUTORISÉE POUR LA DEMANDE DE RÉFECTION 3002484594-20



5307, Chemin de la Côte-des-Neiges - Transformation de façade - # À VENIR

PROPOSITION D'IMPLANTATION À L'ÉTUDE POUR L'AGRANDISSEMENT DE L'ÉCOLE



ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

À VENIR	5307 chemin de la CÔTE-DES-NEIGES		I.S. SS-C	IMMEUBLE SIGNIFICATIF TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 108
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;	☑	L'intervention vise à reconstruire l'enveloppe du bâtiment en utilisant les briques acquises dans le cadre du projet autorisés initialement pour la réfection de l'axe Sud, dans l'attente d'un projet d'agrandissement;
118	1°	la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;	N/A	L'aile sud a été démolie sous l'ordre du Directeur pour condition dangereuse;
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	☑	Le mur sud doit être reconstruit dans l'attente d'un possible agrandissement;
118	3°	le respect du mode d'implantation existant.	N/A	À évaluer dans le cadre d'un projet d'agrandissement;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs de l'arrondissement, dans l'attente d'un projet d'agrandissement;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le choix de brique proposé vise à assurer la pérennité de l'immeuble significatif.
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;	☑	L'intervention vise à consolider l'enveloppe du bâtiment et à sécuriser les lieux;
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 118, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑ ☑ ☒ N/A	

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 113,118, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs de l'arrondissement, dans l'attente d'un projet d'agrandissement;
- L'intervention vise à consolider l'enveloppe du bâtiment et à sécuriser les lieux;
- L'intervention vise à reconstruire l'enveloppe du bâtiment en utilisant les briques acquises dans le cadre du projet autorisés initialement pour la réfection de l'axe Sud, dans l'attente d'un projet d'agrandissement;
- Le choix de brique proposé vise à assurer la pérennité de l'immeuble significatif.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5815, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES**

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 construction pour un immeuble résidentiel de 6 étages comprenant 60 logements, une construction hors toit, 2 suites commerciales au rez-de-chaussée, et des stationnements au sous-sol, sur un lot situé au 5815, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003166714.

2022/10/12

01

CONTEXTE

Suite à la démolition des bâtiments autorisée par la décision CD22 002;
Construction d'un immeuble résidentiel de 6 étages comprenant 60 logements, une construction hors toit, 2 suites commerciales au rez-de-chaussée, et des stationnements au sous-sol.

02

ANALYSE

L'immeuble projeté n'est pas localisé en secteur significatif;
Travaux de maçonnerie non conformes à l'articles 81;
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 88;
Construction hors toit assujettie au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 22.

03

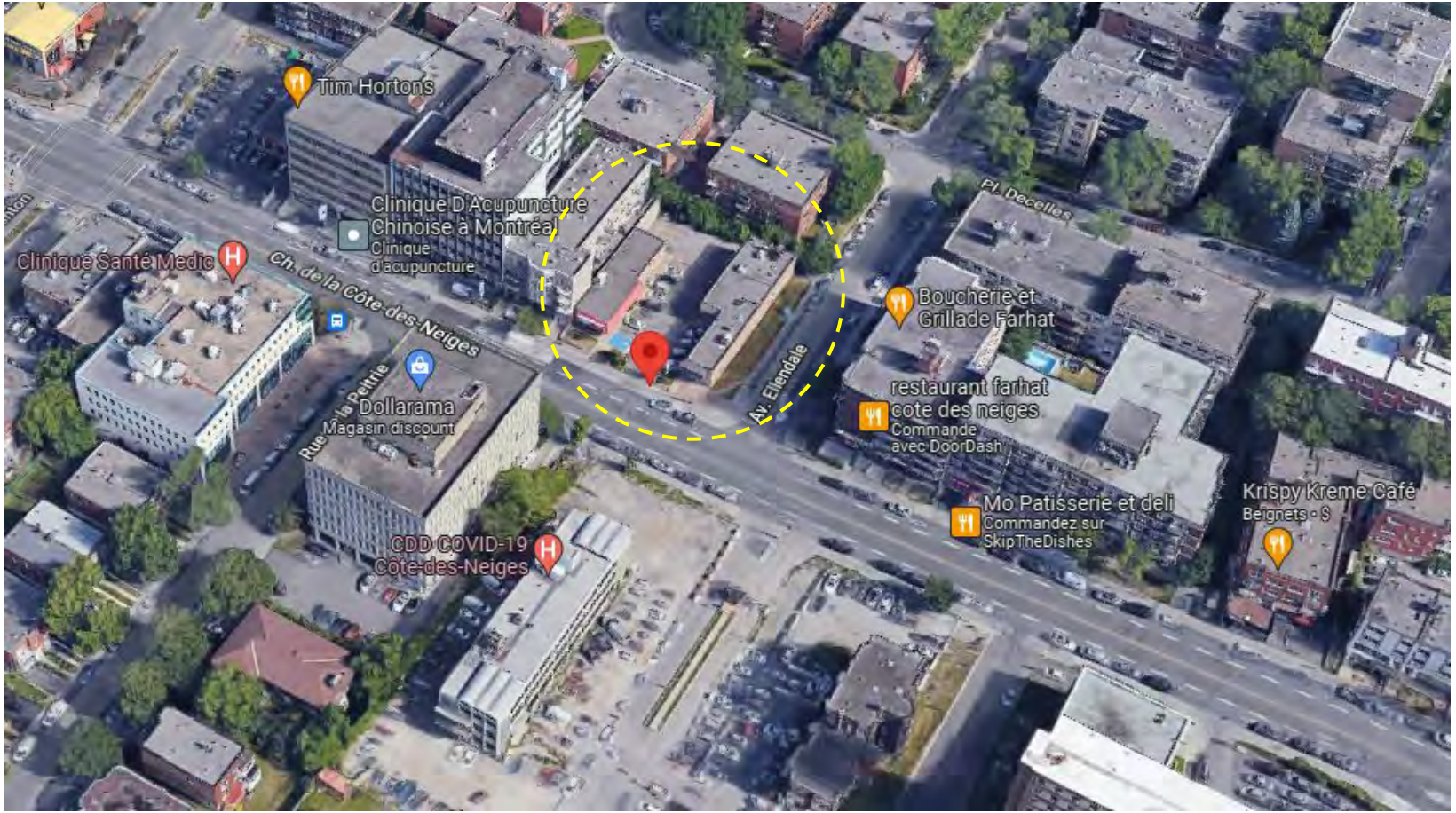
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

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

LOCALISATION : DISTRICT DARLINGTON



CONTEXTE



CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES



DÉMOLITION DES BÂTIMENTS AUTORISÉE PAR LA DÉCISION CD22 002

D'ACCORDER les certificats d'autorisation de démolition pour les propriétés situées au 5809-5811 et 5821-23 chemin de la Côte-des-neiges, le tout conformément au *Règlement régissant la démolition des immeubles* (RCA02 17009) et aux conditions suivantes :

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance des certificats d'autorisation de démolition :
  - un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
  - un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
  - un plan d'aménagement paysager accompagné d'un plan d'entretien annuel de toutes les plantations comprenant 5 arbres à moyen et grand déploiement et des fosses de plantation de 10 m^3 au minimum tel que montré dans le plan d'aménagement paysagé daté du 13 janvier 2022;
  - un plan de gestion des matières résiduelles comprenant notamment au sous-sol :
    - une chambre réfrigérée pour les matières organiques générées par les locataires des logements d'une superficie minimale de 8 m^2;
    - une superficie minimale de 15 m^2 pour les matières recyclables et de 11,5 m^2 pour les déchets, générés par les locataires des logements.
- Que soit réalisé, conformément aux recommandations de l'étude du potentiel archéologique réalisé par Archéotec inc. en février 2021, une supervision archéologique lors des travaux d'excavations à l'intérieur des trois zones à potentiel archéologique et qu'un rapport de supervision soit remis à la DAUSE;
- Qu'aucun appareil de climatisation ne soit installé sur un balcon ou une façade;
- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.
- Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation.
- Que la superficie du toit végétalisé soit significativement agrandie, prioritairement dans la partie du toit donnant sur le chemin de la Côte-des-Neiges.
- Que le traitement architectural du bâtiment soit raffiné, notamment au niveau du couronnement, et que l'occupation et l'aménagement du toit soit bonifié afin de contribuer davantage à la qualité d'ensemble du projet.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

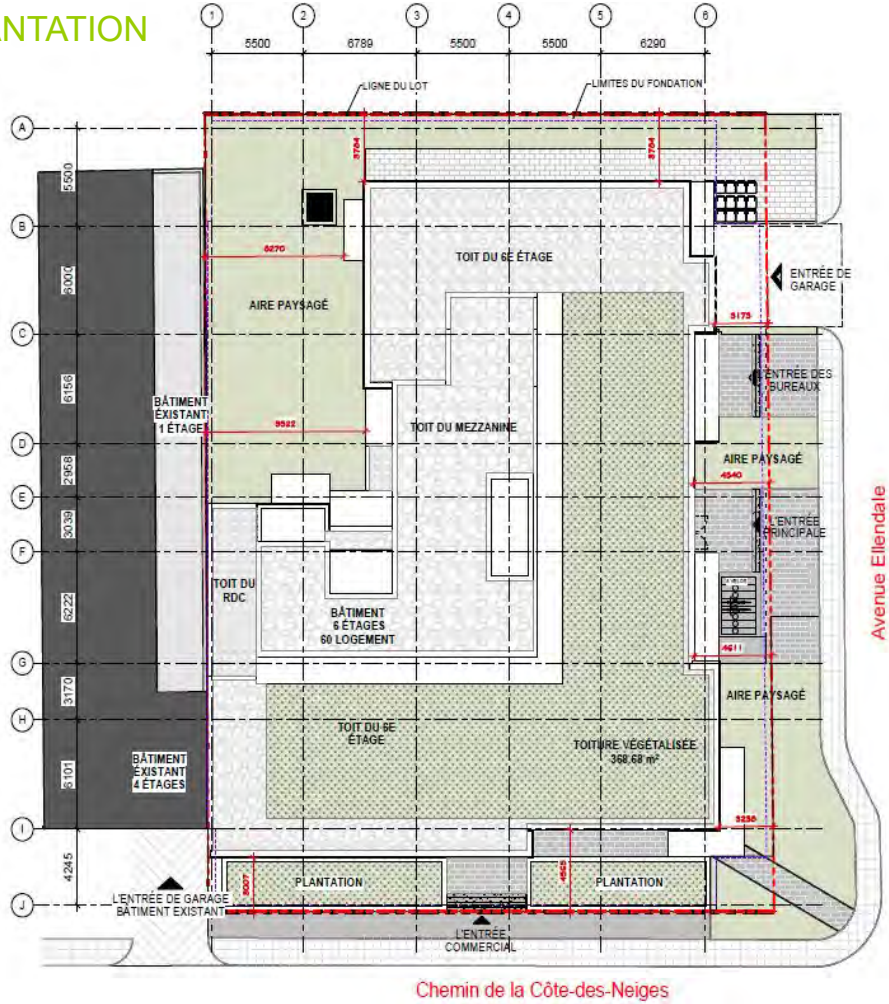
Les personnes présentes sont, en outre, informées que tout intéressé peut, dans les trente (30) jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision par écrit, devant le conseil d'arrondissement, et de son effet sur la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



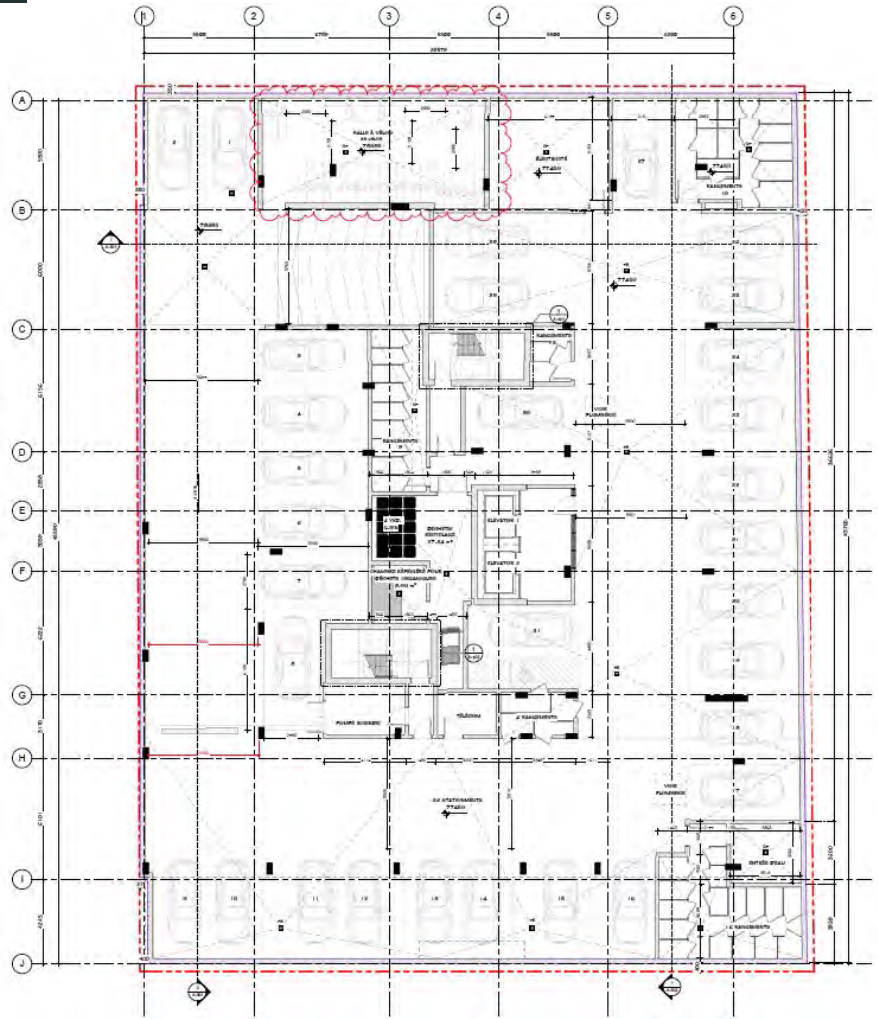
- Travaux de maçonnerie assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 88;
- Construction hors toit assujettie au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 22.

PLAN D'IMPLANTATION

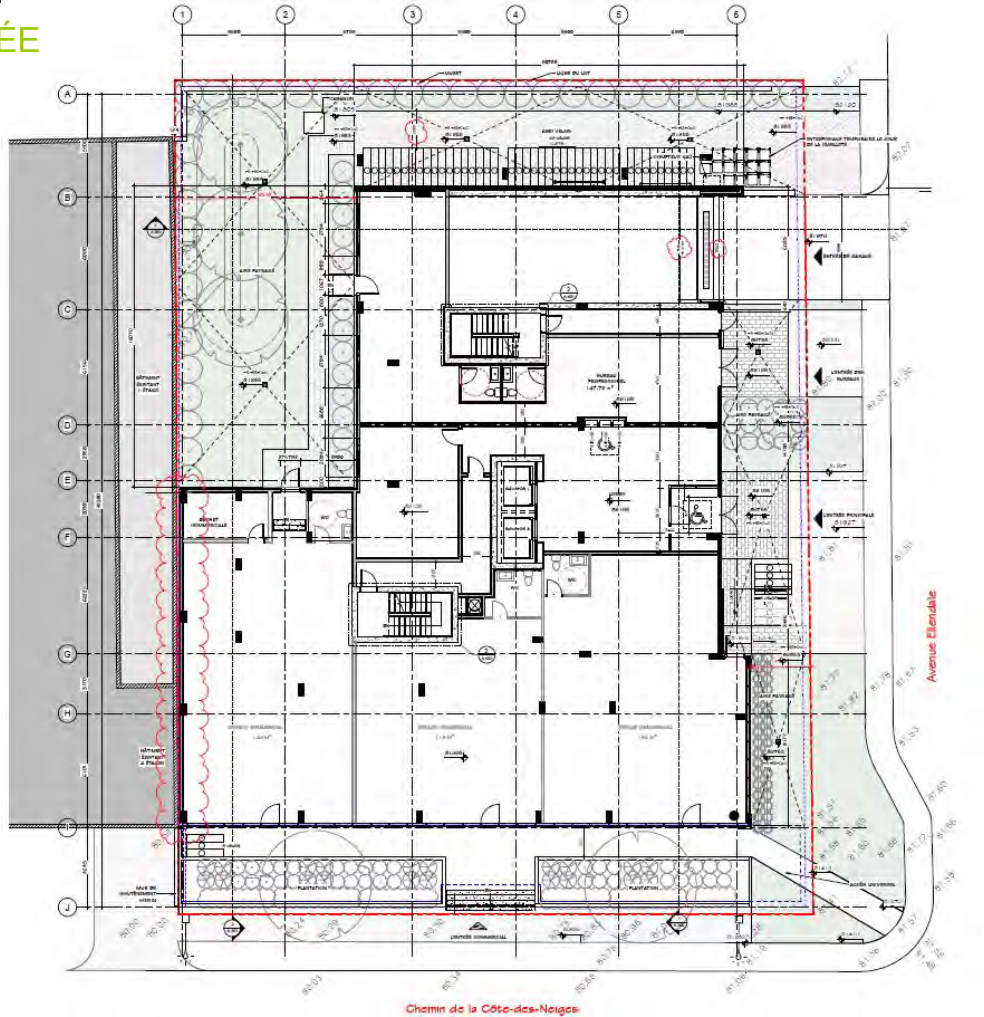




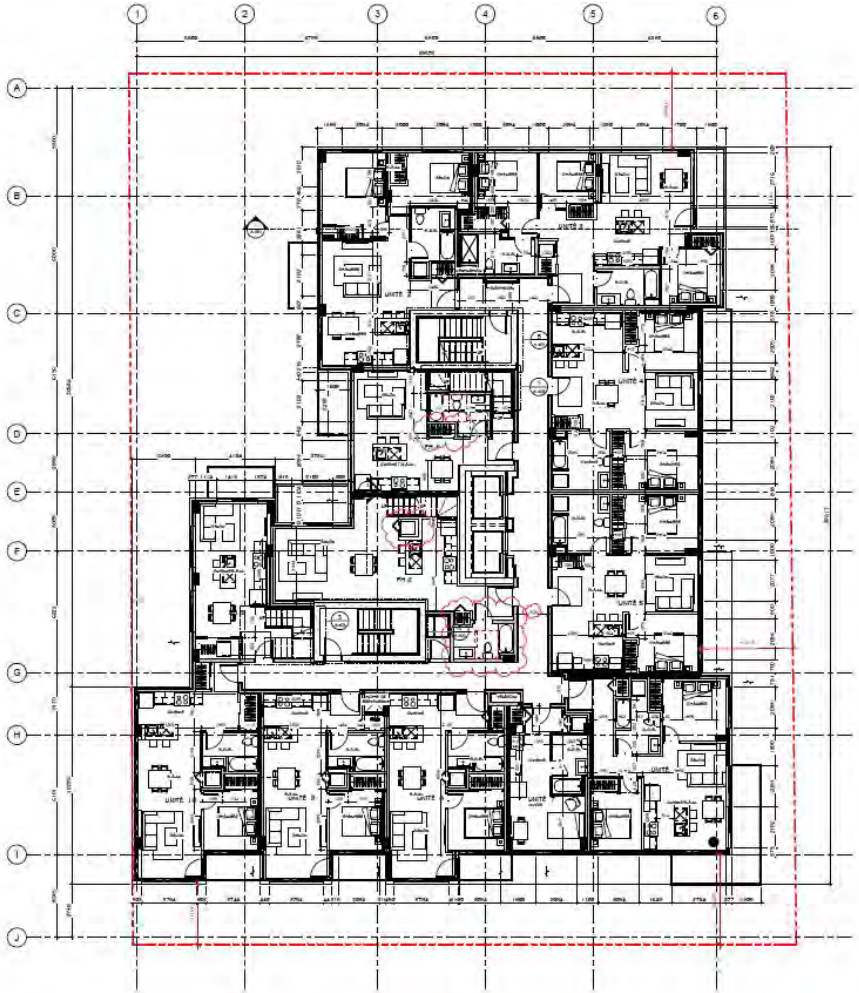
PLAN DU SOUS-SOL



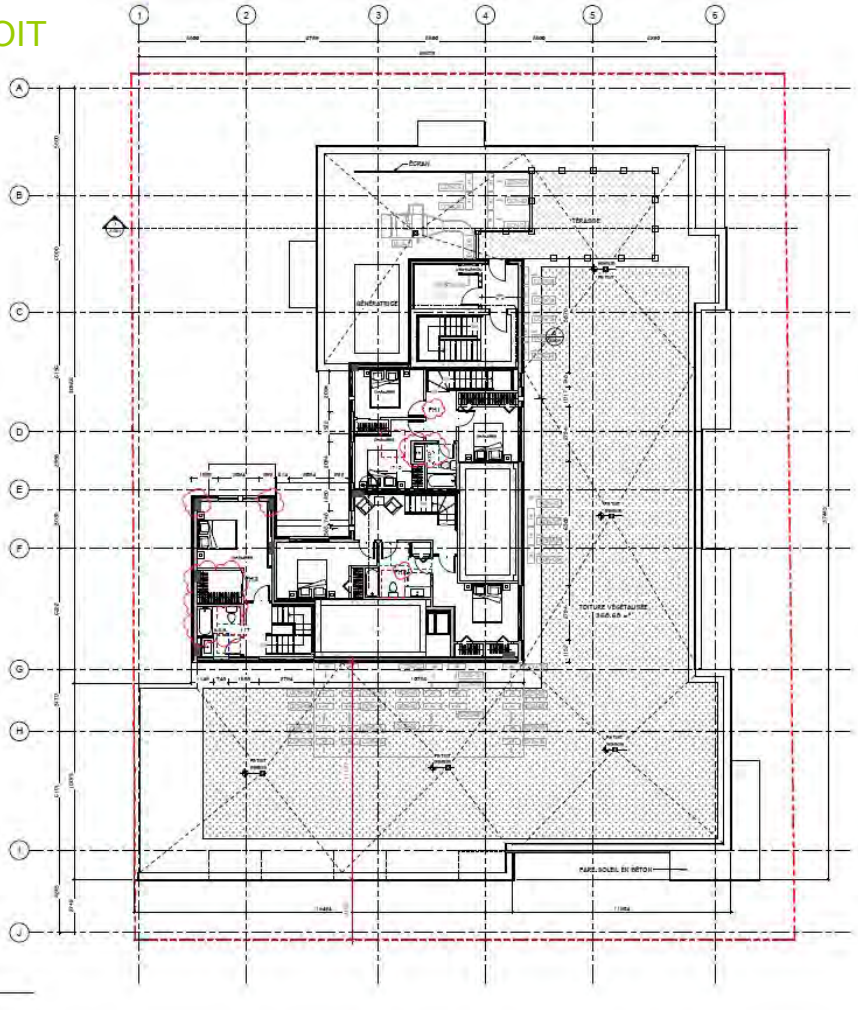
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



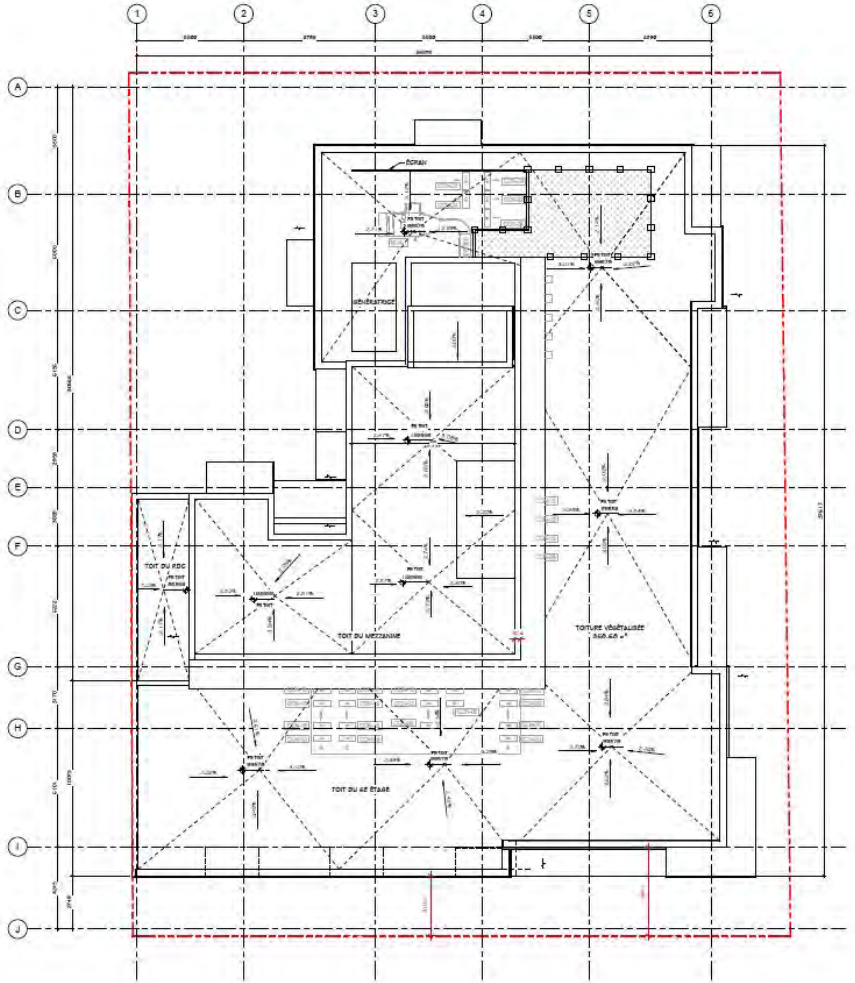
PLAN DU 6e ÉTAGE



PLAN CONSTRUCTION HORS TOIT



PLAN DE TOIT



1 TOIT

ÉLÉVATION CÔTE-DES-NEIGES

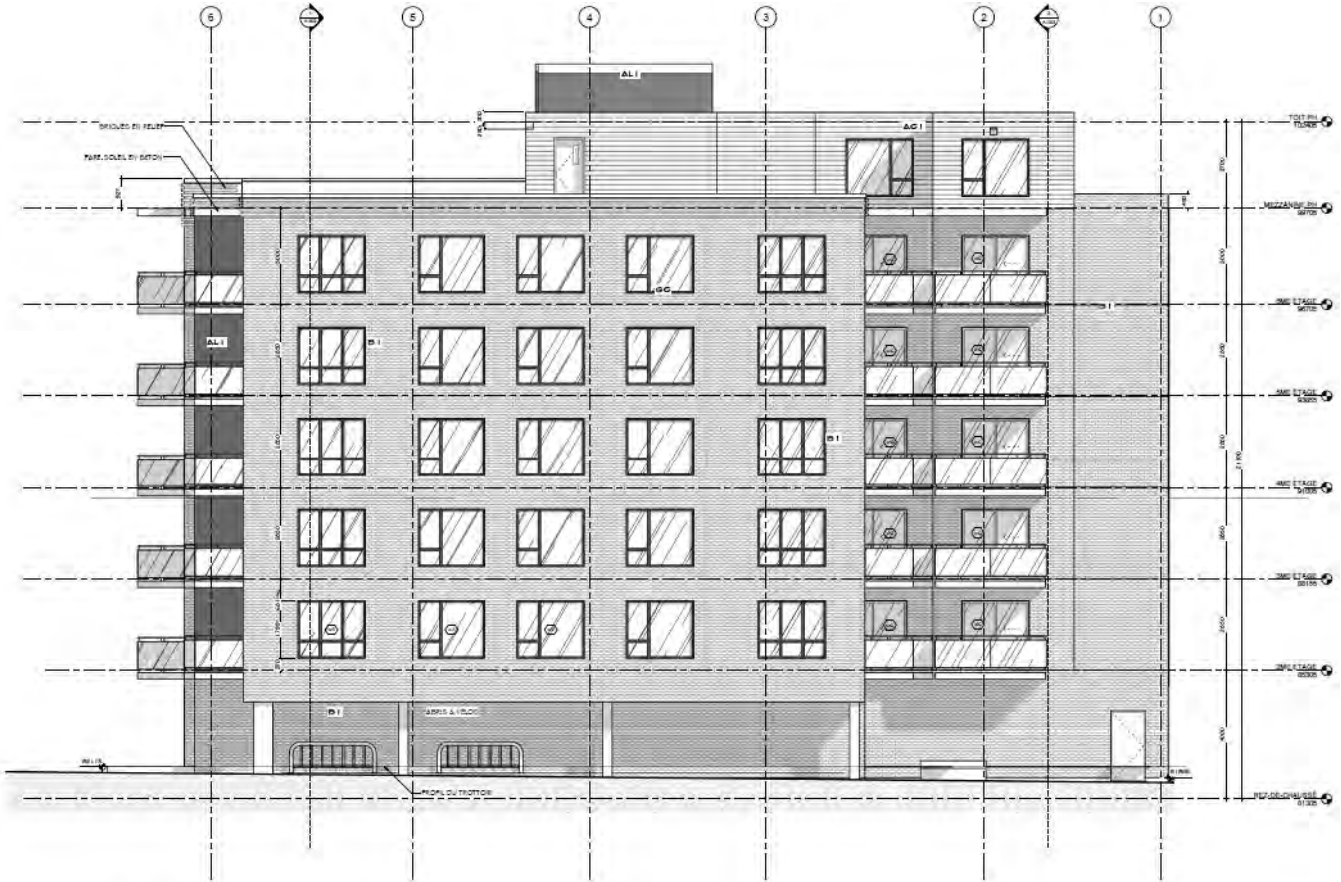


ÉLÉVATION ELLENDALE

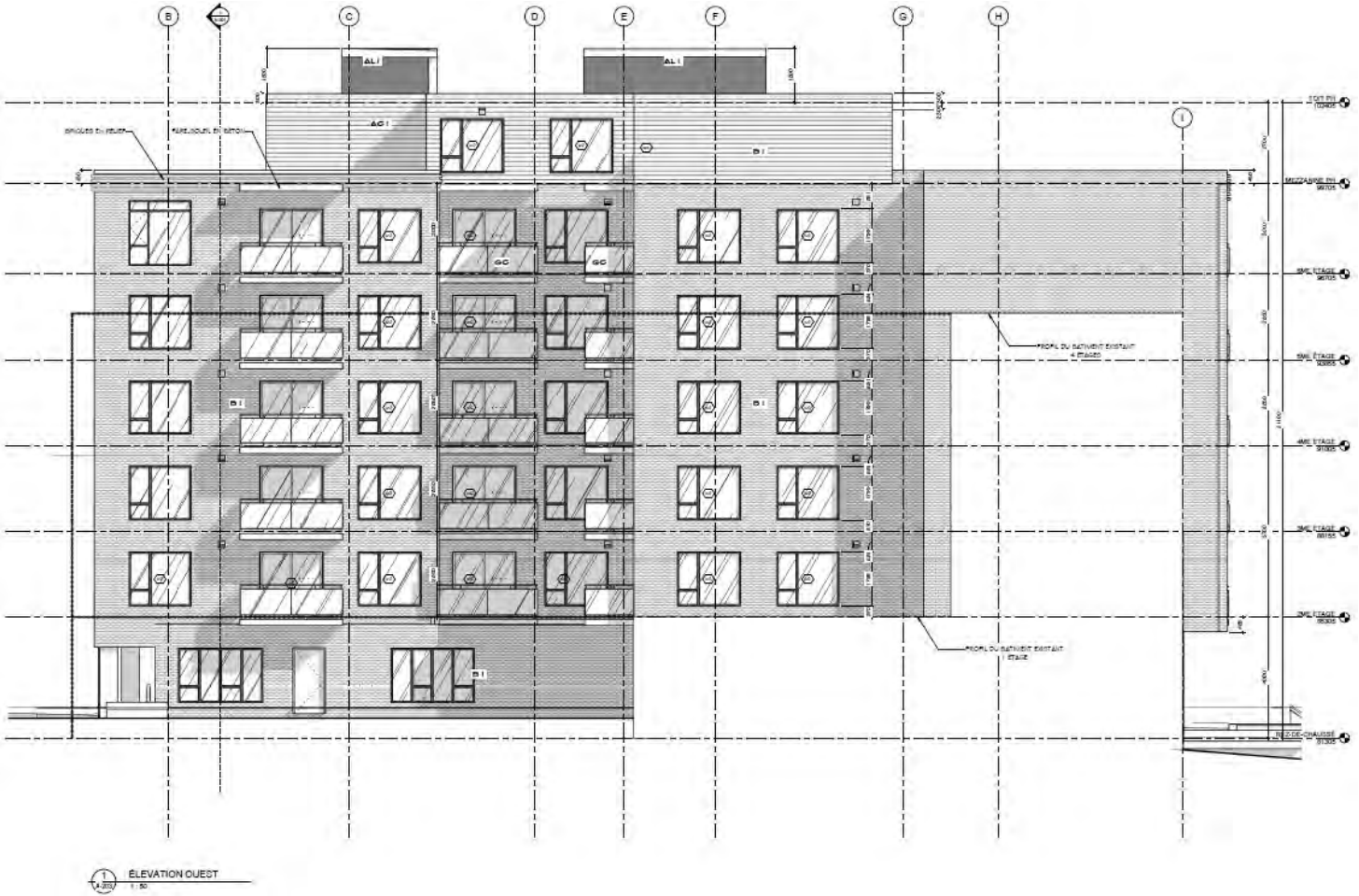


ELEVATION ELLENDALE

ÉLÉVATION ARRIÈRE

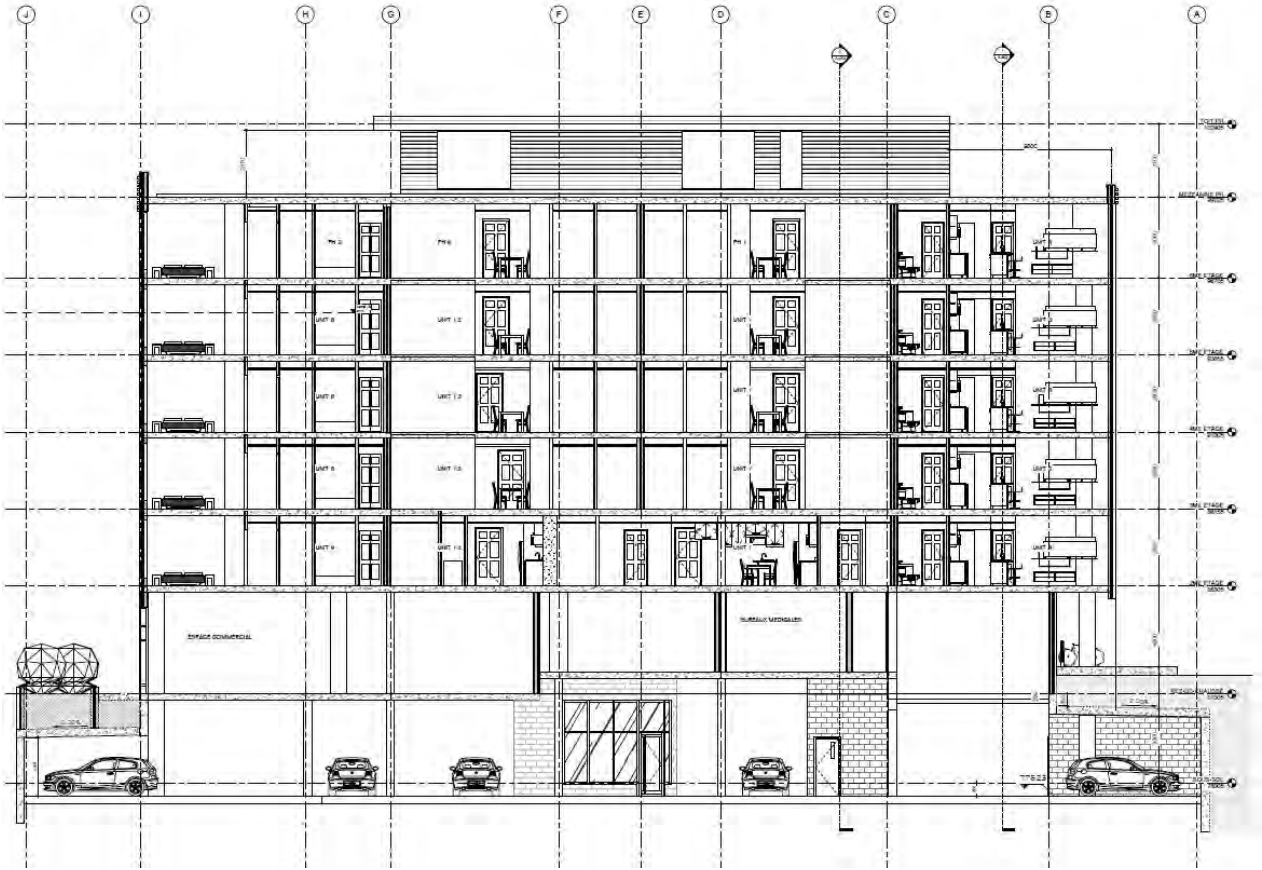


ÉLÉVATION OUEST

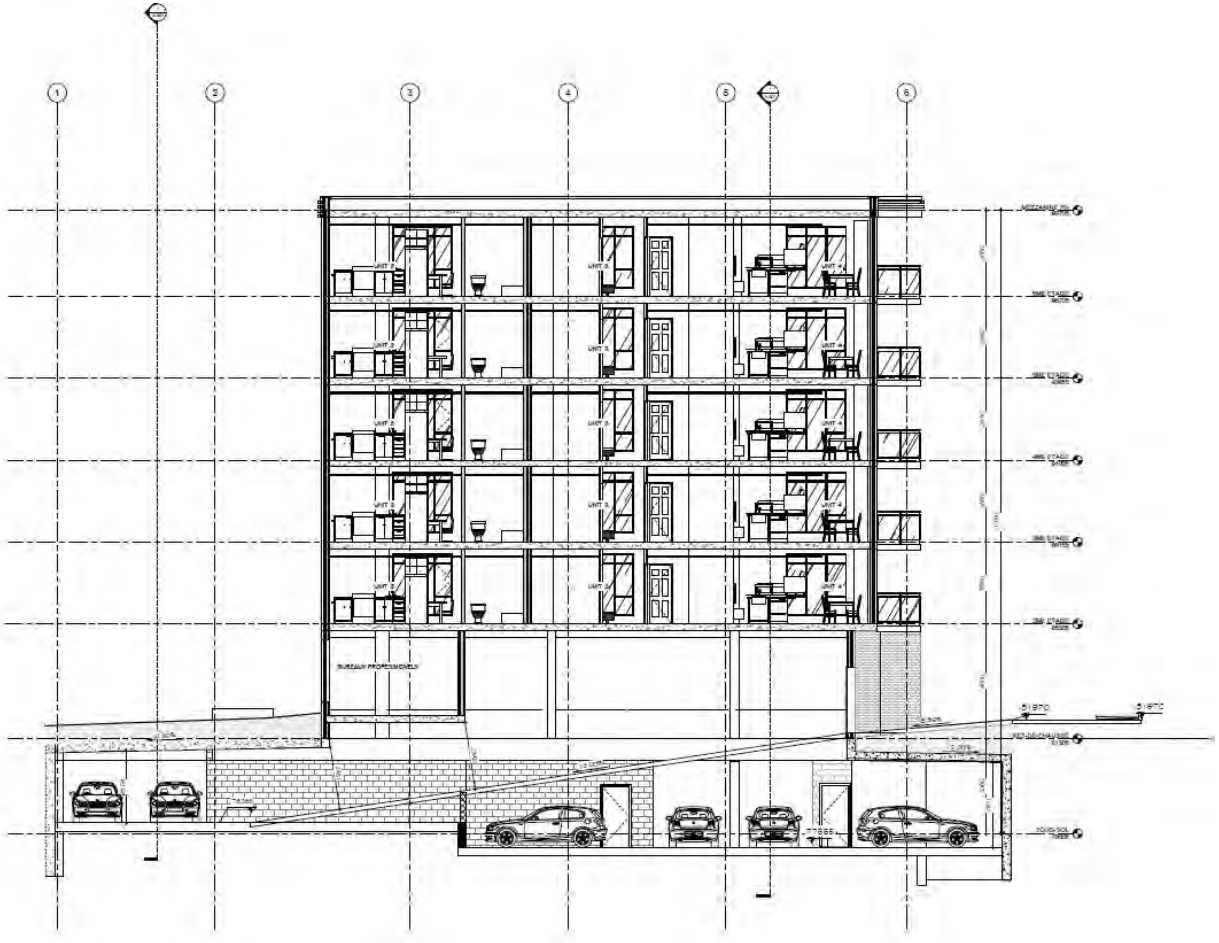


1 ÉLÉVATION OUEST
1 : 50

COUPE 1



COUPE 2



PERSPECTIVE CÔTE-DES-NEIGES

Vue sur la Rue Côte-des-Neiges



LEGENDE DES FINIS

B1	BRIQUE MERIDIAN - SONOMA MATT. FORMAT MTM
AL1	PANNEAUX ALUMINIUM PANFAB COULEUR: GRIS FUSAIN
AC1	PANNEAU MÉTALLIQUE
GC	GARDE CORPS - VERRE GRIS

PERSPECTIVE ELLENDALE

Vue sur la rue Ellendale



LEGENDE DES FINIS

B1	BRIQUE MERIDIAN - SONOMA MATT. FORMAT MTM
AL1	PANNEAUX ALUMINIUM PANFAB COULEUR: GRIS FUSAIN
AC1	PANNEAU MÉTALLIQUE
GC	GARDE CORPS - VERRE GRIS

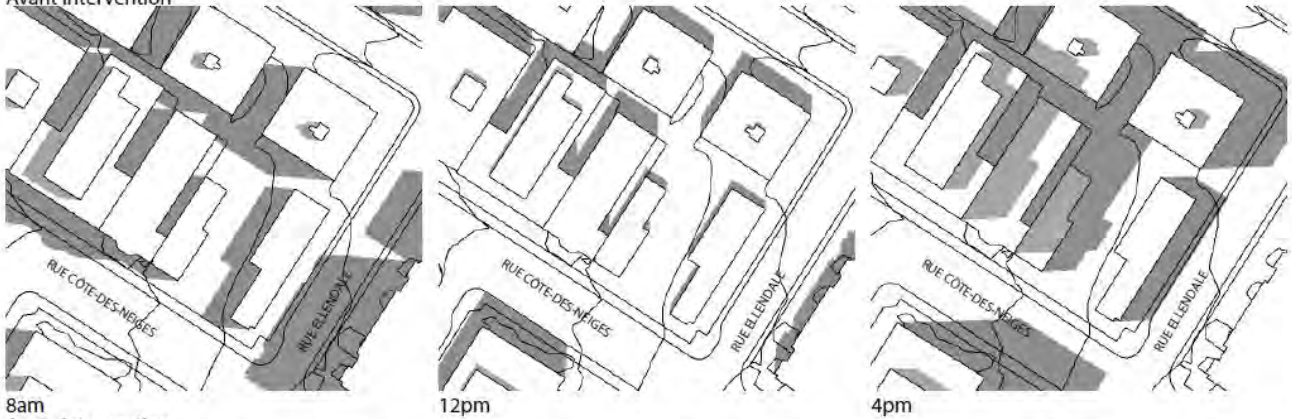
PERSPECTIVE D'INSERTION



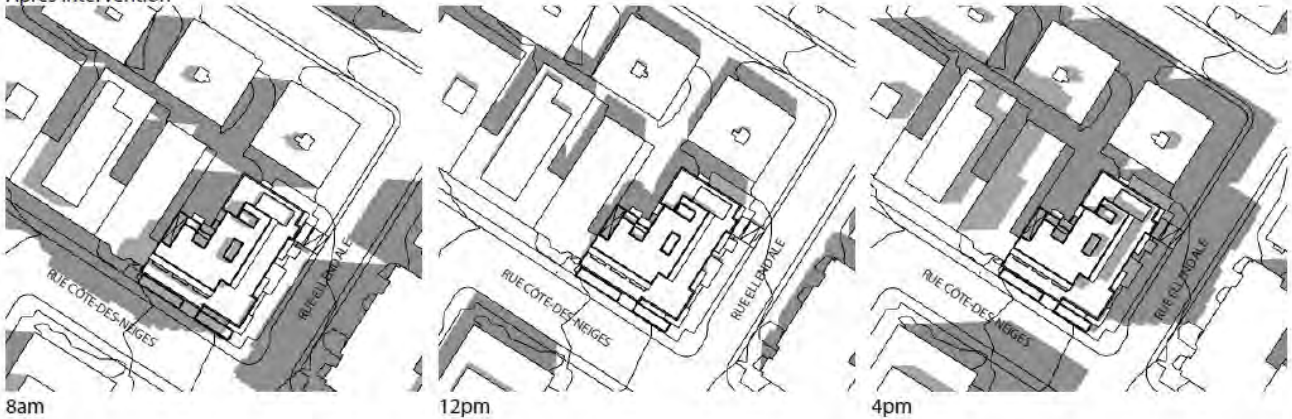
ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

solstice d'été

Avant intervention



Après intervention

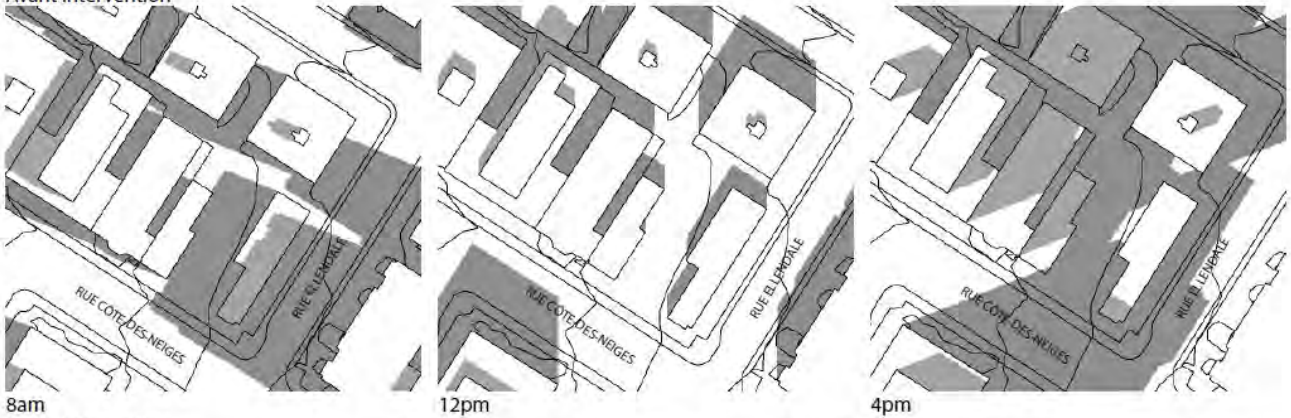


Dès midi, l'ombre projeté dégage la facade du voisin au Nord et balaye la cour en après-midi.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

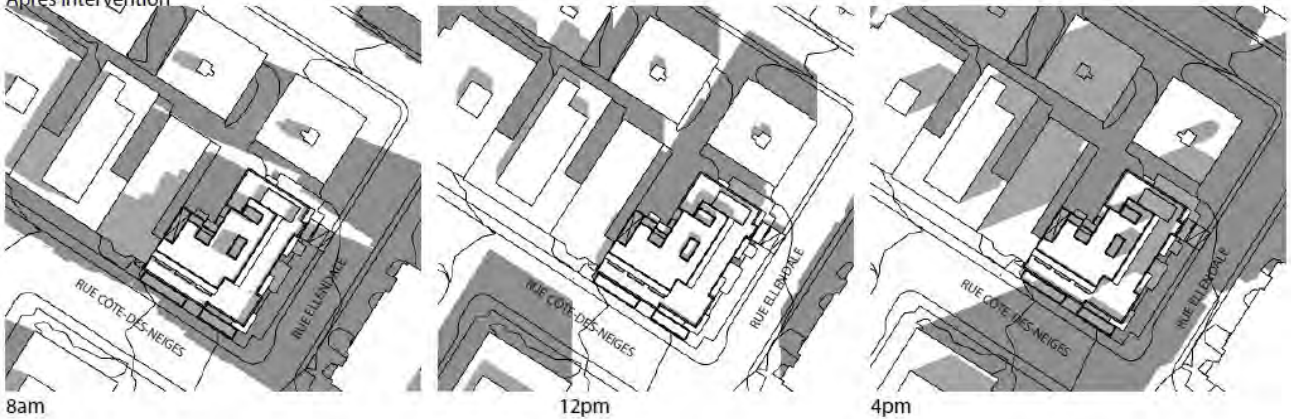
équinoxe automne/printemps

Avant intervention



8am 12pm 4pm

Après intervention



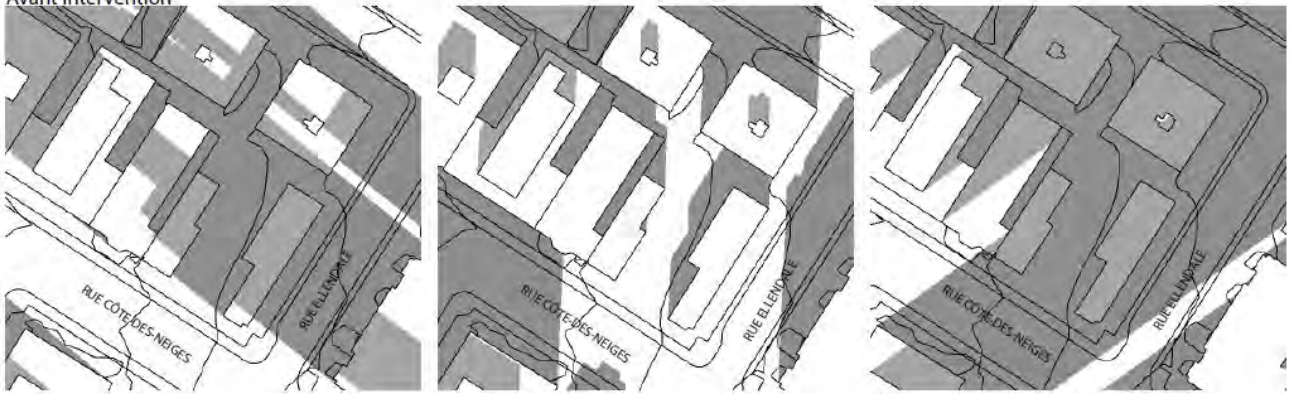
8am 12pm 4pm

La nouvelle construction projette de l'ombre sur le voisin au Nord en matinée. Et inversement le voisin au Nord projette son ombre dans la cour en après-midi.

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

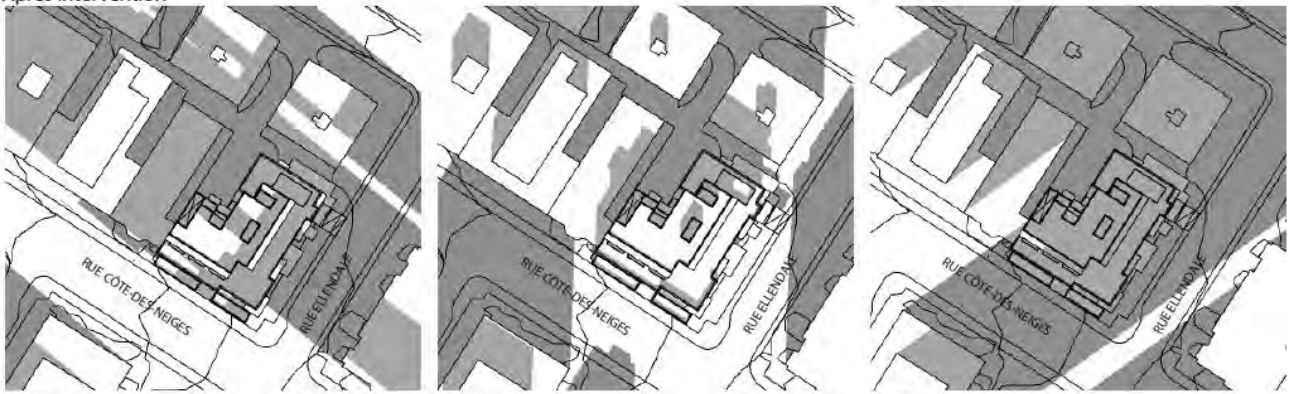
solstice d'hiver

Avant intervention



8am 12pm 4pm

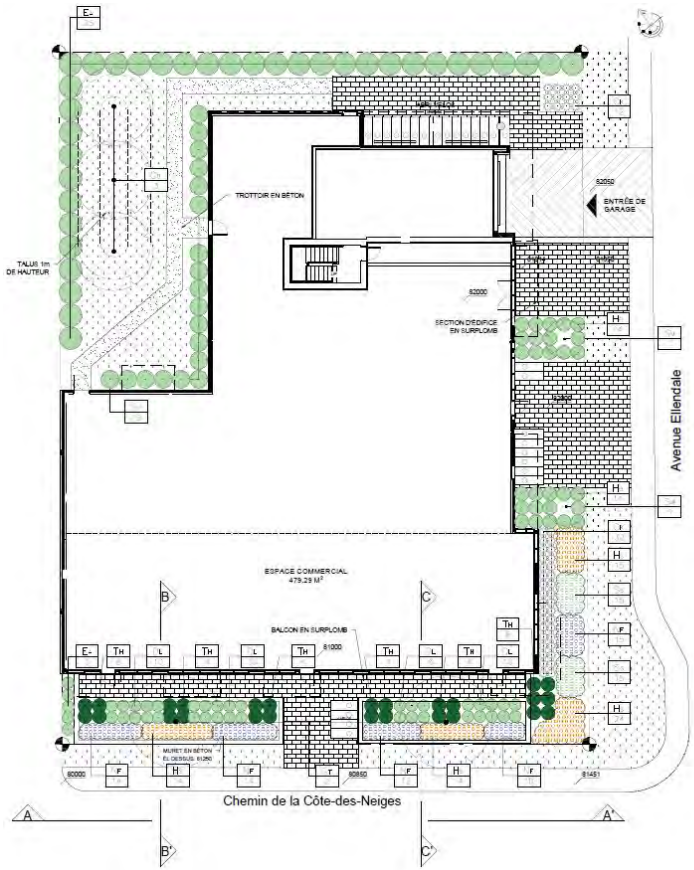
Après intervention



8am 12pm 4pm

Le soleil étant plus bas dans le ciel l'ombre se fait sentir toute la matinée.

AMÉNAGEMENT PAYSAGER 1





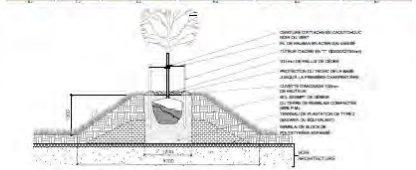
TOIT VERT - MEZZANINE
ÉCHELLE 1:200

LA TOITURE VERTE SERA RÉALISÉE PAR LA FIRME TOITS VERTICIEL À L'AIDE D'UNE MEMBRANE SOPREMA OU ÉQUIVALENT, MÉLANGE DE TERRE POUR TOIT VERT ET SYSTÈME D'IRRIGATION. LES VÉGÉTAUX SERONT COMPOSÉS DE GRAMINÉES ET DE SEDUM RÉSISTANTS AUX CONDITIONS.

LISTE DES VÉGÉTAUX

CLÉ	NOM BOTANIQUE / FRANÇAIS	CALIBRE	QTÉ	DISTANCE C/C	MÉTHODE
	ARBRES FEUILLUS				
G.s			3		P.R
G.t			13		P.R
	ARBUSTES FEUILLUS				
D.c		3 VAL.LOW	30		POT
E.a		3 VAL.LOW	60		POT
H.p		3 VAL.LOW	30		POT
S.b		3 VAL.LOW	25		POT
D.c		3 VAL.LOW	15		POT
	ARBUSTES CONIFÈRES				
T.c		3 VAL.LOW	30		POT
	VIVACES				
C.a		1 GALLON	44		POT
H.p		1 GALLON	51		POT
S.s		1 GALLON	60		POT
N.r		1 GALLON	60		POT



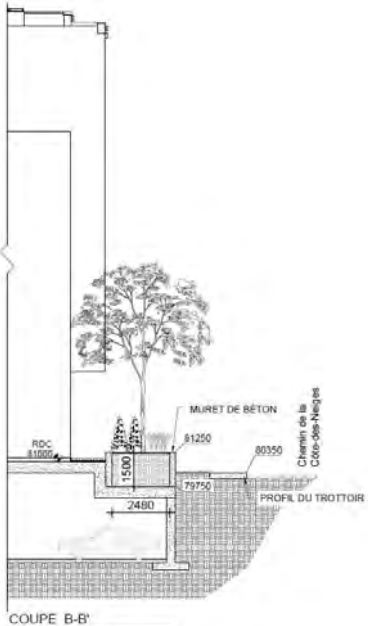


TALUS DE PLANTATION POUR ARBRE SUR DALLE
ÉCHELLE 1:40

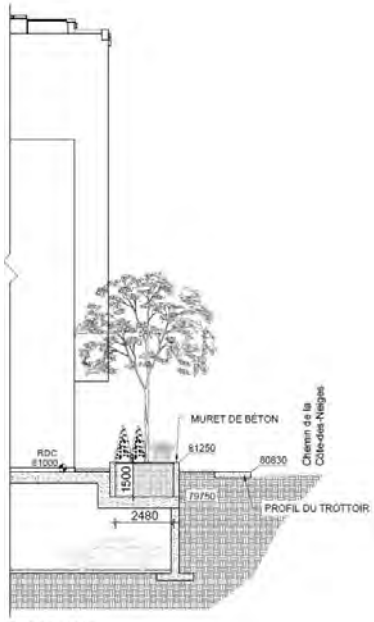
AMÉNAGEMENT PAYSAGER 2



COUPE ÉLÉVATION A-A'
ÉCHELLE 1:100



COUPE B-B'
ÉCHELLE 1:100



COUPE C-C'
ÉCHELLE 1:100

MATÉRIALITÉ PROPOSÉE



ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

3003166714	5815 CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES		SS-NON	MAÇON. ET CONST. HORS TOIT: TITRE VIII EN VERTU DES ART. 22 ET 88
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
22, al. 2	1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;	☑	La construction hors toit reprend l'expression contemporaine et la matérialité proposée pour le corps principal du bâtiment;
22, al. 2	2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.	☑	La construction hors toit vient couronner le volume principal du bâtiment, et le verdissement du toit est favorisé;
88	1°	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	☑	La brique d'argile de format modulaire métrique est proposée dans une coloration qui se rapproche et s'harmonise aux bâtiments du secteur;
88	2°	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	☑	Bien que la superficie de maçonnerie est inférieur au 80% prescrit la composition des façades et la matérialité proposé contribuent à alléger la présence imposante du bâtiment de 6 étages projeté;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux et aux orientations du comité de démolition;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les matériaux proposés pour l'enveloppe du bâtiment sont de qualité et la construction hors toit permet d'articuler davantage la volumétrie du bâtiment;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Considérant les retraits exigés, la visibilité de la construction hors toit et l'impact de l'ombre portée est réduit;
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue au renouvellement du cadre bâti et à la densification du secteur;
Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 22, 88, 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		

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 22, 88, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux
- Le projet est conforme aux orientations et aux exigences du comité de démolition;
- La construction hors toit reprend l'expression contemporaine et la matérialité proposée pour le corps principal du bâtiment;
- La construction hors toit vient couronner le volume principal du bâtiment, et le verdissement du toit est favorisé;
- La brique d'argile de format modulaire métrique est proposée dans une coloration qui se rapproche et s'harmonise aux bâtiments du secteur;
- La composition des façades et la matérialité proposé contribuent à alléger la présence imposante du bâtiment de 6 étages projeté;
- Le projet contribue au renouvellement du cadre bâti et à la densification du secteur;

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

12 octobre 2022

PIIA – 5235, chemin de la Côte-des-Neiges
Demande de permis #3003149815

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La modification de la vitrine commerciale (proportions des ouvertures et changement du rythme des subdivisions);
- La modification du bandeau de transition entre le rdc commercial et le registre supérieur (logements);
- La reconfiguration de l'accès principal au restaurant et le réaménagement de la terrasse;
- L'ajout d'une marquise, d'une rampe d'accès et d'une volée d'escalier en façade.

02 ANALYSE

Propriété localisée à l'intérieur des limites du secteur du Mont-Royal (secteur significatif soumis à des critères);
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

N.B. Projet de construction approuvé en PIIA au mois de décembre 2019
DÉMOLITION du restaurant St-Hubert (ancien poste Jean-Brillant - HQ) autorisée par le comité au mois de mars 2019.

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est DÉFAVORABLE.

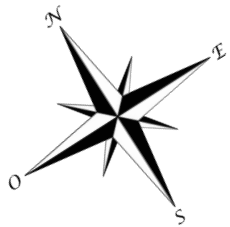
LOCALISATION



- District de Côte-des-Neiges;
- Secteur commercial animé (quartier latin);
- Situation d'angle / grande visibilité;
- Immeuble implanté en contiguïté;
- Proximité de la station de métro CDN (150m);
- Zone de mobilité active (rue partagée);
- Environnement minéralisé.

- Bâtiment à vocation mixte de 6 étages:
- 79 logements répartis sur 5 étages;
- 2 suites commerciales au RDC;

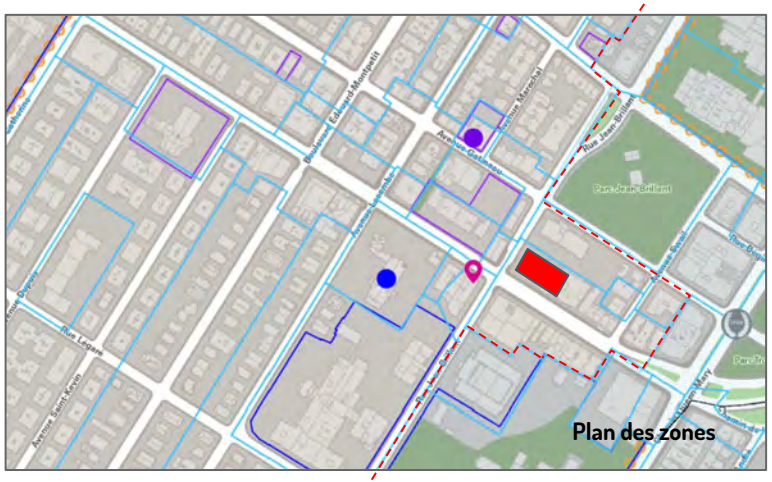
ACTUELLEMENT EN CONSTRUCTION



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



Vue vers le nord



Plan des zones



Vue vers le sud



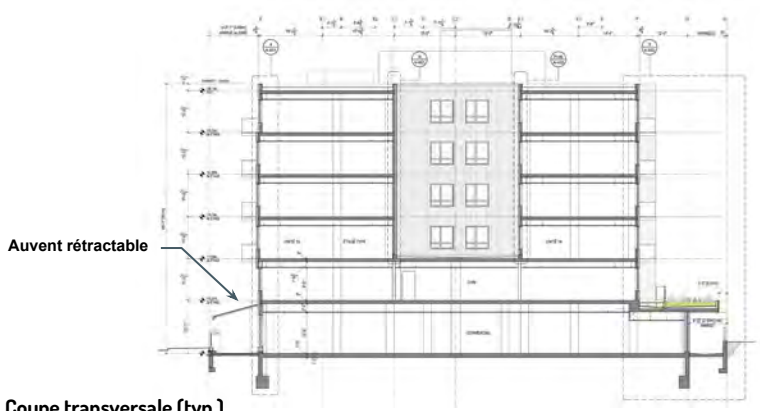
Vue vers l'est

PROJET APPROUVÉ (2019)



Perspective générale





Coupe transversale (typ.)



Élévation CDN

COMMENTAIRES ÉMIS PAR LE COMITÉ

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

COMITÉ D'ÉTUDE DES DEMANDES DE DÉMOLITION

DÉCISION NUMÉRO	CD19 002
DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION	
Requérant :	SIDEV
Immeuble visé :	5235, chemin de la Côte-des-Neiges
Demande de permis :	3001472976

DÉCISION RENDUE À LA SUITE DE L'AUDITION PUBLIQUE TENUE LE 20 MARS 2019, À 18 H 30, AU 5160, BOULEVARD DÉCARIE, 4E ÉTAGE, SALLE EST-OUEST, À MONTRÉAL, À LAQUELLE ASSISTENT MESDAMES MALAKA ACKAOUI ET PILAR MORA, AINSI QUE MESSIEURS JEAN B. DUFRESNE ET MARK CALCE, ET SIÉGEANT SOUS LA PRÉSIDENCE DE MONSIEUR CHRISTIAN ARSENEAULT, FORMANT LE QUORUM

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU 20 MARS 2019

Il est proposé par Christian Arseneault et appuyé par Pilar Mora d'autoriser la démolition aux conditions suivantes :

1. Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
   a. Une lettre de garantie bancaire de 395 070 $ assurant le respect des conditions imposées et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;
   b. Une étude d'impacts sur la circulation;
   c. Un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
   d. Un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
2. Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation municipale et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation;
3. Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
4. Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
5. Que soit réalisé, préalablement à tous travaux, un inventaire archéologique conforme aux recommandations incluses à l'avis archéologique signé par Mme Agnès Gelé et daté du 20 février 2019, ainsi que tout autre inventaire complémentaire recommandé suite à celui-ci.

Comité de démolition – Décision CD19 002

Le comité souhaite, également que le projet de remplacement démontre dans sa conception un effort pour:

- Augmenter la verdure sur le site;

Optimisation des aires de plantation disponibles sur le site, ajout d'une terrasse plantée (2e étage) et d' écrans végétaux;

- Réduire les îlots de chaleur;

Toiture blanche + îlots de verdure intégrés dans l'aménagement de la terrasse partagée;

- Réduire les impacts du bâtiment sur l'ensoleillement, le vent et les bâtiments voisins (notamment) l'hôtel);

Ajustement au niveau de la volumétrie améliorant la relation avec l'hôtel;

- Réduire l'impact des livraisons, de la gestion des déchets et des opérations sur le site;

Aménagement de salles à déchets réfrigérées; espace de chargement / manutention à l'intérieur des limites du site;

- Soigner la connexion entre les commerces et le domaine public;

Relocalisation de l'entrée du commerce (en relation avec Jean-Brillant) + aménagement d'une terrasse protégée sur CDN;

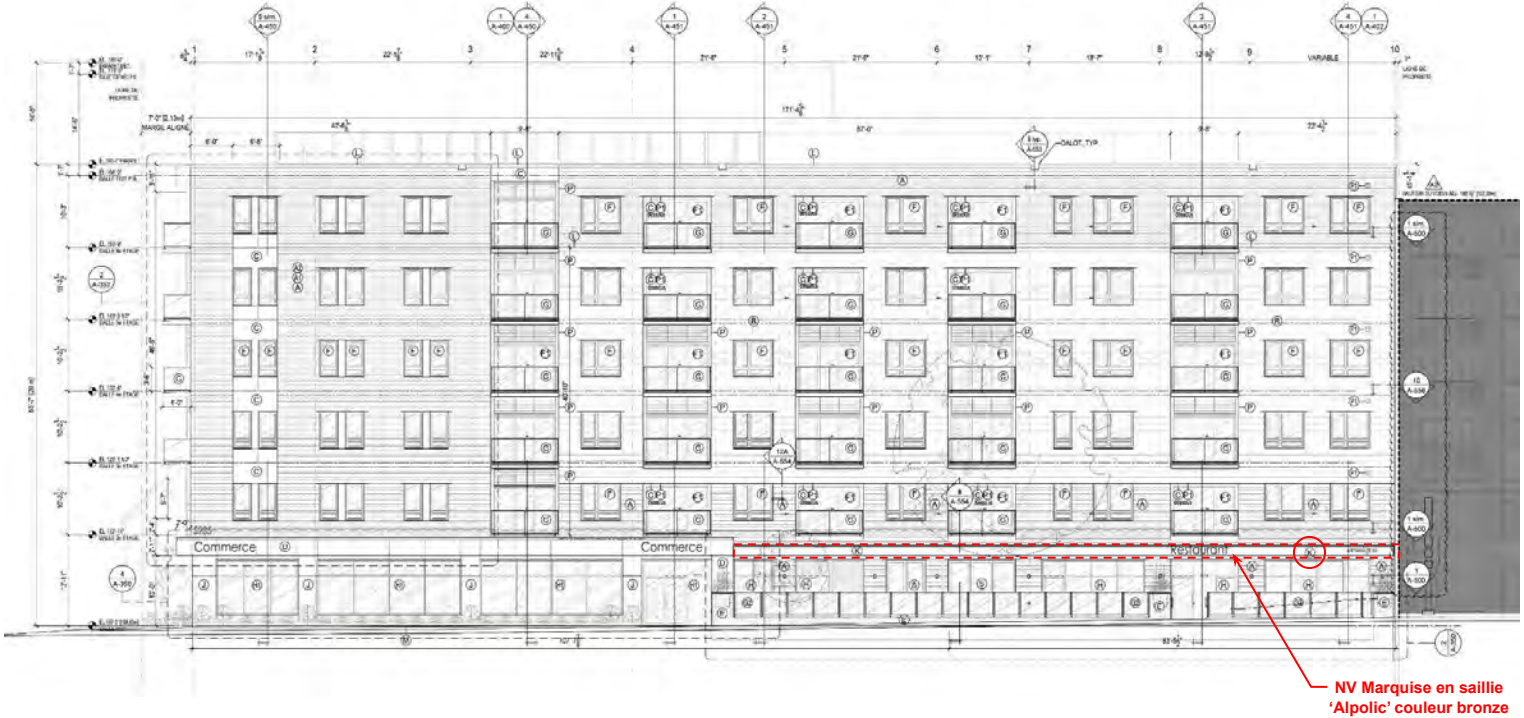
- S'assurer d'une intégration avec les projets de piétonnisation;

Les aménagements extérieurs proposés conservent le potentiel d'intégration avec un éventuel projet sur Jean-Brillant;

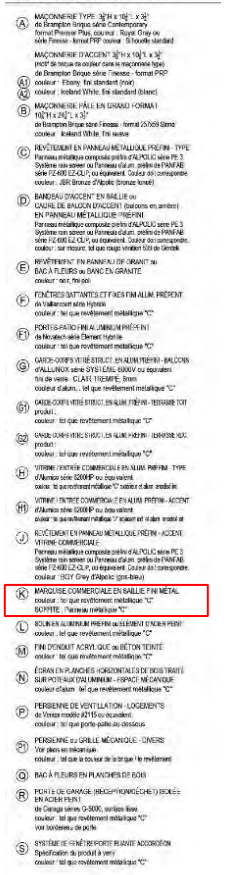
- Évaluer la possibilité de réduire le nombre d'unités de stationnement.

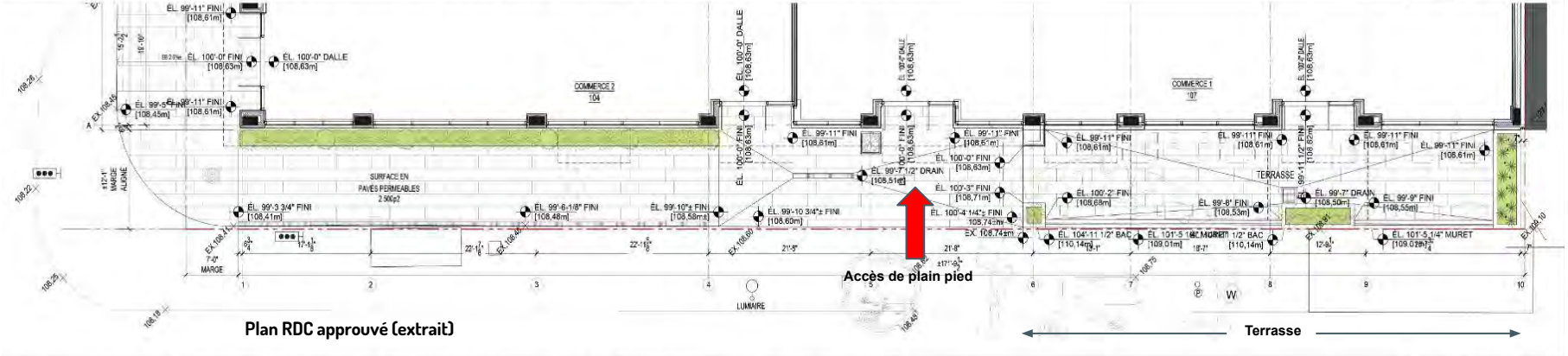
Le projet révisé réduit la capacité du stationnement de 21 cases à 4 cases - dédiées exclusivement au(x) commerce(s).

(Extrait du procès-verbal de la séance du comité de démolition tenue le 20 mars 2019)

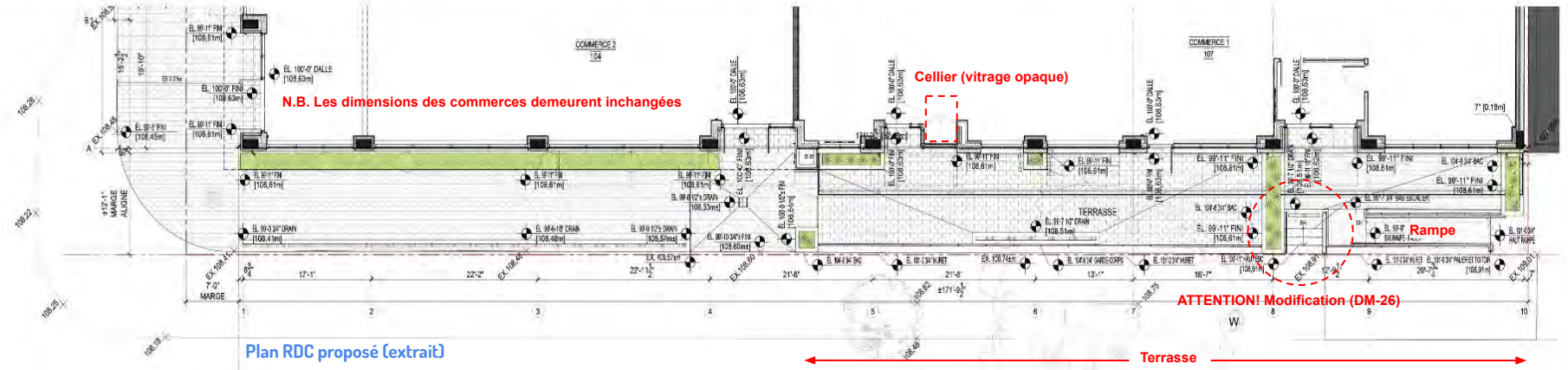


Élévation proposée
(Directive DA-26)

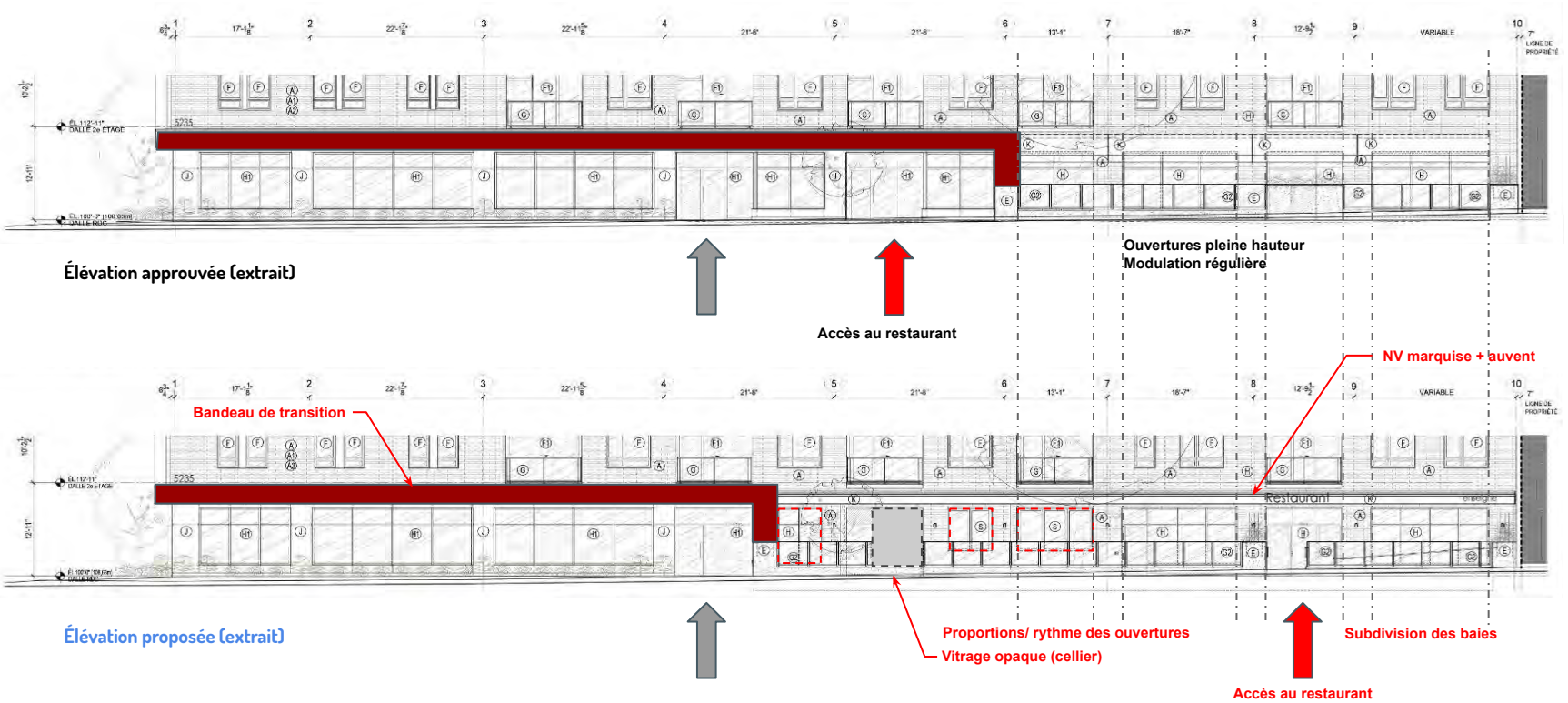


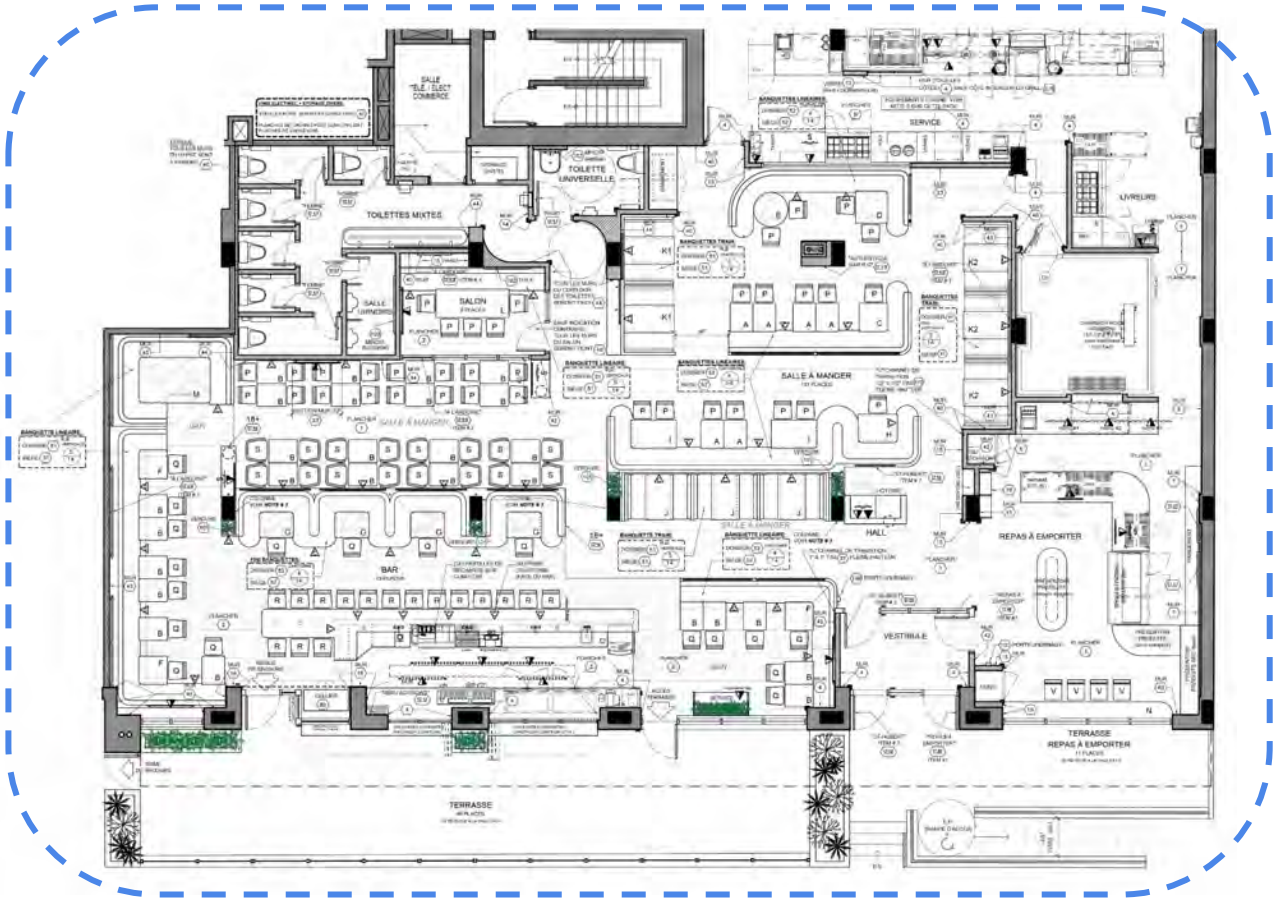


Plan RDC approuvé (extrait)



Plan RDC proposé (extrait)

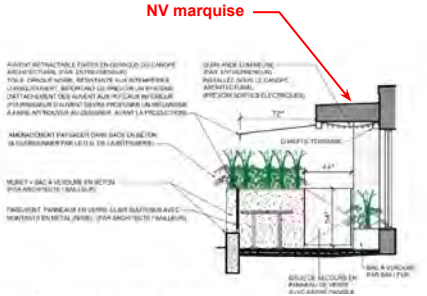

Élévation approuvée (extrait)
Ouvertures pleine hauteur
Modulation régulière
Accès au restaurant
NV marquise + auvent
Bandeau de transition
Élévation proposée (extrait)
Proportions/ rythme des ouvertures
Vitrage opaque (cellier)
Subdivision des baies
Accès au restaurant



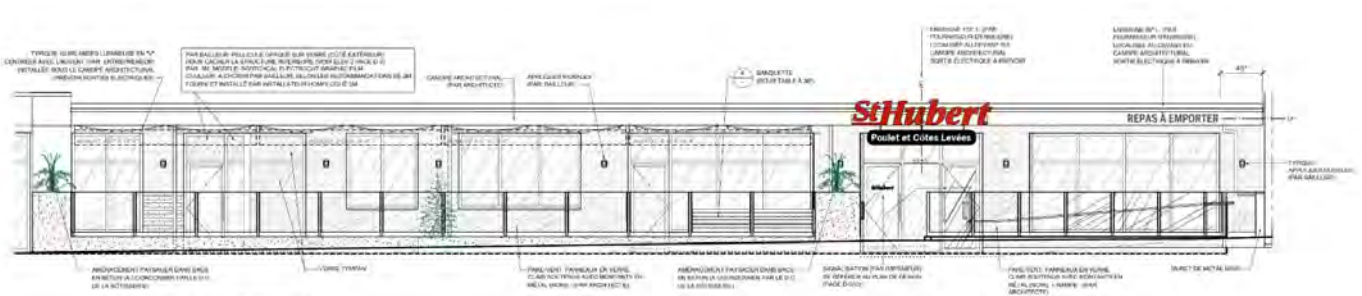
Aménagement proposé du restaurant

TABLEAU de CAPACITÉ	
SALLE À MANGER	101 places
SALON (S-A-M)	8 places
BAR	73 places
REPAS À EMPORTER	4 places
CAPACITÉ RESTAURANT.....	186 places
TERRASSE PRINCIPALE	46 places
TERRASSE REPAS À EMPORTER	11 places
CAPACITÉ EXTÉRIEURE.....	57 places

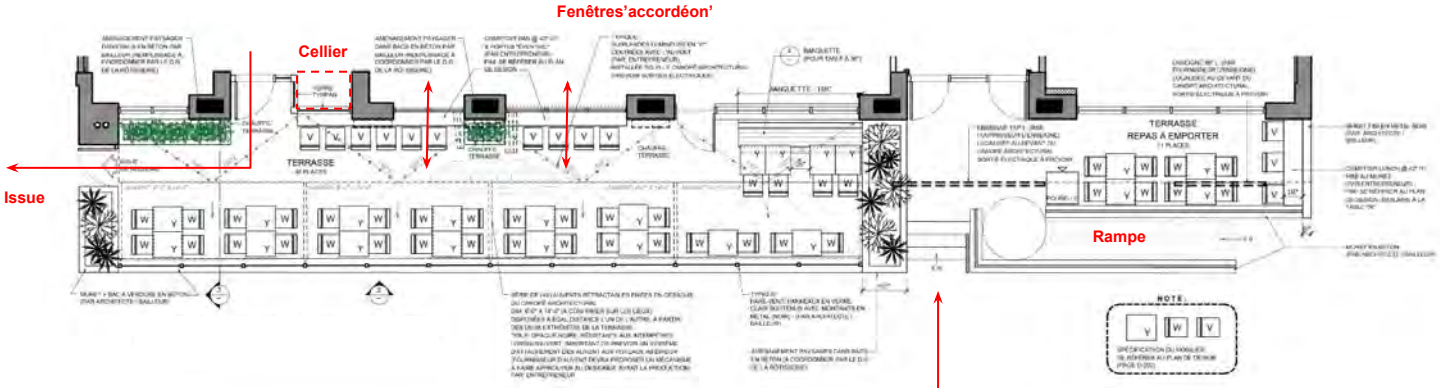
CAPACITÉ TOTALE.....	243 places



Coupe de principe



Élévation (partielle)



Aménagement proposé de la terrasse

RELEVÉ PHOTOGRAPHIQUE (2022-10-07)


Avancement général du chantier




Mesures de protection





Travaux exécutés sans permis

3002148815	8285, chemin de la Côte-des-Neiges	Secteur Mont-Royal	Travaux de transformation assujettis au titre VIII et visés à l'article 118.1 du règlement d'urbanisme (01-276)
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Immeuble à vocation mixte (en construction) 79 logements répartis sur 5 étages; 2 suites commerciales au rdc
118.1, al.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	☑	La modification proposée des ouvertures et du bandeau commercial n'altère pas significativement la lecture du bâtiment ni l'expression de la façade sur le chemin de la Côte-des-Neiges.
118.1, al.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	☒	La relocalisation de la porte d'entrée au commerce implique cependant l'ajout d'une volée d'escalier et d'une rampe d'accès ainsi que la reconfiguration de la terrasse.
118.1, al.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	☑	La qualité des matériaux et des détails architecturaux est équivalente et compatible avec celle du projet de construction approuvé par le CCU au mois de décembre 2019.
118.1, al.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	N/A	
118.1, al.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	Aucune modification sensible au niveau de l'aménagement paysager, si ce n'est de l'ajout de la rampe d'accès et de la volée d'escalier descendant du niveau du trottoir vers le rdc.
118.1, al.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	☒	La relocalisation de l'entrée au commerce implique l'ajout d'une rampe d'accès et d'une volée d'escalier descendant du niveau du trottoir vers le rdc. Cet accès nuit à la signalisation de l'entrée et compromet l'aménagement de la terrasse.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☒	Les travaux ont été réalisés sans autorisation préalable.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La disposition des ouvertures est ordonnée et répond de l'aménagement intérieur du règlement. L'expression du cellier en façade ainsi que la relation entre le bar et la terrasse sont discutables.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☒	Le projet ne représente pas une amélioration significative du point de vue de la fonction commerciale ni de l'intégration urbaine.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	☒	Les modifications proposées impliquent l'aménagement d'une rampe d'accès en façade sur Côte-des-Neiges.
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;	☒	Le bâtiment est localisé dans le secteur du Mont-Royal; les travaux projetés ont un impact limité sur le contexte. Le design de l'immeuble (en construction) a déjà fait l'objet d'une décision du comité de démolition ainsi que d'une approbation du CCU.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition n'est pas conforme aux articles 118.1, par.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 défavorable au projet.				
			☒	

- Considérant que la relocalisation de l'accès au restaurant implique l'aménagement d'une volée d'escalier et d'une rampe descendant du trottoir vers le niveau du rez-de-chaussée en contrebas;

- Considérant que le projet ne représente pas une amélioration significative du point de vue de la fonction commerciale mais signifie plutôt un recul du point de vue de l'accessibilité universelle et de l'intégration urbaine;

- Considérant que l'expression du cellier en façade (vitrage opaque) ainsi que la relation proposée entre le bar et la terrasse sont discutables;

- Considérant que le design de l'immeuble en construction a déjà fait l'objet d'une décision du comité de démolition ainsi que d'une recommandation du CCU;

- Considérant que les travaux projetés ont été amorcés sans autorisation préalable;

- Considérant que le bâtiment est implanté dans le secteur du Mont-Royal et qu'il profite à la fois d'une situation et d'une visibilité exceptionnelles à l'intersection du chemin de la Côte-des-Neiges et de la rue Jean-Brillant;

-

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition n'est pas conforme aux articles 118.1, par. 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 DÉFAVORABLE** au projet.

CDNDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

12 octobre 2022

PIIA –5891, avenue Notre-Dame-de-Grâce
Demande de permis #3003196671

01 CONTEXTE

Projet de transformation visant la modification du couronnement;

- Remplacement du bardeau recouvrant la fausse mansarde et les auvents en façade par un profilé métallique imitant l'ardoise.
- Système industrialisé de toiture comprenant les noues, faîtes, parties courantes et accessoires en acier prépeint,

02 ANALYSE

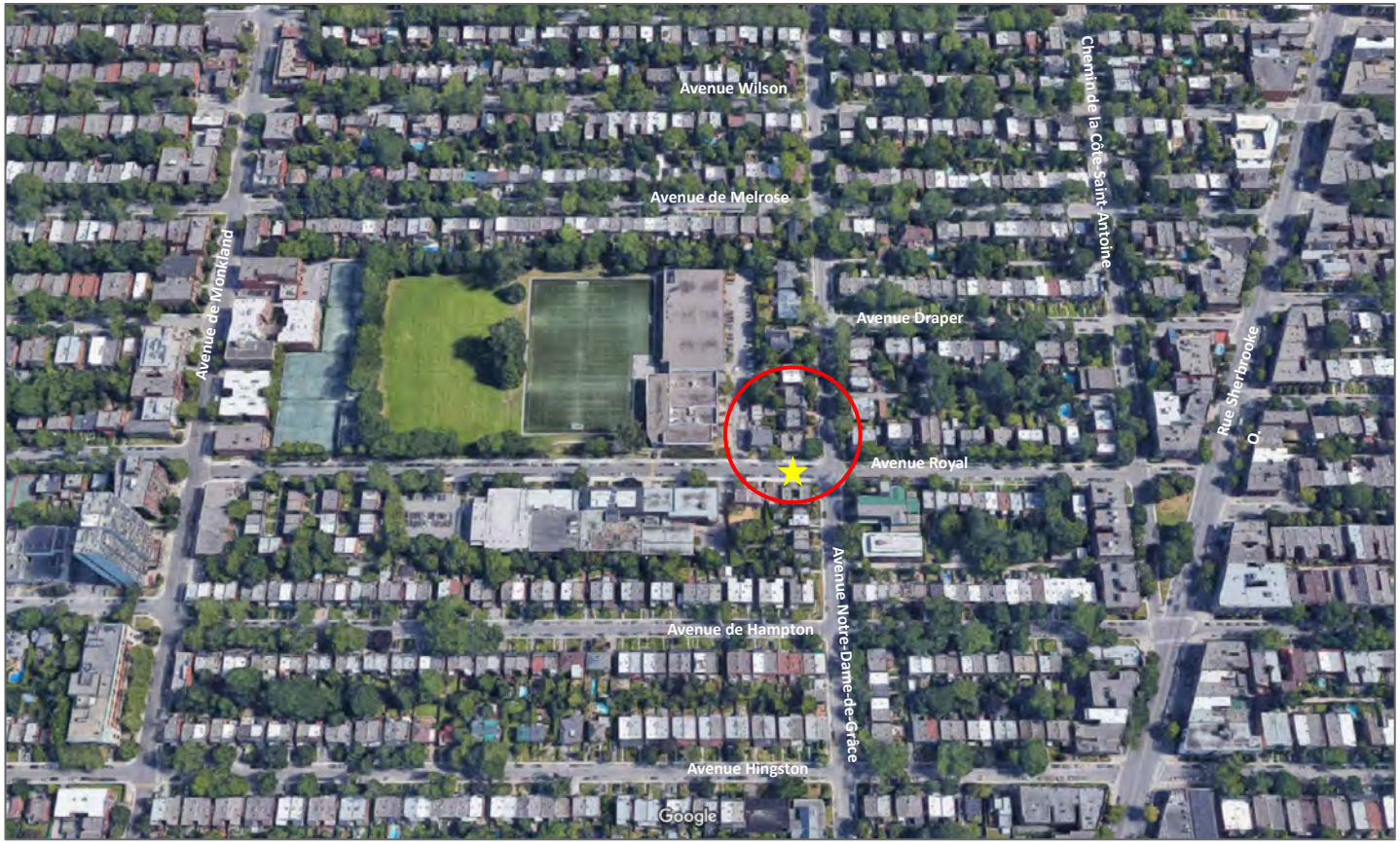
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement puisqu'il altère l'apparence des éléments d'origine.

03 RECOMMANDATION

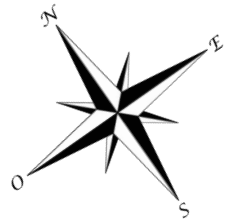
La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION

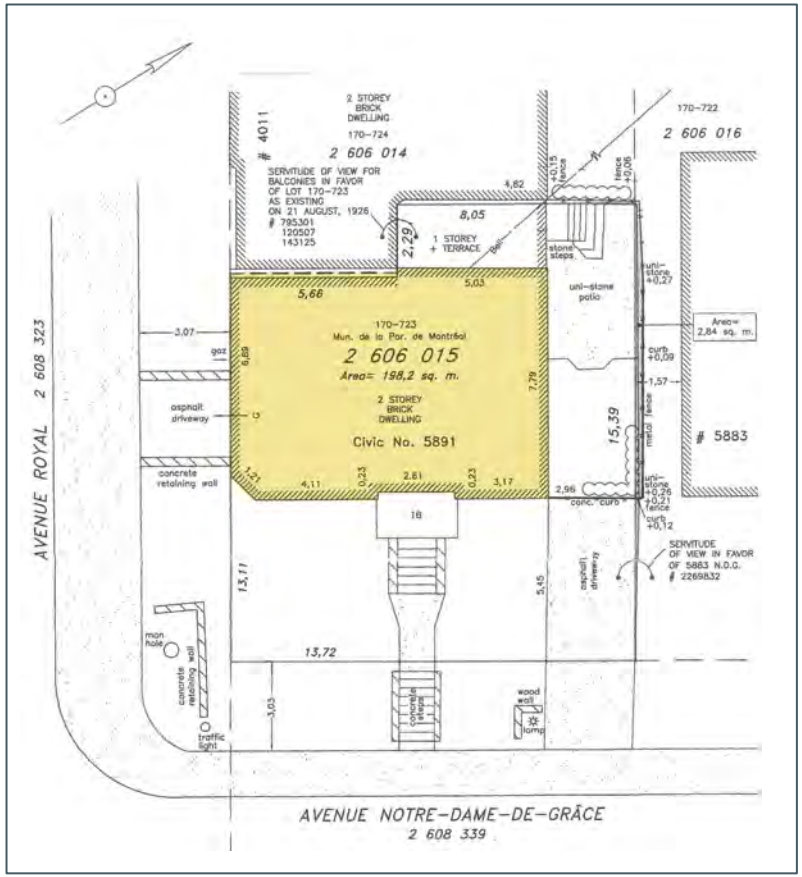


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de densité moyenne;
- Proximité des commerces et services;
- Forte présence institutionnelle;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Situation d'angle (haute visibilité);
- Déclivité naturelle du terrain;
- Arbres matures;

- Résidence unifamiliale jumelée;
- Année de construction: **1926**



APERÇU GÉNÉRAL







ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT









Soumission

TOITURES TERREBONNE INC.

SOUMISSION

Date : 10/07/2022

À : [redacted] **Tel :** [redacted]

Au : 5891 av. Notre-Dame-de-Grâce, Montréal

Réfection de toiture (partie masarde)

Quantité	Item/Service	Prix	Prix total
620	~~Pieds Carrés (10% de pertes)~~	24,00 $	14 880,00 $
	Toiture métallique Armadura		
	~~Garantie 50 ans~~ modèle?		
	Incluant:		
11	Boites de bardeaux métalliques Armadura		
15	Larmier		
2	Noue pincée		
1	Solin de finition sur mesure (cheminée et mur)		
35	Chapeaux de faîtière 1pi		
1	Boites de clous 1pouce3/4		
1	Papier synthétique de sous-couche		
5	Silicône		
1	Réparation bois toit d'entrée		500,00 $
	Incluant:		
2	2x4x10		
2	Contreplaqué 1/2		
620	Enlever les vieux bardeaux d'asphalte	2,00 $	1 240,00 $
	Disposer des rebus		
		SOUS TOT.	16 620,00 $
		TPS	831,00 $
		TVQ	1 657,85 $
		TOTAL	19 108,85 $

membrane ? →

Devis







Références



Figure 2: bardeau à remplacer – vue de l'avenue Notre-Dame-de-Grâce



Figure 3: bardeau à remplacer – vue de la l'avenue Royal

Parties visées / localisation

PRODUCT SPECIFICATIONS



Panels Per 100 sq/ft:	30
Weight Per 100 sq/ft:	81 lbs
Panel Exposure:	45.25" x 10.75"
Panel Material:	30 Gauge, ASTM A653 Grade 37, G90 Galvanized

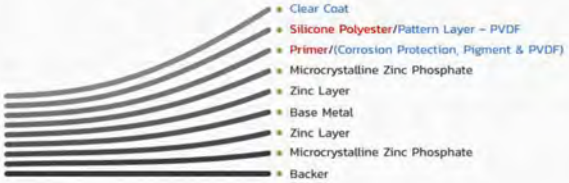


PRODUCT COATINGS

SHERWIN-WILLIAMS. Coil Coatings

WeatherXL (CRINKLE)

Fluropon (NATURAL & HERITAGE)





Modèle proposé



Option recommandée

3803196871	5891, avenue Notre-Dame-de-Grâce	SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement. Projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage jumelé - année de construction: 1926
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La transformation est compatible avec le style du bâtiment. Les plans d'archives consultés ne permettent pas d'établir le type de matériau de couverture utilisé à l'origine.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec un certain souci de durabilité et de mise en valeur du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La qualité du matériau proposé contribue à l'intégration du projet dans son contexte. L'effet visuel de la transformation compte tenu du fini lustré et des arrêts de neige est faiblement démontré.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	L'intervention proposée contribue au maintien et à la mise en valeur de l'immeuble; l'utilisation d'un matériau d'imitation affaiblit cependant l'authenticité du projet architectural.
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;	☑	On observe dans le voisinage une variété de styles architecturaux et un niveau élevé de conservation. Les résidences côté sud sont coiffées, pour la plupart, d'une fausse mansarde en ardoise grise. 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 la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	

- Considérant que la transformation est compatible avec le style du bâtiment;
- Considérant que le projet est conçu avec un certain souci de durabilité et de mise en valeur du patrimoine bâti;
- Considérant que la modification proposée est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant cependant la grande visibilité de la propriété ainsi que le niveau exceptionnel de conservation des bâtiments du secteur;
- Considérant que, dans ce contexte, l'utilisation d'un matériau d'imitation affaiblit l'authenticité du projet architectural et que l'effet visuel de la transformation, compte tenu du fini lustré et des arrêts de neige, est faiblement démontré;

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

La Division de l'urbanisme avance la suggestion suivante:

- Reconsidérer le choix du profilé *Crinkle* au profit d'un modèle de la série *Heritage* ou *Natural* d'Armadura Metal Roof; fournir le cas échéant un échantillon physique de chacun des produits afin de confirmer la spécification du matériau de couverture.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

12 octobre 2022

PIIA – 4337-4339, avenue Wilson
Demande de permis #3003200517

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection et étanchéité des fondations;
- Réaménagement des pièces d'habitation au sous-sol;
- Modification de deux (2) ouvertures en façade sous le niveau du rez-de-chaussée;
- Obturation d'une porte et ajout d'une ouverture sur le mur latéral (interventions réputées visibles depuis la voie publique).

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

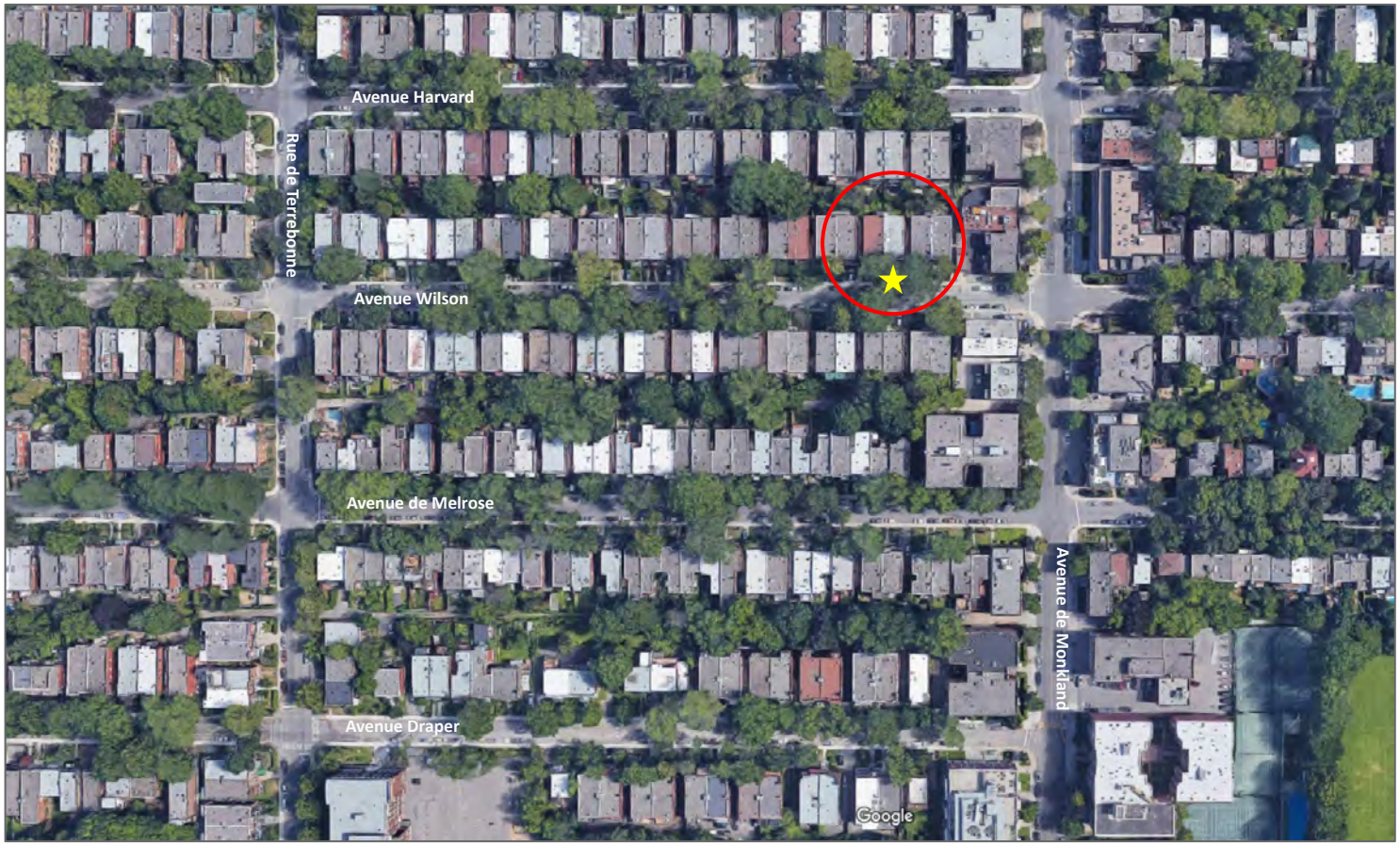
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du règlement d'urbanisme puisque l'intervention modifie la forme et l'apparence des éléments d'origine.

03 RECOMMANDATION

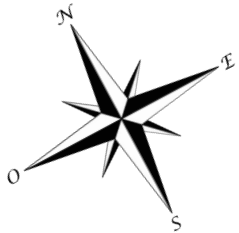
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

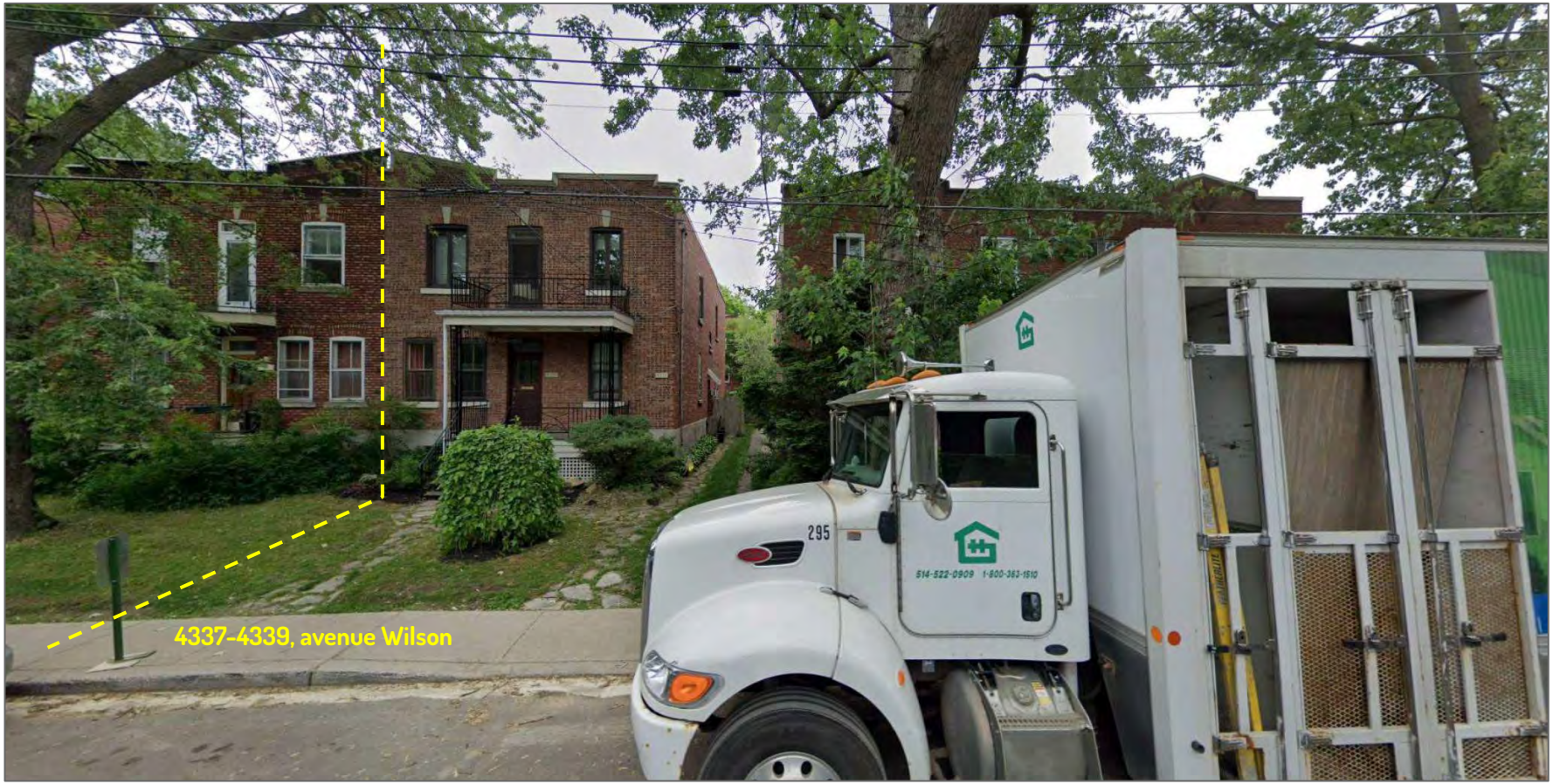


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Proximité des commerces et services;
- Forte unité des types et des styles;
- Voie à sens unique vers le sud (est);
- Arbres matures.

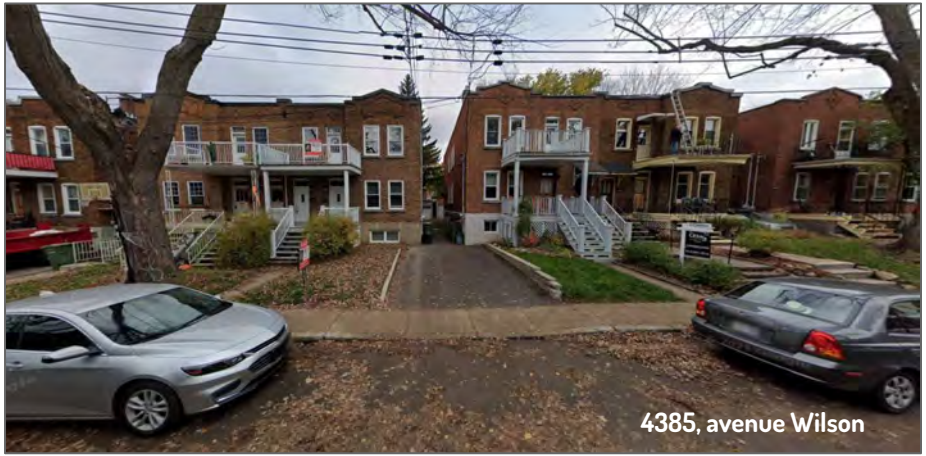
- Duplex jumelé;
- Année de construction: **circa 1922**

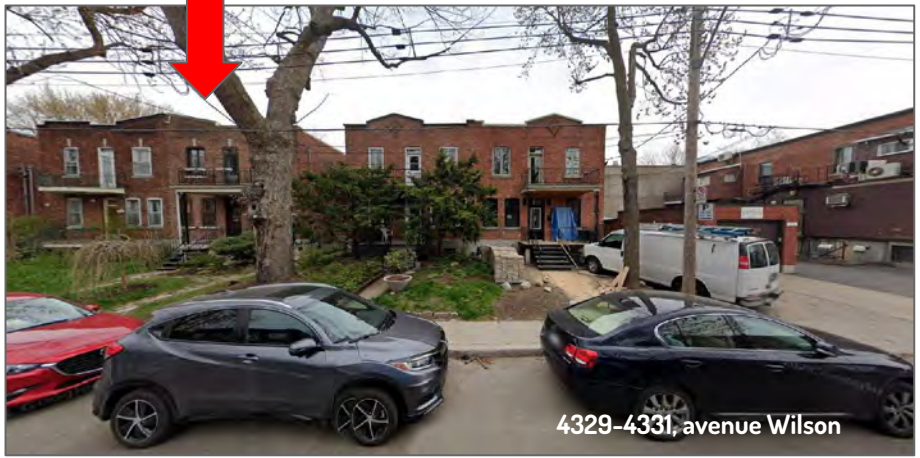


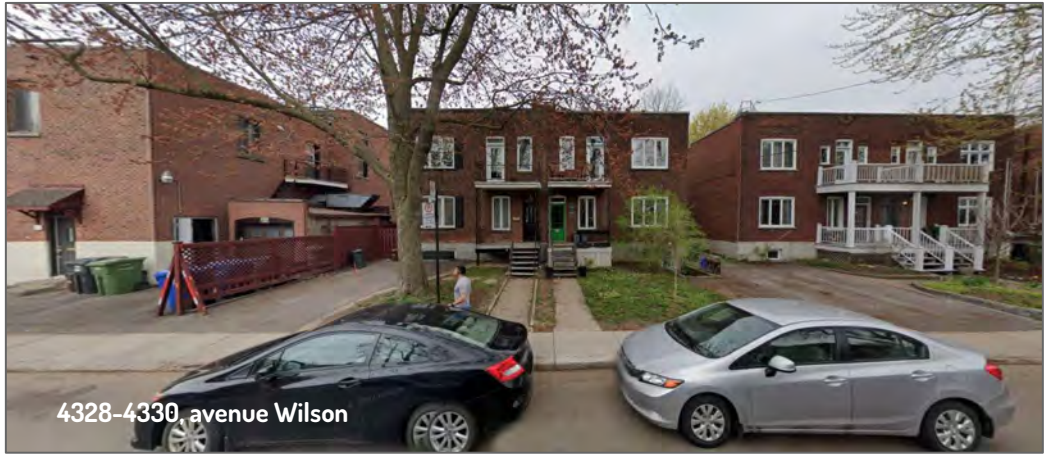
APERÇU GÉNÉRAL (2019)

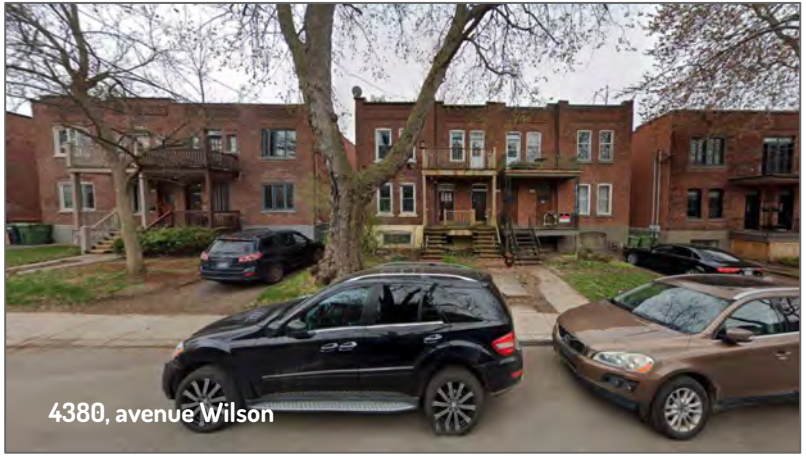


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


4385, avenue Wilson


4329-4331, avenue Wilson

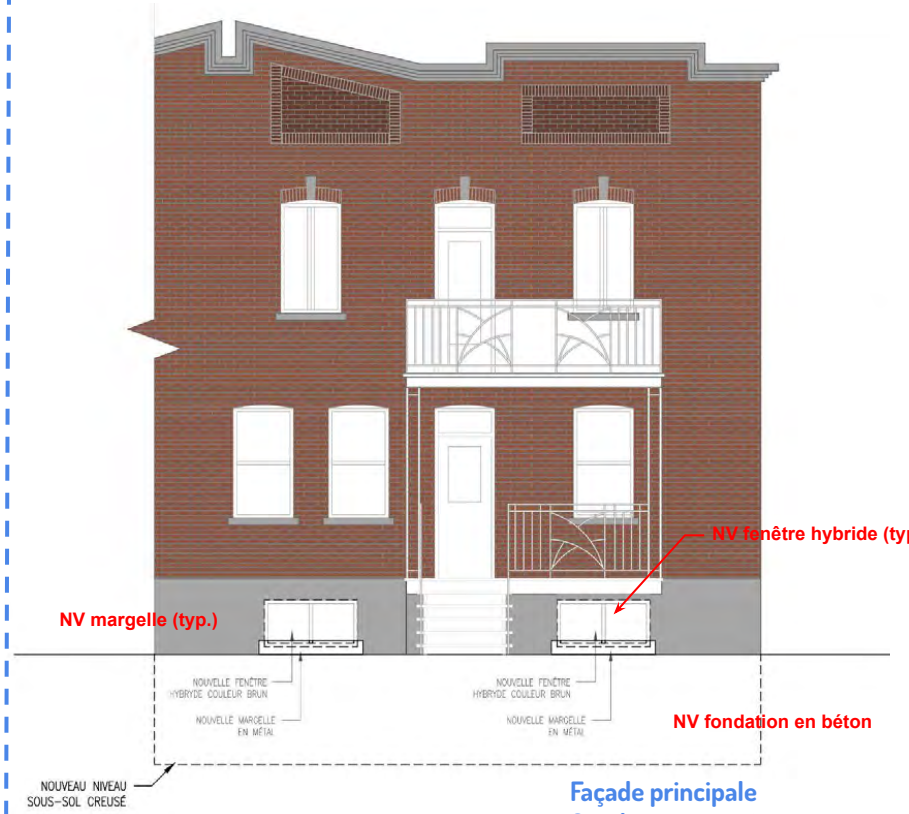

4328-4330, avenue Wilson


4380, avenue Wilson

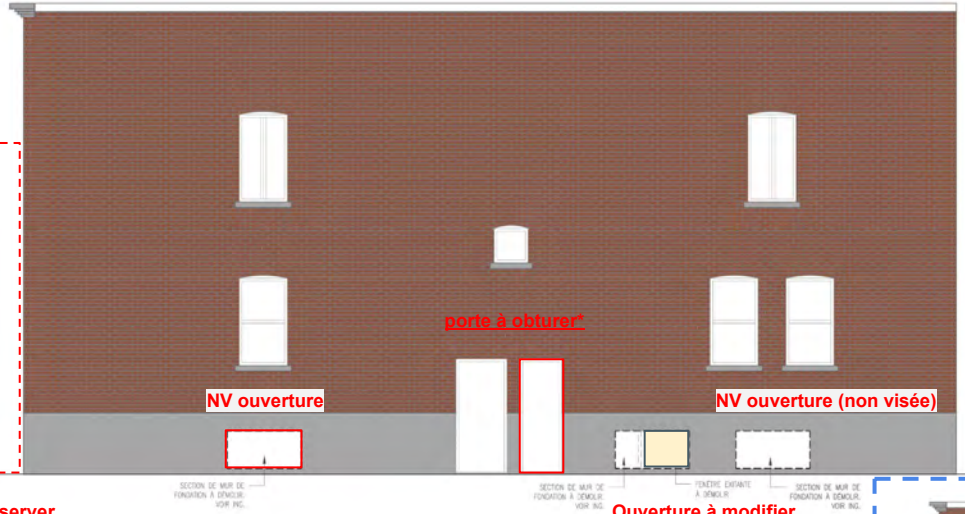


Ouvertures à modifier (2)

Façade principale
Existant / démolition



Façade principale
Condition projetée

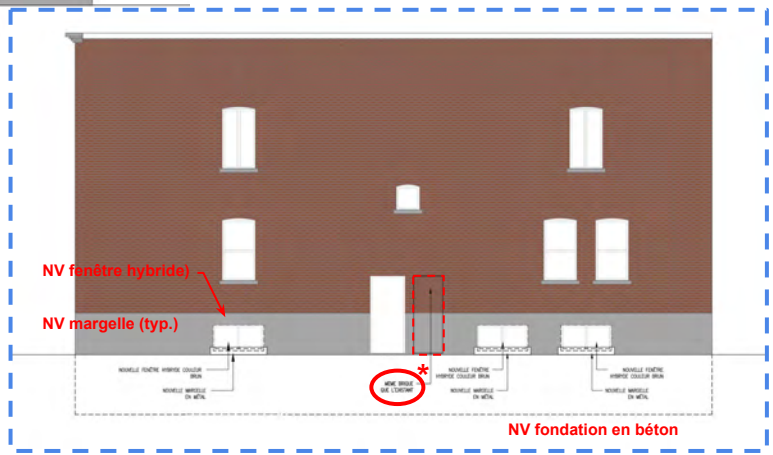


(*) Utiliser brique d'argile appareillée à l'existant pour l'obturation de la porte et le ragréage du parement.

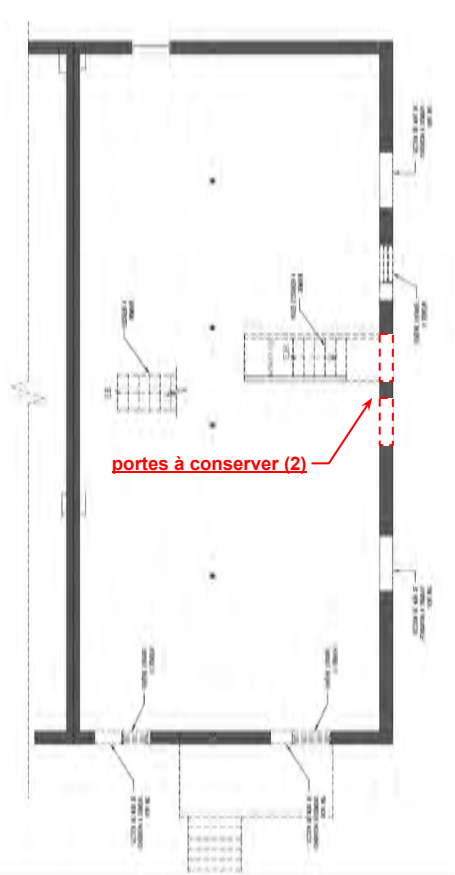
saillies à conserver

Ouverture à modifier (non visée)

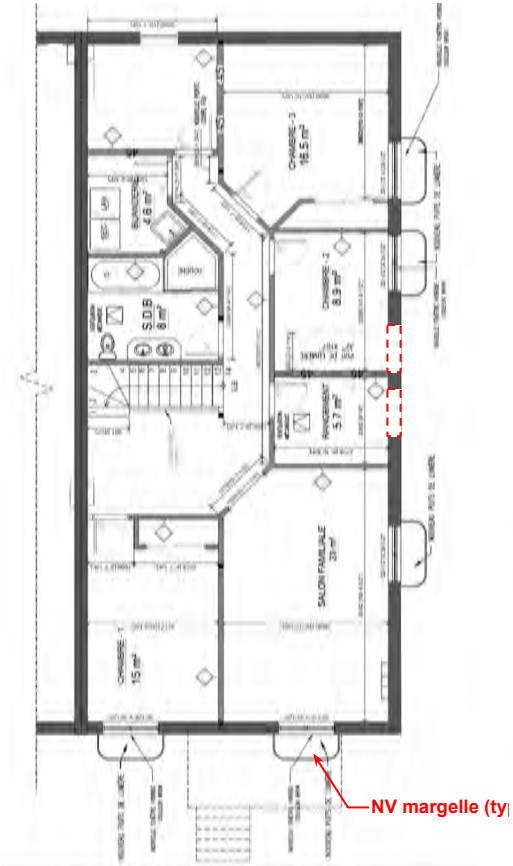
Mur latéral
Existant / démolition



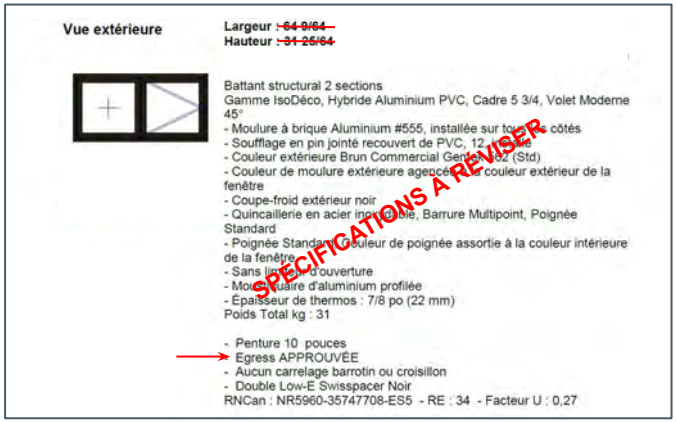
Mur latéral
Condition projetée

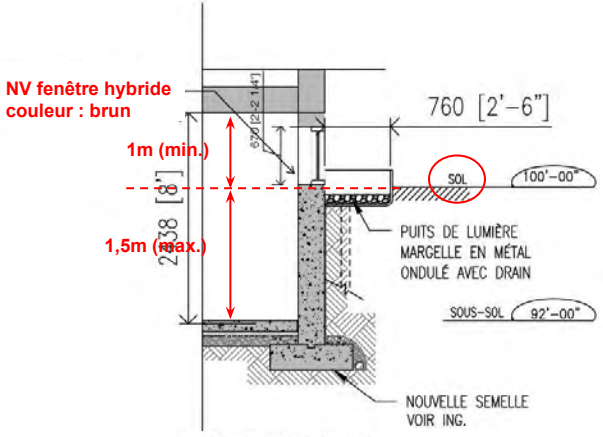


Plan du sous-sol
Existant / démolition



Plan du sous-sol
Proposition





Coupe typique

3003200517	4337 - 4339, avenue Wilson	S5-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 116.
référence critères	# Critère	Évaluation	Remarques
			Duplex jumelé - année de construction: circa 1922
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 ouvertures proposées assurent un apport de lumière et de ventilation optimal dans les pièces aménagées au sous-sol, la transformation n'est pas incompatible avec l'architecture du 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 réputé conforme à l'ensemble des normes et réglements applicables. La proposition permet d'agrandir le logement existant et d'assurer le maintien de l'immeuble.
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La proposition conserve la symétrie des ouvertures existantes en façade, l'intervention est peu visible depuis la voie publique.
668	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet inclut la conservation/ restauration des saillies existantes. Les travaux d'amélioration des fondations ainsi que l'aménagement d'un logement en sous-sol contribuent au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine.
668, par. 7°	a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La modification proposée est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.
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.			
		☑	

- Considérant que le projet est réputé conforme à l'ensemble des normes et règlements applicables;
- Considérant que les transformations visées n'altèrent pas l'expression architecturale du bâtiment;
- Considérant que la proposition conserve la symétrie des ouvertures existantes en façade;
- Considérant que le projet prévoit la conservation/ restauration des saillies existantes;
- Considérant que les travaux d'amélioration de la fondation et d'agrandissement du logement existant contribuent au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;
- Considérant que le projet est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion;

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

- Fournir une soumission révisée accompagnée des spécifications techniques des fenêtres proposées;
- Fournir un dessin détaillé ainsi qu'un échantillon de la brique spécifiée pour le ragréage du parement de maçonnerie suivant l'obturation de la porte.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

12 octobre 2022

PIIA – 5635, avenue Macdonald
Demande de permis #3003196065

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Un agrandissement au-dessus du garage*;
- Le réaménagement des pièces d'habitation au deuxième étage;
- L'agrandissement d'une ouverture et de la marquise en façade;,
- La modification des détails typiques d'encadrement.

(*) Le parement proposé reproduit le traitement de la façade principale (enduit architectural).

02 ANALYSE

Immeuble localisé à l'extérieur de tout secteur significatif;

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88.1 du règlement d'urbanisme (01-276)**.

(**) Le bâtiment visé est situé sur un terrain bordant une voie publique faisant face à une limite d'arrondissement.

03 RECOMMANDATION

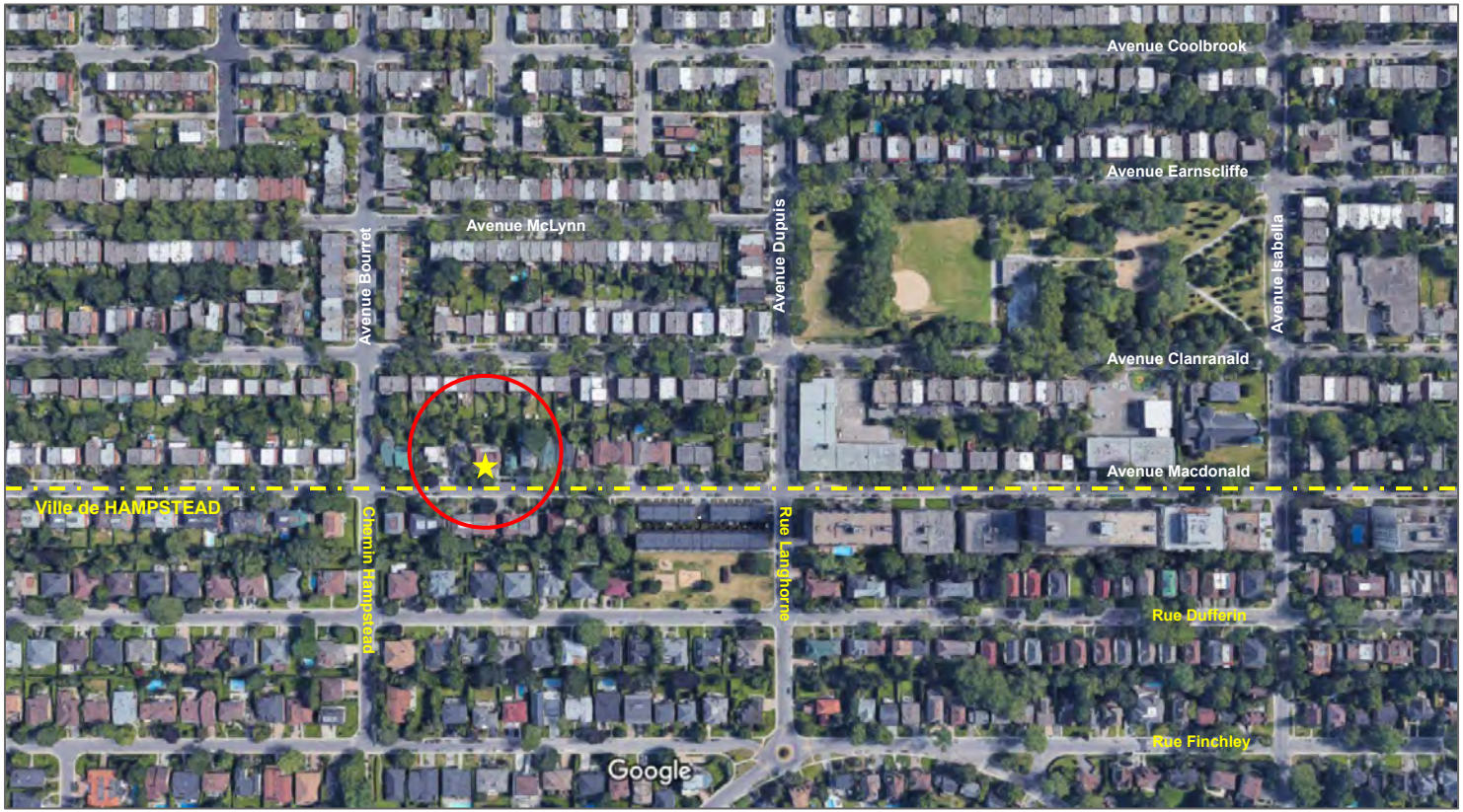
La Division de l'urbanisme est favorable.

PIIA **88.1.** Sous réserve de l'application du chapitre VIII du présent titre, dans le cas d'un bâtiment situé sur un **terrain bordant une voie publique donnant accès de chaque côté à un terrain riverain et qu'une limite d'arrondissement ou d'une municipalité fait face à ce terrain, le longe ou le traverse**, le parement doit être approuvé conformément au **titre VIII** en fonction des critères suivants :

Complément d'information :

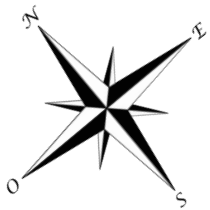
Le chapitre VIII traite des secteurs et immeubles significatifs.

Le projet doit être présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), lequel évaluera les critères énoncés au présent article.

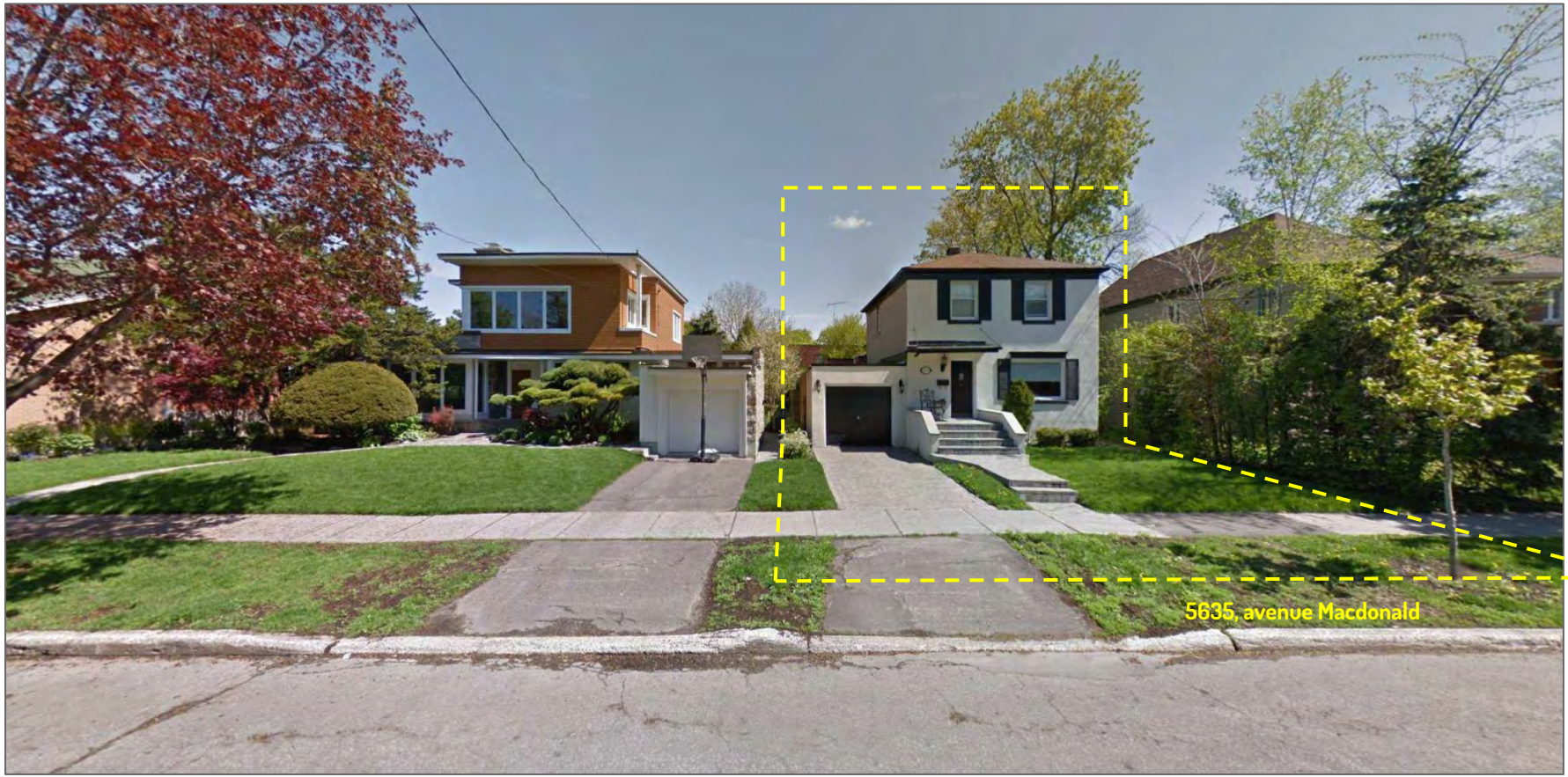


- District de Snowdon (limite de Hampstead);
- Secteur de densité moyenne;
- Relative unité des types et des styles;
- Caractère suburbain;
- Voie de circulation à sens unique (sud);
- Arbres matures;

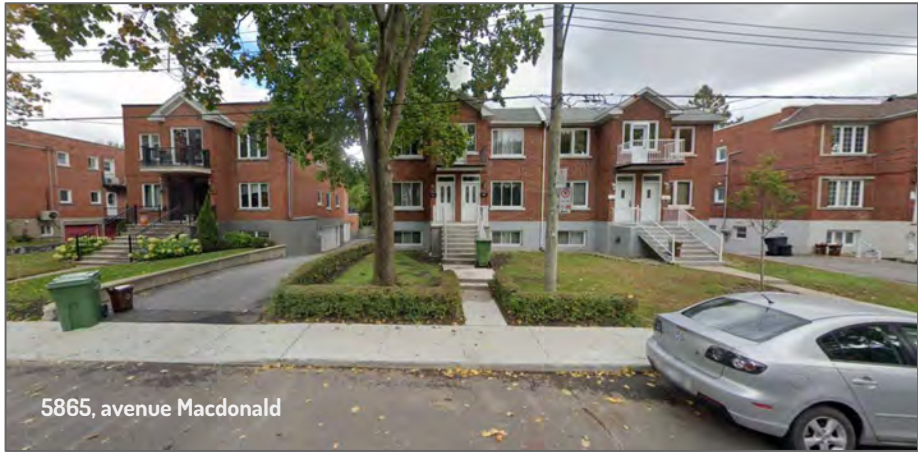
- Cottage isolé avec garage attaché (addition);
- Année de construction: **1950**
- Agrandissement en cour arrière: **2019**



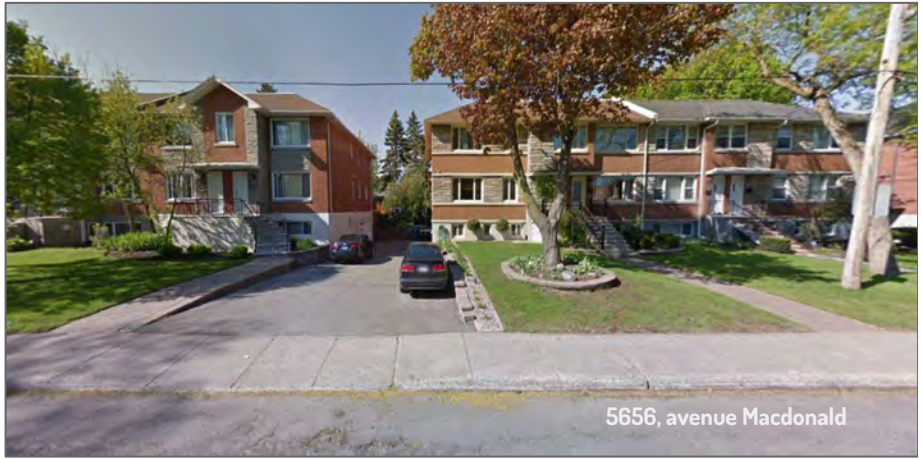
APERÇU GÉNÉRAL (2012)



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

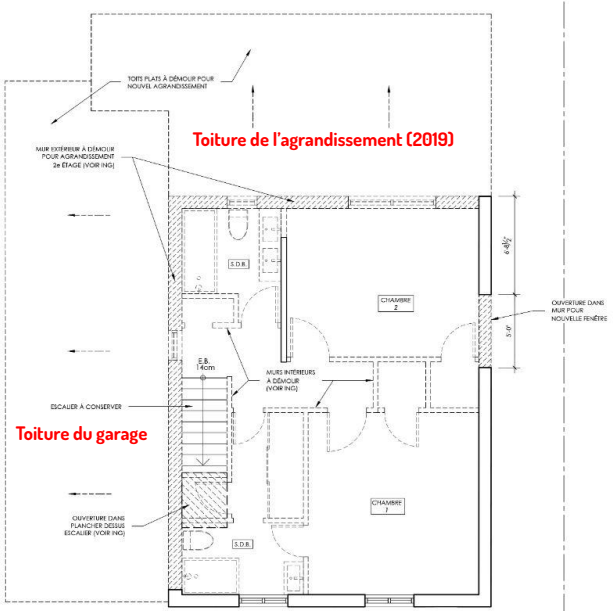

5865, avenue Macdonald


5575, avenue Macdonald

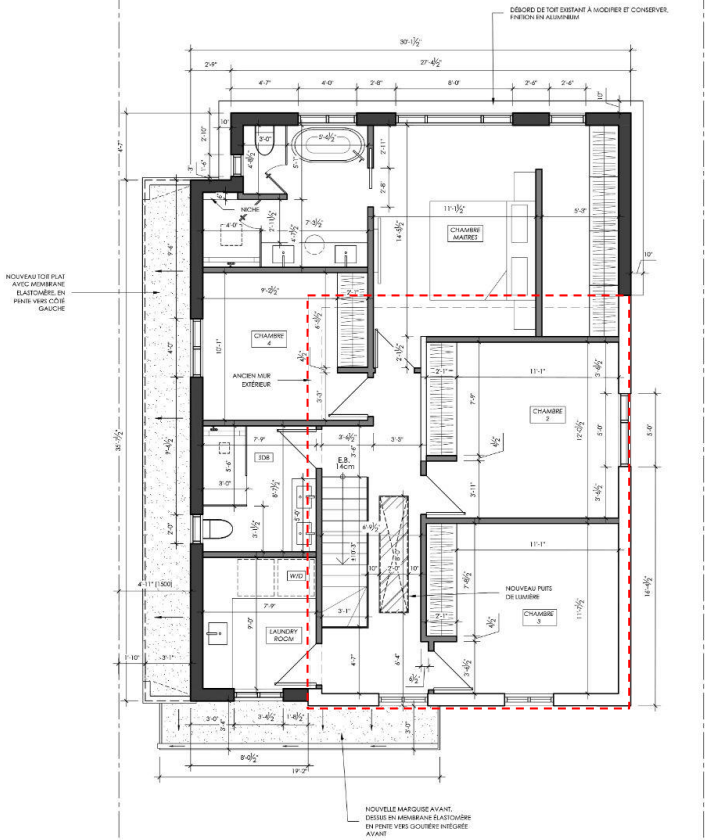

5656, avenue Macdonald


5710, avenue Macdonald

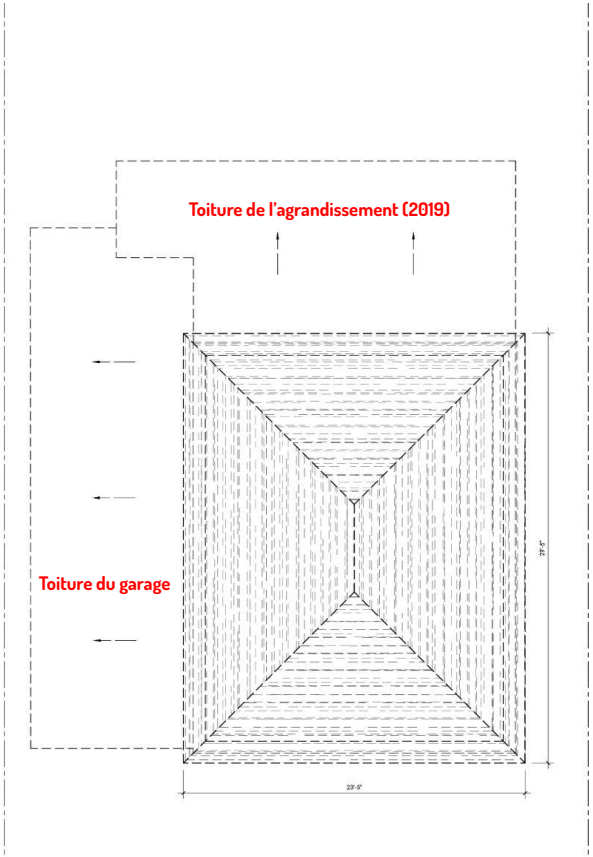
AGRANDISSEMENT PROJETÉ



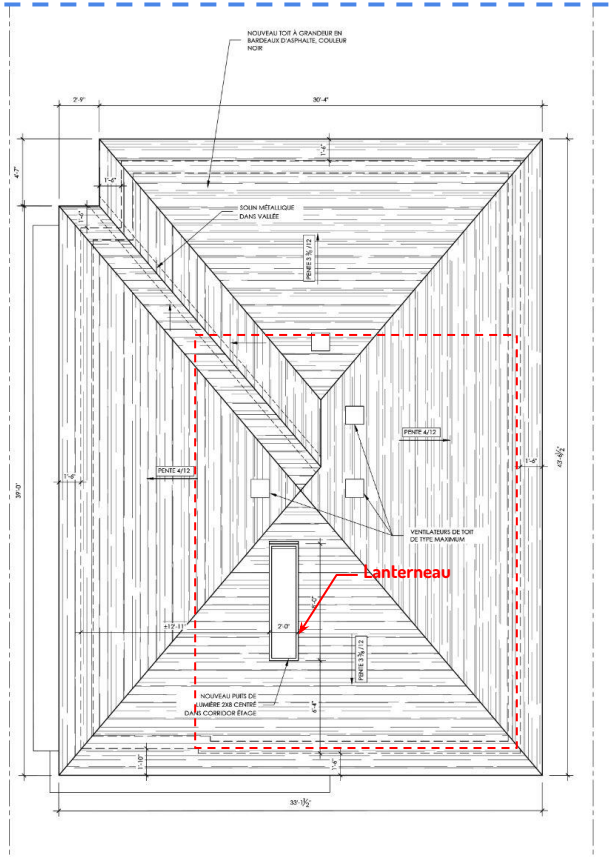
Plan de l'étage



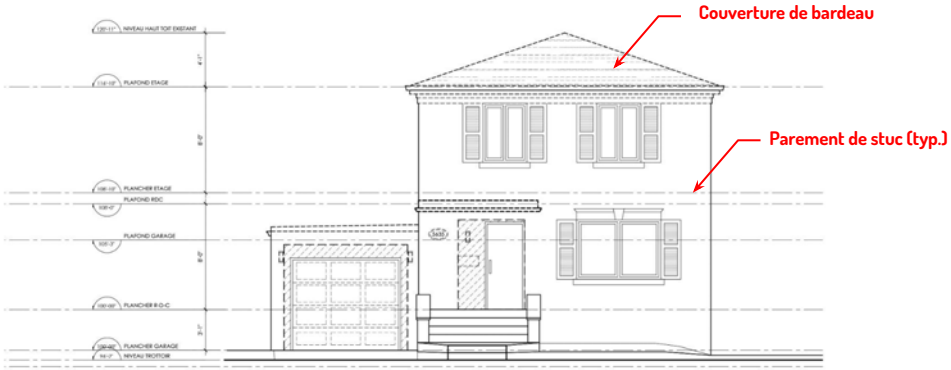
Plan de l'étage



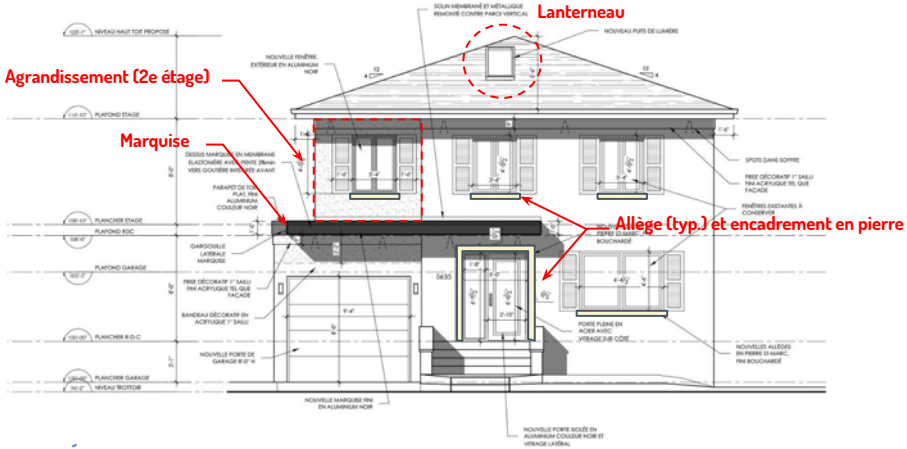
Plan de toiture



Plan de toiture



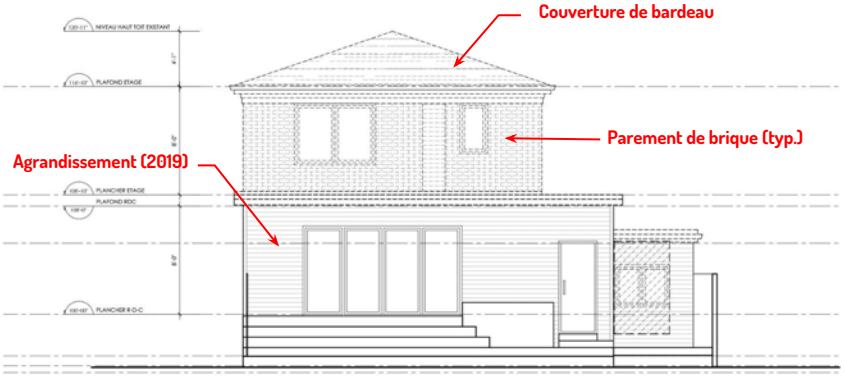
Élévation principale



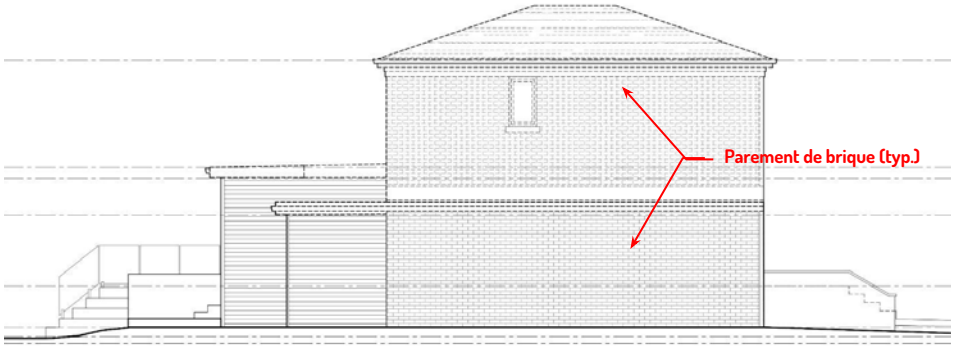
Élévation principale



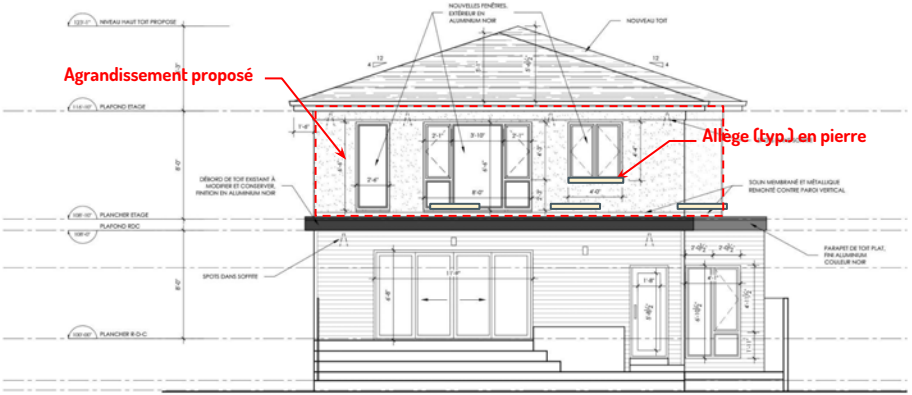
Rendu architectural



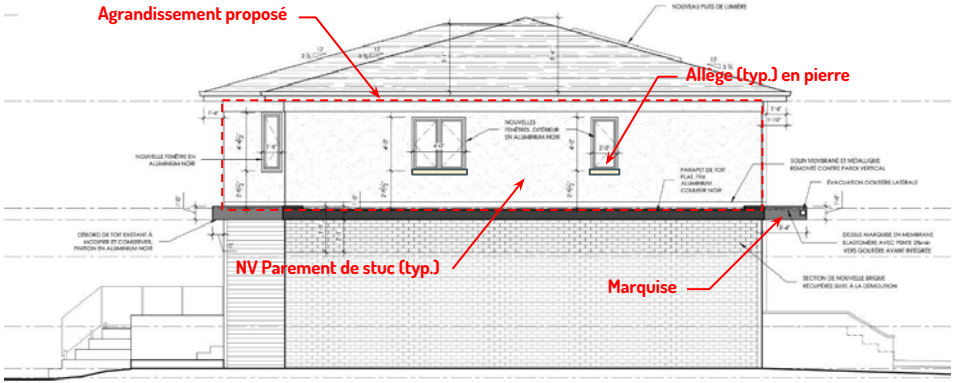
Élévation arrière



Élévation latérale (ouest)



Élévation arrière

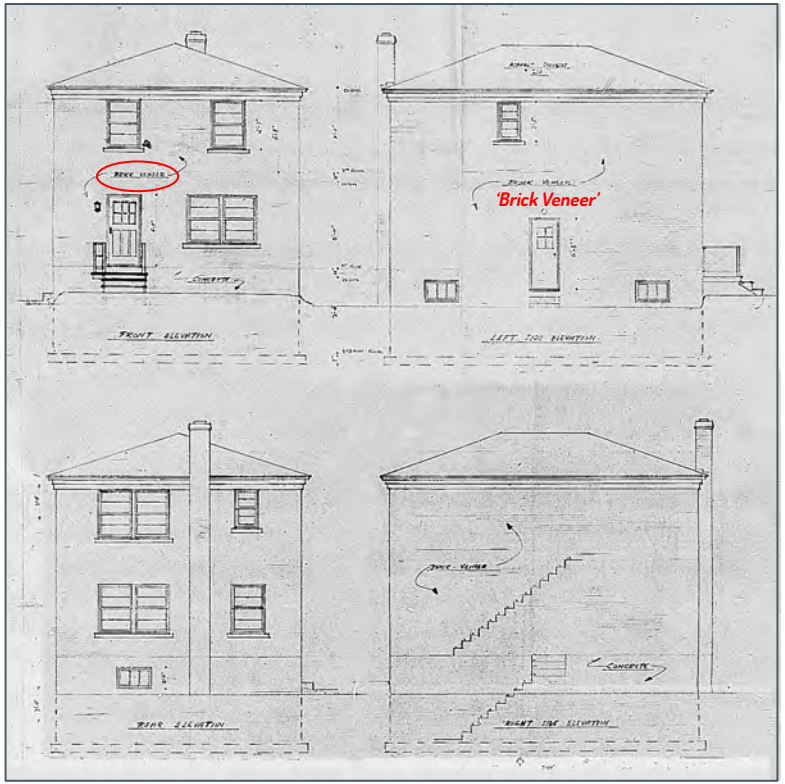


Élévation latérale (ouest)





Agrandissement important de part et d'autre du corps principal et transformation dramatique de l'apparence extérieure autorisés 'de plein droit' en 2010, dans le cadre de la demande #3000202545.



Plans originaux (1949)

3003196065	5635, avenue Macdonald	N/A	Travaux de transformation assujettis au titre VIII en vertu de l'article 88.1 du règlement d'urbanisme (01-276); propriété située face à la limite de l'arrondissement et de la ville de Hampstead.
référence critères	**# Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
			Cottage isolé - année de construction 1950 Agrandissement en cour arrière: 2019
88.1	**1°** le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements ou les municipalités tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement ou de la municipalité dans lequel il se trouve;	☑	Le projet contribue à maintenir le caractère des résidences implantées sur ce tronçon de l'avenue Macdonald.
88.1	**2°** le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement ou l'autre municipalité lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou dans cette municipalité ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité;	☑	Le parement existant en façade (enduit architectural) est poursuivi sur les murs de l'agrandissement. Ce matériau ne correspond pas à la caractéristique d'origine indiquée sur les plans retrouvés dans les archives (1949). La propriété visée peut être considérée comme une exception puisque la plupart des résidences du secteur sont recouvertes de maçonnerie.
88.1	**3°** le projet du bâtiment doit tenir compte de l'importance de la voie publique qu'il borde en termes de largeur et de desserte territoriale, plus particulièrement lorsque le tronçon sur lequel il se trouve est faiblement construit.	N/A	L'avenue Macdonald ne représente pas une voie de desserte importante pour le secteur.
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Sauf indication contraire, le projet est conforme aux normes et règlements en vigueur.
668	**2°** qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le parement proposé pour l'agrandissement ainsi que le soin apporté au dessin de la façade (encadrement et allèges en pierre naturelle, marquise, couronnement, etc.) contribuent à l'intégration du projet dans son contexte.
668	**3°** efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	**4°** efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	**5°** capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	**6°** capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue à rehausser l'apparence du bâtiment sans compromettre l'unité de style des constructions implantées sur cette portion de l'avenue Macdonald.
668, par. 7°	**d)** dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble. La propriété est localisée à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial et ne possède en soi aucune valeur architecturale particulière.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 88.1 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 est conforme aux normes et règlements en vigueur;
- Considérant que le traitement architectural proposé pour l'agrandissement est sobre et reprend les caractéristiques associées à la façade principale;
- Considérant que le soin apporté au dessin de la façade (encadrement de l'entrée principale et allèges en pierre naturelle, marquise, couronnement, etc.) favorise l'intégration du projet dans son contexte et contribue à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que l'enduit architectural de couleur claire peut être associé à la tradition moderniste et se marie adéquatement à la maçonnerie;
- Considérant que le projet participe à rehausser l'apparence générale du bâtiment sans compromettre l'unité de style des constructions implantées sur ce tronçon de l'avenue Macdonald;
- Considérant que l'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif (à la limite de Hampstead) et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 88.1 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.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3141, 3143, rue Jean-Brillant**

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 le revêtement de briques, les allèges de fenêtres et la marquise sur le mur latéral gauche à l'identique pour le triplex située au 3141-43, rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3003210009.

2022-10-12

01 CONTEXTE

Remplacement de la brique, allèges et marquise en façade latérale gauche **à l'identique**

02 ANALYSE

Site patrimonial du Mont-Royal / Secteur du Mont-Royal
Zone 0607
District de Côte-des-Neiges
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 108.1
Critères selon les articles 118.1 et 668

Une autorisation de la division du Patrimoine est aussi requises en vertu de l'article 19 du RCE 18-008 et de la Loi sur le Patrimoine Culturel

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est **FAVORABLE**

LOCALISATION



- Construit en 1949
- Triplex

VOISINAGE



Façade principale



Voisins gauche



Voisins droite



En face

PROPOSITION



Les allèges, la brique et la marquise seront restaurées

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

- Le projet est 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;
- Le projet de remplacement respecte l'expression et la composition architecturales du bâtiment;
- Le projet met en valeur les concepts qui sont à l'origine.

Préavis de la division du patrimoine :

Favorable.

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;	✓	
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

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