COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance du mercredi 26 juillet 2023, à 18 h 15
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

PROCÈS-VERBAL

Présences :
- Sourias Despina, présidente suppléante
- Malaka Ackaoui, membre régulière
- Geneviève Coutu, membre régulière
- Meredith Nana-Lelièvre, membre régulière
- Isabelle Dumas, membre régulière
- Pilar Mora, membre substitut
- Marc Calce, membre substitut

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :
- Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- Dino Credico, conseiller aménagement
- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement
- Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédéric Demers, agent de recherche
- Sara Yahyaoui. agente de recherche

Autres personnes présentes :
- Chanelle Bélanger, gestionnaire immobilière CDN-NDG (Visioconférence)
- Jasmine Gagnon-Grenier, gestionnaire immobilière CDN-NDG (Visioconférence)

La présidente suppléante, Madame Sourias Despina, ouvre l'assemblée à 18h15.

1. **Lecture et adoption de l'ordre du jour**

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. **Approbation du procès-verbal de la séance du 14 juin 2023**

Le procès-verbal de la séance du 14 juin 2023 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1. 5252, avenue Decelles - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)(RCA22 17379) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'agrandissement du chalet de parc Jean-Brillant, la relocalisation de la pataugeoire et le retrait de la structure scène situé au 5252 avenue Decelles - dossier relatif à la demande de permis 3003208774.

- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement

Mme Channel Bélanger et Mme Jasmine Gagnon-Grenier, Gestionnaires Immobilières du Service des Actifs immobiliers sont présentes à la présentation du dossier.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis visant à autoriser l'agrandissement du chalet de parc Jean-Brillant, la relocalisation de la pataugeoire et le retrait de la structure scène a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 07/09/2022.

L'approbation des plans est assujettie au PIIA en vertu des articles 118.1 et 345.2 du règlement d'urbanisme (01-276) et du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) puisque la demande de permis implique la transformation d'une caractéristique architecturale dans le secteur du Mont-Royal et une modification du volume existant.

Le projet a été présenté en avis préliminaire au membre du CCU à la séance à huis clos du 18 janvier 2023. Par ailleurs, le projet a été présenté en avis préliminaire et en avis final au Conseil du Patrimoine,respectivement les 13 janvier 2023 et 30 juin 2023. Enfin, le projet a été présenté à la Table de concertation du Mont-Royal le 26 janvier 2023.

Le projet doit recevoir l'autorisation de la Division du Patrimoine, l'avis du Conseil du patrimoine et le démantèlement de la structure scène doit être autorisé par le Conseil Municipal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme et du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) 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;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment;
- Le projet respecte les critères d'évaluation du règlement sur le PIIA;
- Le projet propose la transformation d'un chalet utilitaire en pavillon multifonctionnel.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Un membre du comité s'interroge sur la couleur exacte des lucarnes, qui peut varier en fonction des perspectives. Il suggère de demander une précision ou un échantillon de la couleur du matériau pour clarifier la situation.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2. 4225, avenue de Kensington - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (RCA22 17379) et au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et les travaux visant la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment jumelé situé au 4225, rue Kensington - dossier relatif à la demande de permis 3003245788.

- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de modification de volume (agrandissement) visant la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment jumelé comprenant notamment le remplacement des ouvertures, l'agrandissement en cour arrière, l'agrandissement d'un oriel en cour latérale, la modification de la galerie avant et le remplacement de la brique existante sur le mur latéral a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2023-01-31.

L'approbation des plans est requise en vertu des articles 106 du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), puisqu'ils comprennent la transformation d'une caractéristique architecturale et la modification d'ouvertures dans un secteur significatif soumis à des normes C et la modification d'un volume.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

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

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment;

- Le projet respecte les critères d'évaluation du règlement sur le PIIA.

Et ce, à conditions :

- que le bandeau de bois en dessous du soffite de la toiture soit repris, de la même dimension, sur les murs latéral et arrière en brique;
- que le linteau en brique perpendiculaire aux fenêtres soit repris sur les nouvelles fenêtres de l'agrandissement sur le mur latéral et arrière;
- que le mur construit à la limite de propriété soit recouvert du parement de la même maçonnerie que l'agrandissement;
- que la porte soit munie d'une fenêtre;
- que le plan d'aménagement paysager spécifie les détails des plantations, qu'au moins un arbre requis par l'article 383 soit planté en cour avant et que des arbustes soient plantés autour de la galerie en cour avant.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Certains membres expriment des interrogations concernant la jonction des deux toitures. Ils auraient préféré avoir des dessins techniques de cette jonction afin de s'assurer de sa faisabilité.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- que le bandeau de bois en dessous du soffite de la toiture soit repris, de la même dimension, sur les murs latéral et arrière en brique;
- que le linteau en brique perpendiculaire aux fenêtres soit repris sur les nouvelles fenêtres de l'agrandissement sur le mur latéral et arrière;
- que le mur construit à la limite de propriété soit recouvert du parement de la même maçonnerie que l'agrandissement;
- que la porte soit munie d'une fenêtre;
- que le plan d'aménagement paysager spécifie les détails des plantations, qu'au moins un arbre requis par l'article 383 soit planté en cour avant et que des arbustes soient plantés autour de la galerie en cour avant.
- que le requérant fournisse un détail technique de la jonction entre les deux toitures;
- que la hauteur de l'agrandissement, incluant son parapet, soit subordonnée à la toiture existante.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3. 4630, avenue Mariette - 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 perron et son escalier pour le bâtiment jumelé situé au 4630, avenue Mariette - dossier relatif à la demande de permis 3003277723.

- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à remplacer le perron et son escalier en cour avant a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2023-06-08.

L'approbation des plans est requise en vertu des articles 106 du titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'ils comprennent la transformation d'une caractéristique architecturale dans un secteur significatif soumis à des 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 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;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment;

Et ce, à condition que le garde-corps en fer forgé existant soit réinstallé.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande à condition que le garde-corps en fer forgé existant soit réinstallé.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4. 6920, Côte-des-Neiges - PPCMOI

Étudier conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), un projet visant la démolition du bâtiment et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 4 étages et de 8 logements pour la propriété située au 6920, chemin de la Côte-des-Neige - Dossier relatif à la demande 3003228963.

- Dino Credico, conseiller aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 4 étages a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 23 novembre 2022.

La propriété visée par la demande est occupée par un bâtiment résidentiel de 2 étages construit en 1945. Cette propriété est située dans un secteur industriel léger (I.2) et de commerces de gros et d'entreposage (C.7). Toutefois, en analysant le contexte urbain on constate que l'usage demandé est compatible avec l'usage habitation et la nature du cadre bâti.

Le bâtiment proposé à une hauteur de 4 étages et comporte 8 unités d'habitation. Au sous-sol, on retrouve des salles d'entreposage, une salle de rangement, un espace pour l'entreposage des déchets, une salle mécanique et une salle pour les vélos. Les futurs résidents auront également accès à une terrasse aménagée au toit.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

- Considérant que le requérant a fourni un complément d'information aux études sur l'état général du bâtiment qui démontre l'opportunité de le démolir;
- Considérant que le projet a été revu afin de réduire le nombre de logement et la configuration des logements permettent d'offrir des espaces de vie de qualité;
- Considérant que l'aménagement, au sous-sol a été revu afin d'éliminer les logements prévus. Le sous-sol comprend uniquement des salles de services (mécaniques, vélo et entreposage, déchets) ;
- Considérant que l'usage demandé est compatible avec l'usage habitation et la nature du cadre bâti . Les usages autorisés (commercial et industriel léger) ne reflètent pas la vocation résidentielle du secteur dans lequel se trouve la propriété.

La Direction est favorable à la demande visant à autoriser un PPCMOI.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres s'interrogent sur l'accessibilité universelle et souhaitent garantir un accès minimal au rez-de-chaussée. Ils se questionnent également sur la gestion des matières résiduelles.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- Assurer la conformité de l'accessibilité universelle du projet.
- Présenter une démonstration de la gestion des matières résiduelles.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5. 5305, avenue Decelles - PIIA aménagement paysager

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 modifier l'aménagement paysager pour le bâtiment commercial isolé situé au 5305, avenue Decelles - dossier relatif à la demande de permis 3003236639.

- Frédéric Demers, agent de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à modifier l'aménagement paysager pour le bâtiment commercial isolé de deux étages situé au 5305, avenue Decelles a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 20 décembre 2022.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1 et 345.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux comprennent la transformation de caractéristiques d'un paysage et l'ajout d'un arbre.

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'aménagement paysager est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design, mais ne permet pas de limiter les surfaces minéralisées et de maximiser la couverture végétale;
- Le 15 mai 2023, la Direction de l'urbanisme a délivré l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002);
- Le requérant a fourni des documents détaillant le choix pour les revêtements de sol en cour arrière, en réponse à la présentation au CCU du 14 juin 2023.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

- Un membre suggère d'opter pour du caoutchouc, car il considère que ses caractéristiques sont plus adaptées pour le terrain de jeux des enfants.
- Un autre membre estime que le gazon synthétique n'est pas approprié pour les enfants en raison de l'accumulation de chaleur qu'il entraîne.
- Il est demandé de fournir un échantillon du matériau pour vérifier sa qualité, son confort et sa sécurité pour une utilisation.
- La validation du matériau est jugée particulièrement importante, surtout en ce qui concerne la pente du terrain

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- fournir les spécifications du gazon synthétique proposé et de sa fondation granulaire;
- que la fondation granulaire soit composée de matériaux à faible empreinte écologique et sans risque pour la santé.

Suggestion : Privilégier l'utilisation de matériaux de recouvrement non synthétiques (sable, copeaux de bois ou végétalisation) là où la pente le permet.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6. 4960, rue Coronet - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à ajouter deux saillies au troisième étage de la façade principale pour le multiplex jumelé situé au 4960, rue Coronet - dossier relatif à la demande de permis 3003267463.

- Frédéric Demers, agent de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à ajouter deux saillies au troisième étage de la façade avant donnant sur la rue Coronet pour le multiplex jumelé situé au 4960, rue Coronet a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2 mai 2023.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent la transformation d'une caractéristique architecturale.

Les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (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, 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;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Les travaux doivent être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002);

- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du 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

3.7. 3655 et 3665, avenue Ridgewood - 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 des éléments architecturaux sur la toiture pour les multiplex jumelés situés aux 3655 et 3665, avenue Ridgewood - dossier relatif aux demandes de permis 3003275917 et 3003275916.

- Frédéric Demers, agent de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Deux demandes de permis de transformation visant à remplacer les solins, échelles et garde-corps pour les multiplex jumelés situés aux 3655 et 3665, avenue Ridgewood - ont été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2 juin 2023

Les immeubles sont situés dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 108 et 108.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent la transformation et le remplacement d'une ou de plusieurs caractéristiques architecturales.

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, 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;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment.

à la condition suivante :

- que les solins reprennent la forme et l'apparence d'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 à la condition suivante :

- que les solins reprennent la forme et l'apparence d'origine.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8. 3456, avenue Montclair - 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 transformer les colonnes du perron en cour avant pour l'unifamiliale jumelée située au 3456, avenue Montclair - dossier relatif à la demande de permis 3003274302.

- Frédéric Demers, agent de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant la transformation des colonnes du perron en cour avant a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 26 mai 2023.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes C et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 105.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent la la transformation d'une ou de plusieurs caractéristiques architecturales.

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;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition reprend les colonnes du bâtiment voisin et respecte l'expression et la composition architecturale du 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

3.9. 3500, avenue Ridgewood - PIIA 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 pour le multiplex isolé situé au 3500, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003279867.

- Frédéric Demers, agent de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant l'abattage d'un arbre a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 15 juin 2023.

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

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118.1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le rapport d'expertise confirme que l'arbre est dangereux et qu'il doit être abattu rapidement;
- Les travaux doivent être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

À la condition suivante :

- qu'un arbre d'une espèce indigène au Mont-Royal soit planté sur la propriété.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- qu'un arbre d'une espèce indigène au Mont-Royal soit planté sur la propriété.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10. 2100, Boulevard Édouard-Montpetit - PIIA transformation

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à remplacer les équipements de filtration, à remplacer le plancher mobile de la piscine intérieure, à modifier la ventilation des vestiaires et la climatisation de bureaux et nécessitant des travaux extérieurs pour le CEPSUM situé au 2100, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003138254.

- Frédéric Demers, agent de recherche

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 4 mars 2022 pour le CEPSUM.

Le bâtiment s'inscrit dans le contexte d'une grande propriété à caractère institutionnel, située dans le secteur du Mont-Royal, et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Les travaux visent à remplacer les équipements de filtration, à remplacer les garde-corps des gradins et le plancher mobile de la piscine intérieure, et à modifier la ventilation des vestiaires et la climatisation des bureaux. L'intervention requiert l'ajout de 2 persiennes de ventilation sur le mur extérieur nord surmontant un bassin du toit.

Les plans doivent être approuvés conformément au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en vertu de l'article 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), et les travaux doivent être autorisés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (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 Direction conclut que le projet est conforme à l'article 59 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- L'intervention s'inscrit dans le cadre des travaux de modernisation du CEPSUM;
- Le projet a été revu de manière à éliminer les travaux dans la tranchée existante et dans la zone protégée de l'écoterritoire du Mont-Royal;
- Les nouvelles persiennes sont bien intégrées à l'architecture du bâtiment et leur emplacement est peu perceptible;
- Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales;
- Les travaux sont autorisés en vertu de la LPC.

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. 3421, avenue Beaconsfield - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant un agrandissement en cour arrière d'une maison unifamiliale jumelée située au 3421, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3003268786.

- Frédéric Demers, agent de recherche

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 8 mai 2023 pour une habitation unifamiliale jumelée de 2 étages située dans le secteur significatif C.

Le projet vise à agrandir une habitation unifamiliale en cour arrière et les travaux impliquent d'ouvrir le mur arrière entre le bâtiment et l'annexe en saillie au rez-de-chaussée et au 2e étage, de démolir l'annexe existant afin de le reconstruire en augmentant la superficie de plancher, et de remplacer la porte et les fenêtres à l'arrière.

La modification de volume du bâtiment est assujettie aux objectifs et critères d'évaluation du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) en vertu de l'article 18. 2°.

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 objectifs et aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet reprend les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant;
- Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement;
- L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent;

La Direction demande cependant à ce que le revêtement extérieur de vinyle soit remplacé par un matériau de meilleure qualité.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division et proposent d'ajouter une condition qui vise à changer le revêtement de vinyle pour un clin de bois ou un autre matériau de qualité équivalente ou supérieure.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- que le revêtement extérieur de vinyle soit remplacé par un revêtement de clin de bois ou un autre matériau de qualité équivalente ou supérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12. 2500, chemin de Polytechnique - PIIA agrandissement et transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à agrandir le pavillon principal, à réaménager l'aire de stationnement extérieur et à créer un bassin de rétention pour l'immeuble institutionnel situé au 2500, chemin de Polytechnique - dossier relatif à la demande de permis 3003287883.

- Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de construction visant l'agrandissement et l'aménagement paysager des pavillons Principal et J.-A. Bombardier a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2023-07-18.

L'approbation des plans est requise en vertu du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la Montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) puisqu'ils visent le campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées.

La Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire n'a pas encore délivré 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 de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la Montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- le projet est visé par la Loi concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure et il est donc possible pour Polytechnique Montréal de le réaliser sans autorisations;
- le projet vise la création d'un gradin planté pour faciliter l'accès aux différents pavillons de Polytechnique et au parc Tiohtià:ke Otsira'kéhne;

- le projet vise la création d'un bassin d'infiltration comportant une noue de drainage, une clairière inondable et une aire de renaturalisation;
- l'utilisation d'écrans sur les toits intégrant des panneaux solaires pour le pavillon principal représente une solution audacieuse à l'image de la Polytechnique;
- le stationnement sera certifié Stationnement écoresponsable, Vélo Sympathique, LEED BD+C et SITES;
- l'accès au stationnement souterrain est relocalisé en cour arrière pour minimiser les impacts négatifs sur la circulation des piétons;
- la stratégie de plantation privilégie des végétaux indigènes, provenant des trois strates végétales du noyau du Mont-Royal, diversifié, à grand déploiement, qui nécessitent peu ou pas d'entretien et qui offrent une résistance ou une tolérance aux périodes de sécheresse, d'inondation et au sel de déglaçage lorsque requis;
- le choix des végétaux a été approuvé par la Division voirie et parcs;
- les espaces souterrains sont conçus pour permettre un volume de terre propice à la plantation d'arbres et arbustes.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

- Plusieurs membres considèrent le choix de certains matériaux inadéquats, car ils sont jugés très sombres. Les membres auraient apprécié obtenir des échantillons de matériaux pour mieux visualiser l'intégration.
- Somme toute, les membres soulignent les qualités du projet.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13. 7001, rue Saint-Jacques - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à agrandir l'immeuble industriel isolé situé au 7001, rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003242756.

- Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à aménager des équipements mécaniques sur le toit et à aménager des installations techniques (salle électrique, génératrices et réservoirs) a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2023-07-06.

L'approbation des plans est requise en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) puisqu'ils comprennent un agrandissement d'un 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 au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- l'agrandissement prend place à l'arrière de l'édifice et permet d'atteindre une hauteur similaire à celle du toit C;
- le gabarit est similaire à celui des bâtiments industriels voisins;
- le projet n'a pas d'impact sur des percées visuelles d'intérêt ou sur l'intimité des propriétés voisines;
- l'appentis mécanique respecte les retraits imposés;
- l'agrandissement maintient l'expression architecturale d'origine en reprenant les mêmes matériaux;
- la hauteur des cheminées permet de réduire la pollution atmosphérique dans les milieux résidentiels.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Division. Toutefois, un membre se questionne sur les alternatives envisageables pour les cheminées dans le but de réduire l'exposition à la pollution. Par ailleurs, un autre membre s'interroge sur le niveau de bruit engendré par les équipements.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14. 5004, boulevard De Maisonneuve Ouest - PIIA enseigne

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 installer des enseignes sur un immeuble résidentiel isolé situé au 5004, boulevard de Maisonneuve Ouest - dossier relatif à la demande de permis 3003281812.

- Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de certificat d'autorisation d'enseigne visant l'installation de deux enseignes a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2022-06-22.

L'approbation des plans est requise en vertu des articles 433.1 et 475 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque l'immeuble est situé en face d'une municipalité voisine et que les enseignes annoncent le nom de l'immeuble.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 433.1, 475 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 enseignes proposées sont discrètes;
- les enseignes ne donnent sur aucune voie de circulation.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15. 5002, boulevard De Maisonneuve Ouest - PIIA enseigne

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 installer une enseigne sur un immeuble résidentiel isolé situé au 5002, boulevard de Maisonneuve Ouest - dossier relatif à la demande de permis 3003281800.

- Charlotte Gagnon-Ferembach, conseillère en aménagement

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de certificat d'autorisation d'enseigne visant l'installation d'une enseigne a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2023-06-22.

L'approbation des plans est requise en vertu des articles 433.1 et 475 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque l'immeuble est situé en face d'une municipalité voisine et que les enseignes annoncent le nom de l'immeuble.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 433.1, 475 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- l'enseigne proposée est discrète;
- l'enseigne permet de marquer l'entrée de la Fondation.

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. 5210, rue West Broadway - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet d'agrandissement d'une résidence située au 5210, rue West Broadway - dossier relatif à la demande de permis 3003273130.

- 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 24 mai 2023.

Le projet comprend la réfection complète des fondations, le réaménagement des aires de plancher de l'habitation sur trois niveaux ainsi qu'un agrandissement important en cour arrière. Les travaux visés par la demande incluent par ailleurs le retrait de la cheminée de maçonnerie ainsi que la modification d'une ouverture située sur le mur latéral et visible depuis la rue. Une version antérieure du projet a été présentée au comité consultatif d'urbanisme (CCU) lors de la séance tenue le 14 septembre 2022.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (C). L'approbation des plans est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) étant donné que le projet prévoit une modification au volume actuel du bâtiment principal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- La proposition privilégie les formes traditionnelles et les matériaux caractéristiques des constructions du secteur (toiture à versants, parement de brique et clin de bois, etc.);
- L'agrandissement est projeté dans le prolongement des murs existants et que permet de conserver l'expression caractéristique du volume en façade;
- Les dimensions du terrain permettent de bien supporter l'augmentation proposée du taux d'implantation (+/- 29 % après intervention);
- Le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;

- L'intervention conserve un taux de verdissement important ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour.

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

- Privilégier un revêtement de bois peint (type Maibec) de couleur claire;
- Exécuter la terrasse arrière en bois plutôt qu'en béton.

La Division de l'urbanisme suggère par ailleurs d'apporter les améliorations suivantes :

- Renforcer la délimitation spatiale du terrain au moyen d'une haie ou d'un écran végétal;
- Réduire ou encore protéger les ouvertures orientées sur la cour au moyen de volumes en saillie, d'un dispositif pare-soleil et/ou d'une pergola;

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- Privilégier un revêtement de bois peint (type Maibec) de couleur claire;
- Exécuter la terrasse arrière en bois plutôt qu'en béton.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.17. 5637-5639, avenue de Canterbury - 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 la modification de trois ouvertures en vue de l'aménagement d'un logement au sous-sol d'un duplex situé au 5637-5639, avenue de Canterbury - dossier relatif à la demande de permis 3003055981.

- 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 30 août 2021, suite à une intervention de l'inspecteur municipal.

Le projet a pour but d'assurer la conformité d'un logement aménagé au sous-sol et dont l'accès principal débouche sur une voie de circulation privée. Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) se limitent à l'ajout d'une porte ainsi que la modification de deux ouvertures en façade, sous le niveau du rez-de-chaussée. La proposition inclut par ailleurs l'aménagement d'une cour anglaise en cour avant ainsi que les ajustements requis à la configuration du logement en vue de satisfaire aux normes d'éclairage naturel et de respecter les exigences concernant la sécurité des moyens d'évacuation.

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 altère l'apparence actuelle 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 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 aux conditions suivantes :

- Obturer l'ouverture pratiquée sur le mur latéral et ragréer le parement de pierre taillée conformément à l'apparence d'origine;
- Fournir à cet effet aux fins de la délivrance du permis une soumission détaillée d'un maçon qualifié.

La Division de l'urbanisme suggère par ailleurs au requérant de repenser l'aménagement du logement de manière à améliorer la fonctionnalité du dispositif d'entrée ainsi que le confort des pièces de séjour.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division. Le comité déplore cependant que de tels travaux aient été entrepris sans permis et conteste l'occupation actuelle du logement. Les membres jugent que les transformations proposées altèrent l'intégrité du bâtiment et que le projet représente un précédent dommageable pour l'avenir du secteur. Ils estiment que de revoir le dispositif d'entrée et d'intégrer la porte d'accès au logement dans l'ouverture existante permettrait d'optimiser la fonctionnalité des aménagements et possiblement de limiter les impacts du projet sur la construction originale. Les membres observent que la documentation du projet ne permet pas de juger de la qualité de l'intégration des ouvertures et des aménagements proposés en cour avant.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande de revoir la disposition des ouvertures et de repenser la configuration du logement en conséquence. Compte-tenu de la non conformité normative probable, le comité reporte sa recommandation à une séance ultérieure et suggère au requérant de soumettre une meilleure démonstration de la conformité de la proposition, de la faisabilité et de l'intégration architecturale des aménagements, incluant les plans révisés, les coupes, détails et spécifications nécessaires à l'évaluation du projet.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.18. 4537, avenue Hingston - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet de modification au volume d'un duplex situé au 4537-4539, avenue Hingston incluant un agrandissement en cour arrière et l'ajout d'une construction hors toit - dossier relatif à la demande de permis 3003211627.

- 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 septembre 2022.

Le projet comprend le réaménagement complet et l'agrandissement du logement situé à l'étage, ainsi que l'ajout d'une construction hors toit. Les travaux incluent notamment la mise aux normes des moyens d'évacuation de l'immeuble ainsi que du taux de verdissement exigé du terrain.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (B). L'approbation des plans est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) étant donné que le projet prévoit des modifications au volume actuel du bâtiment principal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes :

- Rationaliser les proportions et la disposition générale des ouvertures afin de rehausser l'expression architecturale du projet et en améliorer l'efficacité énergétique;
- Raffiner la conception des éléments structuraux, des escaliers et des garde-corps en métaux ouvrés de manière à renforcer l'unité de la composition;
- Démontrer au moyen d'une simulation les impacts de la construction sur l'ensoleillement de la propriété voisine (4541-4543, avenue Hingston).

La Division de l'urbanisme suggère par ailleurs d'apporter les améliorations suivantes :

- Réduire les dimensions sinon articuler le volume de la construction hors toit en vue d'en limiter l'effet de masse;
- Privilégier un revêtement métallique mural (profilé à joints debout - pose verticale) de couleur claire, tel que MS-1 de MAC;
- Reconsidérer le type d'escalier d'issue et la relation de cet objet avec la cour;
- Considérer l'installation d'une clôture ou d'un écran végétal afin de renforcer la délimitation spatiale et l'intimité entre les voisins;

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse et les recommandations formulées par la Division de l'urbanisme. Le comité estime que le projet demeure ambitieux et que l'intégration architecturale de l'agrandissement en cour arrière est peu convaincante. De l'avis de certains membres, les dimensions de la construction hors toit et de l'agrandissement devraient être réduites afin d'en limiter la visibilité. Le comité remet par ailleurs en question le parti d'aménagement extérieur (choix des matériaux, localisation des arbres, intégration du stationnement vélo), la viabilité d'une toiture végétalisée à cet endroit ainsi que la conformité même de la proposition en ce qui a trait au taux minimal de verdissement exigé (30 %).

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité reporte sa recommandation à une séance ultérieure et suggère au requérant de soumettre une proposition d'aménagement révisée suivant les orientations présentées par la Division de l'urbanisme, appuyée par une démonstration de la visibilité de la construction hors toit, de la faisabilité structurale et des impacts du projet sur l'ensoleillement. La documentation du projet devrait inclure un plan détaillé des aménagements extérieurs proposés incluant les spécifications complètes des matériaux et végétaux.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.19. 2030, rue Goyer - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet d'agrandissement en cour arrière d'une résidence située au 2030, rue Goyer - dossier relatif à la demande de permis 3003260740.

- Jean-Simon Laporte, architecte

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 4 avril 2023.

Le projet comprend le réaménagement des aires de plancher de l'habitation sur trois niveaux ainsi qu'un agrandissement important en cour arrière. Le bâtiment fait partie d'un ensemble de 18 duplex jumelés développés par le même promoteur au début des années 1950 sur ce tronçon de la rue Goyer.

La propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est néanmoins assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) étant donné que le projet prévoit une modification au volume actuel du bâtiment principal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes :

- Implanter l'agrandissement en retrait par rapport au mur latéral du corps principal;
- Rationaliser la disposition des ouvertures proposées sur le mur arrière de manière à renforcer la symétrie de l'ensemble;
- Revoir l'intégration de la terrasse et renforcer la délimitation de la cour arrière au moyen d'une clôture, d'une haie ou de plantations;
- Fournir un jeu de plans révisés suivant les recommandations formulées par le CCU et coordonnés en fonction de l'intervention projetée en structure.

La Division de l'urbanisme suggère par ailleurs au requérant d'utiliser un mélange de brique polychrome identique à celui de la façade afin de rehausser l'expression architecturale et de renforcer l'unité d'ensemble. La Division de l'urbanisme recommande également de conserver les proportions des ouvertures existantes en façade.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse et les recommandations formulées par la Division.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions suivantes :

- Implanter l'agrandissement en retrait par rapport au mur latéral (min. 400 mm) du corps principal;
- Rationaliser la disposition des ouvertures proposées sur le mur arrière de manière à renforcer la symétrie de l'ensemble;
- Conserver les proportions des ouvertures existantes en façade;
- Utiliser un mélange de brique polychrome identique à celui de la façade, simplifier l'ornementation et retirer les insertions métalliques afin de rehausser l'expression architecturale et de renforcer l'unité d'ensemble;
- Bonifier l'aménagement de la cour et raffiner l'intégration de la terrasse;
- Fournir un jeu de plans révisés suivant les recommandations formulées par le CCU et coordonnés en fonction de l'intervention projetée en structure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.20. 5470, avenue Belmore - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet d'agrandissement en cour latérale d'une résidence située au 5470, avenue Belmore - dossier relatif à la demande de permis 3003262559.

- 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 17 avril 2023.

Le projet vise la construction d'un garage attaché au corps principal ainsi que le réaménagement de la cour avant. Le terrain a été agrandi suite à l'acquisition d'une partie de ruelle en 2014. La localisation de l'entrée charretière et des infrastructures existantes dans l'emprise publique est tributaire de cette condition.

La propriété est implantée en secteur significatif soumis à des normes (F). L'approbation des plans est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) étant donné que le projet prévoit une modification au volume actuel du bâtiment principal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes :

- Éliminer sinon relocaliser sur le mur latéral la porte piétonne illustrée en façade; équilibrer les proportions et la disposition de la porte relevable;
- Appareiller la brique en façade avec le parement du bâtiment existant et remplacer le lambris proposé par de la brique;
- Rehausser le traitement architectural de la façade par un appareillage en soldat au couronnement;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis un jeu complet des plans d'architecture (et de paysage) révisés, conformes à la réglementation et aux recommandations formulées par le comité (CCU).

La Division de l'urbanisme suggère de réduire la hauteur totale du garage à 12'-0'' (niveau parapet).

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions suivantes :

- Éliminer sinon relocaliser sur le mur latéral la porte piétonne illustrée en façade; équilibrer les proportions et la disposition de la porte relevable;
- Réduire la hauteur totale du garage à 12'-0'' (niveau parapet).
- Appareiller la brique en façade avec le parement du bâtiment existant et remplacer le lambris proposé sur le mur arrière par de la brique;
- Rehausser le traitement architectural de la façade par un appareillage en soldat au couronnement;
- Fournir un jeu complet des plans d'architecture (et de paysage) révisés, conformes à la réglementation et aux recommandations formulées par le comité (CCU).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.21. 3848, avenue Harvard - PIIA agrandissement - 10 minutes

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet de modification au volume d'une résidence située au 3848, avenue Harvard - dossier relatif à la demande de permis 3003270759.

- 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 12 mai 2023.

Le projet vise le réaménagement partiel des aires de séjour au rez-de-chaussée ainsi que la reconfiguration de l'accès au sous-sol. Les travaux incluent un agrandissement d'environ 32 pi.ca. en cour arrière réputé ne pas augmenter le taux d'implantation actuel sur la propriété ainsi que l'aménagement d'une cour anglaise en cour latérale protégée par une marquise.

La propriété est implantée en secteur significatif soumis à des normes (C). L'approbation des plans est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) étant donné que le projet prévoit une modification au volume actuel du bâtiment principal.

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 dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- L'agrandissement proposé est peu visible depuis la voie publique et ne modifie pas le taux d'implantation actuel;
- L'agrandissement est compatible avec le style de l'immeuble et contribue à renforcer l'expression architecturale du corps principal;
- Le projet reprend les caractéristiques typiques des constructions du secteur (toit en appentis, parement de brique, métaux ouvrés, etc.);
- La proposition conserve le caractère paysager des cours et rehausse l'aménagement de la voie d'accès par l'ajout notamment de surfaces gazonnées et l'installation d'une clôture à la limite de propriété;
- Le projet respecte les marges prescrites et n'a aucun impact significatif sur l'ensoleillement ou les vues du voisin;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.

La Division de l'urbanisme suggère au requérant de considérer l'installation d'une clôture en bois (palissade continue) afin de renforcer l'intimité de l'espace réaménagé dans la cour latérale.

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

3.22. 3860, avenue de Melrose - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'ajout d'une ouverture en façade d'une résidence située au 3860, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3003286840.

- 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 11 juillet 2023.

Le projet comprend le réaménagement partiel des aires de plancher au rez-de-chaussée et à l'étage. Les travaux prévoient l'ajout d'une ouverture visant à assurer la conformité d'une nouvelle chambre proposée en façade.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (C). L'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque le projet altère l'apparence actuelle 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 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 aux conditions suivantes :

- Assurer le ragréage et la continuité du parement au pourtour de la nouvelle ouverture avec une brique appareillée à l'existant;
- Installer une allège en pierre artificielle conforme aux caractéristiques typiques de l'immeuble.

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 :

- Assurer le ragréage et la continuité du parement au pourtour de la nouvelle ouverture avec une brique appareillée à l'existant;
- Installer une allège en pierre artificielle conforme aux caractéristiques typiques de l'immeuble.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.23. 2201, boulevard Édouard-Montpetit - 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 crépi de la fondation et les allèges pour un multiplex situé au 2201, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003270626.

- Sara Yahyaoui. agente de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à remplacer le crépi de la fondation et les allèges sur la façade principale a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 12 mai 2023.

Les travaux ont pour objectif de restaurer les éléments d'origine du bâtiment, en rétablissant un revêtement de crépis gris au niveau de la fondation et en remplaçant à l'identique les allèges de béton des fenêtres.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisqu'ils comprennent des transformations de caractéristiques architecturales en secteur et site du Mont-Royal.

Le projet doit recevoir l'avis de la Division du Patrimoine puisqu'il se situe au site déclaré du Mont-Royal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

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

- La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés est équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;
- 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.

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

3.24. 3460 - 3462, boulevard Décarie - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier la saillie d'un duplex contigu situé aux 3460 - 3462, boulevard Décarie- dossier relatif à la demande de permis 3003283134.

- Sara Yahyaoui. agente de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à modifier la saillie a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 28 juin 2023.

Les travaux assujettis au PIIA visent le remplacement des garde-corps en bois par un modèle en aluminium soudé.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 105 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisqu'ils comprennent des transformations de caractéristiques architecturales en secteur significatif à normes B.

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 au règlement de PIIA 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 architecturale du bâtiment.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division. Toutefois, ils demandent une validation de la composition technique du garde-corps, notamment pour confirmer qu'il est bien constitué de métaux ouvrés.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande à condition que les garde-corps soient composés de métaux ouvrés.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.25. 5360, Rue Lavoie - 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 modifier une clôture d'un bâtiment institutionnel communautaire situé au 5360, rue Lavoie - dossier relatif à la demande de permis 3003283638.

- Sara Yahyaoui. agente de recherche

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation visant à modifier la saillie a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 30 juin 2023.

Les travaux ont pour objectif de modifier l'implantation et le type de clôture autorisé au CCU du 5 mai 2021 (3002798036 et 3002798135). Il s'agit d'une révision des plans initialement approuvés. Cette décision a été prise en raison des enjeux de sécurité du bâtiment (Fondation Les Petits Rois), ce qui a

rendu nécessaire une révision de l'implantation de la clôture. De plus, compte tenu du budget de la fondation, le choix de la clôture a dû être révisé en optant pour un modèle plus économique.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 118.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisqu'ils comprennent une modification à une clôture dans un secteur du Mont-Royal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

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

- La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés est équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;
- 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.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Certains membres s'inquiètent de l'impact visuel de la clôture, étant donné la topographie du site. Ils proposent d'atténuer cet impact en intégrant mieux la clôture au paysage urbain par le biais de plantations. Des haies de cèdres ou des plantes grimpantes sont suggérées à cette fin.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- Proposer de la végétation autour de la clôture afin de mieux l'intégrer dans l'environnement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

---

4. Varia

Aucun point varia.

Levée de la séance à 22h30.
Ce procès-verbal a été approuvé le 16 août 2023 par le comité.

Sébastien Manseau, urb.
chef de division - urbanisme
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

3003208774 : 5252 Decelles - Parc Jean-Brillant (AVIS FINAL)

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme et au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)(RCA22 17379) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'agrandissement du chalet de parc Jean-Brillant, la relocalisation de la pataugeoire et le retrait de la structure scène situé au 5252 avenue Decelles - dossier relatif à la demande de permis 3003208774.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Demande de permis de transformation du chalet du parc Jean-Brillant, relocalisation de la pataugeoire et démantèlement de la structure scène.

02

LE PLAN DIRECTEUR SOMMAIRE D'AMÉNAGEMENT DU PARC JEAN-BRILLANT

03

LE PROJET

Site patrimonial déclaré;
Secteur du Mont-Royal;
Assujetti au PIIA agrandissement d'un bâtiment;
Autorisation du patrimoine requise.

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

04

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

01 | CONTEXTE

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

CONTEXTE

DIFFÉRENTES ÉTAPES

Dépôt des plans à l'arrondissement
7 septembre 2022

Comité consultatif d'urbanisme
(Avis préliminaire et recommandation)
12 juillet 2023
En vertu des articles 118.1, 345.2

Analyse et concertation des intervenants par l'arrondissement

Autorisation déléguée

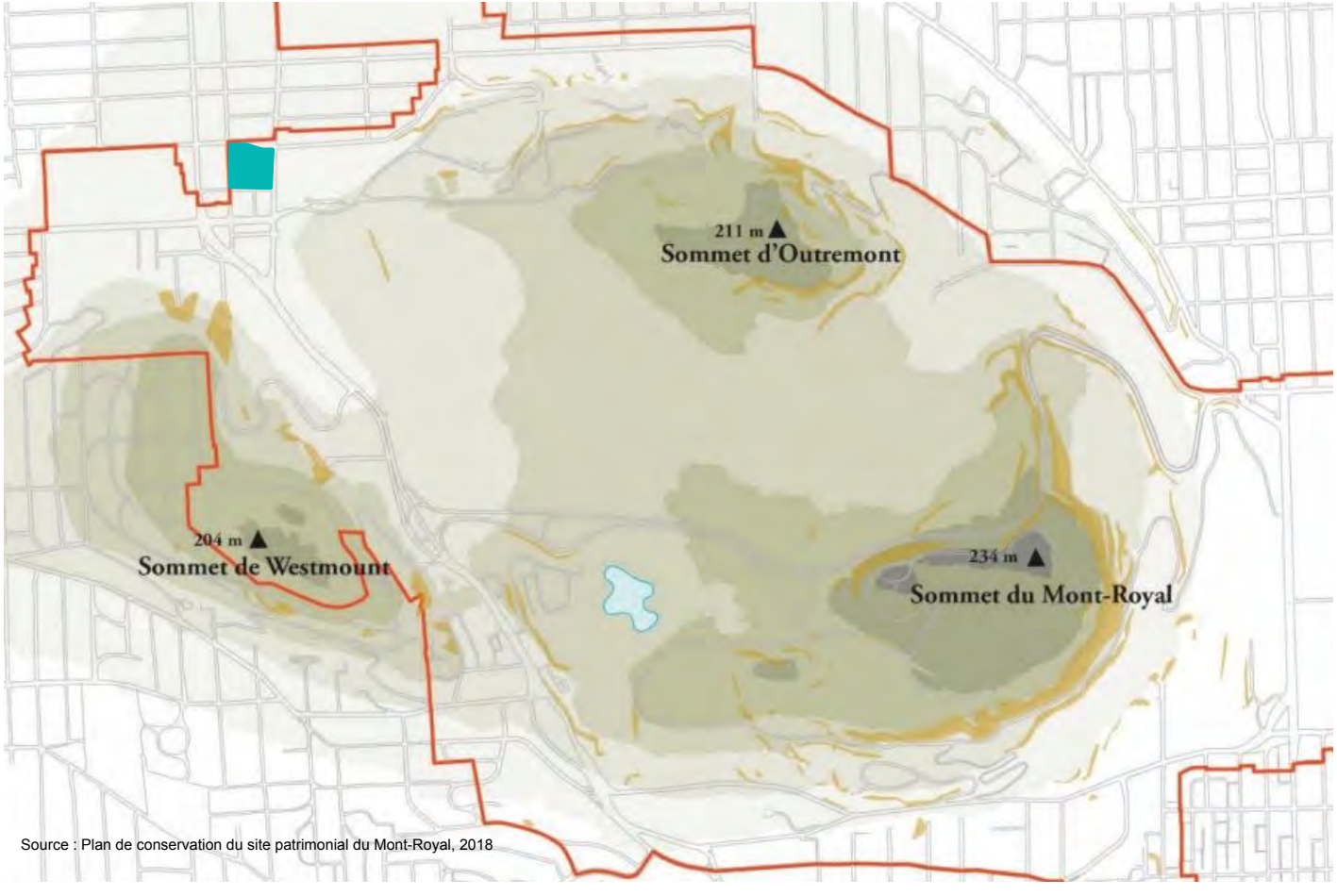
Autorisation de la Division du patrimoine
En vertu du règlement RCA18-008, art 19, 3°, 5°, 8°

Avis du Conseil du patrimoine (avis préliminaire - formel)
30 juin 2023
En vertu du règlement sur le conseil du patrimoine de Montréal, art 12.1 8°

Commentaires de la TCMR (x1)
26 janvier 2023 (30 %)

Délivrance du permis
(Volonté automne 2023)

CONTEXTE URBAIN - SITE PATRIMONIAL DU MONT-ROYAL



Source : Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal, 2018

- Situé dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal
- Secteur du Mont-Royal au règlement 01-276

Parc Jean-Brillant

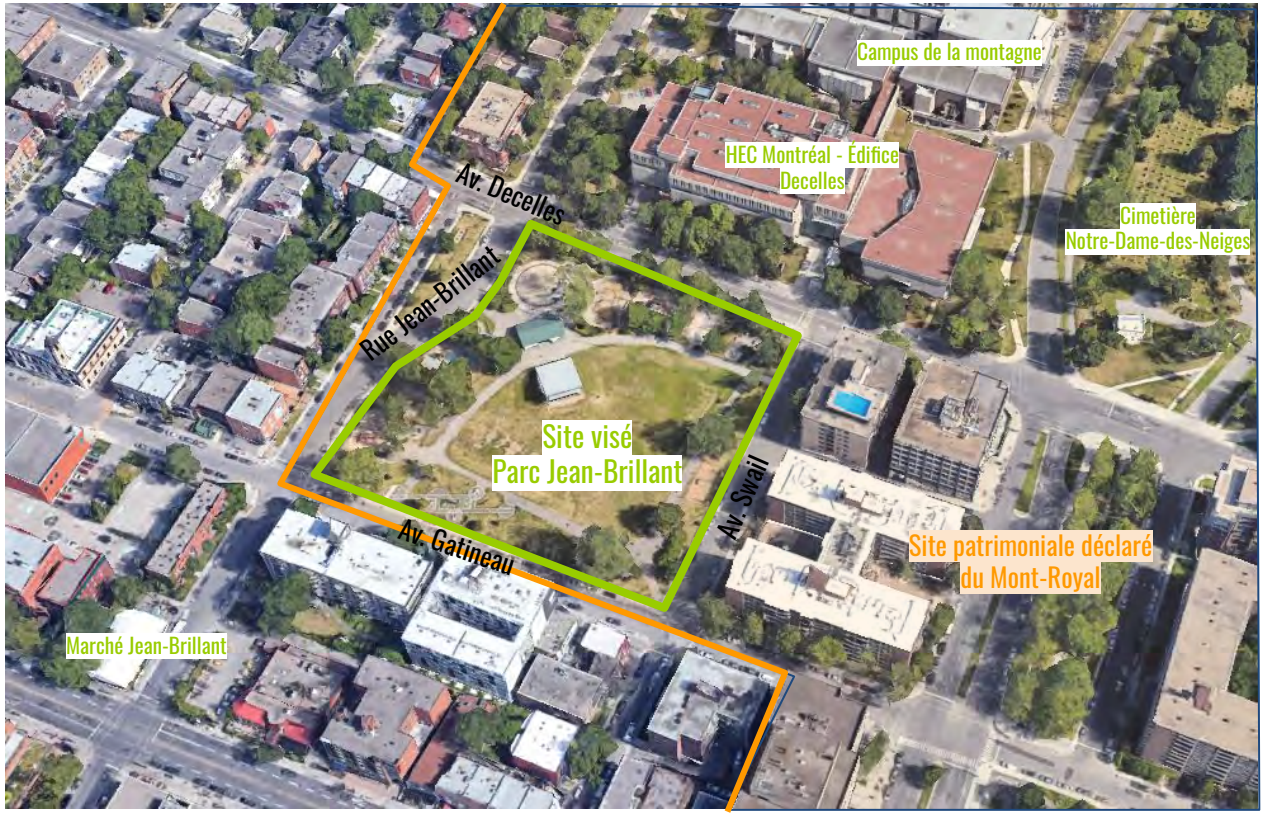
Limites du Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION



- District Côte-des-Neiges, Arr. CDN-NDG
- Entrée du Site patrimonial déclaré du Mont-Royal/Écoterritoire ‘’ 'les sommets et les flancs du Mont-Royal'
- Situé dans le coeur du quartier de Côte-des-Neiges, à proximité immédiate du campus de la montagne (UdeM, Polytechnique et HEC)

CONTEXTE URBAIN - LOCALISATION



- District Côte-des-Neiges, Arr. CDN-NDG
- Entrée du Site patrimonial déclaré du Mont-Royal/Écoterritoire ‘’ 'les sommets et les flancs du Mont-Royal'
- Situé dans le coeur du quartier de Côte-des-Neiges, à proximité immédiate du campus de la montagne (UdeM, Polytechnique et HEC)

CONTEXTE URBAIN - FAÇADES AYANT FRONT SUR LE PARC







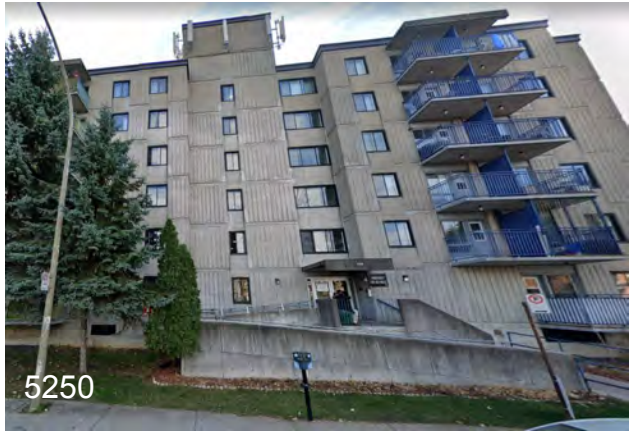




CONTEXTE URBAIN - FAÇADES AYANT FRONT SUR LE PARC





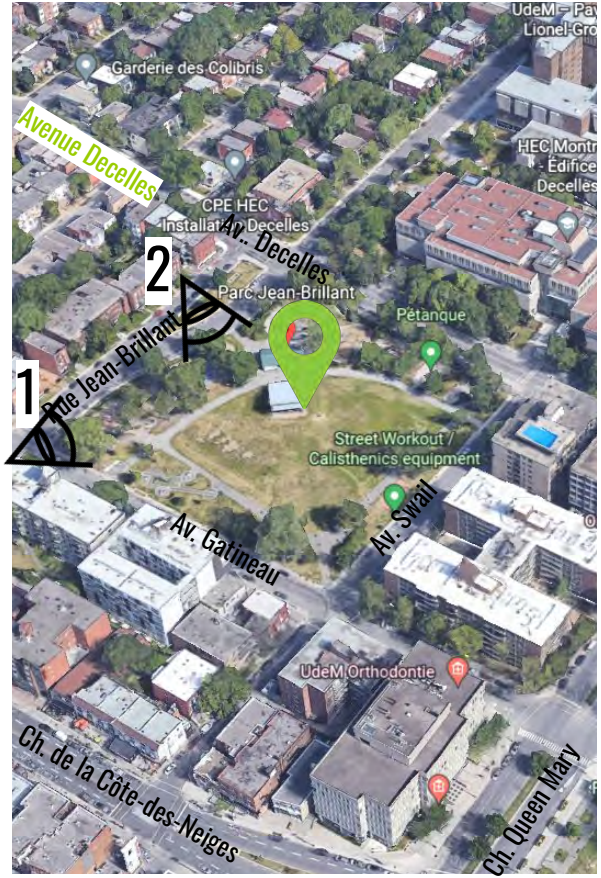








CONTEXTE URBAIN - ENTRÉE DU PARC







CONTEXTE URBAIN - ENTRÉE DU PARC



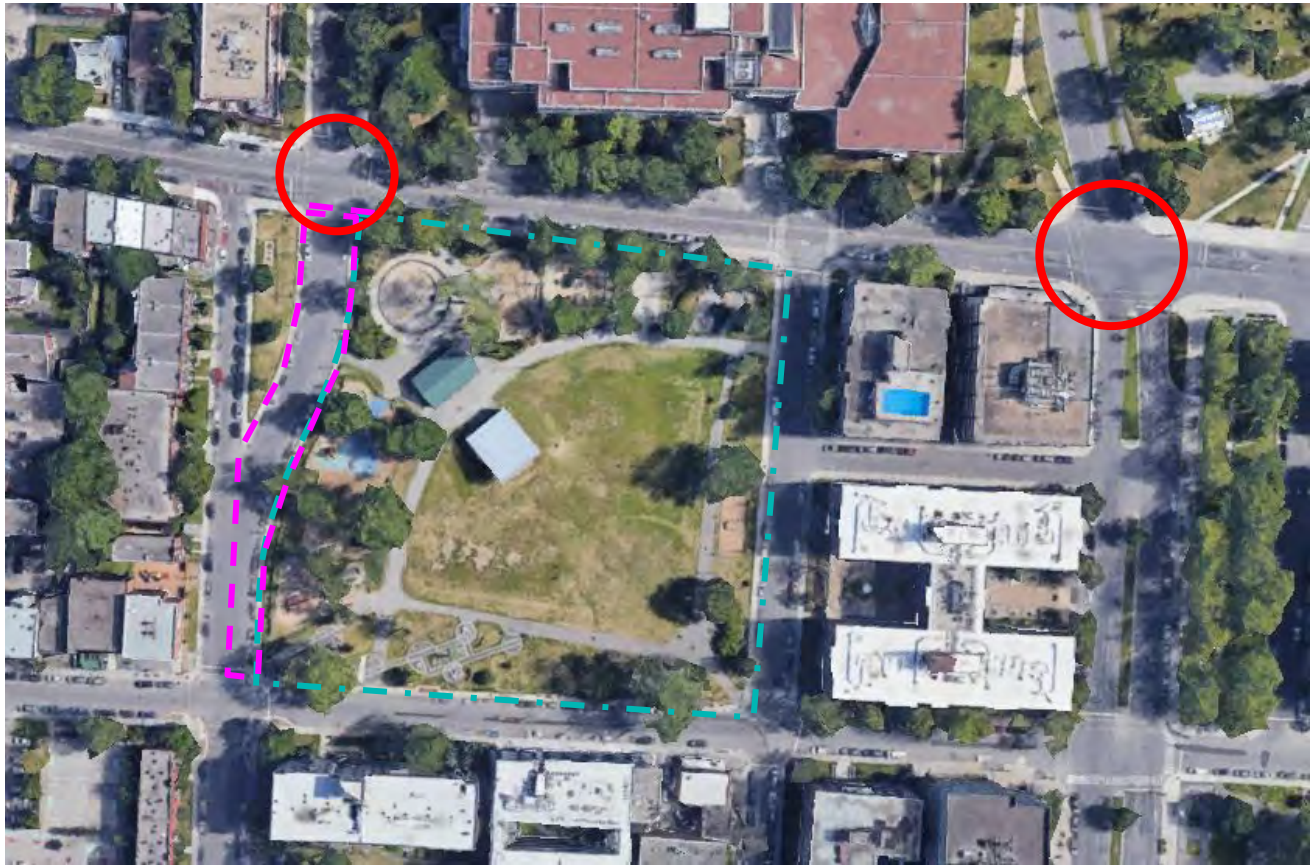


CONTEXTE URBAIN - ENTRÉE DU PARC





CONTEXTE URBAIN - PARC JEAN-BRILLANT



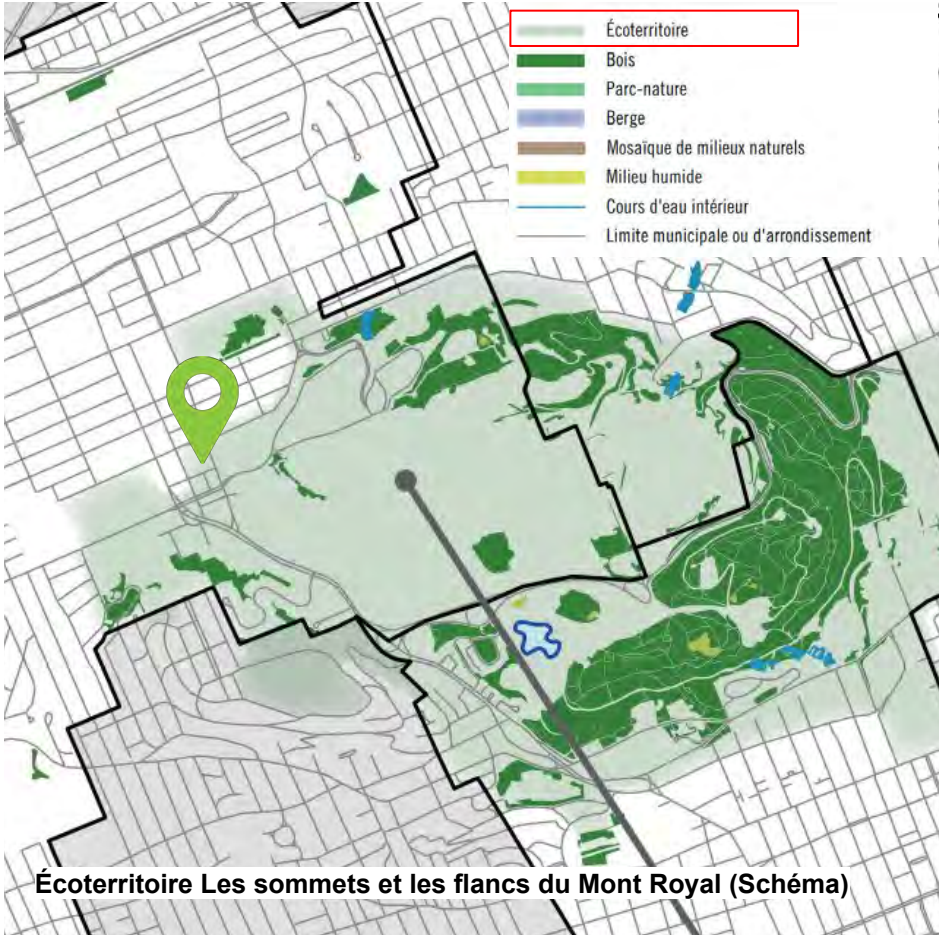
- Parc inauguré en 1967
- Lot 2 172 691, Propriété de la Ville de Montréal, Service de la gestion immobilière
- Superficie de 14 610 m^2

Seuil d'entrée du campus de la montagne (plan directeur)

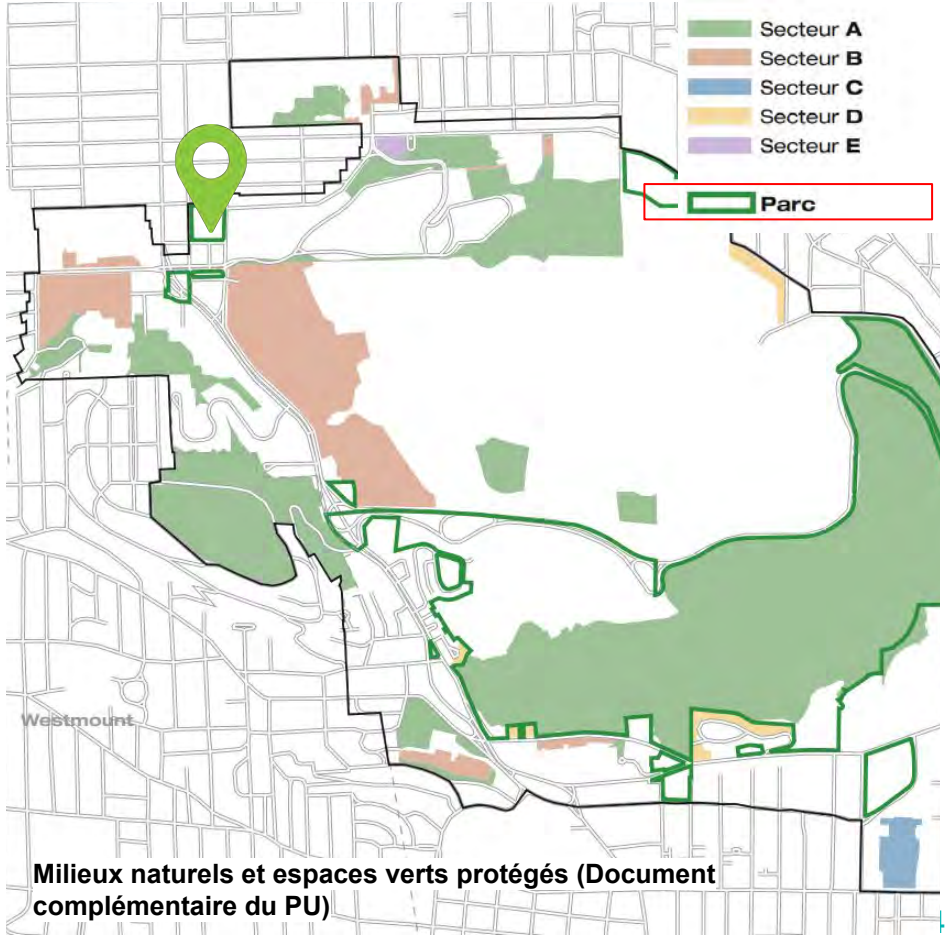
Délimitation rue piétonne et partagée Promenade Jean-Brillant

Délimitation du lot

PATRIMOINE NATUREL

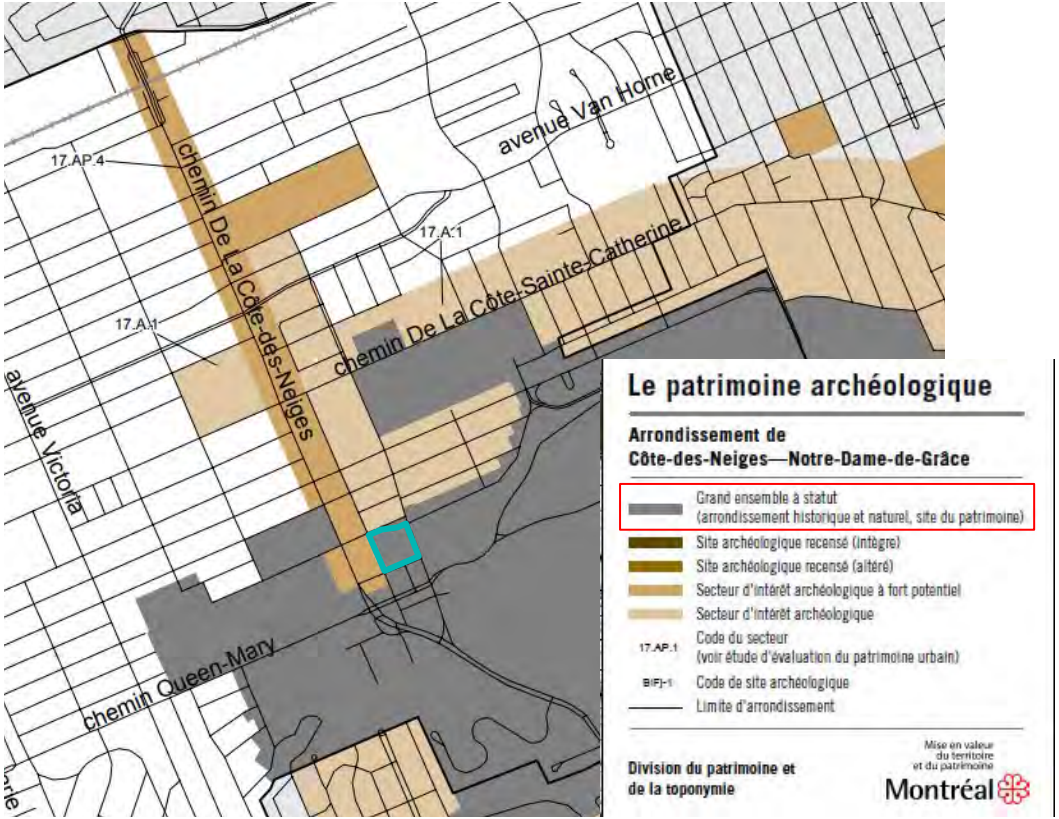


Écoterritoire Les sommets et les flancs du Mont Royal (Schéma)



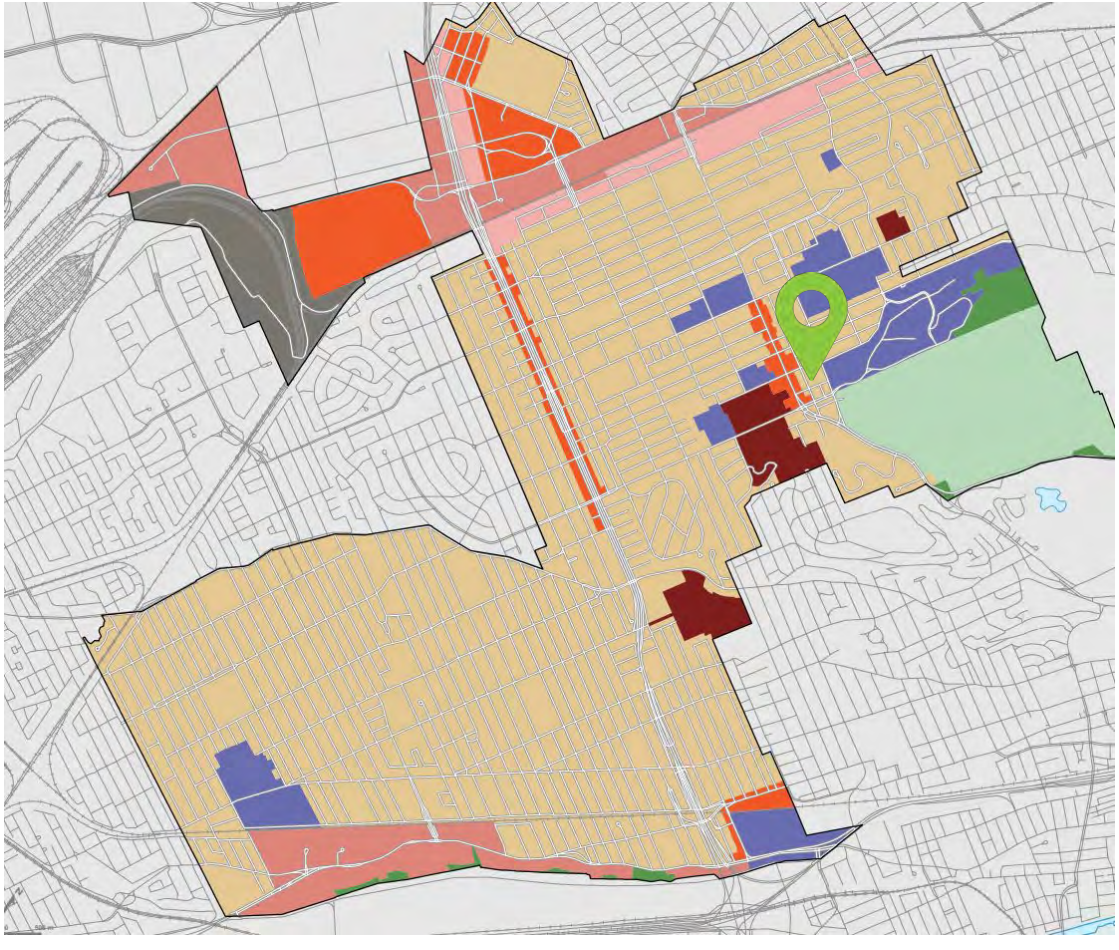
Milieux naturels et espaces verts protégés (Document complémentaire du PU)

PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE



- Un inventaire préalable et une supervision des travaux d'excavation sont justifiés. (archéologue de la Division du patrimoine et de la toponymie, août 2022)
- Passage auparavant du ruisseau Raimbault à proximité du parc Jean-Brillant (Archéotec, 2014)
- Indices d'une occupation amérindienne continue remontant à entre 5 000 et 4 000 ans avant aujourd'hui (Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, 2005)
- Fréquentation de la colline du mont Royal et ses versants à des fins spirituelles et funéraires par les populations amérindiennes, bien avant l'arrivée des Européens (Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, 2005).

PLAN D'URBANISME - Affectation

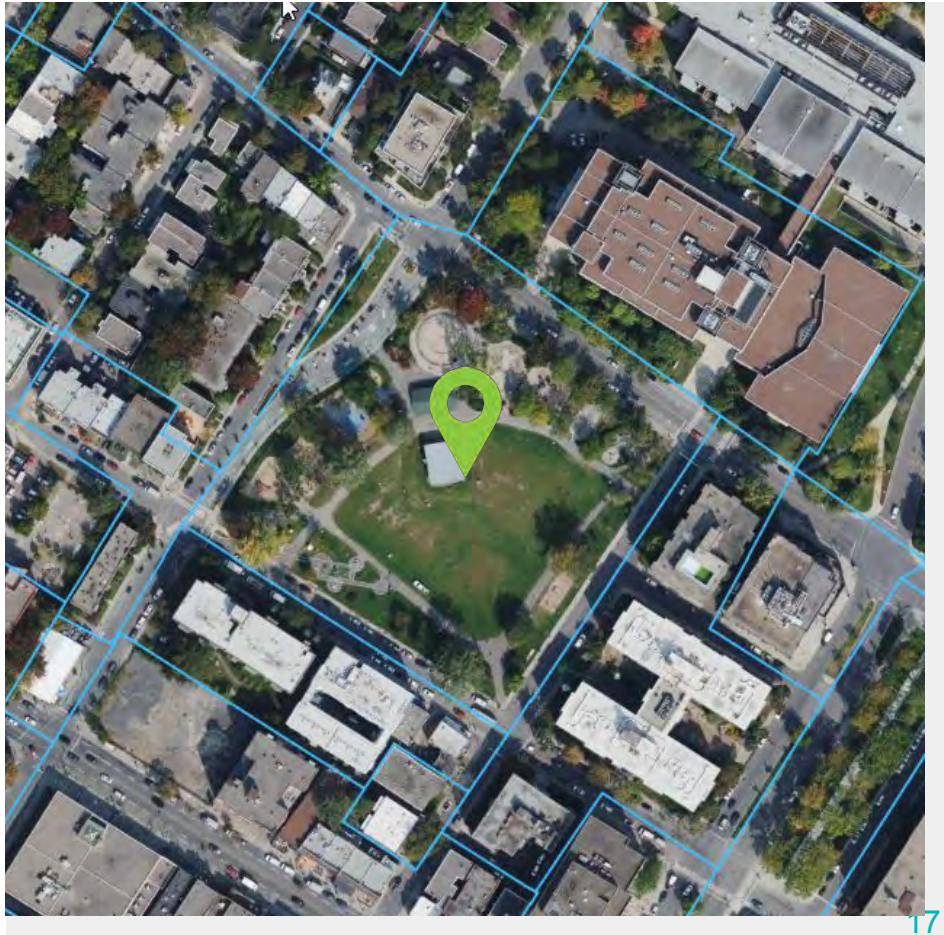


AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	04-06
HAUTEUR	2-6 étages
MODE D'IMPLANTATION	-
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen

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

RÈGLEMENTS

Zone :	0600
Usage :	E.1(1) Espaces et lieux publics
PIIA	• Recommandation requise pour l'agrandissement, la transformation et l'aménagement paysager dans le secteur du Mont-Royal; • Nouvelle construction et agrandissement
CPM	• Avis requis Réaménagement du domaine public, telle une place publique ou une voie publique, prévu dans une aire de protection ou un site patrimonial cité, classé ou déclaré en vertu de la LPC (CPM).
Patrimoine	• Autorisation requises tout projet d'aménagement et de réaménagement du domaine public, telle une place publique ou une voie publique, qui est prévu dans une aire de protection ou un site patrimonial cité, déclaré ou classé en vertu de la LPC;



CALENDRIER DES PROCHAINES ÉTAPES

ÉTAPES	DATE
CPM - Conseil patrimoine de Montréal (Avis préliminaire)	13 janvier 2023
CCU (Avis préliminaire)	18 janvier 2023
TCMR - Table de concertation du Mont-Royal (préliminaire)	26 janvier 2023
CPM - Conseil du patrimoine de Montréal (Avis formel)	30 juin 2023 (En attente du PV)
Autorisation du patrimoine	(En attente)
CCU (Avis formel)	**26 juillet 2023**
Appel d'offres - travaux	Automne 2023

RETOUR CPM (AVIS PRÉLIMINAIRE) - 13 janvier 2023

Commentaires :

- Présenter un plan d'ensemble sommaire du parc;
- Réduire les surfaces minéralisées;
- Justifier la transformation du chalet existant;
- Assurer une meilleure intégration architecturale du chalet, épurer la proposition;
- Assurer une meilleure intégration des aménagements qui se déploient dans le parc;
- Prendre en compte les conditions hivernales dans les aménagements paysagers;
- Justifier la forme et l'emplacement de la pataugeoire;
- Prendre en compte le potentiel archéologique du lieu.

RETOUR CPM (AVIS FORMEL) - 30 juin 2023

Commentaires (non-officiel):

- Préoccupation sur le Plan directeur:
  - La vision d'aménagement devrait être mieux étoffée;
  - La rue piétonne devrait être intégrée au Parc et complètement verdie;
  - Clarifier le rôle et responsabilités des organismes impliqués;
- Mieux comprendre les vues et assurer une cohérence entre celles-ci.

RETOUR CCU (AVIS PRÉLIMINAIRE) - 18 janvier 2023

Délibération:

- Les membres apprécient l'architecture et la réutilisation d'un bâtiment existant;
- Il est soulevé que la scène doit être prise en compte, elle ne peut être ignorée, il est difficile de se prononcer sans en connaître son avenir;
- Le parti architectural et la circulation proposée peut seulement fonctionner si la structure est retirée;
- Un sondage ou une consultation pourrait être fait pour connaître l'opinion sur l'utilité et le retrait de la structure.

RETOUR TCMR - 26 janvier 2023

Commentaires:

- D’ordre général, peu de commentaires et aucun commentaire sur la scène;
- Projet bien reçu, rafraîchissant;
- Proposition d’assurer une affiche en collaboration avec le site du Mont-Royal (à venir);
- Choix de couleur à travailler afin de proposer un bâtiment neutre.

RETOUR DU PATRIMOINE

Commentaires:

- Plan directeur sommaire:
  - Présentation d'un document explicatif sur le rôle et responsabilités des intervenants et la relation entre ceux-ci;
  - Informer le Service des Grands Parcs qu'un plan directeur complet devrait être présenté pour ce Parc;
- Présenter détails sur le bassin de rétention;
- Abri-scène:
  - Présenter une rapport sur son état, sa valeur et son intérêt patrimonial;
  - Faire état des solutions qui ont été envisagées pour sa réutilisation;
  - Présenter une coupe pour mieux comprendre sa forme et sa taille;
  - Piste de solution pour sa relocalisation;
- Diminuer la hauteur des lucarnes selon la coupe et les vues vers le Mont-Royal.

02 | LE PLAN D'AMÉNAGEMENT SOMMAIRE

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

Le site à l'étude et son contexte



Image 2 : Contexte et environs

Déplacements à proximité



Image 3 : Contexte de déplacement

Analyse de site et circulation



Légende:

- Projet de piétonnisation de la rue Jean-Brillant
- Déplacement véhiculaire
- 'Chemin de désir' piétonnier
- Pistes cyclables

Les accès pour piétons s'organisent actuellement en périphérie des installations existantes. Elles ont été localisées en longeant la voie de circulation principale qui montre l'ancien tracé du terrain de baseball d'autrefois. Les sentiers actuels ne représentent plus les chemins normalement utilisés par les usagers et devront faire l'objet d'une étude afin de réorganiser les voies pour accommoder les nouvelles fonctions.

Analyse de site - Vues et végétations



Axe visuel vers l'Oratoire et le flanc Nord-Ouest de la Montagne

L'axe géographique et visuel vers l'Oratoire, notamment cité dans le Plan de conservation du site patrimonial du Mont-Royal, et l'ouverture visuelle vers le Bois Summit du sommet de Westmount

'Favoriser le maintien de la prédominance visuelle du dôme de la basilique du sanctuaire de l'Oratoire-Saint-Joseph-du-Mont-Royal, principal point de repère de l'unité paysage'[1]

Ces axes sont notamment considérées dans l'orientation du chalet de parc.

Prédominance de feuillus au Nord du parc

Vue sur le Mont-Royal et l'Oratoire

Vues importantes

Site existant











Besoins actualisés

Offre récréative existantes

- Plaine gazonnée (ancien terrain de baseball)
- Chalet de parc de service
- Pataugeoire (non-fonctionnelle)
- Jeux d'eau
- Aire de jeux pour enfants (0-5 ans) (6 -12 ans)
- Abri multifonctionnel (activités réduites au minimum)
- Petit aire d'exerciseur
- Aire de tables à picnic
- Terrains de pétanque
- 2 patinoires l'hiver

Besoins actualisés

- Plus grand chalet de parc pour accueuillir le nombre croissants de citoyens et de services
- Nouvelle pataugeoire à eau filtrée avec entrée de type plage plus loin de l'intersection Jean-Brillant/Decelles
- Plaine gazonnée à conserver pour les activités
- Grand besoin d'ombrage dans le parc
- Aire de jeux pour enfants (0-5 ans) (6 -12 ans) à entretenir à moyen terme
- Abri multifonctionnel à relocaliser
- Petit aire d'exerciseur à conserver
- Aire de tables à picnic à conserver
- Terrains de pétanque (possibilité de le couvrir)
- 2 patinoires l'hiver à conserver mais pourraient être relocalisées
- Ajouts de mobiliers urbains
- Ajouts d'espaces de rassemblement
- Diminution de la circulation véhiculaire dans le parc

Orientation des circulations et zones perméables



OBJECTIFS

- Réduction des surfaces minérales (sentiers, parcours véhiculaires)
- Augmentation des surfaces végétalisées
- Identification du potentiel de rétention d'eau en surface
- Conservation du sentier venant de Gatineau pour les accès d'urgence et d'entretien
- Passages piétons à réévaluer selon le plan d'aménagement sommaire et les futurs projets

Zone de rétention potentielle

Circulation véhiculaire à conserver

Passage piéton conservé à court -moyen terme

Accès important au site

Passage piéton réévalué

Schéma conceptuel



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

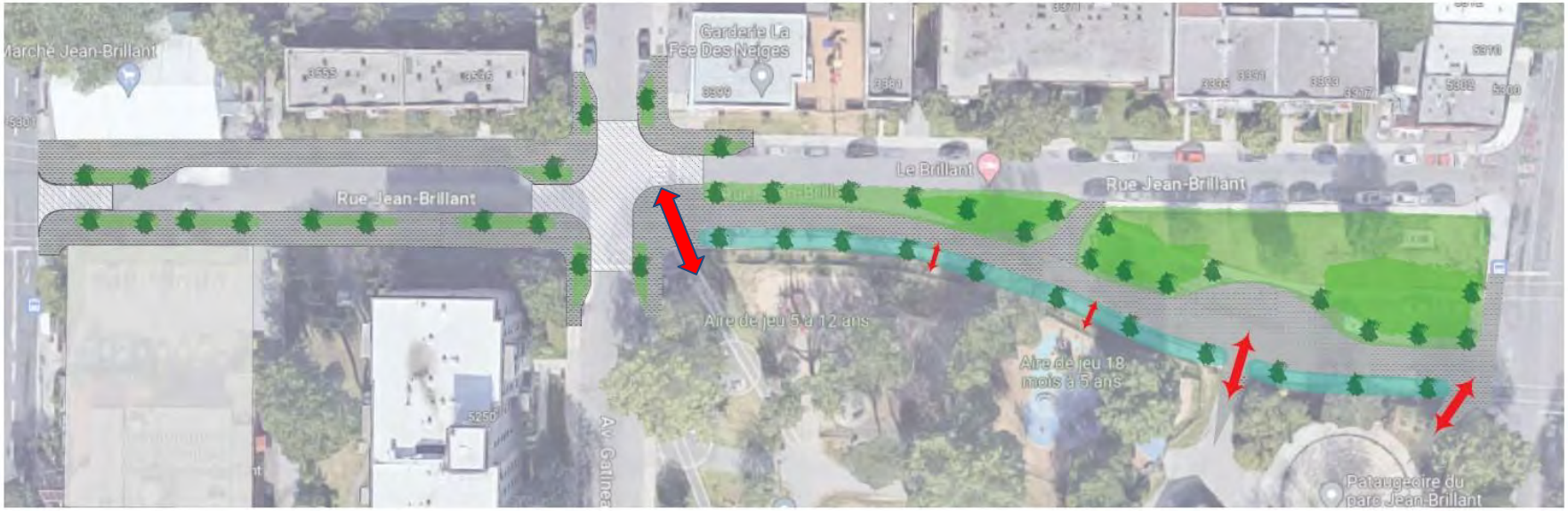
- Décloisonnement (retrait des clôtures non-nécessaires)
- Déminéralisation
- Augmentation du pourcentage de végétations dans le parc
- Ajout de zone de rétention d'eau en surface
- Centralisation des activités
- Dégagement de la section nord afin de créer un lien directe avec le projet de piétonnisation de la rue Jean-Brillant
- Dégagement de la partie sud pour les activités extensives (plaine libre gazonnée)
- Revoir les sentiers pour diminuer au maximum l'accès véhiculaire et mieux desservir les chemins empruntés par les usagers

Schéma d'orientation à long terme

- Bâtiment
- Zone majoritairement verte
- Zone flexible à l'aménagement
- Secteur aquatique *(offre de service saisonnière)*
- Piétonnisation de la rue Jean-brillant

Projet à venir

Piétonnisation de la rue Jean-Brillant



- INTERSECTION SURÉLEVÉE
- SURFACE EN PAVÉ UNI
- NOUE DRAINANTE À LA MANIÈRE D'UN RUISSEAU
- ESPACE VERT BONIFIÉ

Le projet de conception finale débutera prochainement conjointement avec le concept de l'entrée du parc - phase 2

Ce projet devra inclure des espaces réservés aux piétons, des bacs de plantation, une bonification du verdissement, du mobilier urbain, des colonnes d'information ainsi qu'une probable exposition photographique.

Projet à venir

Relocalisation de la scène multifonctionnelle

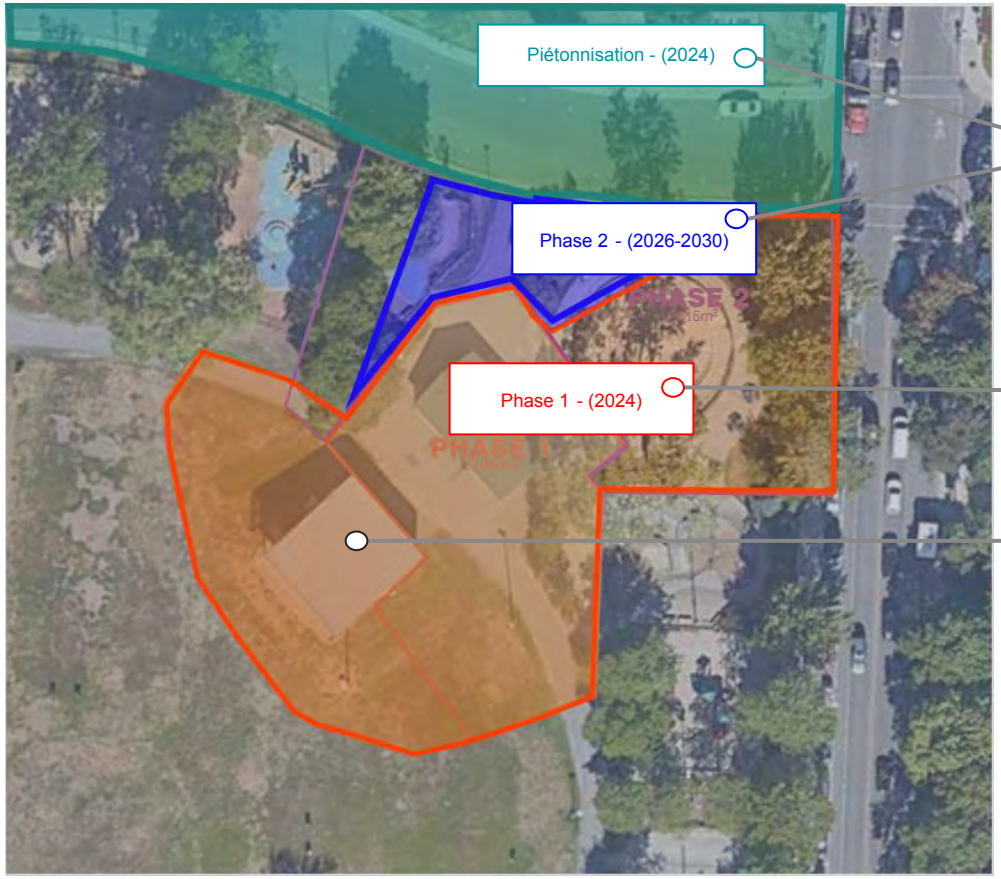


Les nuisances causé par la réverbération des concerts et événements s’y trouvant (diminution de 70% des évènements), les plaintes sur la sécurité des lieux, les bris fréquent sur des compositions physique, les rassemblements non désiré et son utilisé qui ne répond pas aux besoins des citoyens et de l’arrondissement.

Une étude patrimoniale sur la structure a été commandé à la demande du Service du patrimoine afin de connaître la valeur, surtout concernant l’historique, la description du site, l'intérêt contextuel et l'intérêt architectural. Cet élément est un critère pour obtenir l’Autorisation du patrimoine et autoriser le démantèlement (démolition).

Projet à venir

Phase 1 : Chalet-pataugeoire, Phase 2: Entrée du parc



Piétonnisation de Jean-Brillant et phase 2 (Entrée du parc): Contrat de co-création à octroyer sous peu pour les services professionnels qui dirigeront la piétonnisation de la rue Jean-Brillant ainsi que la phase 2 - entrée du parc. Le tout dans le but d'une meilleure harmonisation des projets et d'intégration aux orientations du parc.

Phase 1 : Transformation du chalet de parc, nouvelle pataugeoire et travaux d'aménagement paysager connexe

Scène multifonctionnelle : Le contrat de la relocalisation de la scène multifonctionnelle sera préparé une fois l'autorisation du CPM et CCU obtenu afin de ne pas retarder les travaux de la phase 1 (chalet/pataugeoire)

*Tous les dossiers seront soumis aux mêmes exigences et suivis en archéologie par la division du patrimoine de la Ville de Montréal

03 | LE PROJET

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

BÂTIMENT EXISTANT - CHALET PARC

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



Façade Nord



Façade Ouest



Façade Est



Façade Sud

Cimaise - août 2022

BÂTIMENT EXISTANT - STRUCTURE



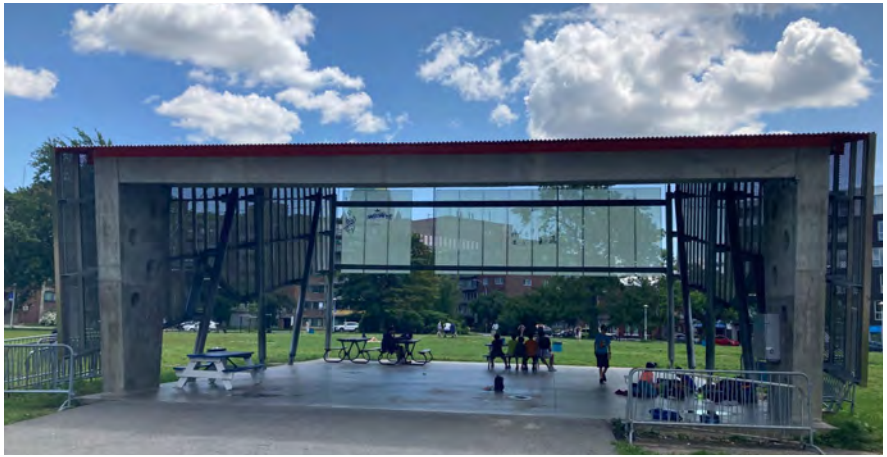






BÂTIMENT EXISTANT - VUES

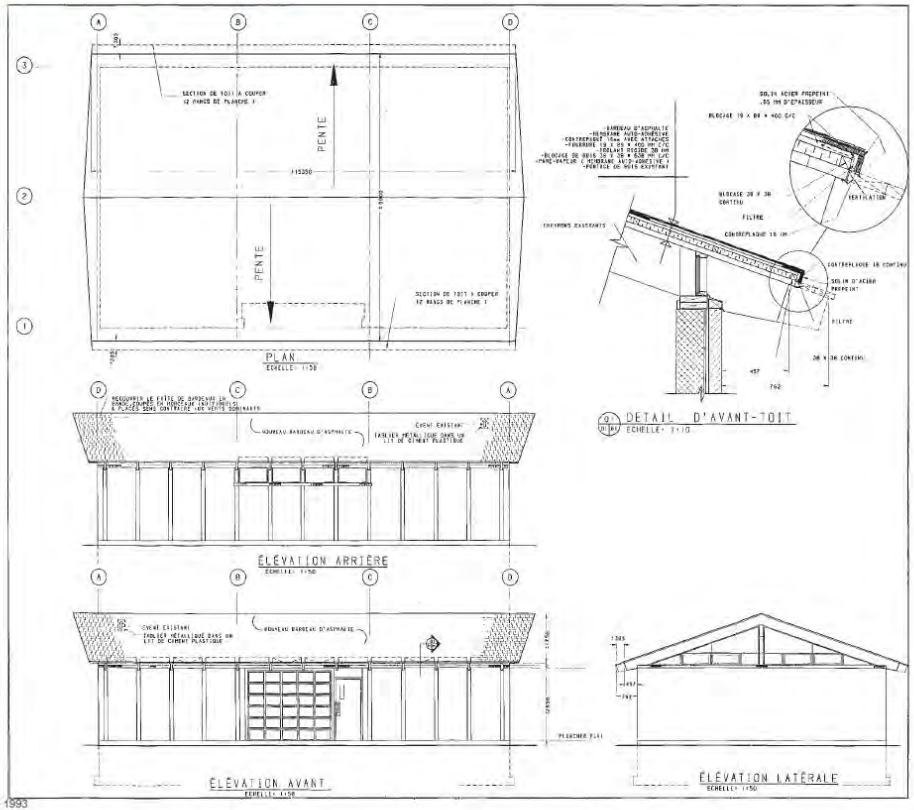








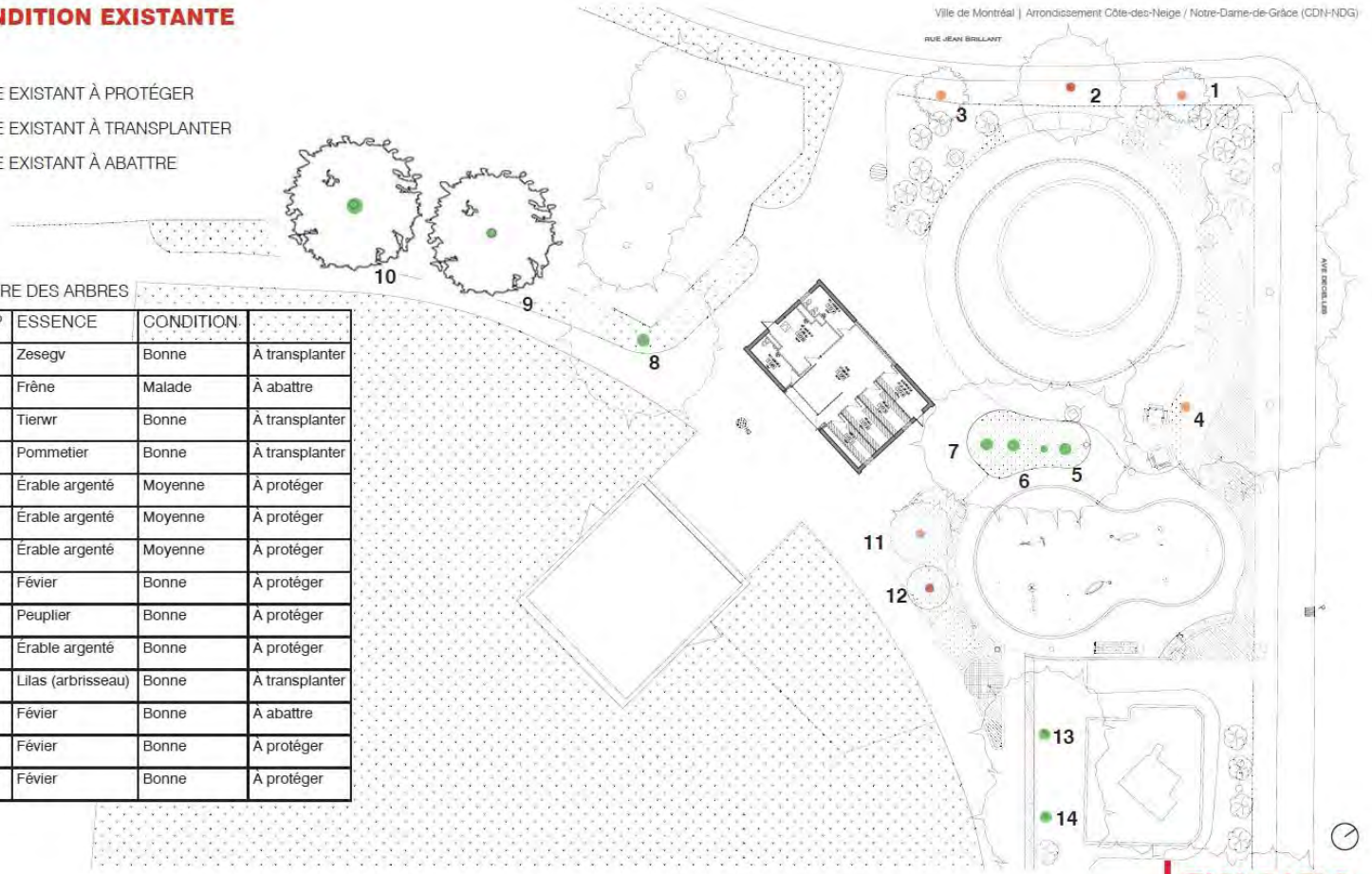
LA VALEUR PATRIMONIALE DU CHALET DE PARC



Programme de réfection des toitures - Ville de Montréal - 1993

LA CONDITION EXISTANTE

- ARBRE EXISTANT À PROTÉGER
- ARBRE EXISTANT À TRANSPLANTER
- ARBRE EXISTANT À ABATTRE

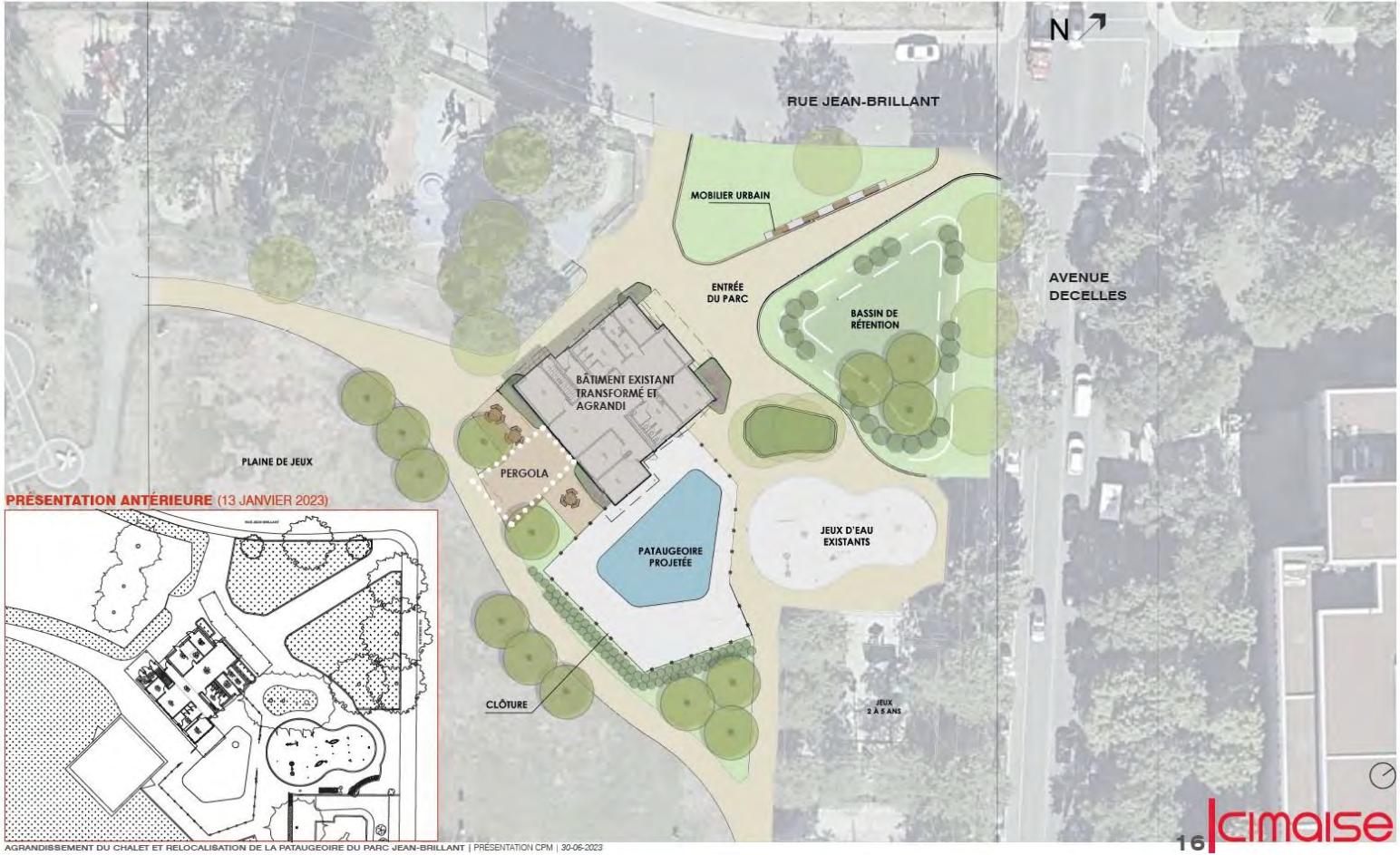


INVENTAIRE DES ARBRES

	DHP	ESSENCE	CONDITION	
1	4	Zesegv	Bonne	À transplanter
2	29	Frêne	Malade	À abattre
3	2	Tierwr	Bonne	À transplanter
4	18	Pommetier	Bonne	À transplanter
5	75	Érable argenté	Moyenne	À protéger
6	50	Érable argenté	Moyenne	À protéger
7	67	Érable argenté	Moyenne	À protéger
8	42	Févier	Bonne	À protéger
9	93	Peuplier	Bonne	À protéger
10	74	Érable argenté	Bonne	À protéger
11	9	Lilas (arbrisseau)	Bonne	À transplanter
12	37	Févier	Bonne	À abattre
13	32	Févier	Bonne	À protéger
14	36	Févier	Bonne	À protéger

LE PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



PRÉSENTATION ANTÉRIEURE (13 JANVIER 2023)

LE PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ - PLANTATION

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



LE PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ - CIRCULATIONS

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



PRÉSENTATION ANTÉRIEURE (13 JANVIER 2023)

LE PLAN DE DÉMOLITION

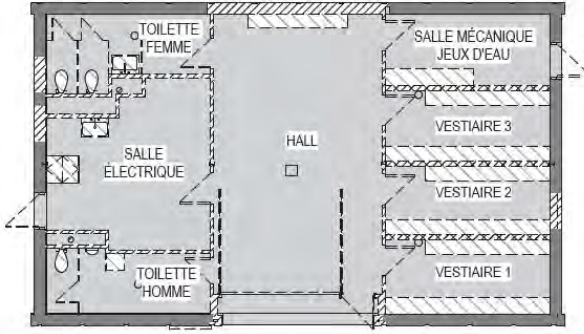
LA MAJORITÉ DE LA STRUCTURE ET DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE EST CONSERVÉE ET RÉHABILITÉE.

TOITURE (STRUCTURE)
Existant conservée : 70%
Retiré : 30%

MURS EXTÉRIEURS
Existant conservé : 80%
Retiré (accès) : 20%

PATAUGEOIRE EXISTANTE DÉMOLIE

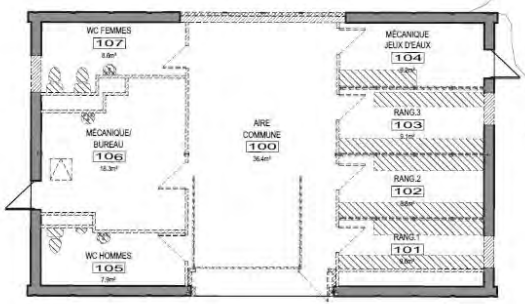
CÔTÉ RUES JEAN-BRILLANT / DECELLES



CÔTÉ PARC (PLAINE GAZONNÉE)

JEUX D'EAU EXISTANTS CONSERVÉS

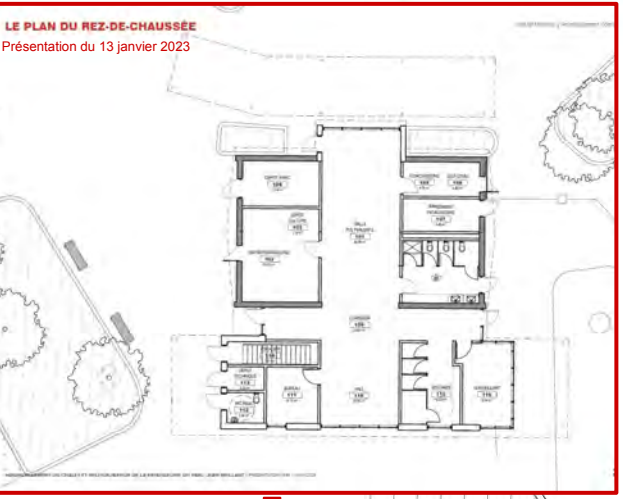
Présentation du 13 janvier 2023

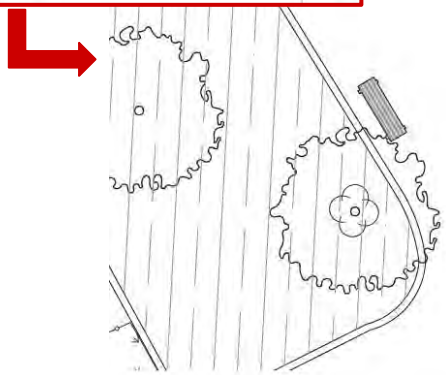


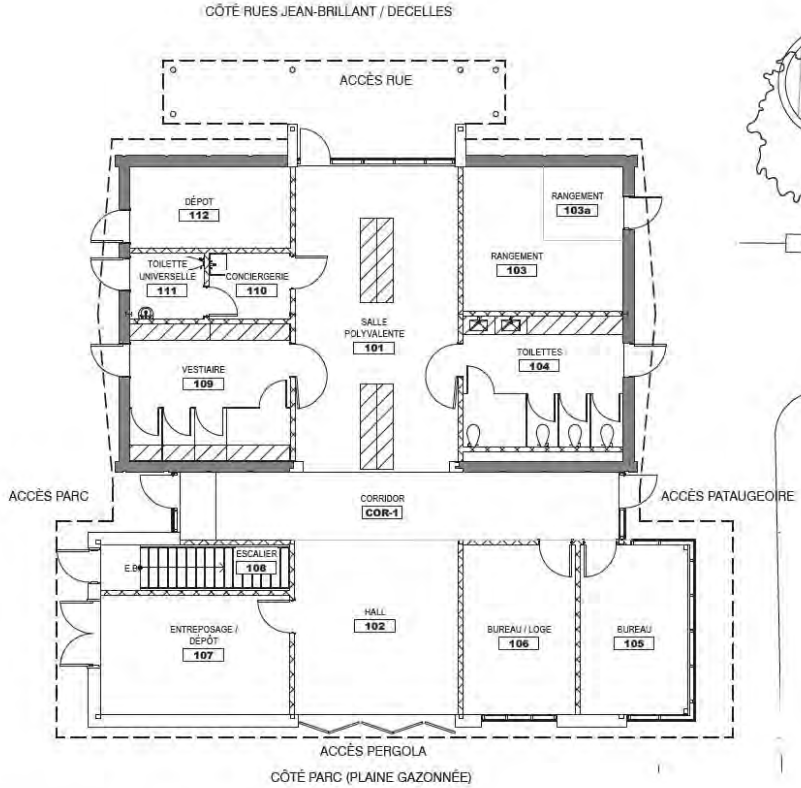
	Fonction	Existant 128 m2	Proposé 250 m2
	Rez-de-chaussée	Superficie	Superficie P
101	Salle polyvalente	0,0	40,8
102	Hall	36,5	23
103	Rangement - pataugeoire	0,0	13,9
103a	Rangement - jeux d'eau	9,3	4,7
104	Toilettes	16,6	16,8
105	Bureau - Surveillant	18,3	16
106	Bureau / Loge	0,0	15,5
107	Entreposage / Dépôt - Culture	0,0	18,1
108	Escalier	0,0	7
109	Vestiaire	28,7	18,7
110	Conciergerie	0,0	4,6
111	Toilette universelle - Parc	0,0	4,2
112	Dépôt - Parc	0,0	8,9
COR-1	Corridor	0,0	24,1
	Superficie nette	**109,3**	**216,3**
	Murs	19,0	34,1
	Superficie brute	**128,2**	**250,4**
	Sous-sol	Superficie	Superficie P
001	Vide sanitaire - Existant	113,2	113,2
002	Vide sanitaire - Agrandissement	0,0	21,3
003	Salle de filtration / salle mécanique	0,0	80,2
	Superficie nette	**113,2**	**214,7**

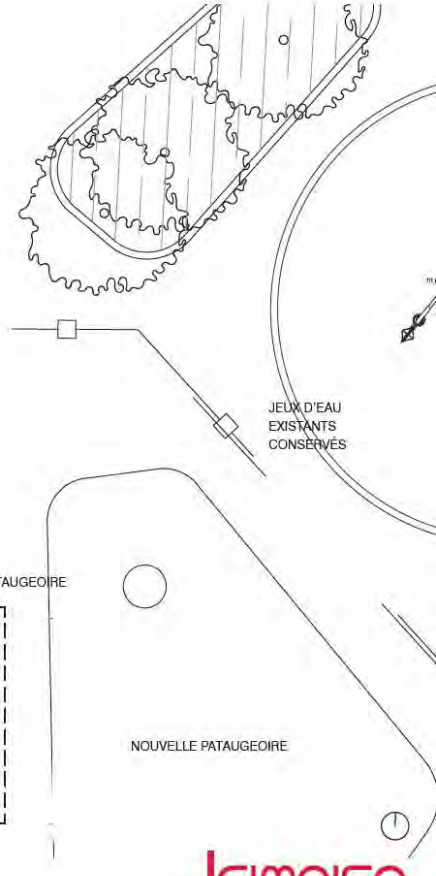
LE PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)





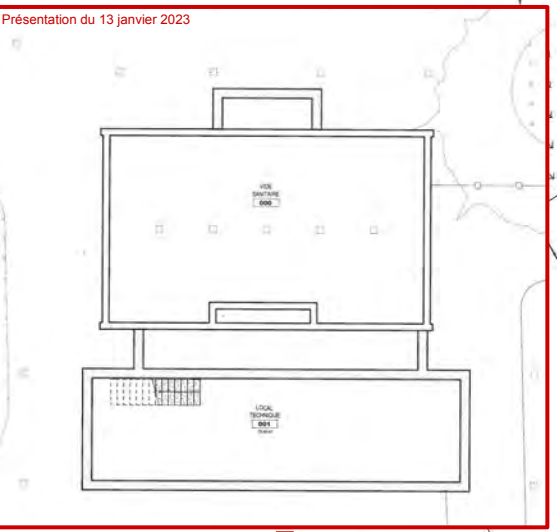


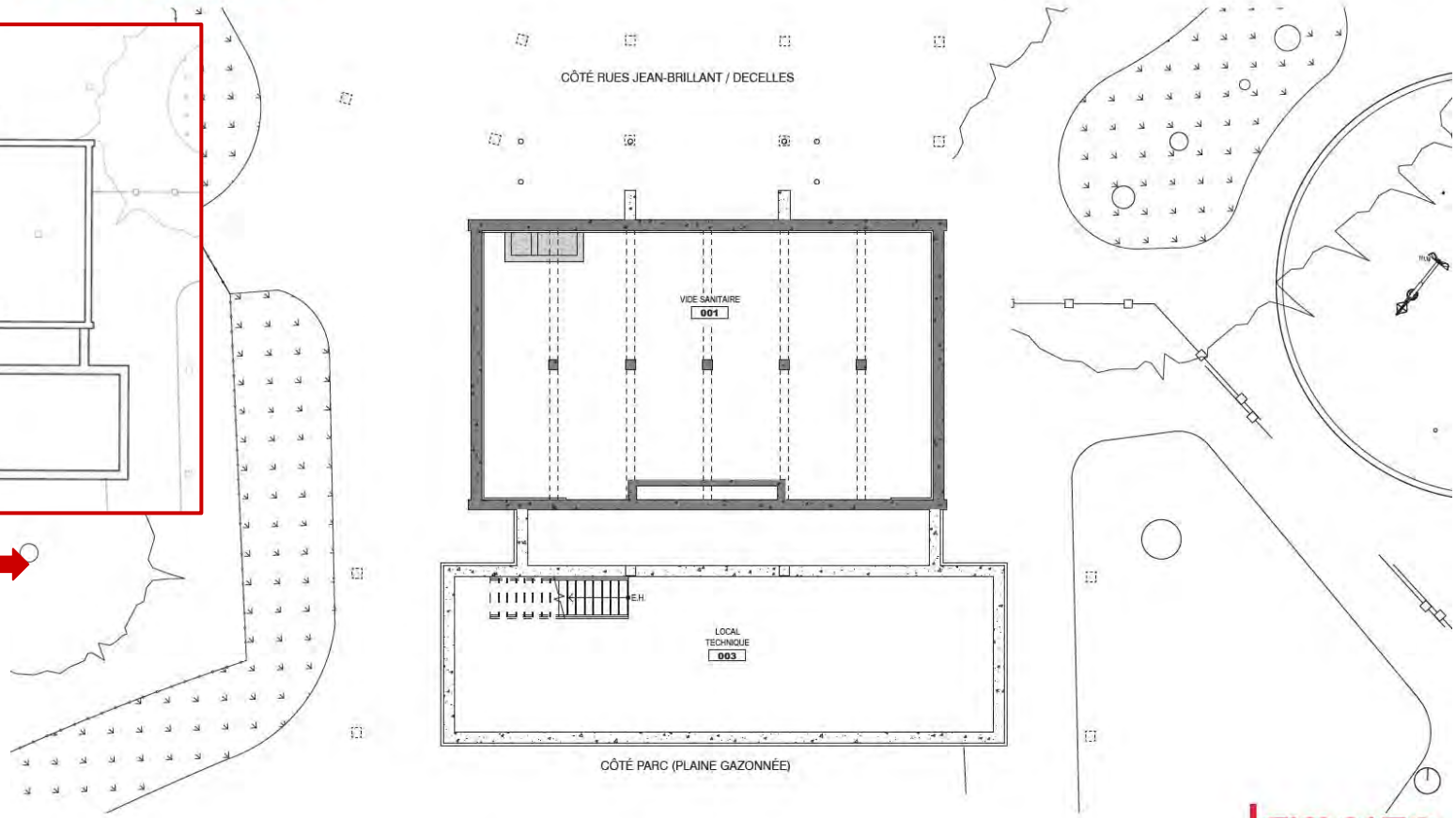


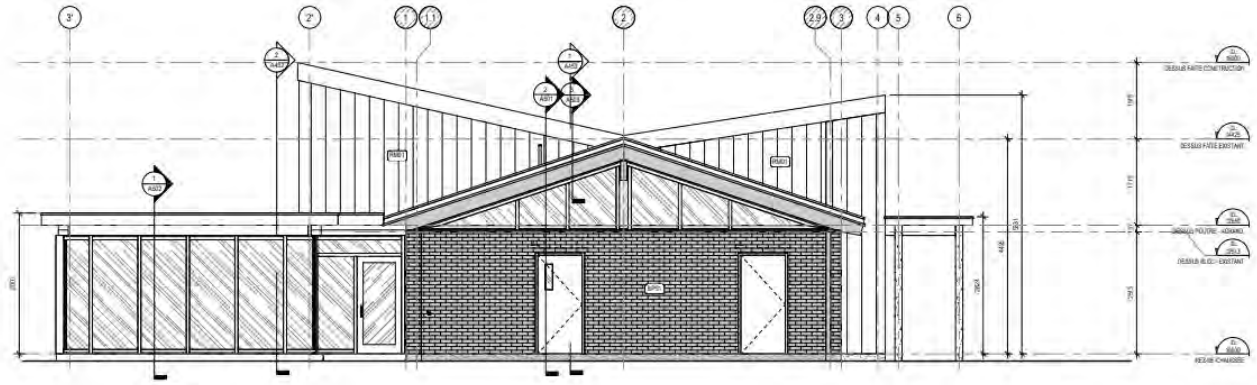
LE PLAN DU SOUS-SOL

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)

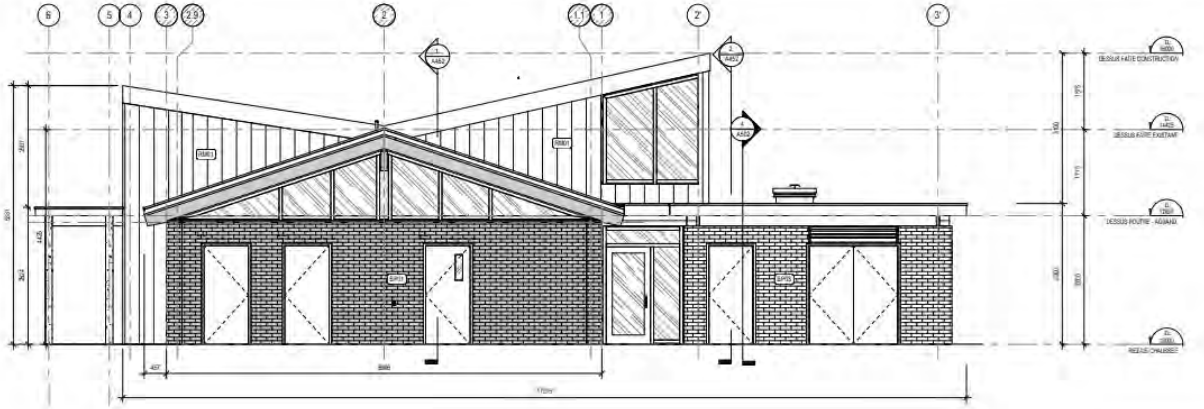
Présentation du 13 janvier 2023



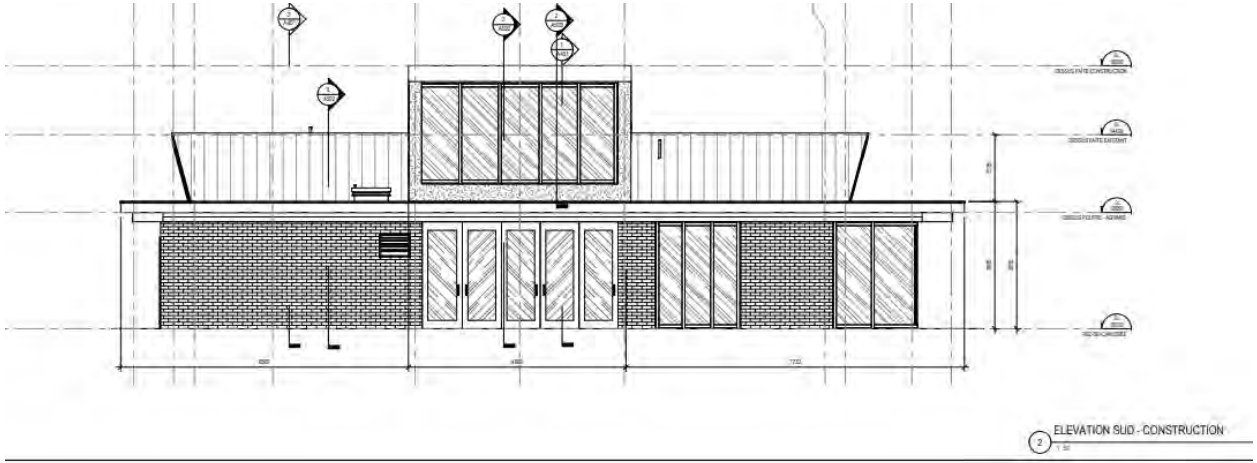




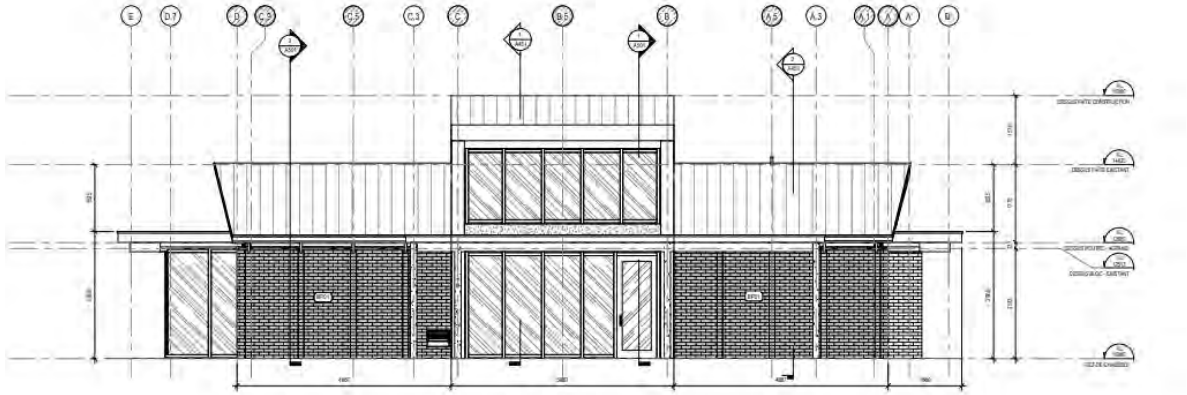
2 ELEVATION EST - CONSTRUCTION



1 ELEVATION OUEST - CONSTRUCTION



2 ELEVATION SUD - CONSTRUCTION



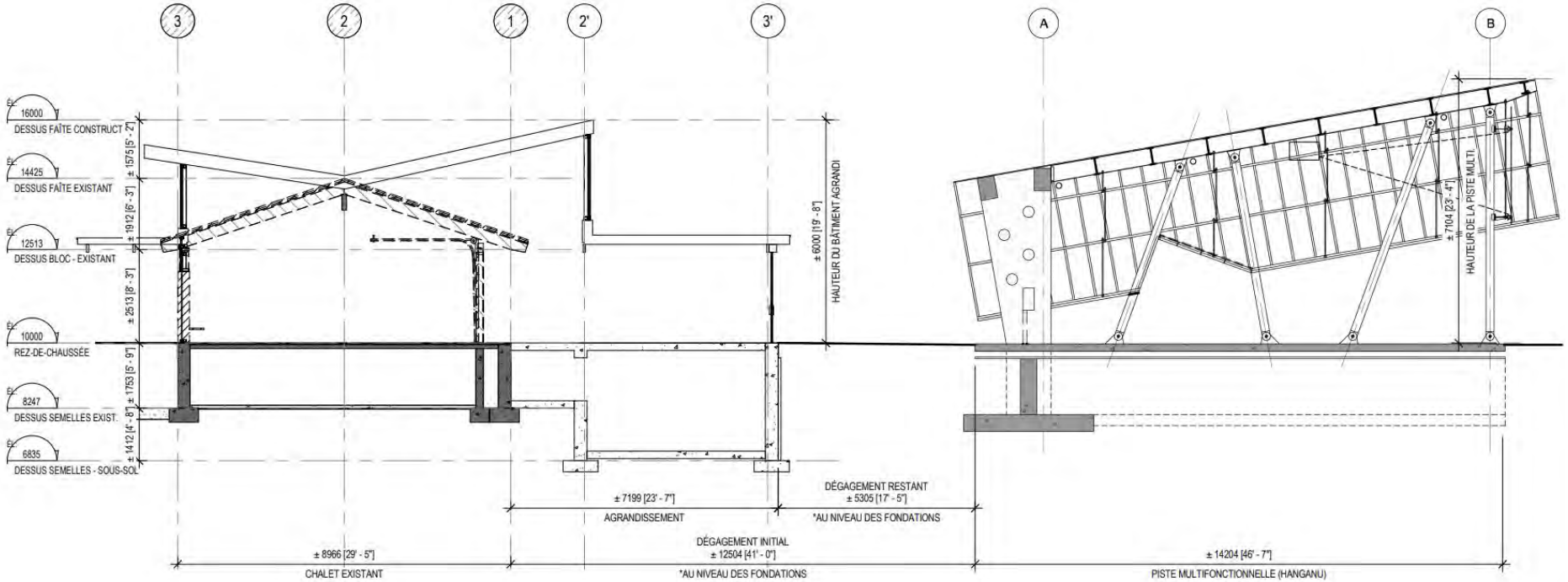

3
2
1
2'
3'
A
B
16000
DESSUS FAÎTE CONSTRUCT
14425
DESSUS FAÎTE EXISTANT
12513
DESSUS BLOC - EXISTANT
10000
REZ-DE-CHAUSSÉE
8247
DESSUS SEMELLES EXIST.
6835
DESSUS SEMELLES - SOUS-SOL
± 1575 [5' - 2"]
± 1912 [6' - 3"]
± 2513 [8' - 3"]
± 1753 [5' - 9"]
± 1412 [4' - 8"]
± 6000 [19' - 8"]
HAUTEUR DU BÂTIMENT AGRANDI
± 7104 [23' - 4"]
HAUTEUR DE LA PISTE MULTI.
± 7199 [23' - 7"]
AGRANDISSEMENT
DÉGAGEMENT RESTANT
± 5305 [17' - 5"]
*AU NIVEAU DES FONDATIONS
DÉGAGEMENT INITIAL
± 12504 [41' - 0"]
*AU NIVEAU DES FONDATIONS
± 8966 [29' - 5"]
CHALET EXISTANT
± 14204 [46' - 7"]
PISTE MULTIFONCTIONNELLE (HANGANU)





IMAGE DE SYNTHÈSE

Présentation du 13 janvier 2023

1ère version



FAÇADE NORD - OUVERTURE VERS LA PLACE

Vue du coin Jean-Brillant/ Decelles - projet final



Nouvelle version

Vue intérieure vers l’Oratoire - projet final



L'ORIGINE DE LA COULEUR

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



Photographique Oblique, 1981
Source : Étude de l'intérêt patrimonial, Archives de Montréal,VM94-B280-042

Couleur d'origine - Oxide Enamel 57 Orange

ÉLÉVATION NORD

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



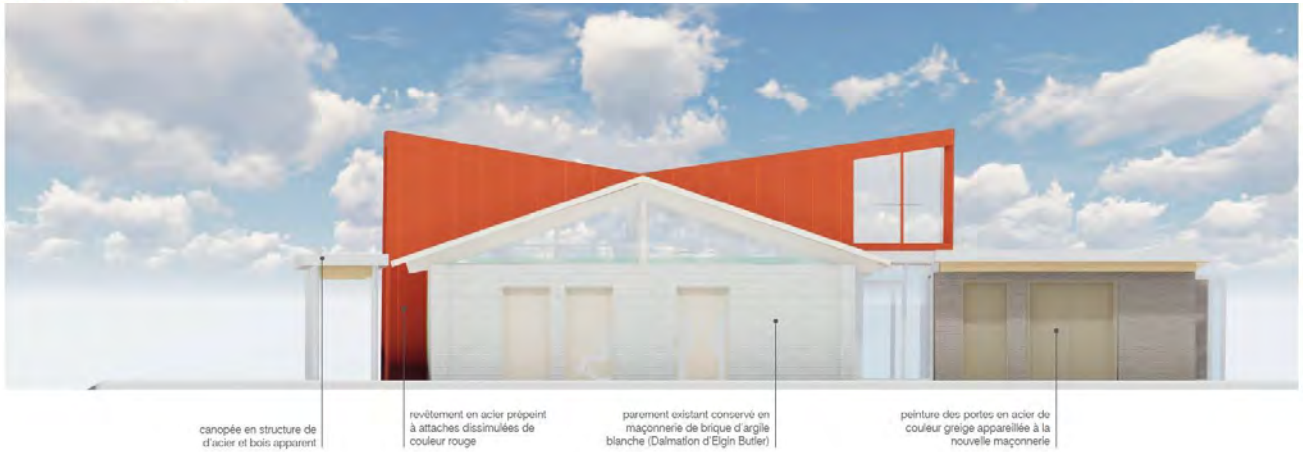
ÉLÉVATION SUD EXTÉRIEURE

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



ÉLÉVATION OUEST

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



ÉLÉVATION EST

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)

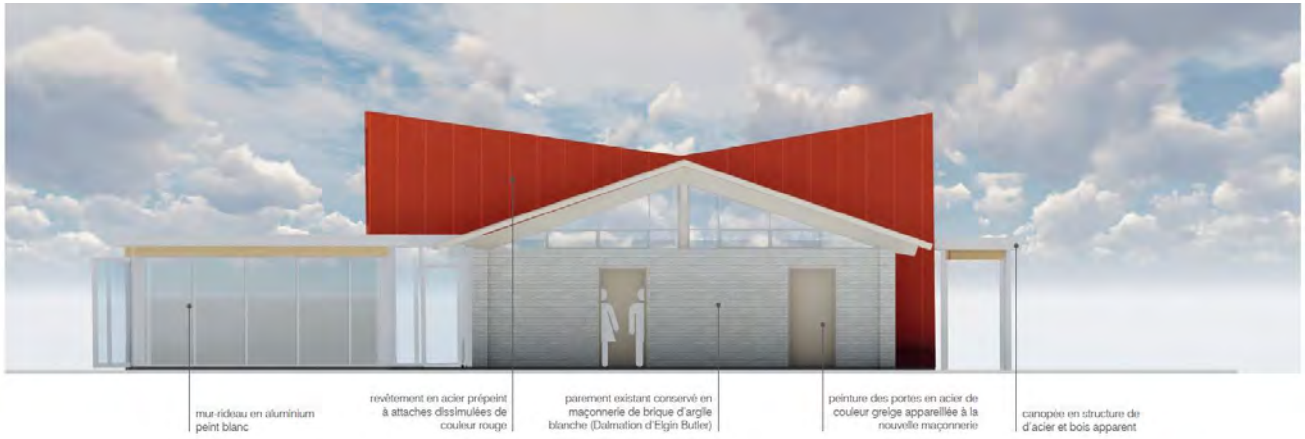


IMAGE DE SYNTHÈSE

Présentation du 13 janvier 2023

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)

1ère version



Les images de synthèses ont été réalisées sans la présence de la piste multifonctionnelle afin de mieux comprendre la volumétrie proposée.

VUE DEPUIS L'ANGLE NORD OUEST

IMAGE SYNTHÈSE - projet final



Nouvelle version

IMAGE DE SYNTHÈSE

Présentation du 13 janvier 2023

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)

1ère version



Les images de synthèses ont été réalisées sans la présence de la piste multifonctionnelle afin de mieux comprendre la volumétrie proposée.

VUE DEPUIS L'ANGLE SUD OUEST VERS LE NORD

IMAGE SYNTHÈSE - projet final



Nouvelle version

IMAGE DE SYNTHÈSE

Présentation du 13 janvier 2023

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)

1ère version



Les images de synthèses ont été réalisées sans la présence de la piste multifonctionnelle afin de mieux comprendre la volumétrie proposée.

VUE DEPUIS L'ANGLE SUD EST - LA PATAUGEOIRE

IMAGE SYNTHÈSE - projet final



Nouvelle version

IMAGE DE SYNTHÈSE

Présentation du 13 janvier 2023

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)

1ère version



Les images de synthèses ont été réalisées sans la présence de la piste multifonctionnelle afin de mieux comprendre la volumétrie proposée.

FACADE OUEST

PROJET

5252 Decelles - Parc Jean-Brillant - 3003208774

IMAGE SYNTHÈSE - projet final



Nouvelle version

PROJET

IMAGE SYNTHÈSE - projet final



IMAGE DE SYNTHÈSE

Présentation du 13 janvier 2023

Ville de Montréal | Arrondissement Côte-des-Neige / Notre-Dame-de-Grâce (CDN-NDG)



1ère version

Les images de synthèses ont été réalisées sans la présence de la piste multifonctionnelle afin de mieux comprendre la volumétrie proposée.

VUE AÉRIENNE VERS LE NORD DU PARC

IMAGE SYNTHÈSE - projet final



Nouvelle version

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme et du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)(RCA22 17379) 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;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment;
- Le projet respecte les critères d'évaluation du règlement sur le PIIA;
- Le projet propose la transformation d'un chalet utilitaire en pavillon multifonctionnel.

Critères d’analyse PIIA agrandissement:

https://docs.google.com/spreadsheets/d/1pbzhGbeVfM570-BINZ9fjLHfEZxnKUxJfxeH-GC2ki4/edit#gid=0

04 | PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES

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

CALENDRIER DES PROCHAINES ÉTAPES

ÉTAPES	DATE
CPM - Conseil patrimoine de Montréal (Avis préliminaire)	13 janvier 2023
CCU (Avis préliminaire)	18 janvier 2023
TCMR - Table de concertation du Mont-Royal (préliminaire)	26 janvier 2023
CPM - Conseil du patrimoine de Montréal (Avis formel)	30 juin 2023
Autorisation du patrimoine	En attente
CCU (Avis formel)	**26 juillet 2023**
Autorisation du patrimoine	à venir

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4225, avenue de Kensington (lot 2 604 206)**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (RCA22 17379) et au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, les travaux visant la transformation et la modification d'un volume pour le bâtiment jumelé situé au 4225, rue Kensington - dossier relatif à la demande de permis 3003245788.

2022/07/26

01 CONTEXTE

Transformation et modification d'un volume:

- Remplacement des ouvertures;
- Agrandissement en cour arrière;
- Agrandissement d'un oriel en cour latérale;
- Modification de la galerie avant;
- Remplacement de la brique existante sur le mur latéral.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C

Travaux assujettis au Règlement sur les PIIA (RCA22 17379) pour la modification d'un volume d'un bâtiment principal

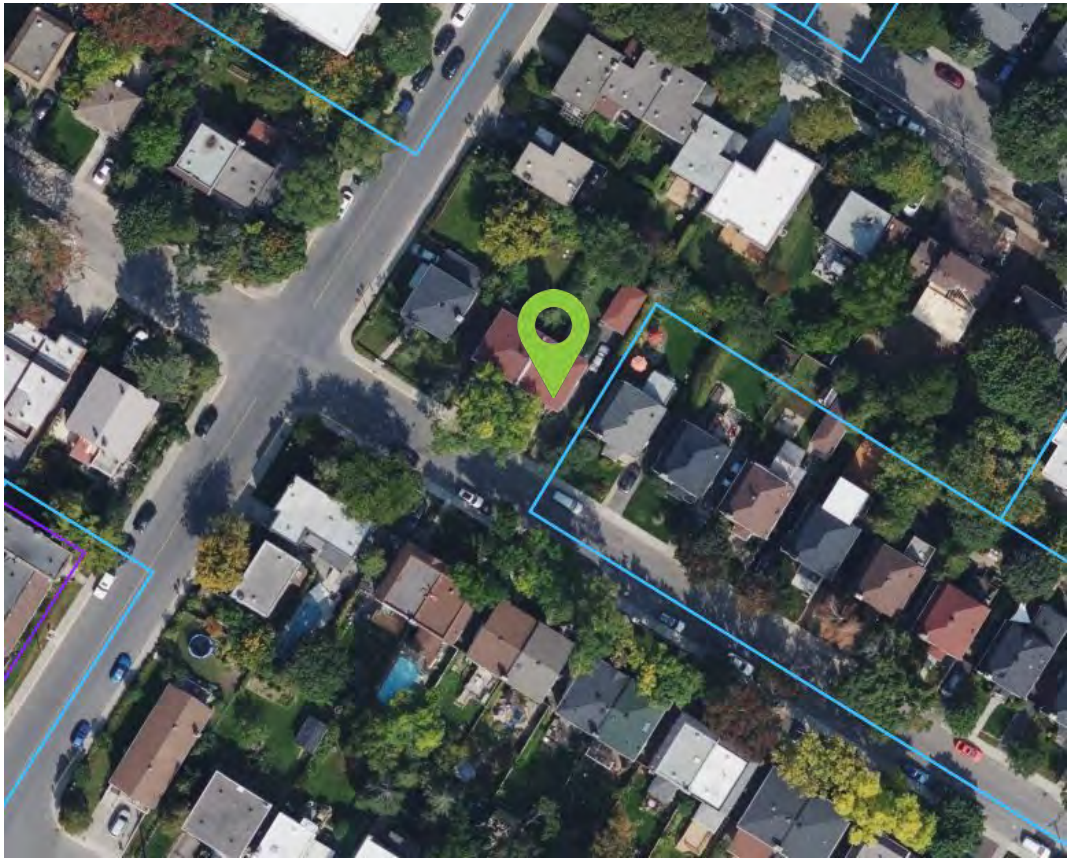
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec conditions.

CONTEXTE

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

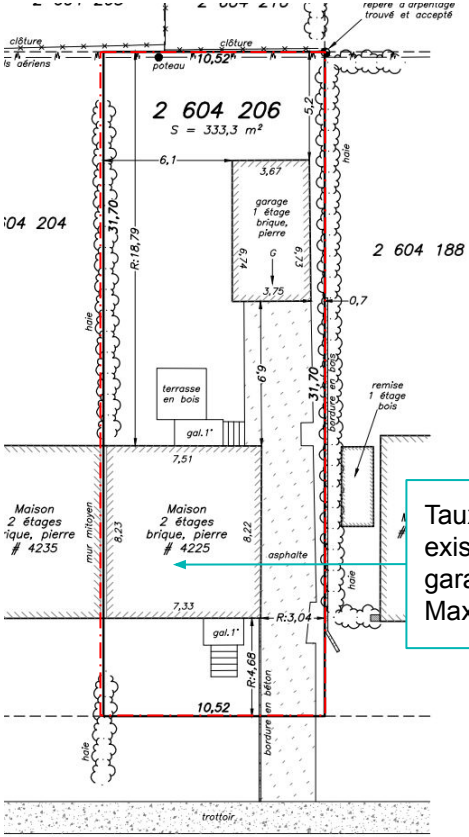
LOCALISATION



- District: Loyola;
- Zone: 0326;
- PIIA Agrandissement volume et secteur à norme C;
- Année de construction: 1950;
- Bâtiment en pierre et en brique de 2 étages;

BÂTIMENT EXISTANT





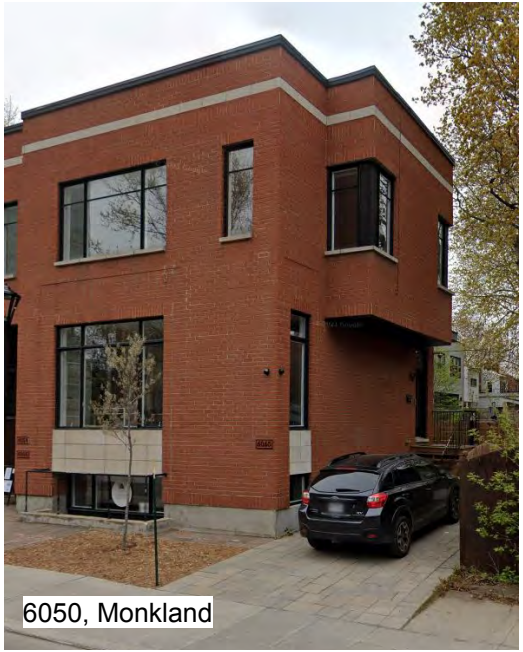
Taux d'implantation existant: 26% (inclus garage)
Max autorisé: 50%

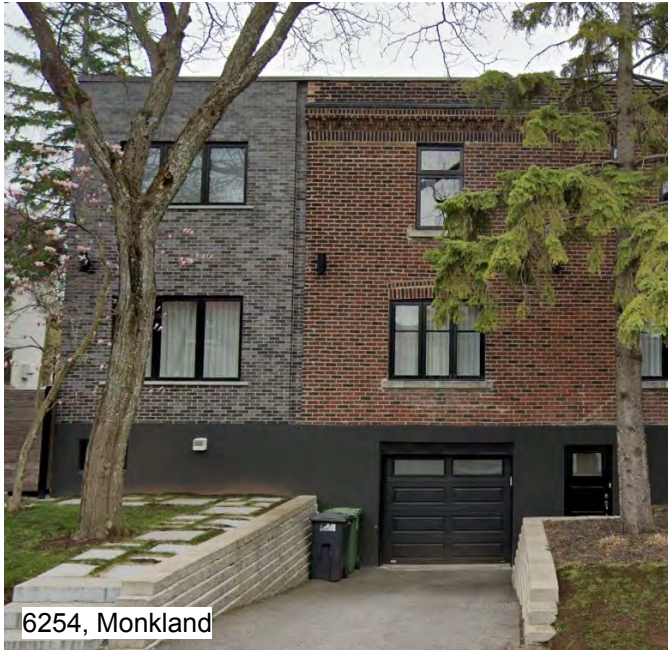
BÂTIMENT VOISINS





PRÉCÉDENTS AGRANDISSEMENT


6050, Monkland


6254, Monkland


4304, Madison

PRÉCÉDENTS RÉSIDENCE


4245, Kensington


4164, Kensington


4450, Kensington

PRÉCÉDENTS IMPLANTATION







ARRÊT DE TRAVAUX EN COURS







ARRÊT DE TRAVAUX EN COURS





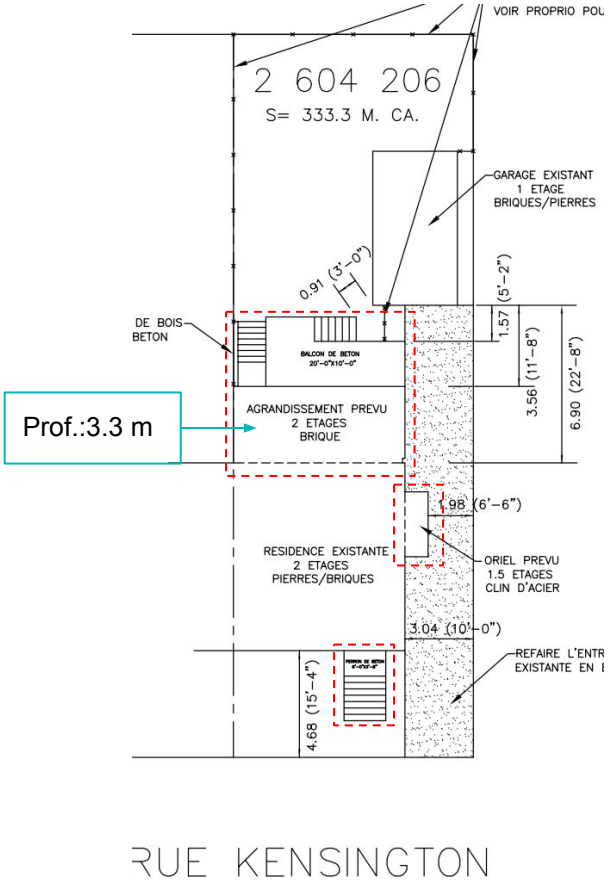


TRAVAUX ASSUJETTIS



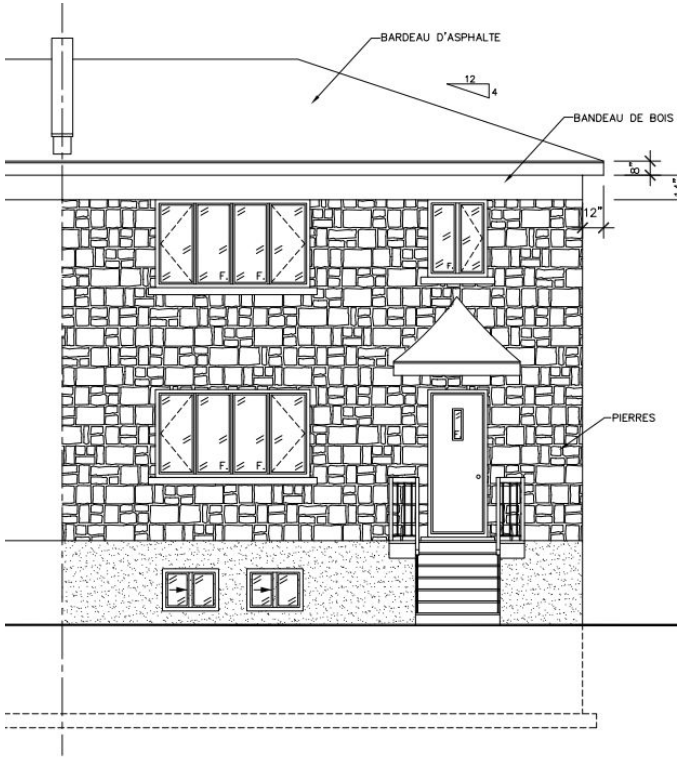
- Agrandissement en cour latérale (oriel pour escalier);
- Agrandissement en cour arrière;
- Aménagement paysager;

PROPOSITION

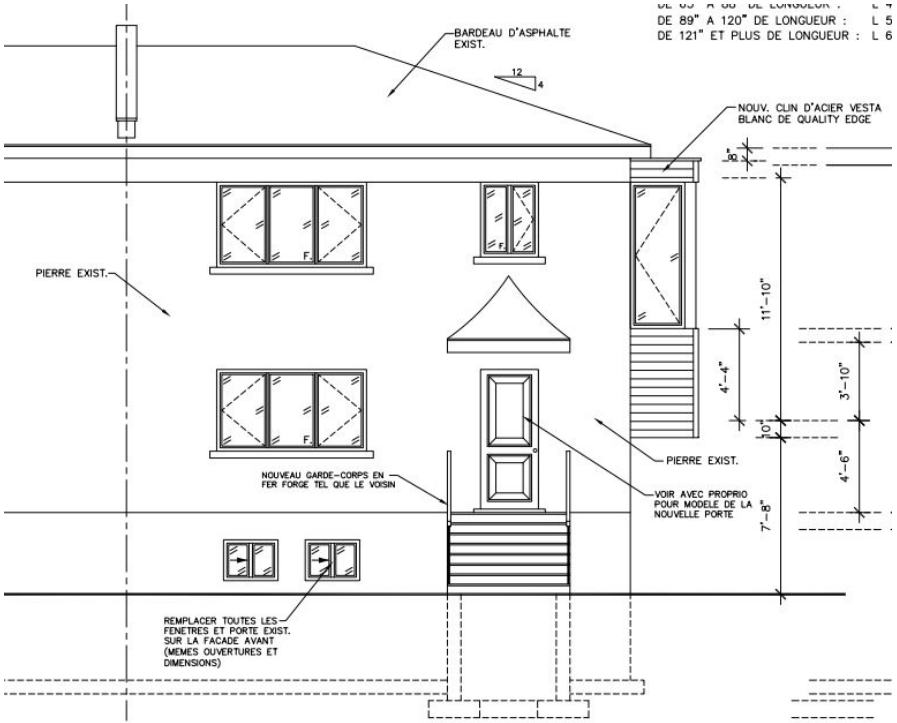




PROPOSITION - ÉLÉVATION AVANT

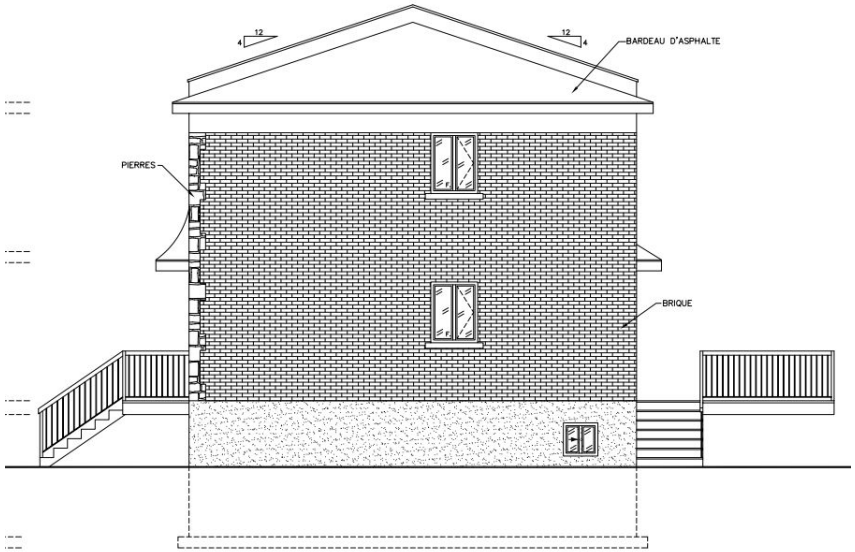


1 A-06 ELEVATION AVANT EXISTANTE
ECHELLE: 1/4" =1'-0"

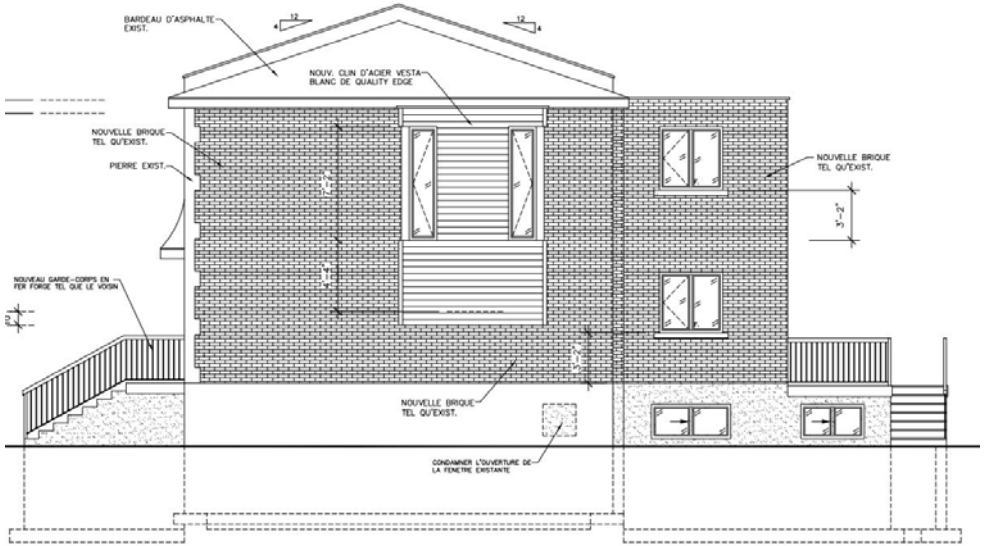


1 A-01 ELEVATION AVANT AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
ECHELLE: 1/4" =1'-0"

PROPOSITION - ÉLÉVATION LATÉRALE

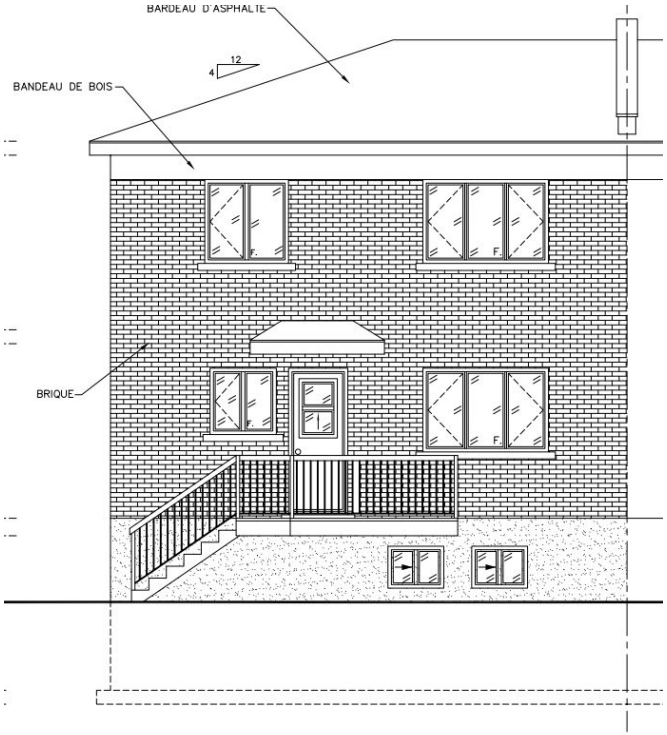


3 A-06 ELEVATION LATERALE DROITE EXISTANTE
ECHELLE: 1/4"=1'-0"

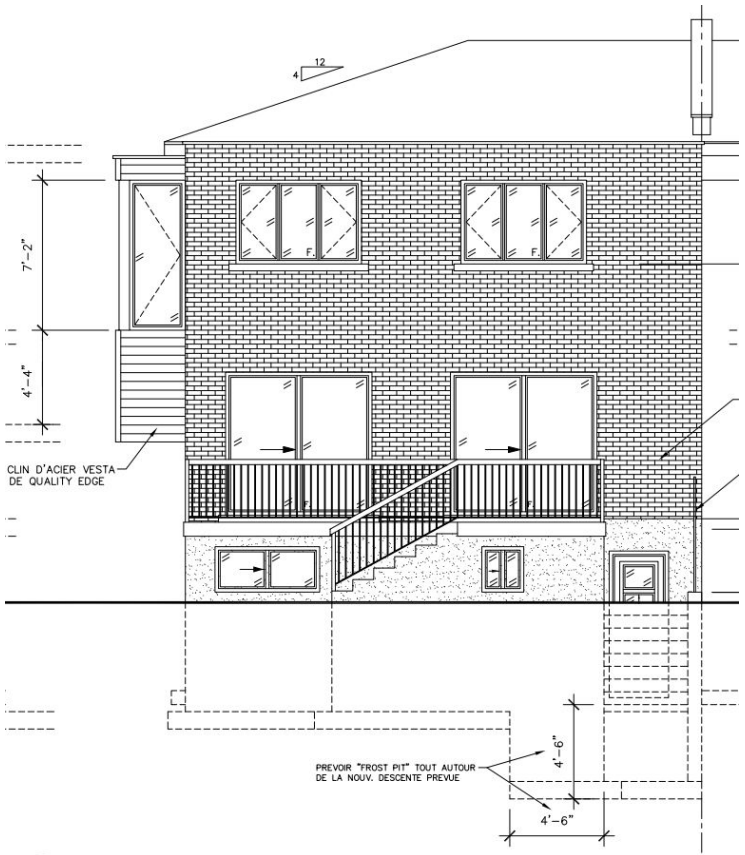


2 A-02 ELEVATION LATERALE DROITE AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
ECHELLE: 1/4"=1'-0"

PROPOSITION - ÉLÉVATION ARRIÈRE



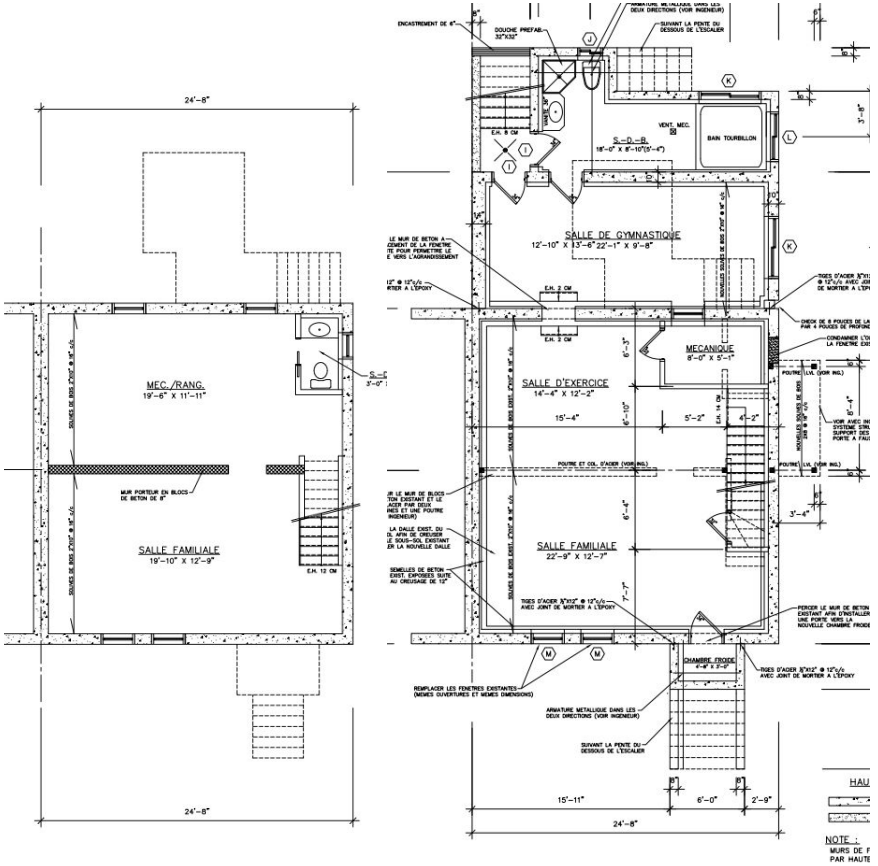
2 ELEVATION ARRIERE EXISTANTE
A-06 ECHELLE: 1/4" =1'-0"



1 ELEVATION ARRIERE AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
A-02 ECHELLE: 1/4" =1'-0"

4225, avenue de Kensington - modification d'un volume (agrandissement) - 3003245788

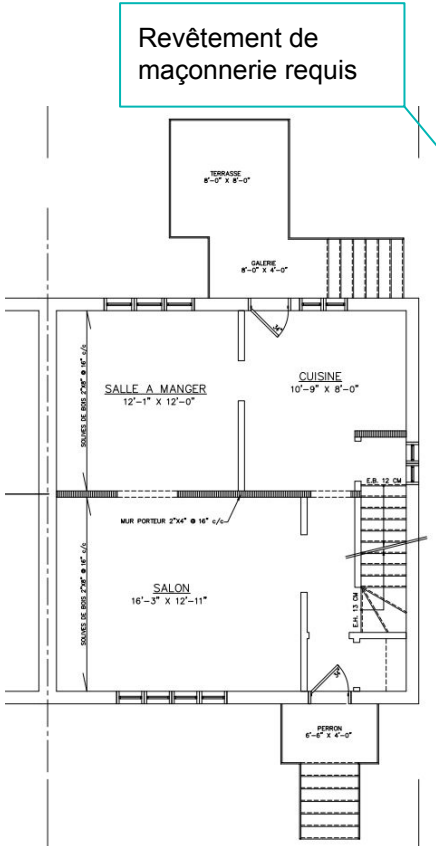
PROPOSITION - PLANS



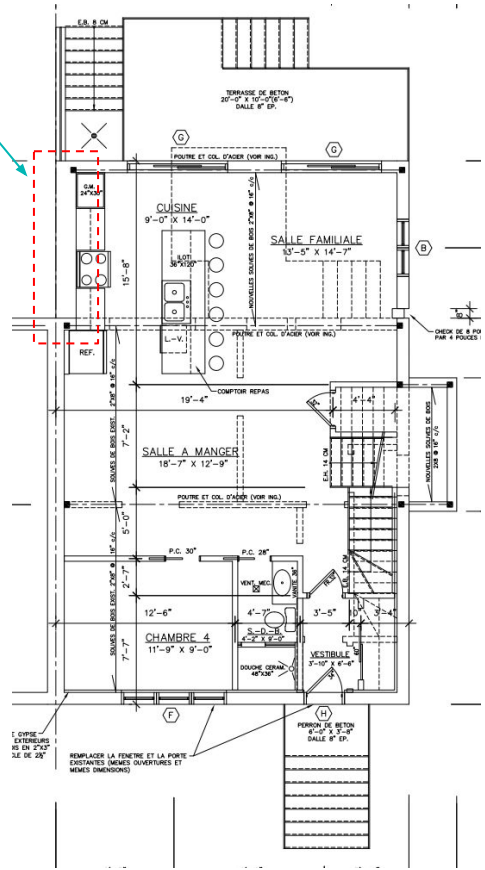
1 PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT
A-07 ECHELLE: 1/4"=1'-0"

1 PLAN DU SOUS-SOL AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
A-03 ECHELLE: 1/4"=1'-0"

Revêtement de maçonnerie requis



2 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE EXISTANT
A-07 ECHELLE: 1/4"=1'-0"

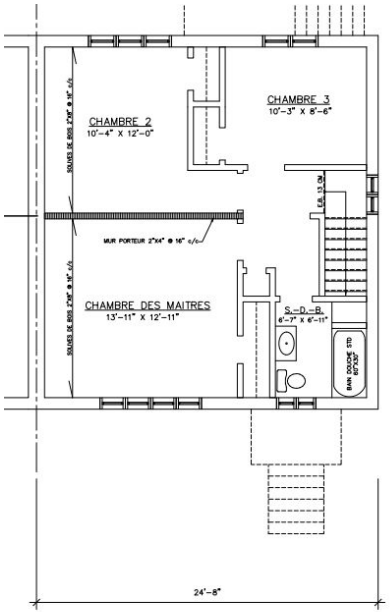


2 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
A-03 ECHELLE: 1/4"=1'-0"

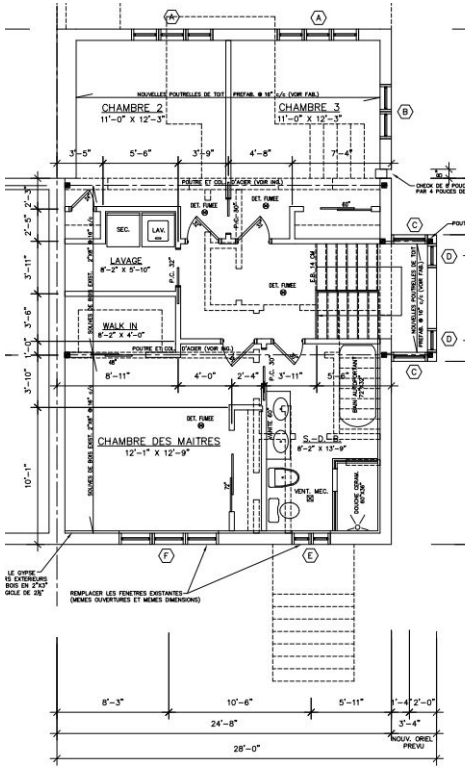
666 pi²

968 pi² **(27%)**

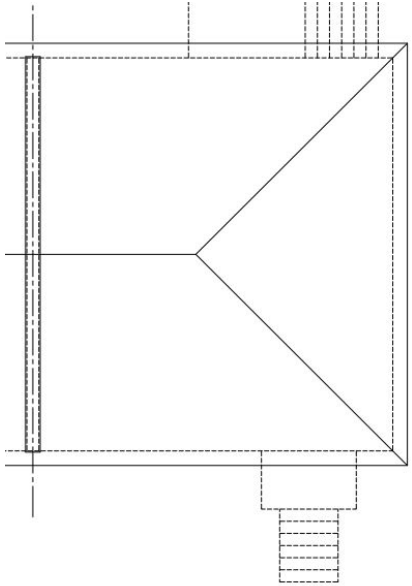
PROPOSITION - PLANS



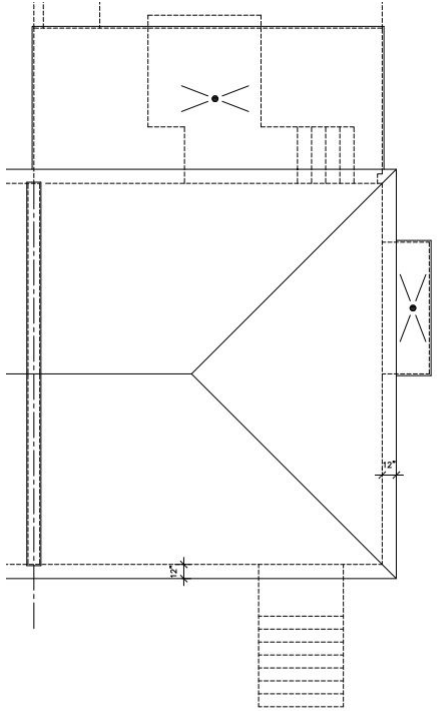
1 PLAN DE L'ETAGE EXISTANT
A-08 ECHELLE: 1/4" =1'-0"
SUP. : 666 PI. CA.



1 PLAN DE L'ETAGE AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
A-04 ECHELLE: 1/4" =1'-0"
SUP. EXISTANTE : 666 PI. CA., SUP. AGRAND. PREVU : 302 PI. CA.



2 PLAN DE LA TOITURE EXISTANTE
A-08 ECHELLE: 1/4" =1'-0"

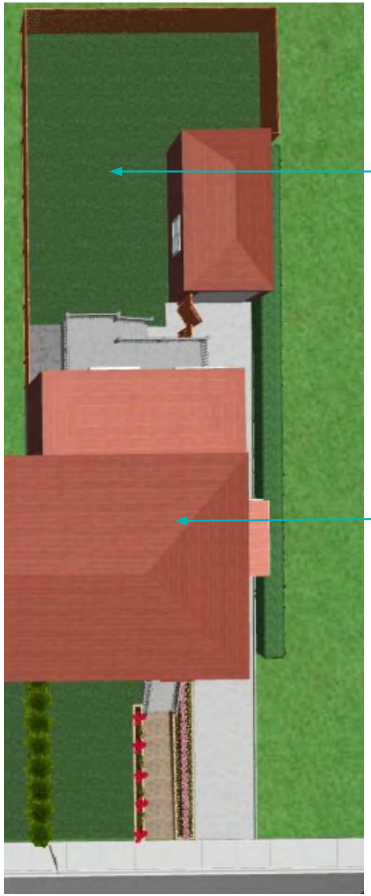


2 PLAN DE LA TOITURE AVEC AGRANDISSEMENT PREVU
A-04 ECHELLE: 1/4" =1'-0"

PROPOSITION - PERSPECTIVES





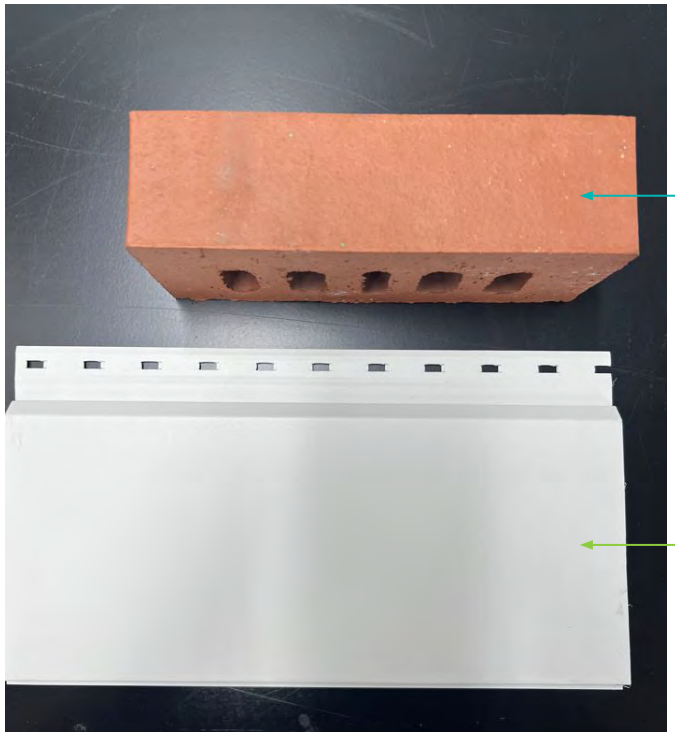


Taux de verdissement: 43%

Taux de d'implantation: 34% (inclus garage)

MATÉRIAUX



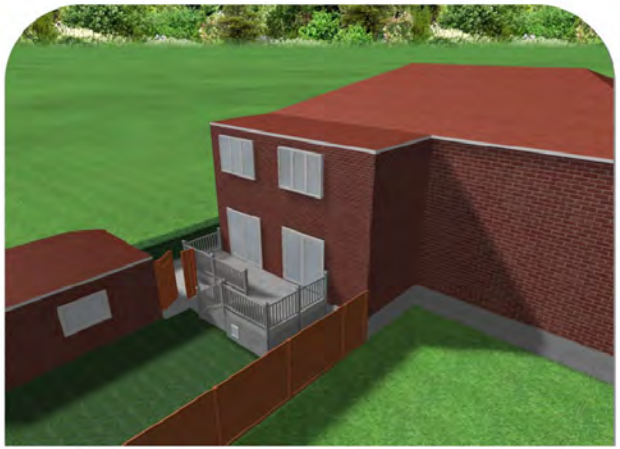


Revêtement en brique d’argile
Cie: Shaw Birck;
Contemporary (clean look);
Couleur argile;
Localisation: Façade latérale et arrière.

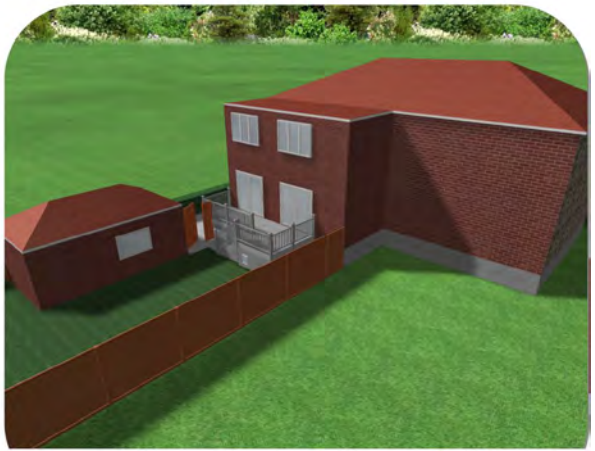
Revêtement en acier blanc
Cie: Vesta Steel siding;
Épaisseur: 20 mm;
Couleur 280 white;
Installation: horizontal;
Localisation: Oriel.

ÉTUDE D’ENSOLEILLEMENT

Hiver - 9h am



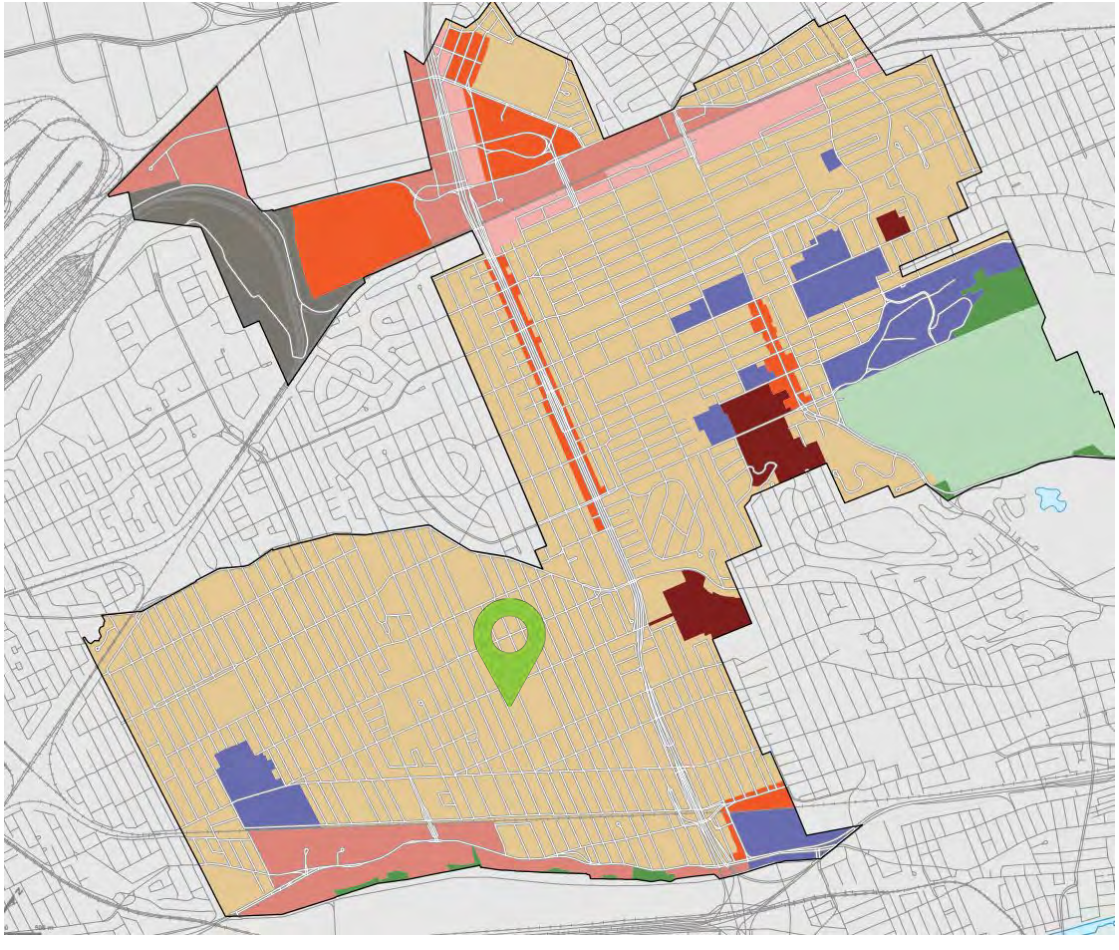
Hiver - 12h pm



Hiver 5 PM



RÉGLEMENTATION



AFFECTATION	Résidentiel (H.1)
SECTEUR	0401
HAUTEUR	2-2 (9 m)
MODE D'IMPLANTATION	I-J
TAUX D'IMPLANTATION	max 50%

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

RECOMMANDATION

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

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

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment;
- Le projet respecte les critères d'évaluation du règlement sur le PIIA.

Et ce, à conditions:

- que le bandeau de bois en dessous du soffite de la toiture soit repris, de la même dimension, sur les murs latéral et arrière en brique;
- que le linteau en brique perpendiculaire aux fenêtres soient repris sur les nouvelles fenêtres de l'agrandissement sur le mur latérale et arrière;
- que le mur construit à la limite de propriété soit recouvert du parement de la même maçonnerie que l'agrandissement;
- que la porte soit munie d'une fenêtre;
- que le plan d'aménagement paysager spécifie les détails des plantations, qu'au moins un arbre requis par l'article 383 soit planté en cour avant et que des arbustes soient plantés autour de la galerie en cour avant.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	L'agrandissement en cour arrière a peu d'impact sur le milieu d'insertion, on retrouve plusieurs agrandissement du même type dans l'îlot. Or, l'agrandissement en cour latérale a été réduit au maximum afin de conservé seulement l'escalier dans un oriel et les ouvertures amènent une certaine légèreté.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	L'agrandissement en cour arrière est caractéristique du cadre bâti avoisinant. Le toit plat permet de ne pas intervenir sur la toiture existant afin de conserver l'harmonie de la rue.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	La proposition est en recul et prévilégie le volume d'origine.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	Le volume est en retrait et n'a pas d'impact sur l'alignement de construction dans la rue.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	Aucun arbre n'est impacté par l'agrandissement, une haie sur la ligne mitoyenne devra cependant être retiré dans la partie arrière du site.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâtienvironnant.	O	L'implantation proposé est contigu en continuité avec la mitoyenneté de la ligne latérale gauche, la profondeur proposé est raisonnable et permet un dégagement suffisant vers la ligne altérale droite.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	N/A	
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet aura un faible impact sur le voisin immédiat selon le parcours d'ensoleillement, mais dans son ensemble, on recense plusieurs grandissement de ce format dans le voisinage et le taux d'implantation existant demeure très faible.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet préserve l'intimité du voisin immédiat.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	

ÉVALUATION DES CRITÈRES

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	La composition architecturale recherche les traits dominants de son milieu d'insertion tout en mettant en valeur les caractéristique du bâtiment
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	La brique proposé est durable.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La brique a été favoriser afin d'agencer la brique dans le voisinage.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	Les nouvelles ouvertures proposé sont alignées et compataibles avec l'architecture existante.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Une séparation physique entre les deux volumes permet de mettre en valeur la forme d'origine, mais des élment comme des l'inteaux en brique serait requis.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	La fenestration a été centré dans les pièces et la fenestration permet un ensoleilllement naturel.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	La terrasse et cours arruère donne dans les espaces de vie du logement
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	La saillie a été grandement réduite et travaillé afin de limiter son intervention. Les fenêtre reprenne un élément architecturale présent dans le secteur et favorise un légèreté.
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Certaines caractéristiques du bâtiment devrait être conervsé soit le bandeau de bois sous le sofite de la toiture et les linteau en brique vertical devrait également être repris pour les ouverture.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	L'accès principal n'est pas changé dans sa forme, mais dans son matériel afin d'être compatible avec le milieu bâti.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	L'accès principal n'est pas changé dans sa forme, mais dans son matériel afin d'être compatible avec le milieu bâti.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément detype corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	O	Aucune modification.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Les matériaux proposés permettront d'uniformiser la brique existante de l'agrandissement, mais un effort aurait pu être fait pour conserver la brique existante.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Oui, la lcoalisation et les fenêtre ouvrante permet une ventillation naturel.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Deux fenêtres au sud permettent un apport solaire.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	O	Les fenêtres ne sont pas directement orienter au sud, aucun ajout ne serait requis.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	L,agrandissement reprend la couleur existanet de la brique et la proposition d'un revêtement en cier blanc permet d'alléger le volume.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	La dimension des toiture ne permet pas l'utilisation des toitures à des fins d'agriculture urbaine.
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Une couverture blanche est requise.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	O	
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Aucun arbre est abattu, mais on ne retrouve aucun arbre en cour avant.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	O	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Aucun arbre en cour avant
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	O	Aucune spécification sur les essences proposés.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	O	
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Les espaces non construit sont végétalisé.
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	O	La récupération se fait naturellement sur le site.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	O	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	Aucune modification.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	O	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

QUESTIONS?
COMMENTAIRES?

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4630 avenue Mariette (# lot 3 320 409)**

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 perron et son escalier en façade pour le bâtiment jumelé situé au 4630, avenue Mariette - dossier relatif à la demande de permis 3003277723.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Remplacement du perron et de son escalier

02

ANALYSE

Secteur significatif soumis à des normes C
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 106
Non-conforme à l’article 105.1

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec condition

CONTEXTE

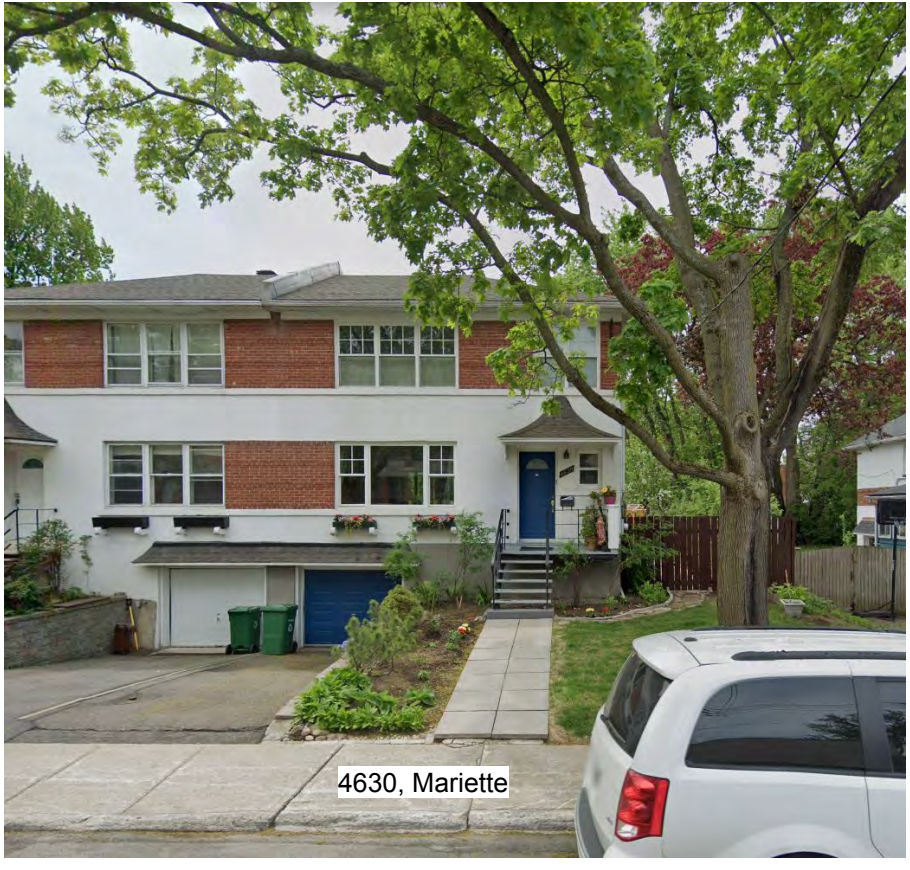
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

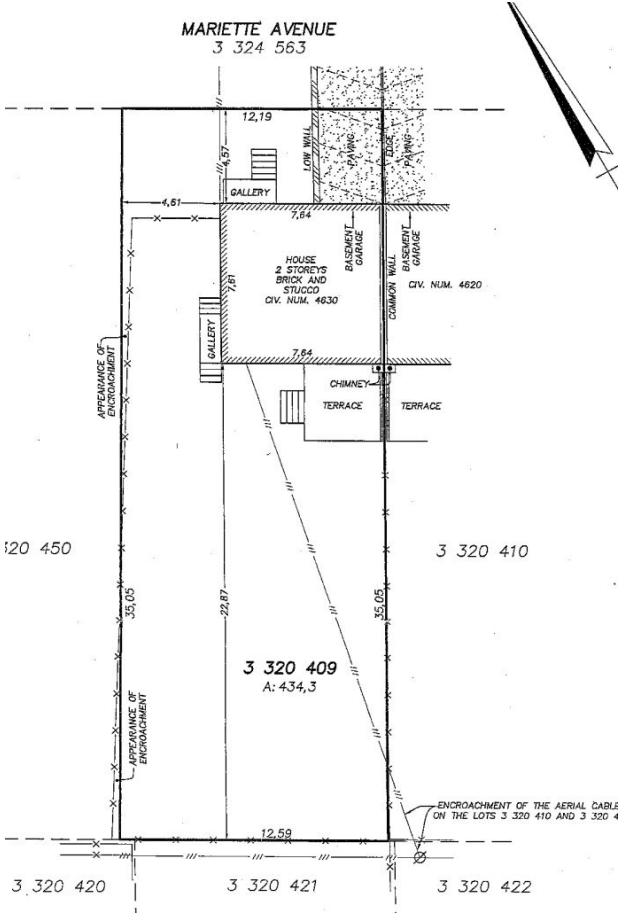
LOCALISATION



District: Loyola;
Zone: 0972;
Secteur significatif à norme C;
Année de construction: 1951;
Bâtiment 2 étages jumelé;

BÂTIMENT EXISTANT





BÂTIMENT VOISIN

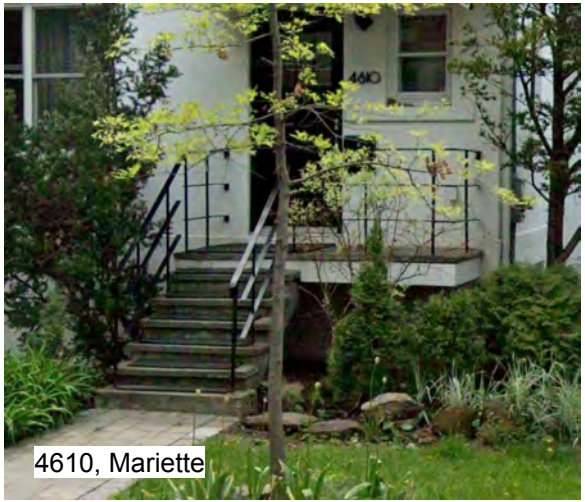


4620, Mariette

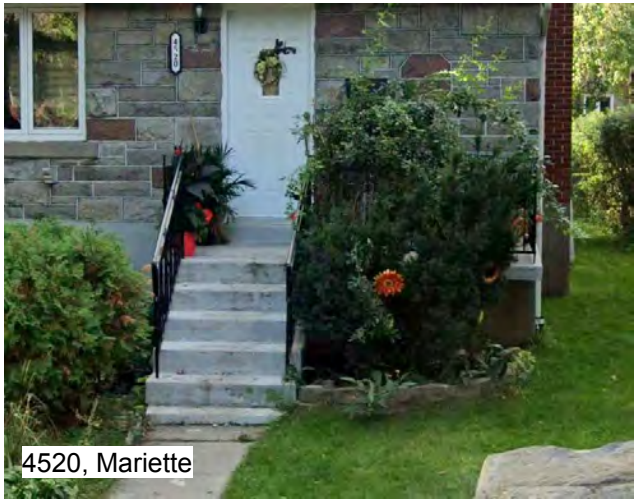


4660, Mariette

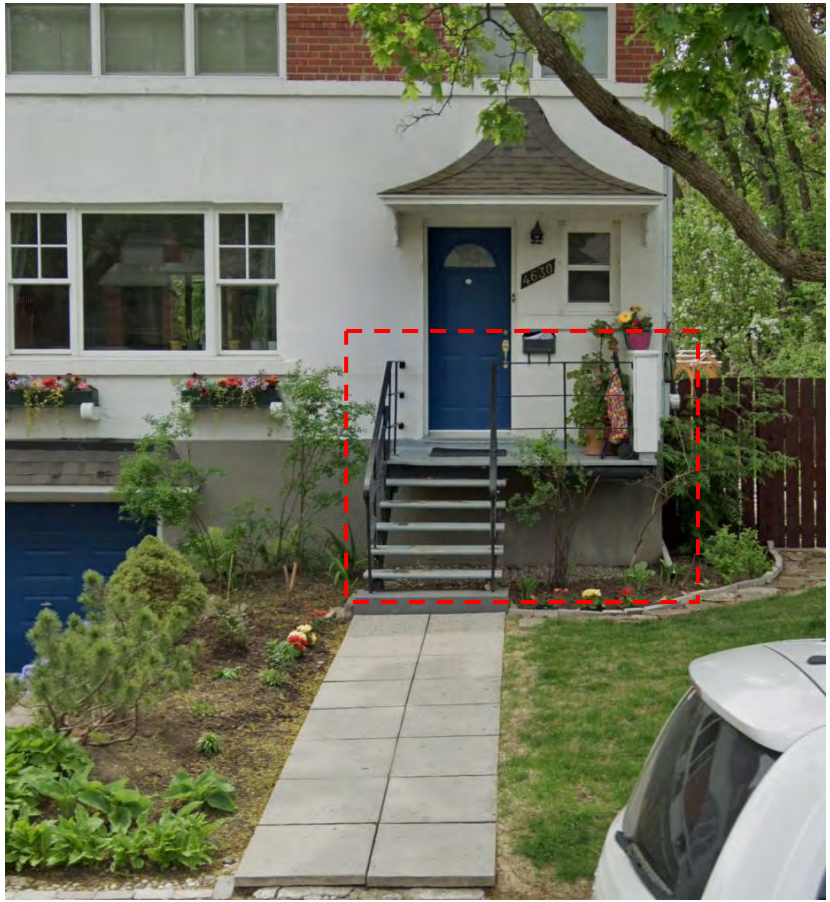
PRÉCÉDENT VOISINAGE


4610, Mariette


4540, Mariette


4520, Mariette

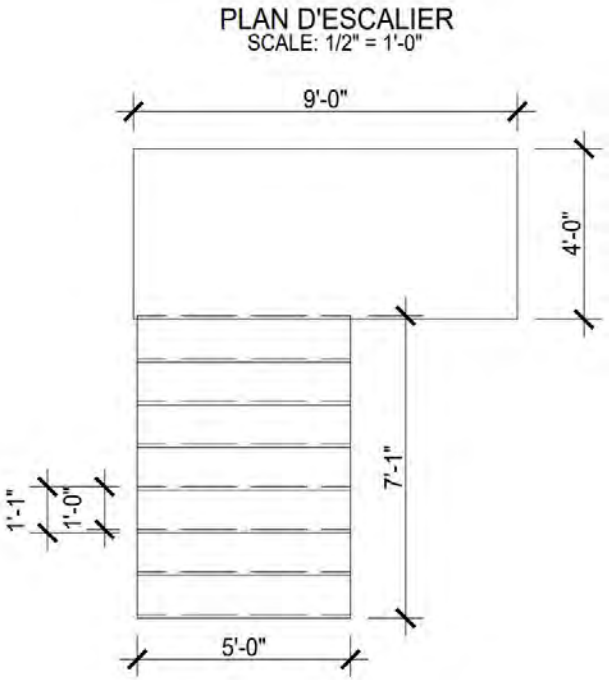
TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

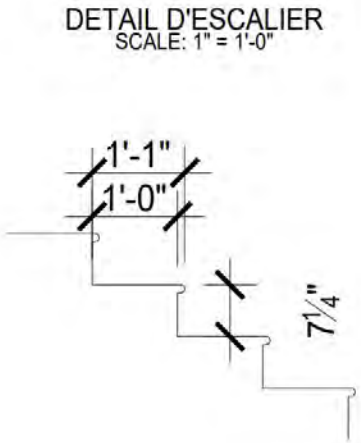


Art. 105.1

- Remplacement des matériaux d'origine pour le plancher de la galerie et les escaliers;

PLANS





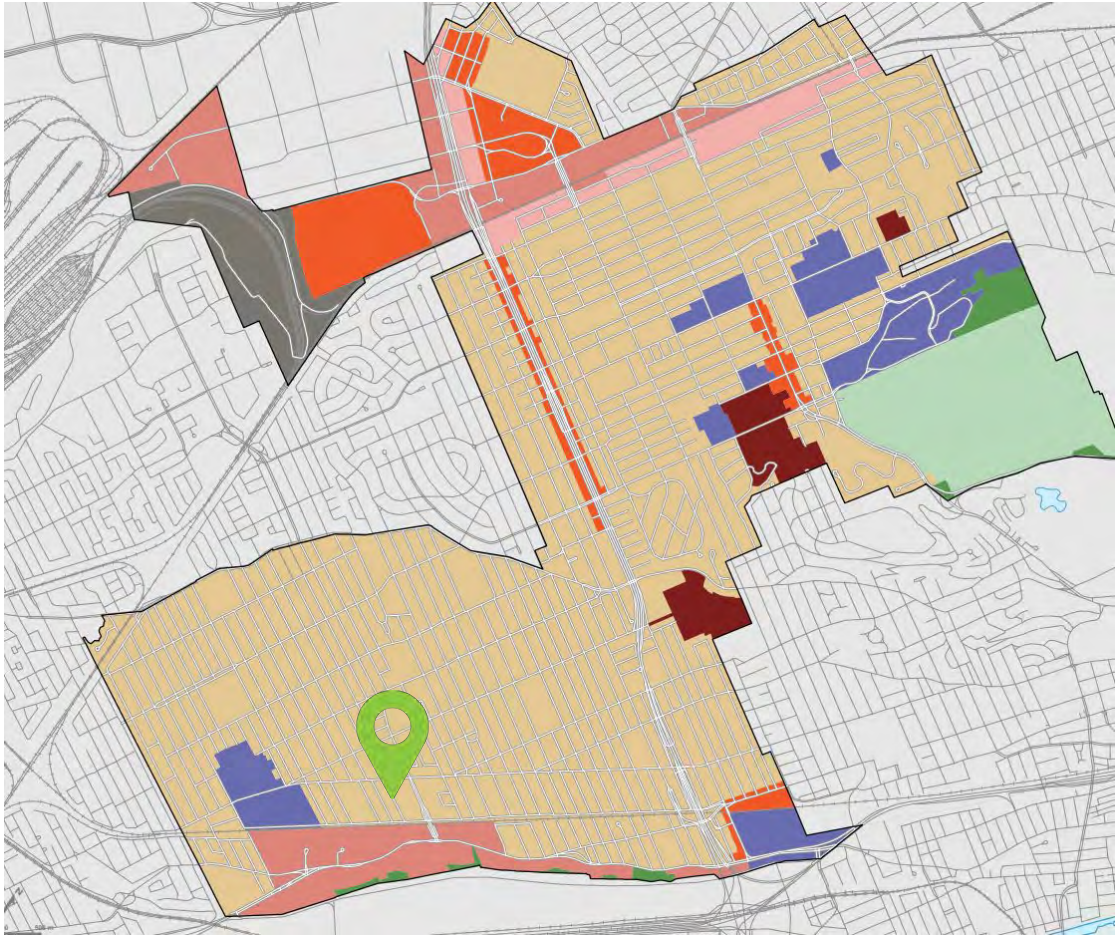
- Escalier en béton coulé couleur gris;
- Conserve les mêmes dimensions;
- Conserver les garde-corps en fer forgé;
- Reconstruction du muret de droit.

PRÉCÉDENTS





PLANIFICATION ET ZONAGE



ZONAGE

AFFECTATION Résidentiel

SECTEUR 0711

HAUTEUR Min. 2 / Max. 2

PLAN D'URBANISME

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

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

#dossier	# adresse		SS-?	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;	☑	La proposition reprend la forme et l'expression d'origine. Les gardes-corps en fer forgé sont conservé et réinstallé.
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;	N/A	
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;	☑	Le projet s'intègre avec la maison et dans son ensemble
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 proejt n'a pas d'impact
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;	☑	L'allée de circulation sera réaménagé afin de faciliter l'accès.
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	

RECOMMANDATION

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

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

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment.

Et ce, à condition que le garde-corps en fer forgé existant soit réinstallé.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PPCMOI - 6920, chemin de la Côte-des-Neiges (2 648 793)

Étudier une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 3 étages et 8 logements - 3003175007

2023/07/26
En vidéoconférence

ÉTUDE DU DOSSIER

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

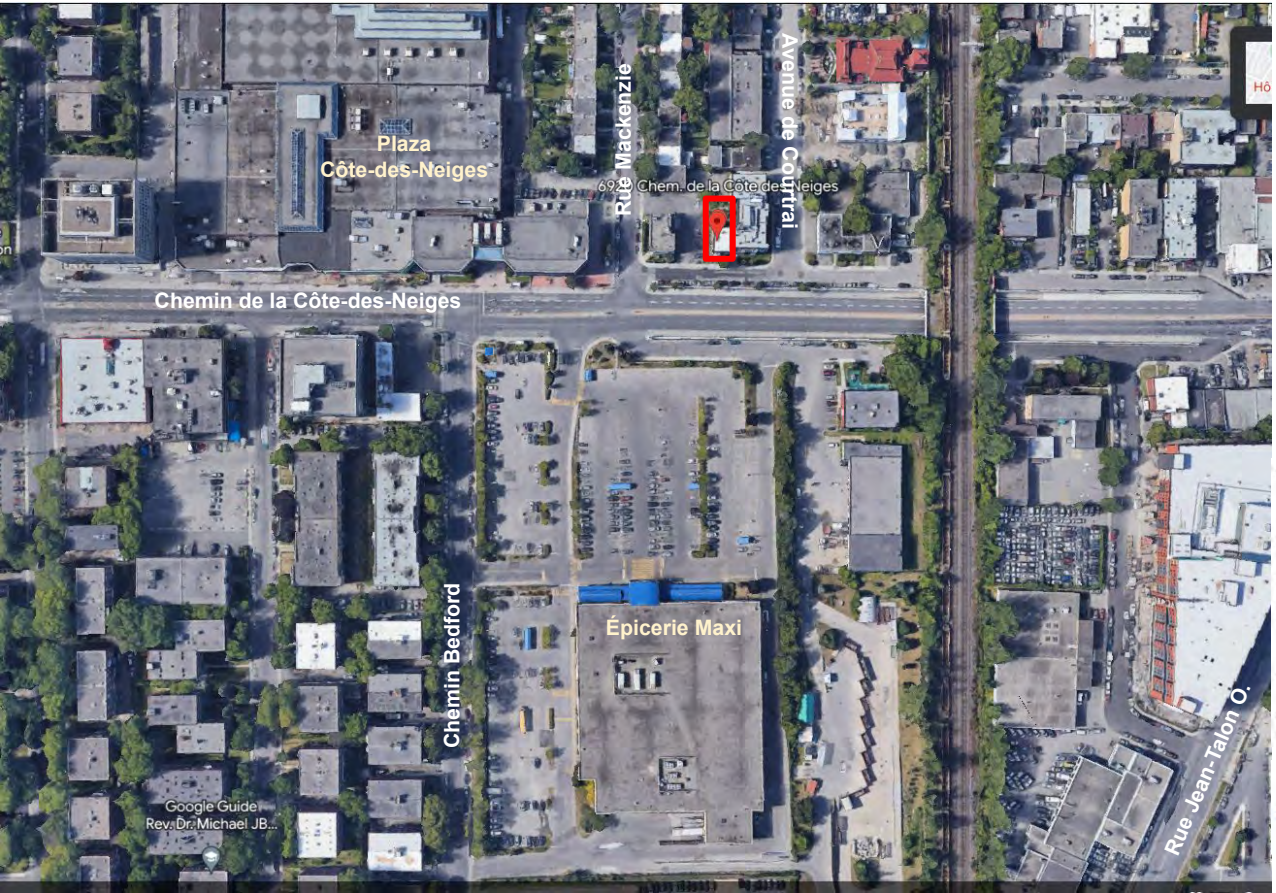
CONTEXTE URBAIN



Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la démolition d'un bâtiment existant et la construction d'un bâtiment de 4 étages comprenant 8 logements

- Année de construction: 1945
- Usage: Habitation
- Logements: 5 unités (Droits acquis?)
- Bâtiment vacant (2021)
- Hauteur: 2 étages
- Patrimoine: Non

BÂTIMENTS VOISINS







2023-01-10

ATT: Mr. Dino Credico
Ville de Montréal
Direction de l'aménagement urbain et services aux entreprises
5160, boulevard Décarie
Montréal (Québec), H3X 2H9

Sujet : 6920-22 Chemin de la Côte-des-Neiges

Par cette lettre, je confirme que le bâtiment localisé au 6920-22 Chemin de la Côte-des-Neiges, est complètement vacant depuis le 1er Juillet 2021.

Cordialement,

David Daych

BÂTIMENTS VOISINS



PRÉCISIONS SUR LE CONTEXTE



6950 Côte des Neiges



6900 Côte des Neiges 6950 Côte des Neiges – Nouveau bâtiment voisin

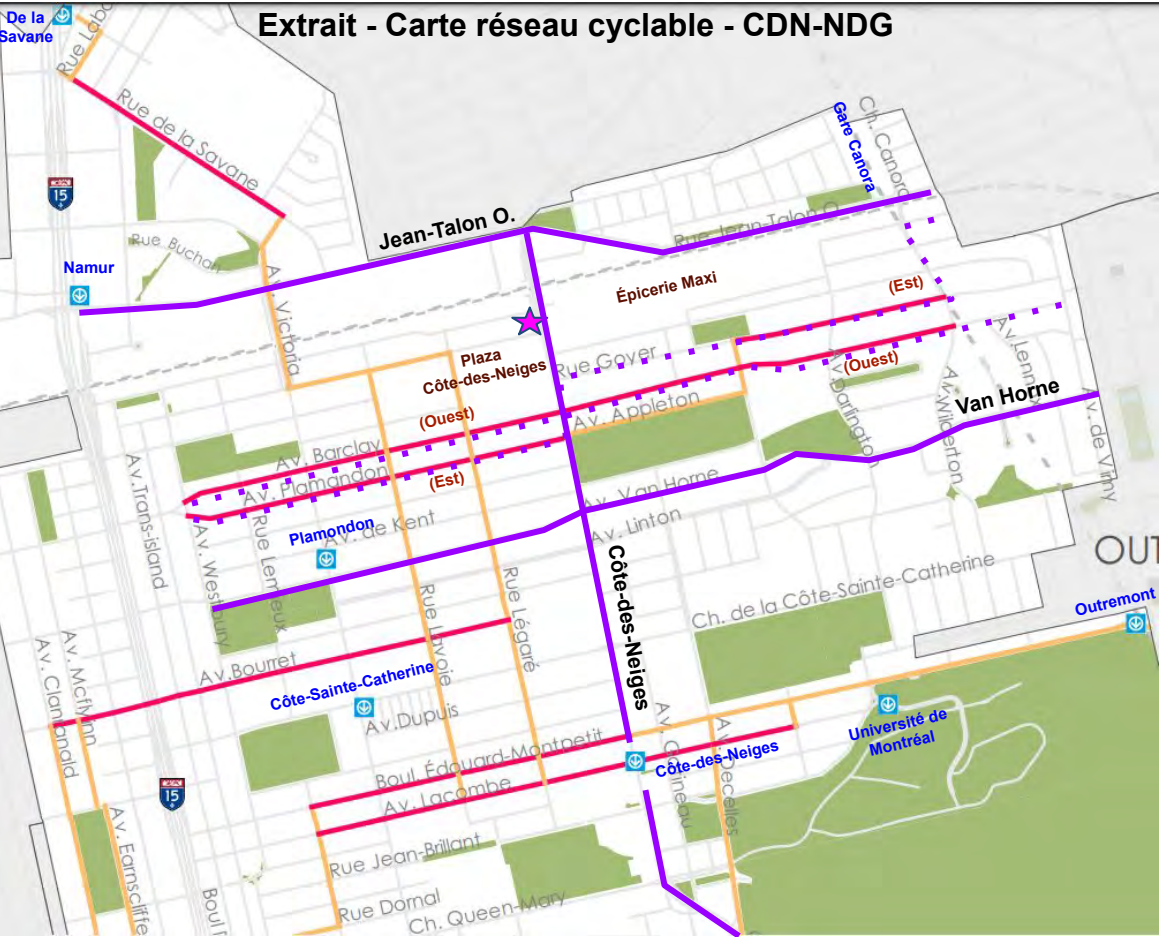


6830 Côte des Neiges



7000 Côte des Neiges

Contexte - Mobilité active



Enquête régionale Origine-Destination, réalisée par l'ARTM en 2018

- **les ménages de l'arrondissement** affichent un taux moyen de possession de véhicule de l'ordre de **0,85 par ménage** ;
- Ce taux est légèrement différent pour **CDN (0,8)** et NDG (0,9) ;
- Ces taux sont en dessous pour la **Ville de Montréal** qui est **0,95 véhicules/ménage.**

Sécurisation du réseau cyclable en 2023

- Réseau cyclable non protégé
- Réseau cyclable protégé
- Gare de train
- Station de métro
- Réseau ferroviaire
- Réseau routier
- Parc et espace vert
- Villes et arrondissements voisins

Station Plamondon = 1.2 km

Station Côte-des-Neiges = 1.6 km

Station Côte-Sainte-Catherine = 1.9 km

Gare Canora = 1.5 km

= Autobus

- **165 Côte-des-Neiges = 93 m (Réseau de nuit et réseau express)**
- **92 Jean-Talon O. = 423 m (Réseau de nuit)**
- **160 Barclay = 384 m**
- **161 Van Horne = 650 m (Réseau de nuit)**

HISTORIQUE

Séance du CCU du 18 janvier 2023 - PPCMOI

Délibération du comité
Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la Division. Ils estiment qu le projet de remplacement n'offre pas la qualité requise pour des espaces de vi, notamment en matière d'éclairage naturel. Un membre relève toutefois que les études soumises sont suffisantes pour justifier la démolition du bâtiment existant.

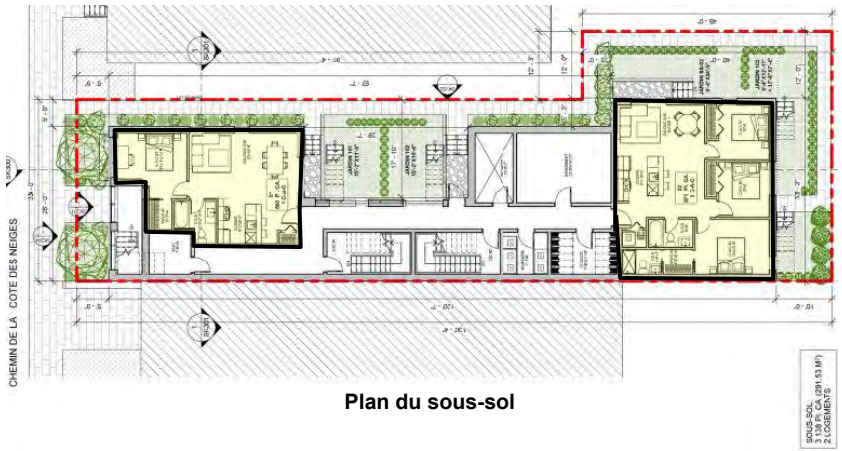
Recommandation du comité
Le comité recommande de refuser la demande.




Latérale

Enjeux soulevés par la DAUSE

- Opportunité de démolir le bâtiment vs réhabiliter n'a pas été démontrée de façon convaincante
- les dimensions du terrain ont un impact significatif sur la qualité des espaces extérieurs et des logements proposés
- l'aménagement du sous-sol et des logements sont problématiques et peuvent être une source de nuisance pour les futurs occupants.

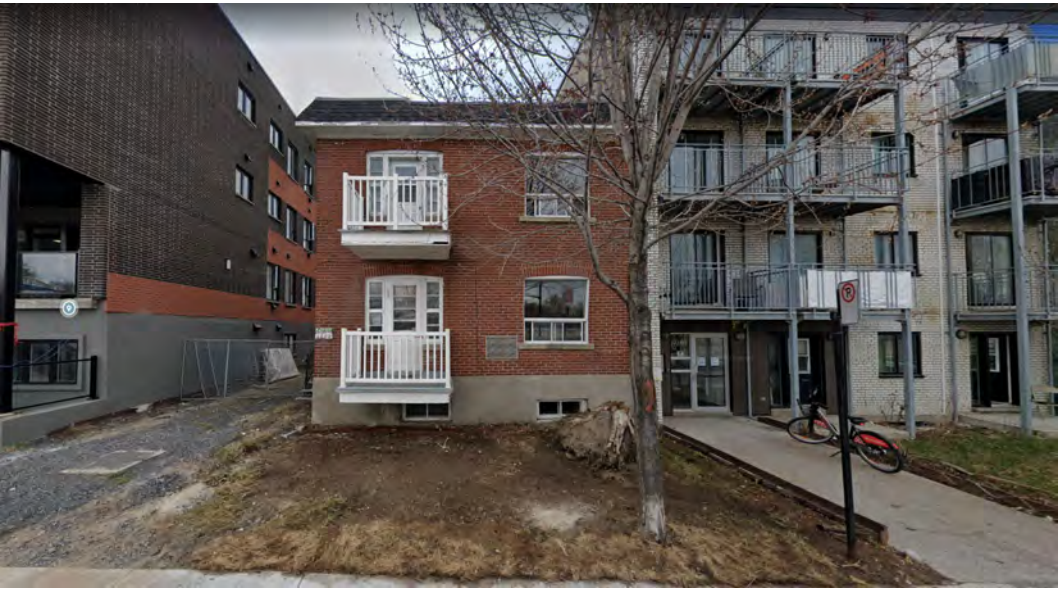


Plan du sous-sol

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

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

ÉTAT DE L'IMMEUBLE



6920 chemin de la Côte-des-Neiges (2 648 793)

- *bâtiment résidentiel de 2 étages construit en 1945 ;*
- *revêtement extérieur : briques ;*
- *occupation : Habitation (H.4 = 5 logements)*

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

Structure de plancher
Dimension du bâtiment 12,19 m X 7,62 m (40' X 25')
Structure de plancher en bois avec colonne d'acier
Structure visible au sous-sol = solives de 2''x10'' @ 16''appuyer sur des colonnes en acier de 4'' x 4" *qui ne sont pas rattachées mécaniquement à une extrémité*. L'autre extrémité des solives repose sur le mur de fondation (épaisseur de ±12''). Des signes apparents d'affaiblissement structuraux peuvent être observés au niveau des planchers du r.d.c et de l'étage.

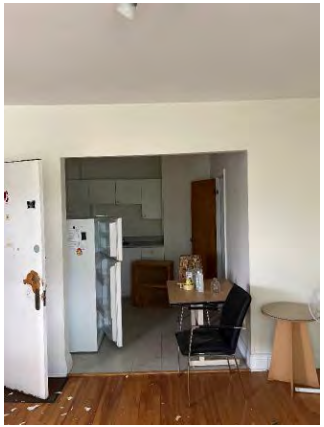




Colonne d'acier qui supporte la structure du plancher sans être rattachées mécaniquement



On perçoit l'espacement dans la structure du plafond dû à des problèmes d'entretien avec les composantes structurelles. En outre, la présence d'humidité élevée dans la cavité du plafond/plancher.



Courbure du plafond et ouverture non nivelée. Toit partiellement en pente.

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

Structure du toit
Structure du toit en bois = solives de 2''x6'' @ 24'' avec une portée de 12'5'' (3,78 m) c.a.c. entre le mur extérieur et le mur porteur appuyer.

Nous avons comparé la structure existante aux recommandations énoncées au guide pour la construction de maison en ossature de bois pour le Canada (pour Montréal avec une charge de neige égale à 2.4kpa, Annexe A, Tableau 30, p.297) Indiquée dans le tableau ci-dessous, *la portée maximale permise pour une structure de toit composée de solives de 2x6 @ 24" c.a.c. est égal à 7'-10 " (2.39 m), la structure s'étend actuellement sur environ 12'-5" (3,78 m). Cette structure de toit ne répond pas aux exigences minimales.*

Tableau 30
Portées maximales des solives de toit – Charges spécifiées dues à la neige de 2,5 et 3,0 kPa (52,2 et 62,7 lb/pi²)

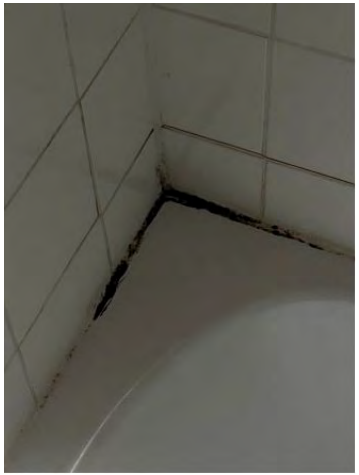
			Portée maximale, en m (pi po)					
			Surcharges spécifiées dues à la neige, en kPa (lb/pi²)[1]					
			2,5 (52,2)			3,0 (62,7)		
		Dimensions des solives en mm	Espacement des solives en mm (po)			Espacement des solives en mm (po)		
			300	400	600	300	400	600
Nom commercial	Qualité	po	12	16	24	12	16	24
Douglas Fir – Larch (inclut sapin de Douglas et mélèze occidental)	N° 1 et n° 2	38 x 89	1,91	1,74	1,52	1,80	1,63	1,43
		2 x 4	6–3	5–8	5–0	5–11	5–4	4–8
		38 x 140	3,01	2,73	2,39	2,83	2,57	2,25
		2 x 6	9–10	9–0	7–10	9–3	8–5	7–4
		38 x 184	3,95	3,59	3,14	3,72	3,38	2,90
		2 x 8	13–0	11–9	10–3	12–2	11–1	9–6
		38 x 235	5,05	4,59	3,84	4,75	4,32	3,55
		2 x 10	16–7	15–1	12–7	15–7	14–2	11–8
		38 x 286	6,14	5,46	4,46	5,78	5,05	4,12
		2 x 12	20–2	17–11	14–8	19–0	16–7	13–6

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

Observations générales

La présence d'infiltrations d'eau est présente dans toute la propriété et *certains éléments structuraux montrent des signes de pourriture et devraient être soutenus le plus tôt possible pour éviter une rupture progressive.* La présence de moisissures et de spores a également été enregistrée dans toute la propriété.

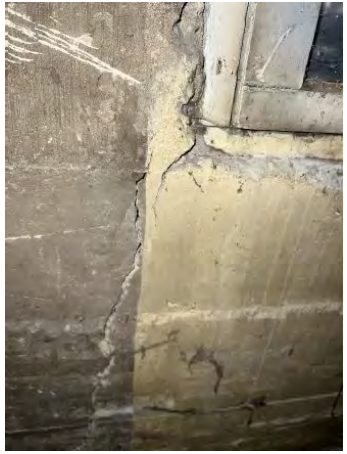




ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

Observations spécifiques

- **Fondations:** présence de fissures multiples. Certaines fissures sont majeures et excèdent les exigences du code de construction. Certains murs montrent des signes évidents de détérioration et nécessitent des réparations.
- **Infiltration d'eau:** Plusieurs signes d'infiltration d'eau ont été constatés. Infiltration active d'eau par le toit, les fenêtres et le mur de fondation.
- **Odeurs et humidité:** Forte odeur d'air humide et d'humidité détectée dans toute la propriété. La présence de moisissures ainsi que des spores de moisissures ont été détectées.
- **Isolation:** Une partie de l'isolation des murs était visible. Dans certains cas, mouillé/humide à cause de l'infiltration d'eau. L'isolation humide offre très peu de résistance thermique. Un remplacement est nécessaire.

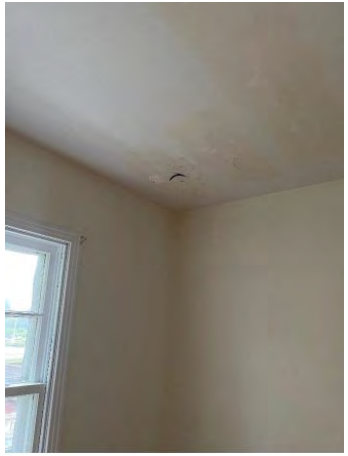


Fissure importante du mur de fondation



Interface mur-sol, détérioration du béton





Signes d'infiltration d'eaux



Isolation humide près du panneau électrique

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Rapport d'inspection DevMico - 2022-08-23

Conclusion
Le bâtiment n'est pas considéré comme sûr ni habitable. Des travaux importants sont à prévoir pour mettre l'immeuble aux normes.

La présence de pourriture est présente sur tous les étages. Il y a des infiltrations d'eau provenant du toit, des fenêtres, des murs extérieurs et des murs de fondation. La moisissure est un grave danger pour la santé, et nous suggérons fortement d'effectuer un test de qualité de l'air après les travaux et avant l'occupation. Certains des éléments structuraux importants ne rencontrent pas les exigences minimales du code et sont déjà dans un état de détérioration avancé. Les fissures trouvées dans le mur de fondation, près du réservoir d'huile, dépassent la taille permise par la CSA et doivent être réparées immédiatement.

À notre avis, la propriété n'est pas récupérable et la quantité de travaux nécessaires pour la réparer représente un frein sur le potentiel de développement de la propriété.



2 agrandissements réalisés à l'arrière du bâtiment:
- partie arrière = Revêtement en bardeaux d'asphalte
- partie avant = Revêtement d'aluminium

ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lettre d'expertise Génie conseil M.Z. - 2023-07-25



GÉNIE CONSEIL M.Z.
CONSULTANT EN GÉNIE DE STRUCTURE

Montréal, le 25-07-2023

À 9399-1743 Quebec Inc.
5315 Place Belfield #1,
Montréal, QC H3X 1M8
514 886 2246
davidkaych80@gmail.com

Objet : Lettre d'expertise
Sujet : Demande un permis de la démolition - 6920-6922 Cote Des Neiges

Monsieur, Madame,

Afin de répondre à votre demande d'un permis de démolition du bâtiment mentionné en rubrique et pour appuyer, de point de vue structurale, le rapport émis le 30 août 2022 par M. Michel Salmay avec un numéro de dossier 2022 IND-48, je vous présente les points importants qui nous dirigent à croire qu'il y a une nécessiter de démolir ce bâtiment.

1- Structure du toit : nous remarquons que votre bâtiment est collé à un autre bâtiment qui est plus haut du vôtre de ± 10'-0" et cela va créer d'accumulation de neiges sur le toit qui va nous obliger de renforcer le toit au complet, sauf que le plancher du toit comprend une grande quantité des solives qui ont des moisissures et elles sont usées et fatiguées à cause l'infiltration d'eau, pour cela nous vous recommandons de remplacer le toit au complet.
2- Structure étage et R.D.C. : les solives du plancher, les poutres et le bois des murs porteurs qui sont aux niveaux de l'étage et R.D.C. ont subi à des infiltrations d'eau durant de plusieurs années. Ces infiltrations d'eau ont créé des moisissures sur le bois. L'intensité de moisissures nous laisse croire que la démolition de la structure dans ces deux niveaux est plus efficace que le renforcement du côté environnemental et moins chère du côté de l'exécution des travaux.
3- Fondations : nous avons observé plusieurs fissures au mur de fondation du bâtiment. Vu que ces fissures sont situées dans trois côtés du bâtiment donc il y a une grande probabilité d'avoir un dénivellement au niveau des fondations. Afin de corriger cette situation actuelle il faut penser à installer des pieux en dessous des fondations ou à démolir les fondations. Selon nous, l'installation des pieux est accessible dans trois côtés seulement mais du quatrième côté on ne peut pas rien faire car c'est le côté adjacent avec le voisin et le fait de réparer 3 côtés seulement va créer une risque de dénivellement au futur qui menace la stabilité du bâtiment. Donc il nous reste juste la solution de la démolition des fondations.

En conclusion, nous vous recommandons de démolir le bâtiment au complet en tenant compte des 3 points mentionnés ci-haut. En plus, il faut mentionner que ce bâtiment se situe entre deux nouveaux bâtiments. Nous croyons que le fait de démolir ce bâtiment et de construire un nouveau donne une vue plus moderne et harmonisée avec les bâtiments adjacentes

Génie conseil MZ
12184, rue Jasmin, Montréal, Québec H4K 1V7
Tél : (514)910-1084 Cell : (514) 467-6043 Courriel: mounir.zakhour@hotmail.com

1- Structure du toit : nous remarquons que votre bâtiment est collé à un autre bâtiment qui est plus haut du vôtre de ± 10'-0" et cela va créer d'accumulation de neiges sur le toit qui va nous obliger de renforcer le toit au complet, *sauf que le plancher du toit comprend une grande quantité des solives qui ont des moisissures et elles sont usées et fatiguées à cause l'infiltration d'eau, pour cela nous vous recommandons de remplacer le toit au complet.*

2- Structure étage et R.D.C. : les solives du plancher, les poutres et le bois des murs porteurs qui sont aux niveaux de l'étage et R.D.C. *ont subi à des infiltrations d'eau durant de plusieurs années. Ces infiltrations d'eau ont créé des moisissures sur le bois.*

L'intensité de moisissures nous laisse croire que la démolition de la structure dans ces deux niveaux est plus efficace que le renforcement du côté environnemental et moins chère du côté de l'exécution des travaux.

3- Fondations : nous avons observé plusieurs fissures au mur de fondation du bâtiment. Vu que ces fissures sont situées dans trois côtés du bâtiment donc il y a une grande probabilité d'avoir un dénivellement au niveau des fondations.

Afin de corriger cette situation actuelle il faut penser à installer des pieux en dessous des fondations ou à démolir les fondations. *Selon nous, l'installation des pieux est accessible dans trois côtés seulement mais du quatrième côté on ne peut pas rien faire car c'est le côté adjacent avec le voisin et le fait de réparer 3 côtés seulement va créer une risque de dénivellement au futur qui menace la stabilité du bâtiment.*

Donc il nous reste juste la solution de la démolition des fondations.

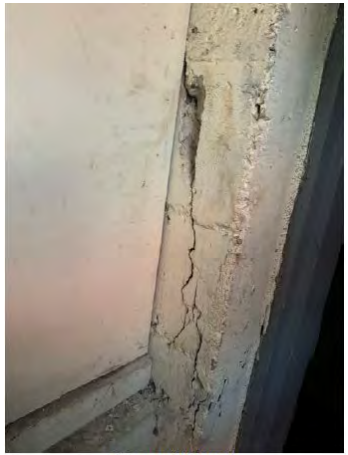
ÉTAT DE L'IMMEUBLE

Lettre d'Expertise Génie conseil M.Z. - 2023-07-25

En conclusion
Nous vous recommandons de démolir le bâtiment au complet en tenant compte des 3 points mentionnés ci-haut. En plus, il faut mentionner que ce bâtiment se situe entre deux nouveaux bâtiments. Nous croyons que le fait de démolir ce bâtiment et de construire un nouveau donne une vue plus moderne et harmonisée avec les bâtiments adjacentes


Moisissure sur la structure


Moisissure et fatigue sur la structure

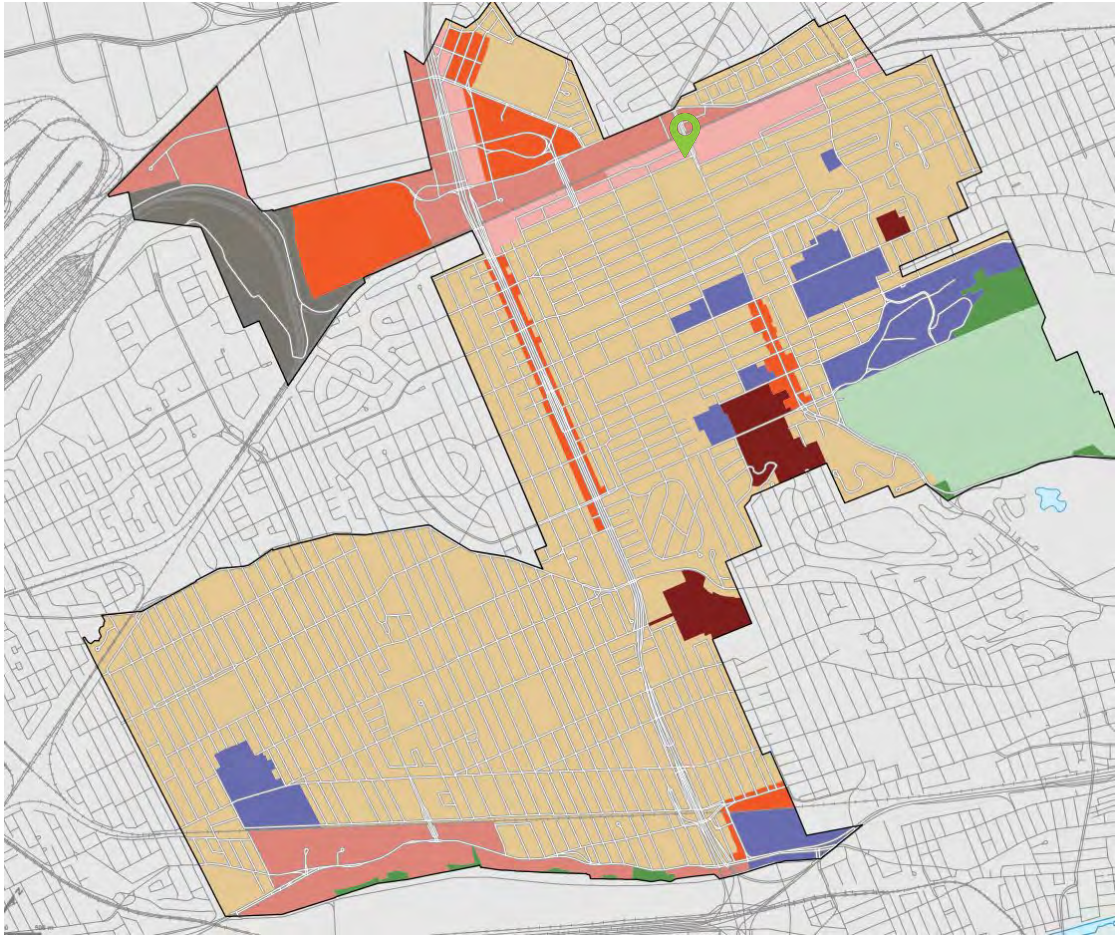

Fissure côté Ouest


Fissure côté Ouest

RÉGLEMENTATION

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

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



Lien - Détail des affectations

AFFECTATION	Activités diversifiées
SECTEUR	04-15
HAUTEUR	2-6
MODE D'IMPLANTATION	Isolé
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen

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

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



[Lien - Détail des secteurs]

Secteur 04-15 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

La densité de construction

Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

Densité
Forte
Faible

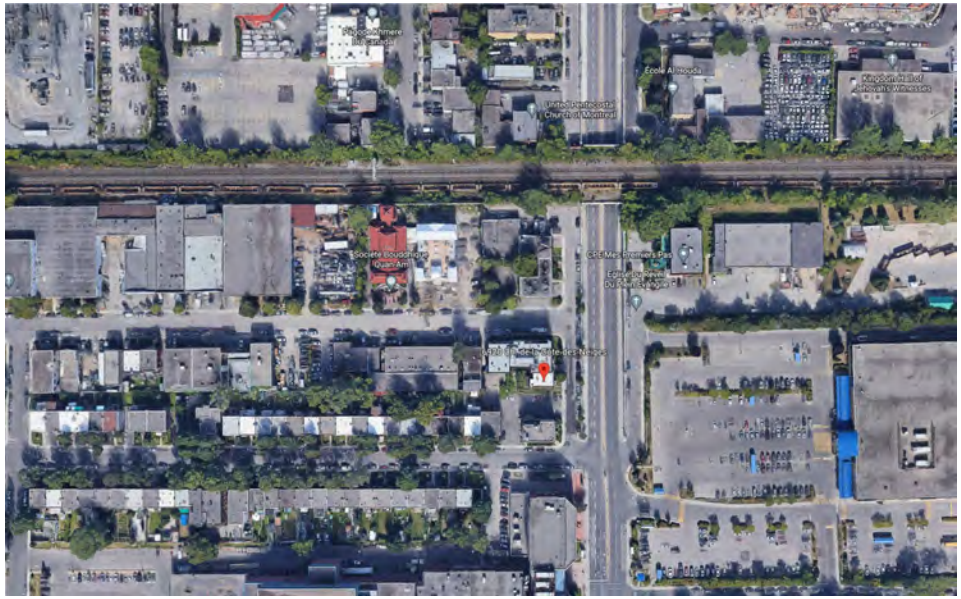
Non applicable
Conservation
Grand espace vert ou parc riverain
04-01 Numéro du secteur
Secteur à transformer ou à construire
Limite d'arrondissement

Plan d'urbanisme

Montréal

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0143
Usage :	Usage principal : I.2C (industries légères) Autres catégories d'usages : C.7A (commerces de gros et d'entreposage),
Hauteur :	7 mètres minimum - 12.5 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé, contigu
Taux d'implantation :	min : 0% / max : 70%
Densité	max : 3
Taux verdissement (pleine terre)	min: 25% - Article 386.1
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
Proximité transport commun structurant	Non
Secteur significatif :	Non



ÉTUDE SUR LES DÉPLACEMENTS

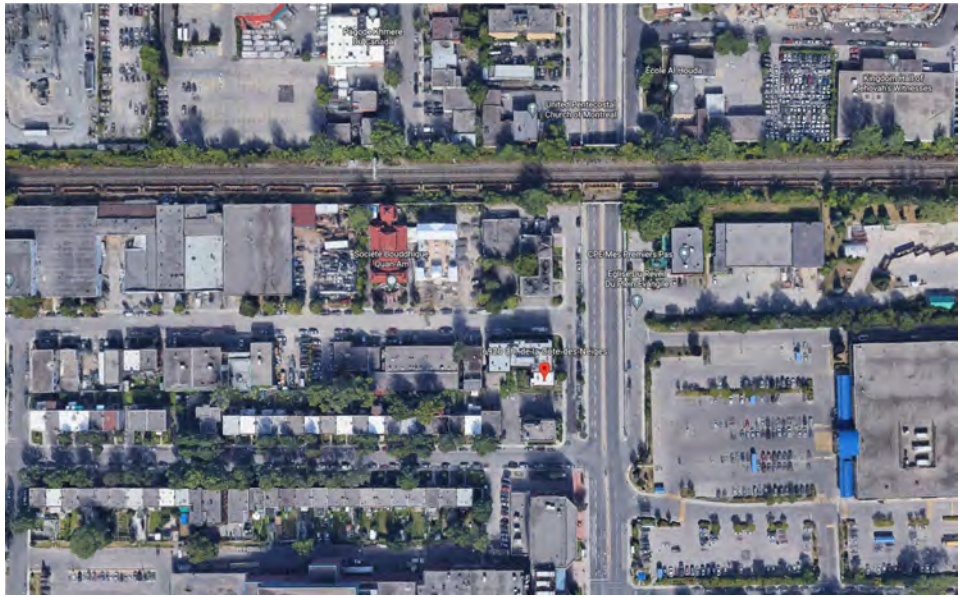
Bureau Technique - 4 juillet 2023
Compte tenue de la faible ampleure du projet, les déplacements générés seront négligeables. Aucune étude sur les déplacements n'est exigée.

POURCENTAGE DE VERDISSEMENT EXIGÉ EN FONCTION DU TAUX D'IMPLANTATION MAXIMAL AUTORISÉ	
65 % et plus	25 %
Égal à 50% et inférieur à 65%	30 %
Inférieur à 50%	35 %

ÉTUDE DU DOSSIER

GÉNÉRALITÉS

Superficie plancher brute :	1 318.85 m²
Superficie terrain :	469.35 m²
Hauteur en étage :	4 étages / 14.45 m + 2.90 m = 17.4 m
Mode d'implantation :	jumelé
Logements :	8 logements locatifs dont : - 2 2 c.a.c. (25%) - 6 3 c.a.c. (75%)
Coefficient occupation sol (C.O.S)	2.20
Taux d'implantation	54.9% (max autorisé = 70%)
Taux verdissement (pleine terre)	30.49 % - Article 386.1
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
Stationnement véhicules routier :	0
Stationnement vélos:	10 intérieurs / 3 extérieurs = 13 unités



ÉTUDE SUR LES DÉPLACEMENTS

Bureau Technique - 4 juillet 2023
Compte tenue de la faible ampleure du projet, les déplacements générés seront négligeables.
Aucune étude sur les déplacements n'est exigée.

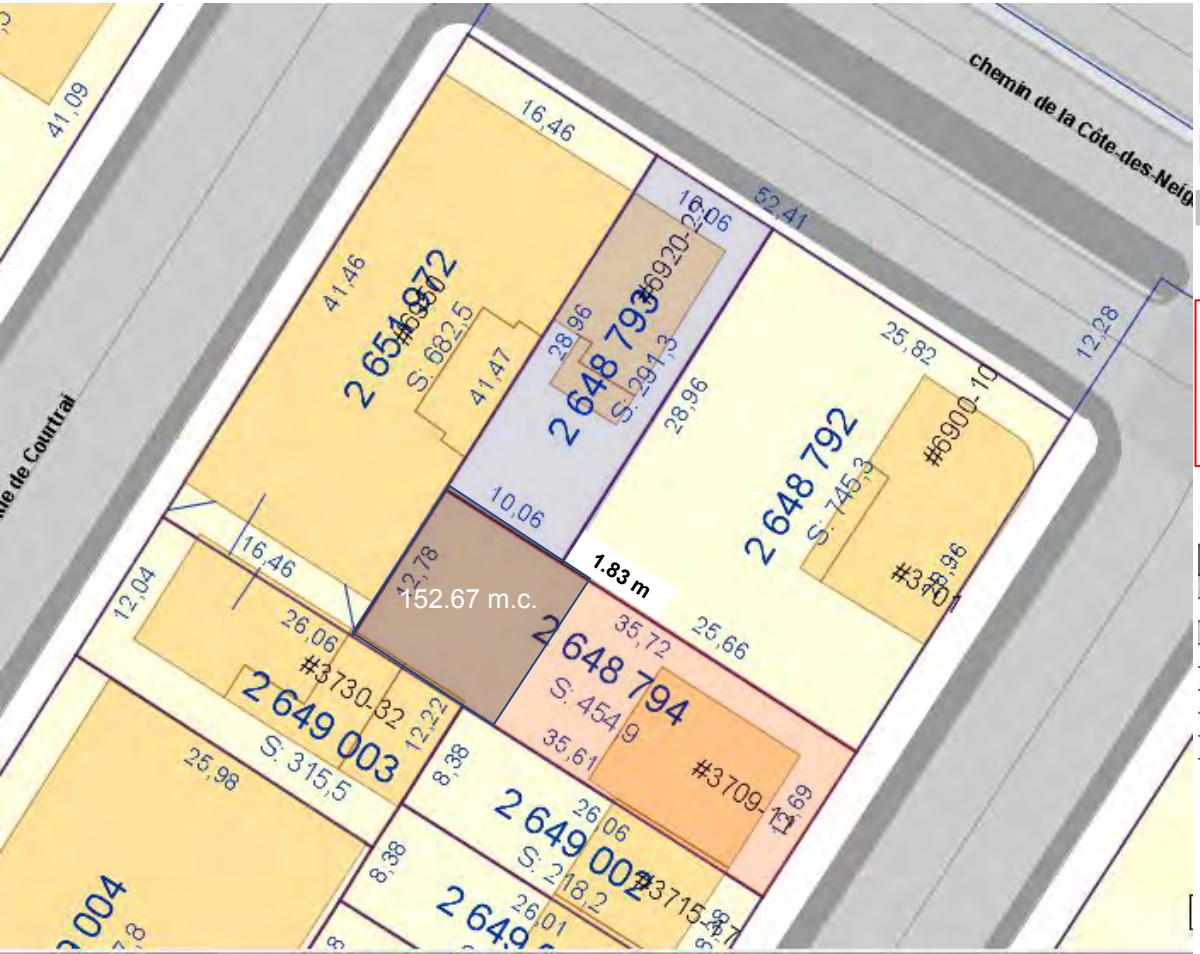
POURCENTAGE DE VERDISSEMENT EXIGÉ EN FONCTION DU TAUX D'IMPLANTATION MAXIMAL AUTORISÉ	
65 % et plus	25 %
Égal à 50% et inférieur à 65%	30 %
Inférieur à 50%	35 %

PROJET

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

CERTIFICAT DE LOCALISATION

Existant



Opération cadastrale

= Terrain existant - 6920, Côte-des-Neiges

= Terrain existant - 3709, Mackenzie = TI = 35.06%

= Opération cadastrale visant à céder ± 152 m.c.

Nouveau taux d'implantation pour le 3709 Mackenzie
Terrain = 454.9 m.c. - 152 m.c. = 302 m.c.
Implantation du bâtiment = 123,67 m.c.

TI = 123.67 m.c./ 302 m.c. = 0.4095 X 100 = 41%

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) — Zone 0135

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.2	2 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

PROJET - PERSPECTIVE







BR1
BRIQUE MERIDIAN
WAKEFIELD BORDEAU
FORMAT CSR
COULEUR: ROUGE
2.75" x 3.5" x 9.06"



BR2
BRIQUE MERIDIAN
COBALT SMOOTH
FORMAT CSR
COULEUR: NOIRE
2.75" x 3.5" x 9.06"



AL1
REVETEMENT ALUPLANK
COULEUR: CHARCOAL GRAY

Si le PPCMOI est recommandé favorablement, le projet de remplacement sera soumis à une révision architecturale en vertu du nouveau règlement sur les PIIA (RCA22 17379)

PROJET - IMPLANTATION

DONNÉES DU SITE:

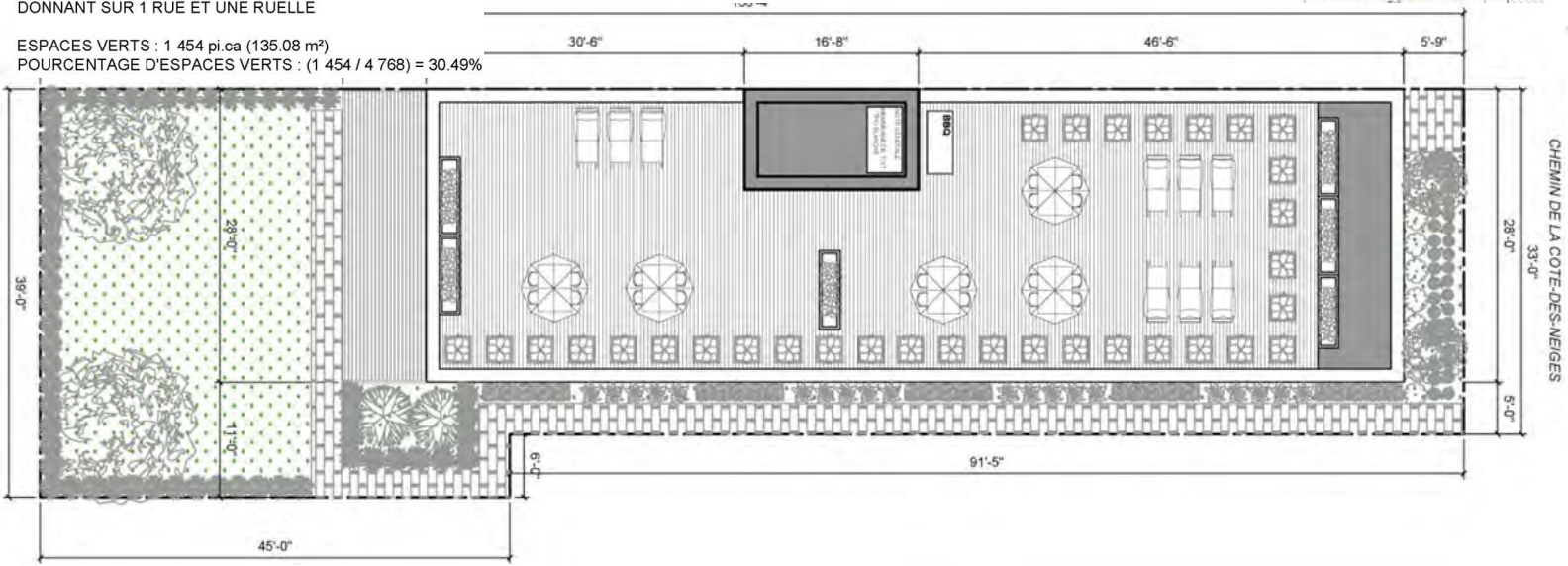
8 LOGEMENTS

SUPERFICIE DU SITE: 4 768 pi.ca (442.9 m²)
SUPERFICIE DU SOUS-SOL : 2 621 pi.ca (243.5 m²)
SUPERFICIE DU REZ-DE-CHAUSSÉE : 2 621 pi.ca (243.5 m²)
SUPERFICIE DU 2È - 4È ÉTAGES : 2 621 pi.ca (243.5 m²)

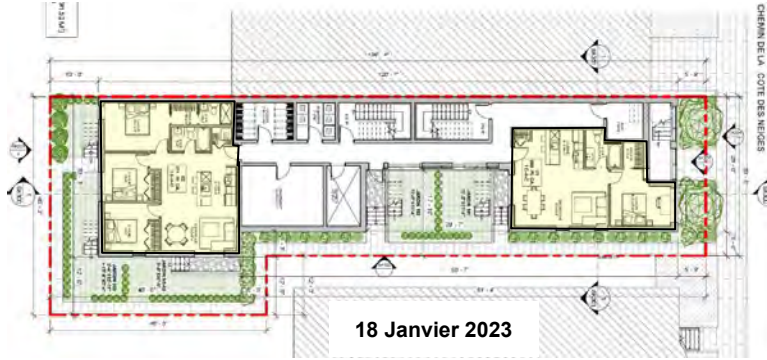
TAUX D'IMPLANTATION : 2 621 / 4 768 = 54.9%
TAUX DE DENSITÉ : (2 621 X 4) / 4 768 = 2.2
DONNANT SUR 1 RUE ET UNE RUELLE

ESPACES VERTS : 1 454 pi.ca (135.08 m²)
POURCENTAGE D'ESPACES VERTS : (1 454 / 4 768) = 30.49%

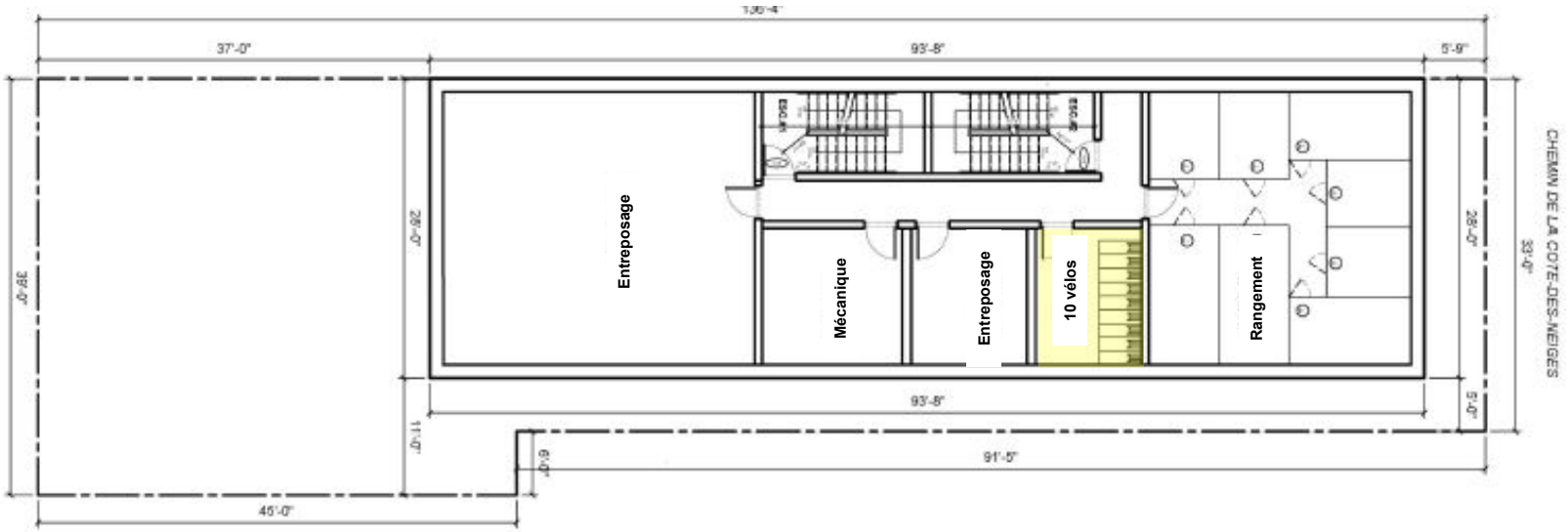




PROJET - PLAN DU SOUS-SOL

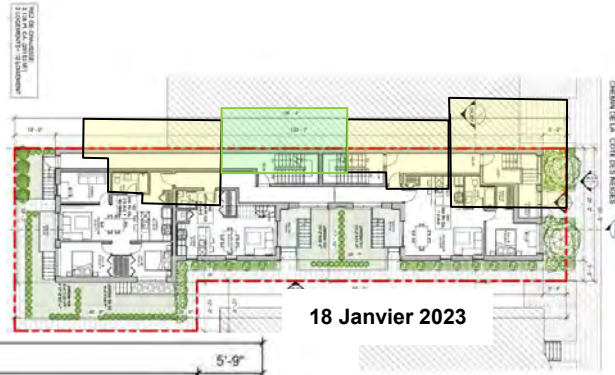


➢ emplacement de la salle mécanique et vélo, rangement et entreposage



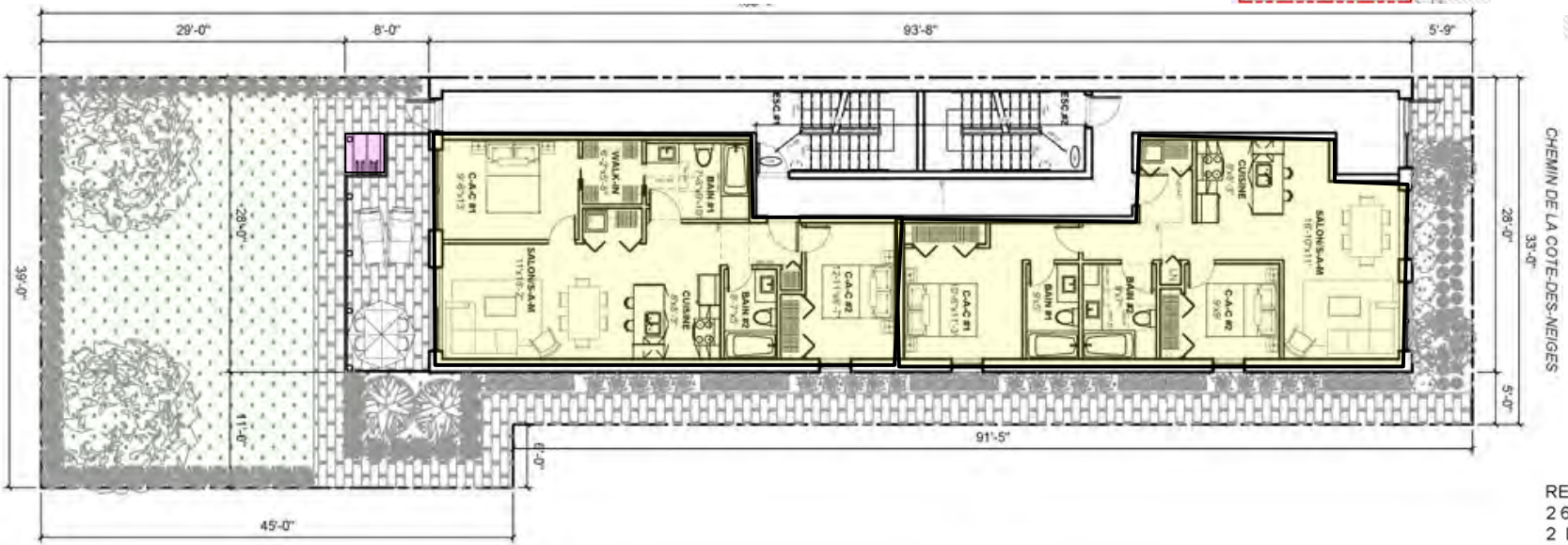
SOUS-SOL:
2 621 PI. CA. (243.5 M2)
9 VELOS / ENTREPOSAGE

PROJET - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



18 Janvier 2023

- 2 logements de 2 chambres à coucher
- Escalier et corridor d'issues

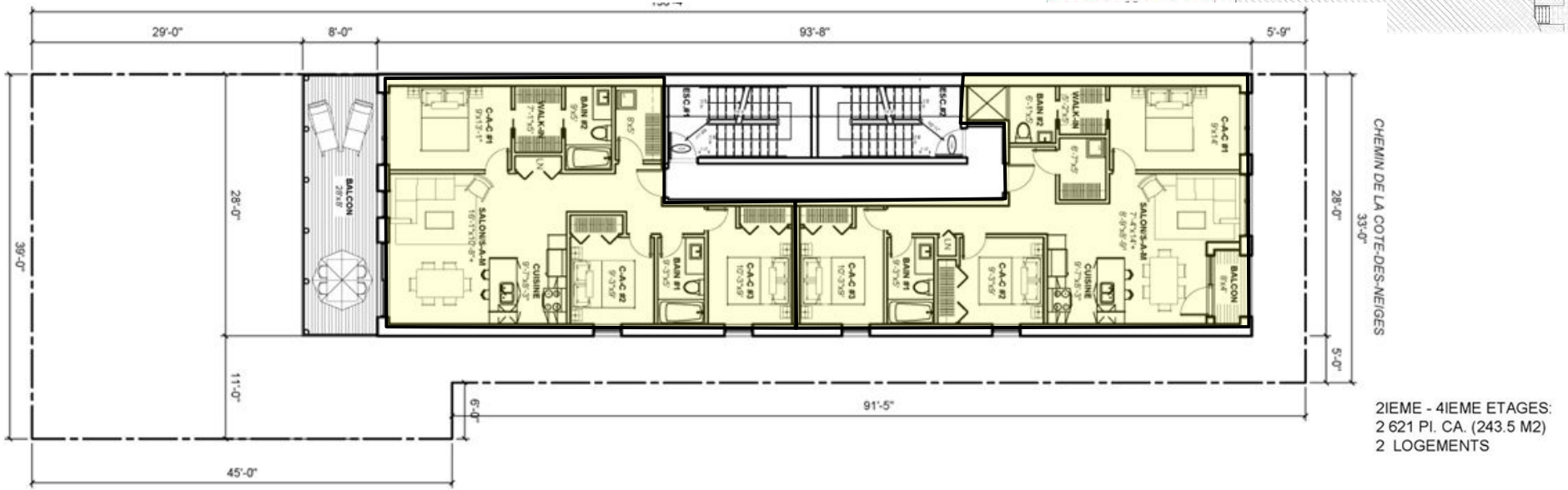


REZ-DE-CHAUSSEE:
2 621 PI. CA. (243.5 M2)
2 LOGEMENTS
3 vélos

PROJET - PLAN DES ÉTAGES 2 À 4



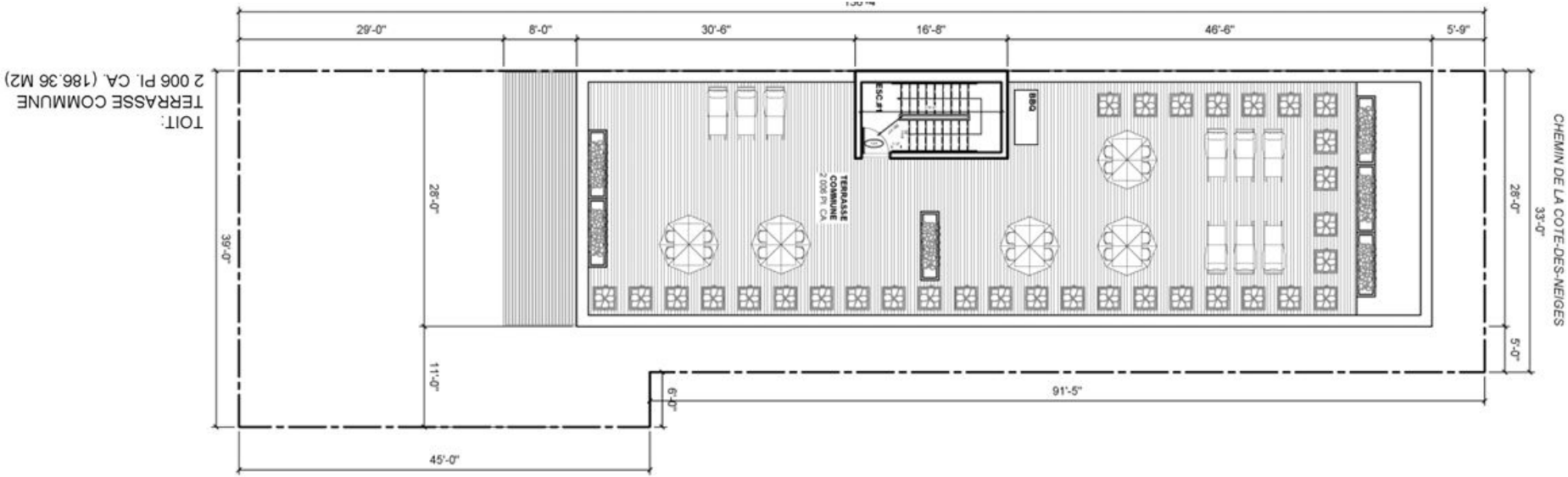
- 2 logements de 3 chambres à coucher / X 3 étages = 6 logements de 3 c.a.c.
- Escalier et corridor d'issues



PROJET - PLAN DU TOIT



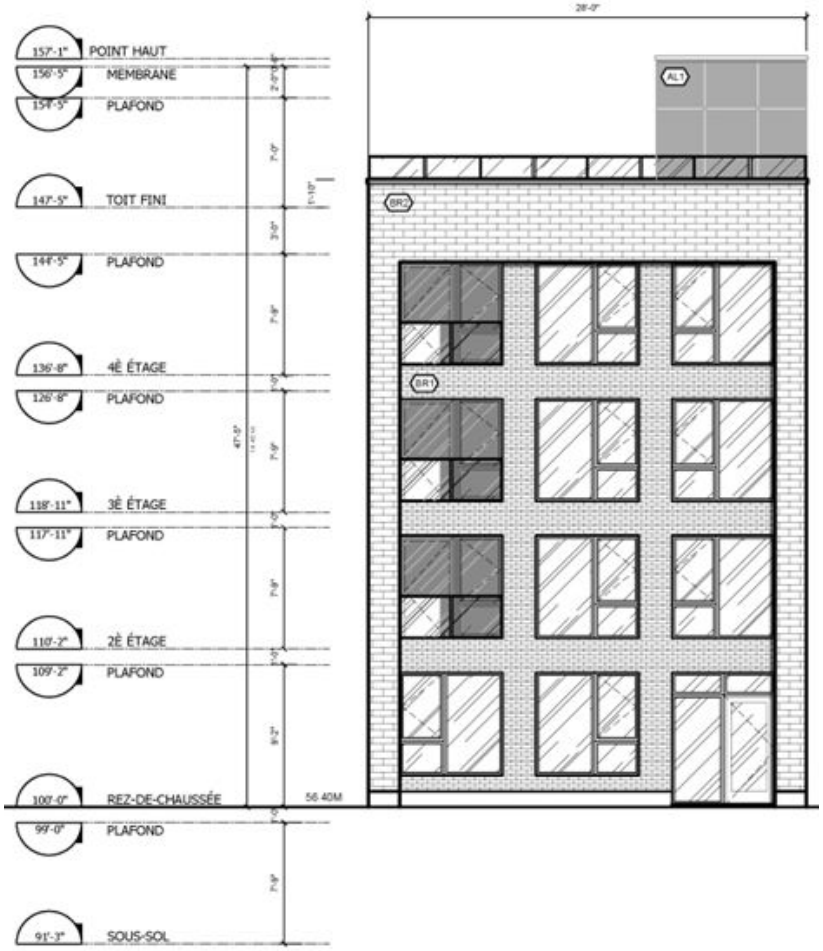
- Terrasse commune
- Cage d'escalier



PROJET - ÉLÉVATION CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES



PROJET - ÉLÉVATION PRINCIPALE



2.90 m (9' 6")

14.45 m (47' 5")

17.4 m (57' 1")

LEGENDE DE FINIS

BR1 BRIQUE NOIRE : MERIDIAN, COBALT SMOOTH, FORMAT CSR

BR2 BRIQUE ROUGE : MERIDIAN, WAKEFIELD BORDEAU, FORMAT CSR

AL1 REVETEMENT ALUMINIUM VIC WEST COULEUR: CHARCOAL GRAY



BR1 BRIQUE MERIDIAN WAKEFIELD BORDEAU FORMAT CSR COULEUR: ROUGE 2.75" x 3.5" x 9.06"

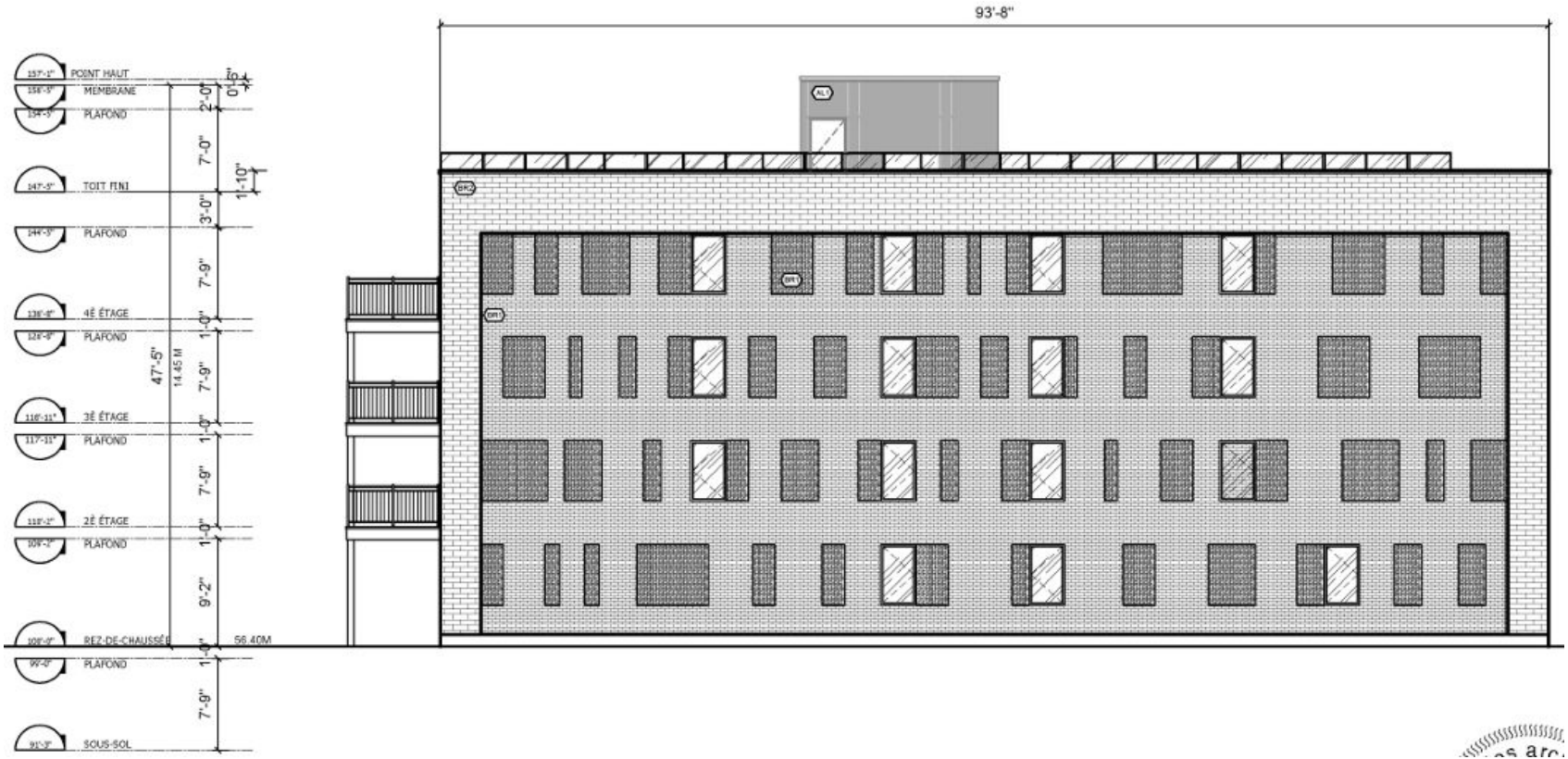


BR2 BRIQUE MERIDIAN COBALT SMOOTH FORMAT CSR COULEUR: NOIRE 2.75" x 3.5" x 9.06"

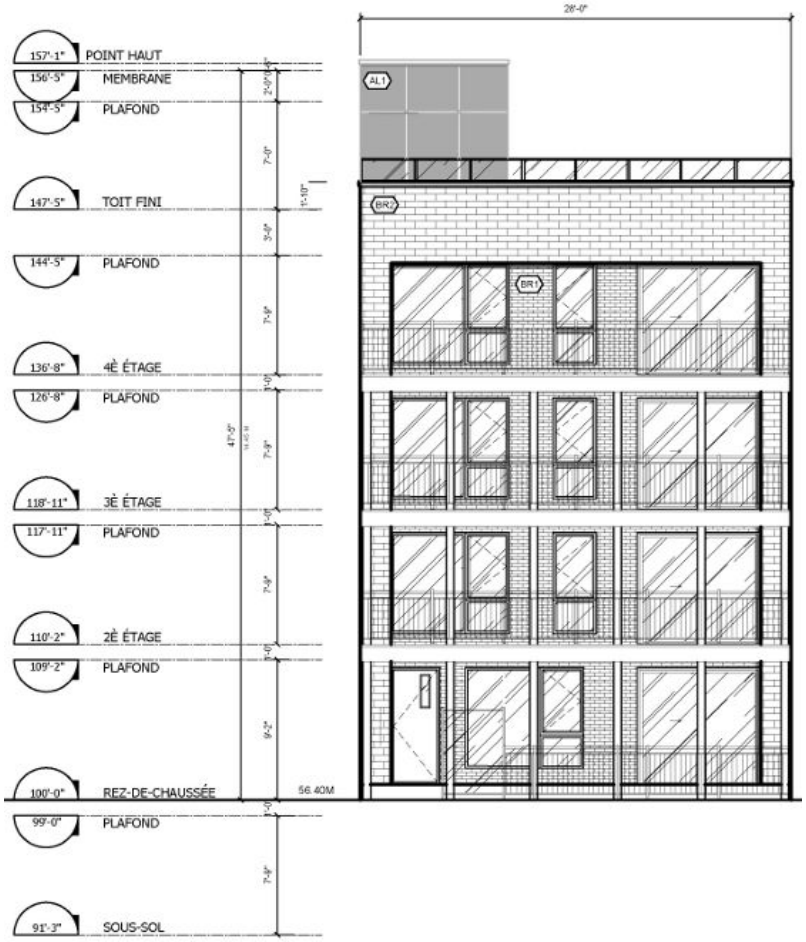


AL1 REVETEMENT ALUPLANK COULEUR: CHARCOAL GRAY

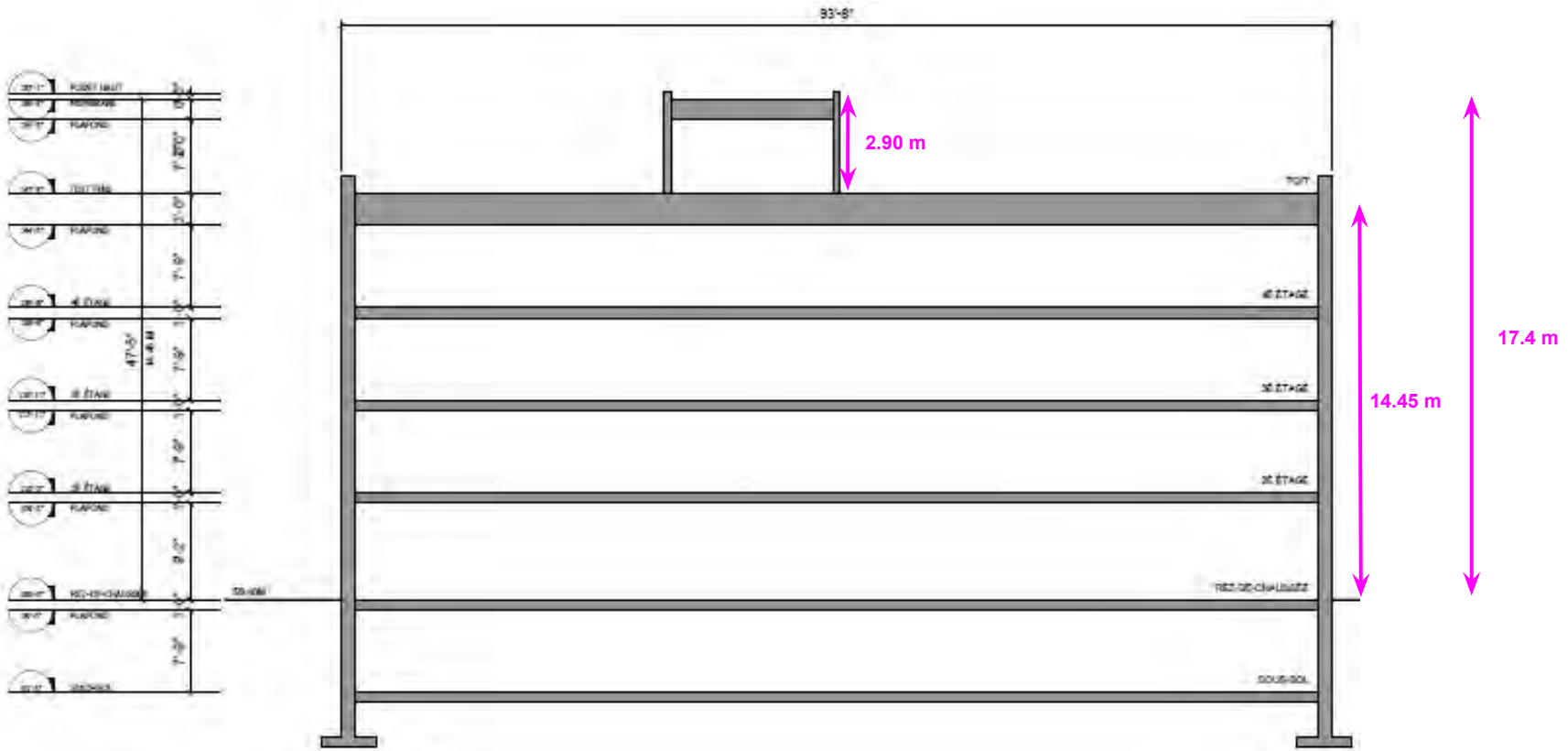
PROJET - ÉLÉVATION ARRIÈRE



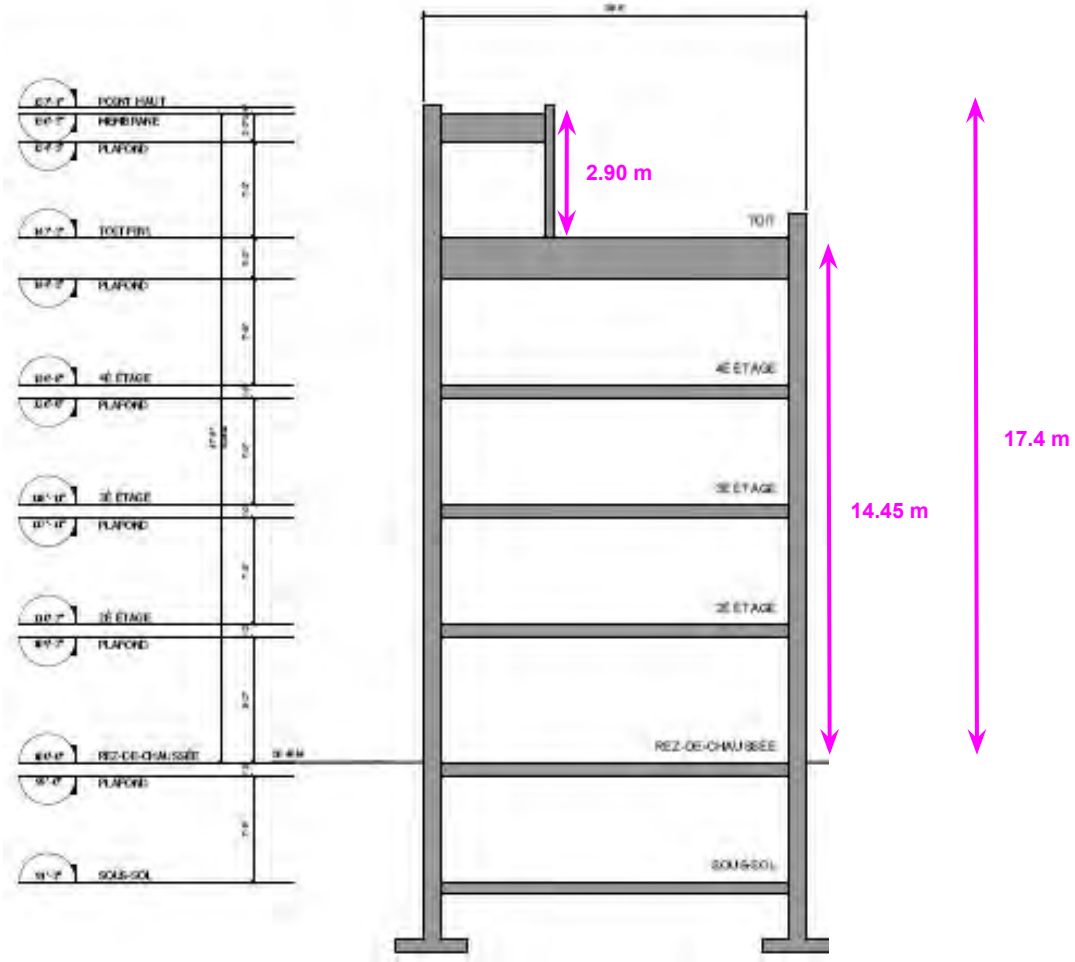
PROJET - ARRIÈRE



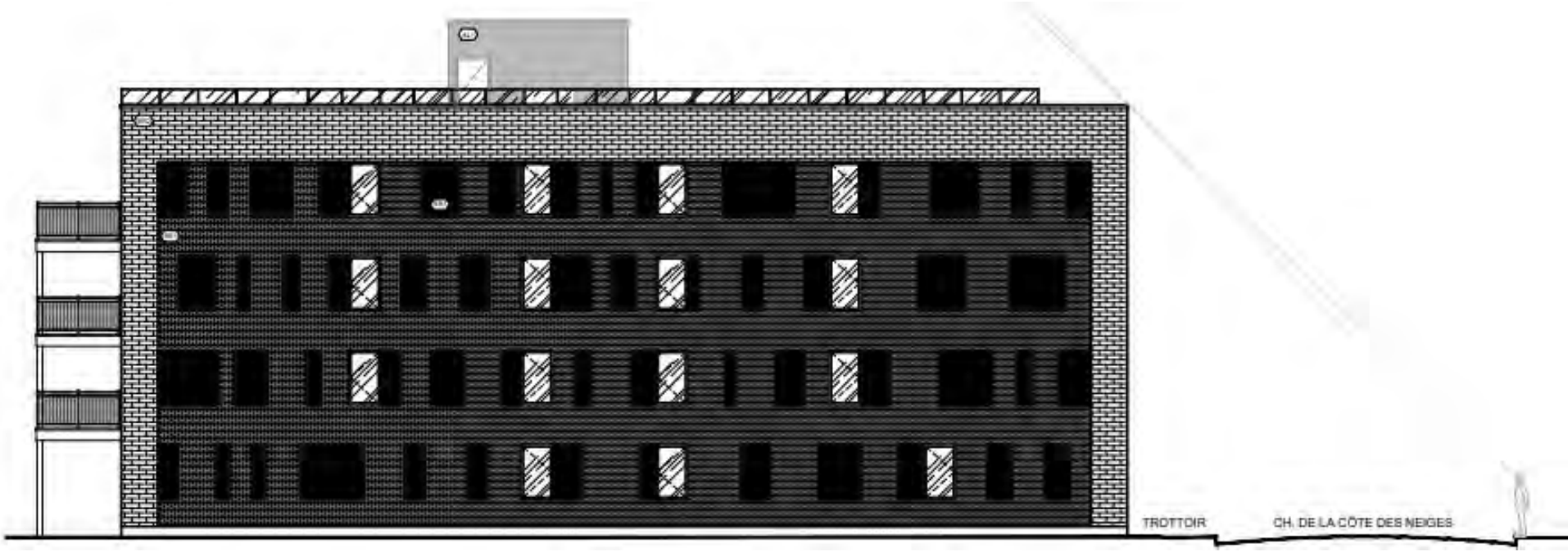
PROJET - COUPE LONGITUDINALE



PROJET - COUPE LATÉRALE



PROJET - COUPE - CAGE D'ESCALIER



PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue Côte-des-Neiges



PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE



18 janvier 2023

Vue latérale



PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue aérienne

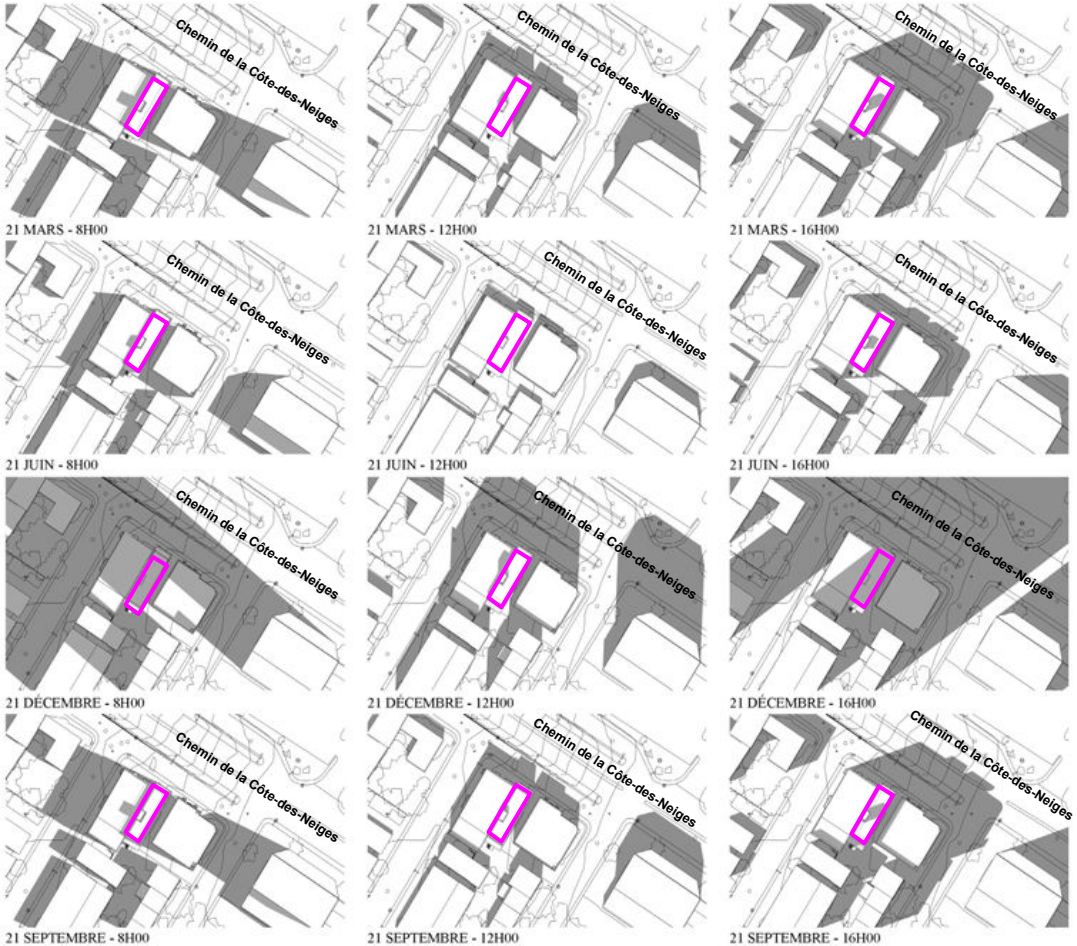


PROJET - PERSPECTIVES ET DESSINS D'AMBIANCE

Vue jardin arrière



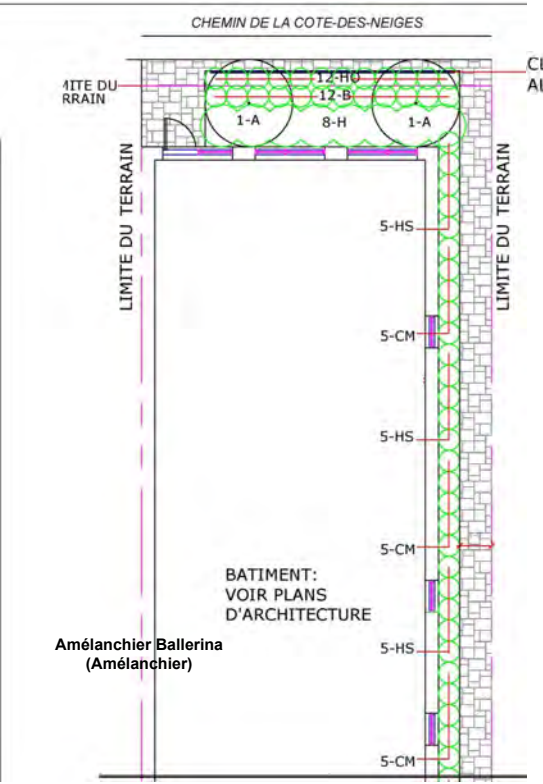
PROJET - ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



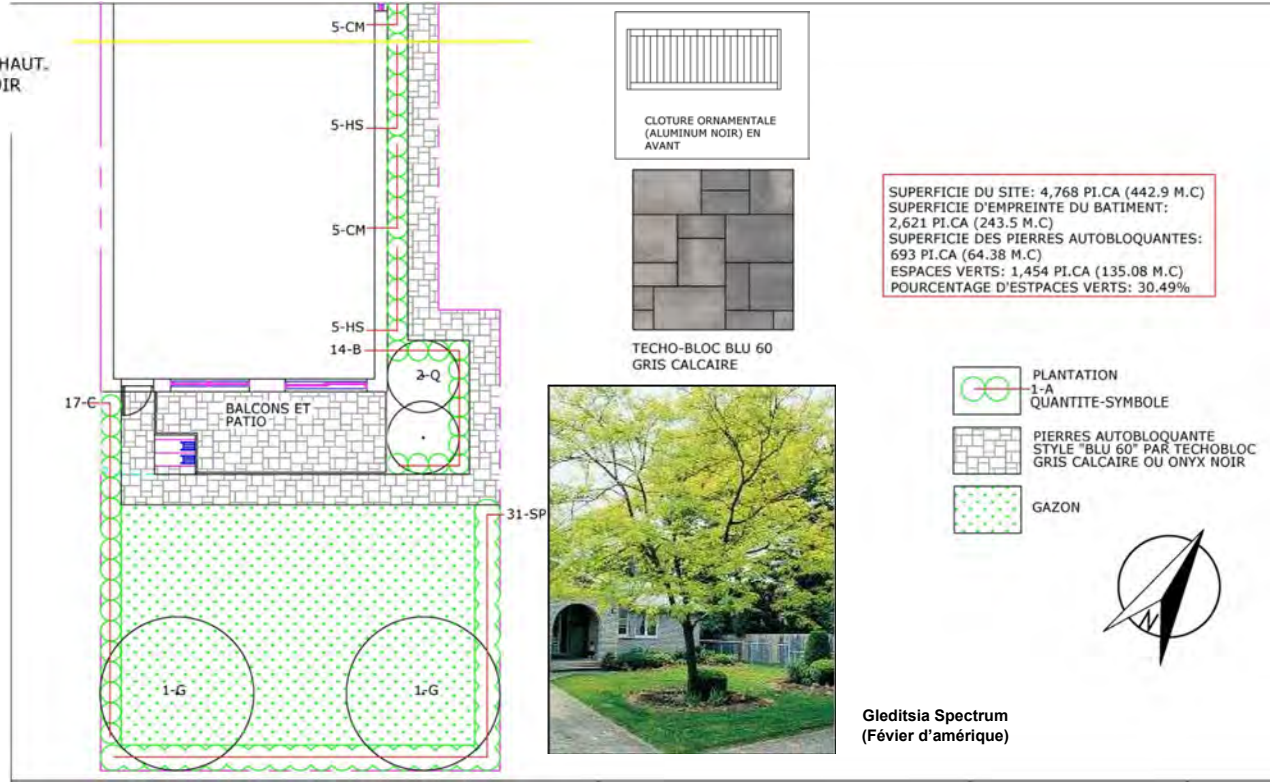
L'étude d'ensoleillement démontre que le nouveau bâtiment aura un impact négligeable sur l'ensoleillement des propriétés voisines. Il n'aggrave pas la situation existante.

L'ombrage causé par le nouveau bâtiment sera projeté principalement sur le domaine public.

PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Cours avant



Cours arrière

DÉROGATIONS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-15	0143	-
AFFECTATION / USAGE	Secteur d'activité diversifié Habitation autorisée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti	**Industries** Légère (I.2(C)) **Commerces** de gros et entreposages (C.7(A))	Habitation (H.4) 8 logements
HAUTEUR	-	Min 7 m. / Max 12.5 m.	18 m
MI	Isolé	Isolé, jumelé, contigu	Jumelé
MARGES AVANT	-	Règles d'insertion	RI
ÉTAGES	Min 2 / Max 6	-	4 étages
TI	Faible ou Moyen	70%	54.9%
DENSITÉ	-	Max 3.0	Approx. 2.2
VERDISSEMENT	-	25 %	30.49 %

PROJET DE PPCMOI

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

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, est autorisé conformément aux conditions prévues à la présente résolution :

a. la démolition du bâtiment existant situé au 6920, chemin de la Côte-des-Neiges (lot 2 648 793);

b. la construction et l'occupation d'un bâtiment aux fins de la catégorie d'usage Habitation (H.4).

3. Aux fins de l'article 2, il est notamment permis de déroger aux articles suivants du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) :

a. article 9, afin d'autoriser une hauteur maximale de 4 étages et de 18 mètres hors tout, incluant les appareils mécaniques et les cages d'ascenseur ou d'escalier.

b. article 21.1 afin d'autoriser une construction hors-toit d'une hauteur maximale de 2.90 m

c. article 123 afin d'autoriser l'usage de la catégorie Habitation (H.4).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution continue de s'appliquer.

AUTORISATIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION

4. En plus des documents normalement exigés au règlement de démolition, la demande de démolition doit être accompagnée des documents supplémentaires suivants :

a) un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
b) un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
c) un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
d) dans le cas où le bâtiment est assujetti à la Loi sur le Tribunal administratif du logement (chapitre R-8.1), une copie de l'avis aux locataires et les mesures prévues pour le relogement ou la compensation prévus pour chaque locataire.

5. Préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition, le requérant doit :

a) avoir déposé une demande d'opération cadastrale en vue de créer un lot d'environ 468 m^2 à même le lot 2 648 793;
a) avoir déposé une demande de permis complète pour la construction d'un projet conforme à la réglementation et à la présente résolution;
b) produire une lettre de garantie bancaire correspondant à 15 % de la valeur des bâtiments et du terrain au rôle d'évaluation foncière à titre de garantie monétaire;
c) un devis de protection des arbres publics et privés à conserver;
d) la démolition doit être réalisée dans un délai de 12 mois suivant la délivrance du certificat de démolition.

La lettre de garantie bancaire que doit fournir le requérant préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation doit :

a) garantir le respect des conditions imposées par la présente résolution et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;
b) être délivrée par une institution financière canadienne;
c) être irrévocable et inconditionnelle;
d) demeurer en vigueur jusqu'à ce que les travaux de démolition, le programme de réutilisation du sol dégagé et les conditions imposées par la présente résolution soient réalisés, ou qu'une nouvelle garantie soit déposée dans le cadre de la demande de construction.

AUTORISATIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION

6. La réalisation du projet de construction et d'occupation est soumise au respect des conditions suivantes :

a) que le COS maximal du bâtiment soit de 2,30;

b) que la hauteur du bâtiment ne dépasse pas 4 étages pour une hauteur hors tout de 18 mètres incluant les appareils mécanique, les cages d'escaliers et d'ascenseur;

c) que le toit du bâtiment soient entièrement aménagé d'une terrasse collective;

d) qu'aucun climatiseur apparent ne doit être installé sur les balcons ou les façades;

e) que la totalité des logements proposés soit composée de 2 chambres à coucher et plus, d'une superficie minimale de 84 m² pour les logements de 2 chambres à coucher et 96 m² pour les logements de 3 chambres à coucher et plus;

f) les logements de 3 chambres à coucher et plus doivent comprendre au moins une salle de bain complète et une salle d'eau.

RÉVISION ARCHITECTURALE - PIIA

10. La délivrance d'un permis de construire est assujettie aux dispositions du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architectural (RCA22 17379) ainsi qu'au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

11. En plus de tout autres objectifs et critères applicables dans la réglementation en vigueur, l'évaluation des plans doit tenir compte des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1
Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine:
Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° l'ensemble des façades doivent être traitées de manière cohérente;
2° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades ;
3° les équipements mécaniques installés au niveau de la toiture sont préférablement dissimulés derrière un parapet.

Objectif 2
Favoriser un aménagement de la propriété qui valorise le verdissement et le développement durable.
Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° le projet tend à optimiser le potentiel de verdissement et la plantation d'arbres sur le site.

ANALYSE DAUSE

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

ANALYSE SELON LES CRITÈRES D'ÉVALUATION - Article 9

Critères	Évaluation	Commentaires
1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal;	✓	Le projet respecte le plan d'urbanisme. Il a été modifié afin de réduire la densité et offrir des logements de qualité.
2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	✓	Malgré le fait que la propriété se trouve dans un secteur d'industries légères et de commerces de gros et entreposage, l'usage habitation est compatible avec le milieu d'insertion. En effet, on retrouve une forte majorité de bâtiments d'habitation dans le secteur.
3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	✓	Un effort a été fait pour améliorer la façade et l'aménagement de la cour latérale. Toutefois, le projet sera soumis à une révision architecturale (PIIA) en fonction du Règlement sur les PIIA (RCA22 17379)
4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;	✓	Les informations fournies pour justifier la démolition ont fait l'objet d'une documentation supplémentaires qui permettent de mieux saisir les enjeux concernant la démolition du bâtiment.
5° avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	S.O.	La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial.

ANALYSE SELON LES CRITÈRES D'ÉVALUATION - Article 9

Critères	Évaluation	Commentaires
6° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	✓	Un effort est fait pour aménager des espaces extérieurs de qualité. De plus, le nombre et la configuration des logements a été revue afin d'offrir des logements de qualité.
7° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	✓	L'impact du nouveau bâtiment sur l'ensoleillement des propriétés voisines est négligeable comme le démontre l'étude d'ensoleillement. Aucun impact au niveau de la circulation ou des émanations.
8° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	✓	Aucune unité de stationnement n'est prévue pour le projet. La propriété est situé dans une zone éloignée d'un équipement de transport structurant (zone 0143)
9° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	✓	Le projet va permettre de créer 10 nouveaux logements dont 6 d'une superficie de plancher minimale de 95.78 m^2.
10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	✓	Le projet sera réalisé à l'intérieur de l'échéancier prévu par le promoteur soit d'ici la fin de *l'année 2024*

ANALYSE SELON LES CRITÈRES D'ÉVALUATION - Article 9

Critères	Évaluation	Commentaires
11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :	-	-
a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	✓	L'accès au bâtiment se fait de plain-pied. Cependant, la conception du bâtiment pour accéder au logement est en demi-niveau. À cet égard, la seule façon d'accéder aux logements est en fonction des escaliers et aucun ascenseur n'est prévu pour le bâtiment.
b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	✓	Un sentier est prévu au périmètre du bâtiment (cour latérale). Ce sentier doit être adapté pour l'accessibilité universelle (éclairage,largeur etc.). Toutefois, l'accès aux logements doit se faire, encore une fois, par l'entremise d'escaliers.
c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	S.O.	Aucune aire de stationnement n'est prévue pour les véhicules routiers.
d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	La propriété n'est pas située dans un secteur patrimonial.

RECOMMANDATION

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

- Considérant que le requérant a fourni un complément d'information aux études sur l'état général du bâtiment qui démontre l'opportunité de le démolir ;
- Considérant que le projet a été revu afin de réduire le nombre de logement et la configuration des logements permettent d'offrir des espaces de vie de qualité ;
- Considérant que l'aménagement, au sous-sol a été revu afin d'éliminer les logements prévus. Le sous-sol comprend uniquement des salles de services (mécaniques, vélo et entreposage, déchets) ;
- Considérant que l'usage demandé est compatible avec l'usage habitation et la nature du cadre bâti . Les usages autorisés (commercial et industriel léger) ne reflètent pas la vocation résidentielle du secteur dans lequel se trouve la propriété.
-

La direction est FAVORABLE à la demande visant à autoriser un PPCMOI

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 5305, avenue Decelles

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 modifier l'aménagement paysager pour le bâtiment commercial isolé situé au 5305, avenue Decelles - dossier relatif à la demande de permis 3003236639.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Modifier l'aménagement paysager.
Report de la décision lors du CCU du 14 juin 2023

02

ANALYSE

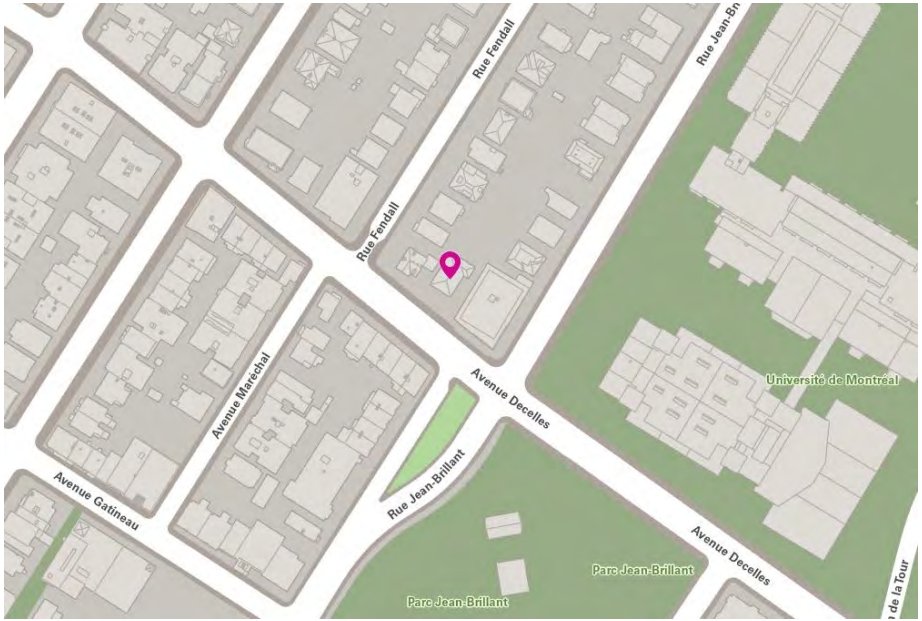
Zone 0607
District de Côte-des-Neiges
Secteur du Mont-Royal
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

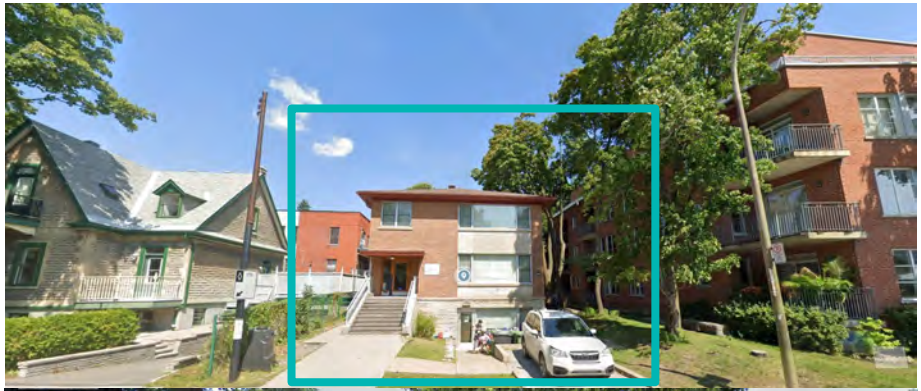
PIIA en vertu de 118.1 et 345.2
Critères selon 118.1, 345.2 et 668

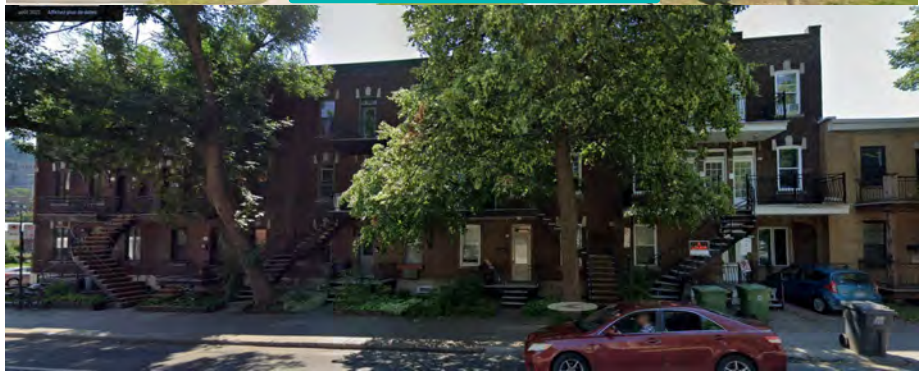
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sans condition.

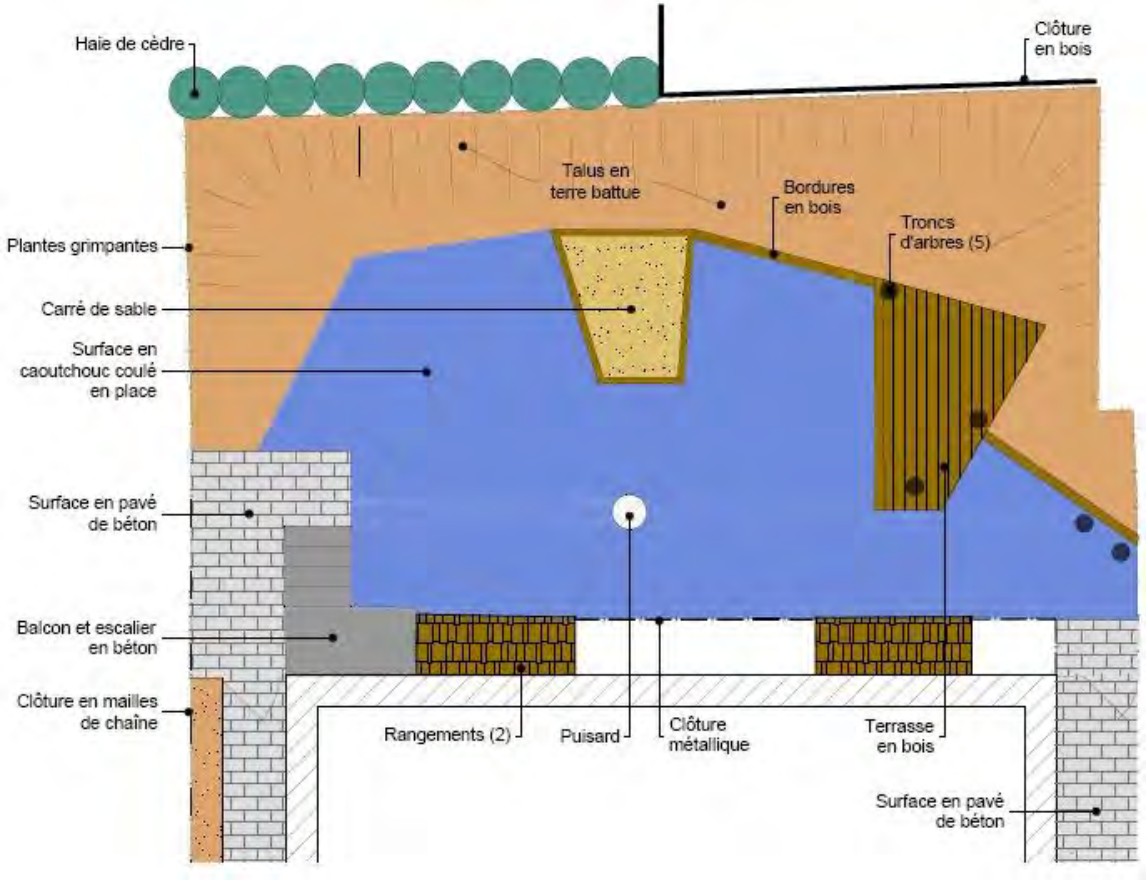




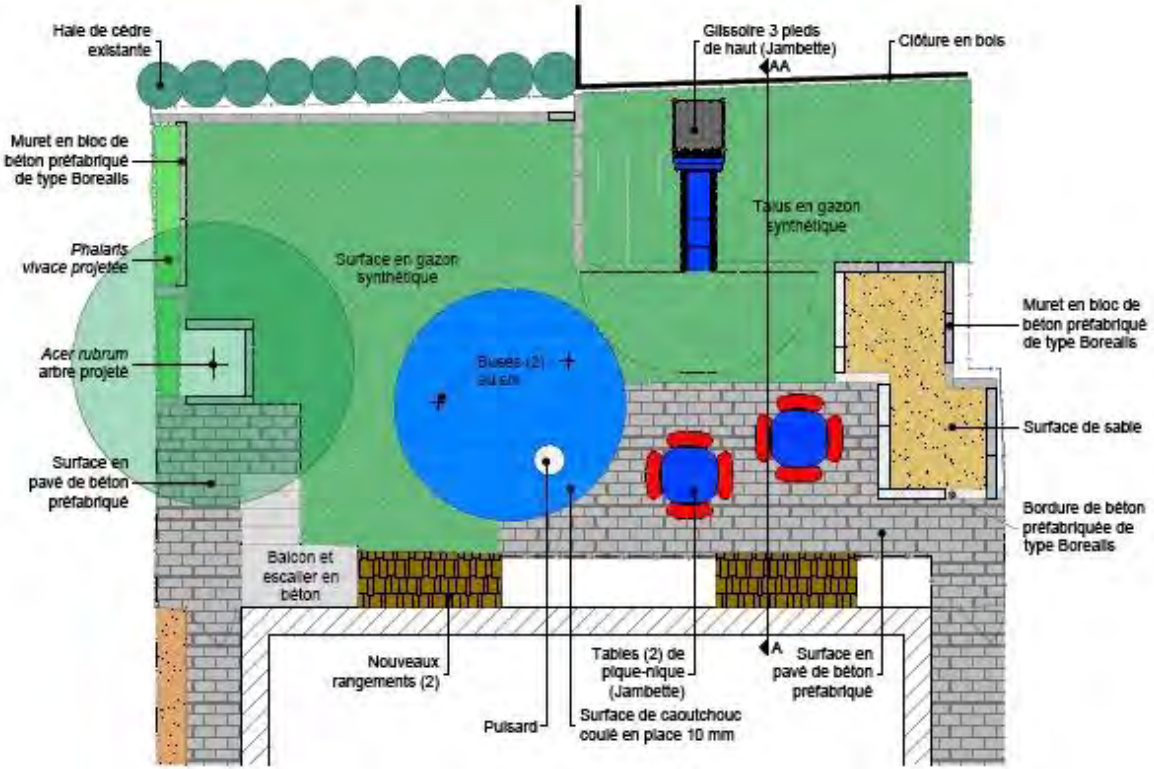


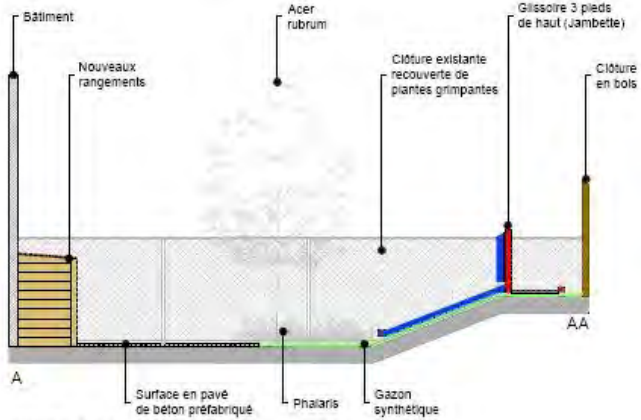
- Bâtiment commercial isolé
- Garderie du HEC Montréal
- Année de construction : 1954
- Plusieurs arbres matures

SITUATION ACTUELLE - COUR ARRIÈRE



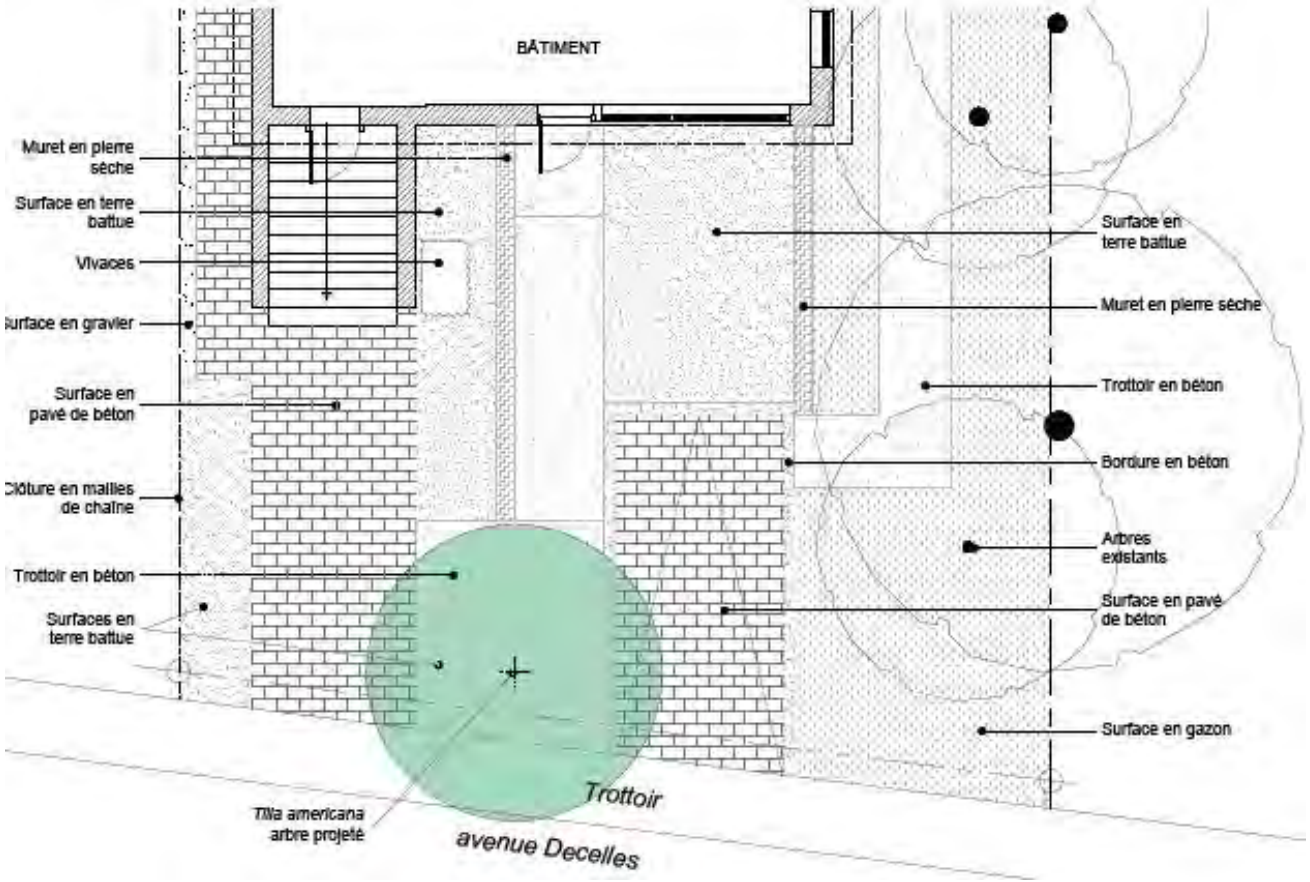
PROPOSITION - COUR ARRIÈRE





COUPE A-AA

PROPOSITION - COUR AVANT



PRÉSENTATION AU CCU DU 14 JUIN 2023

Délibération du comité

- Les membres estiment que les surfaces en gazon synthétique forment un îlot de chaleur et comportent un certain risque pour la santé des occupants.
- Les membres proposent des alternatives naturelles et estiment que, dans le cas où le requérant croit nécessaire d'installer un revêtement synthétique, celui-ci devra démontrer son choix et détailler le matériel choisi.

Recommandation du comité

Le comité souhaite revoir le dossier à une séance ultérieure avec une proposition qui ne contient pas de gazon synthétique.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

RÉPONSE DE HEC MONTRÉAL

1- « Les membres estiment que les surfaces en gazon synthétique forment un îlot de chaleur et … »
Il est vrai que pour de grandes surfaces comme un terrain de soccer, le gazon synthétique peut créer un îlot de chaleur puisque celles-ci peuvent provoquer une augmentation thermique. Dans notre projet, sachant que la surface ne sera que de 55 m2 et qu'il y a de l'ombre créée par le bâtiment et les arbres, il n'y a pas lieu de s'inquiéter de la formation d'un îlot de chaleur. Les enfants pourront profiter pleinement de la surface tout l'été.

2- « et comportent un certain risque pour la santé des occupants. »
L'étude produite par l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ) et publiée sur leur site, précise que « les risques à la santé pour les joueurs qui utilisent les gazons synthétiques ne sont pas significatifs et que la pratique de sports sur ce type de terrain extérieur peut se faire en toute sécurité. » Cette étude sert de référence dans le domaine pour les services de garde, les écoles et les villes.

3- « Les membres proposent des alternatives naturelles et estiment que, dans le cas où le requérant croit nécessaire d'installer un revêtement synthétique, celui-ci devra démontrer son choix et détailler le matériel choisi. » Nous avons déjà analysé les alternatives naturelles suivantes :

A) Gazon naturel : Cette surface n'est pas adaptée pour l'usage intensif d'un centre de la petite enfance. En effet, avec une soixantaine d'enfants sur un si petit espace, le gazon ne peut survivre plus de quelques semaines.

B) Fibre (paillis de cèdre) : Cette option est à éviter plus particulièrement pour des poupons, car ce serait inadapté pour leurs habitudes de jeux. De plus, elle ne peut être utilisée sur les surfaces inclinées. Également, c'est une option qui demande constamment un entretien pour maintenir le matériau en place. Finalement, cette surface se révèle beaucoup moins durable.

C) Tapis sablé : Cette option est utilisée dans certains parcs publics. En effet, ce revêtement sablé est très rude pour les enfants qui se déplacent à genoux et pour les jeux au sol. De par sa nature fibreuse, ce matériau requiert beaucoup d'entretien, lorsqu'utilisé en milieu boisé.

En résumé, nous sommes convaincus que le gazon synthétique est la meilleure option pour notre CPE. L'expérience concluante de notre autre CPE depuis 1 an nous guide naturellement vers cette conclusion. Nous sommes conscients de la demande actuelle pour l'utilisation d'une surface synthétique au parc Mackenzie-King, mais il apparait à la lumière de notre analyse que les deux situations sont fondamentalement différentes, notamment en raison de la superficie visée et qu'une comparaison entre les deux projets nous apparait inadaptée. Une analyse différenciée est donc ardemment souhaitée à la lumière des arguments présentés ci-haut.

AVIS TECHNIQUE DE HEC MONTRÉAL (Réalisé par MÉTA + FORME paysages)

Le centre de la petite enfance a à sa charge de 60 enfants et ces derniers utilisent l'aire de jeu à raison de 180 jours par année ; on peut considérer cette utilisation comme « intensive ». La qualité des matériaux doit assurer le bon fonctionnement de l'aire de jeu dans un environnement sécuritaire, confortable, ludique et conforme aux normes, et ce pour plusieurs années.

La présente aire de jeu est positionnée au NORD du site. La proposition d'aménagement préconise l'utilisation du gazon synthétique selon deux besoins spécifiques. La cour EST sera composée d'un talus naturel ou s'intègrera une glissoire, un plateau de départ et un plateau d'arrivée. La configuration et l'implantation de cet appareil, sont régies par la norme canadienne CSA-Z614.Le mode d'installation dans un talus, ne permet pas d'utilisation de matériaux libres (fibre de bois) ou facilement modifiables (gazon naturel) au fil du temps, tant à son point de départ que tout au long du couloir de glisse. Tout changement de niveaux de sol, pourrait affecter la conformité de l'équipement, mettant ainsi en danger les utilisateurs.

Du fait de son environnement composé de grands arbres matures et de la présence du bâtiment lui-même qui fait plus de 9,0m de haut, l'aire de jeu est à l'ombre toute la journée.



AVIS TECHNIQUE DE HEC MONTRÉAL (Réalisé par MÉTA + FORME paysages)

La partie OUEST de la cour, sera constituée d'une grande surface plane. Cette surface polyvalente servira pour le jeu libre, les jeux de rôles, les jeux moteurs et l'accueil des parents en début et en fin de journée.

La dimension réduite de l'aire de jeu, implique que cette dernière sera utilisée majoritairement par les enfants de bas âges (12-36 mois). Cette jeune clientèle passe une grande partie de son temps près du sol, pour jouer et se déplacer. Le gazon synthétique offre la meilleure qualité tactile et sensorielle. Nous avons éliminé de facto, le tapis sablé en raison de son niveau élevé de rugosité, considérant que le talus sera le seul moyen d'accès à la glissoire. Les plus grands (36-60 mois) quant à eux, pourront par leur mobilité accrue, se rendent au parc Jean-Brillant.

Toutefois cette zone ne peut compter que sur le bâtiment pour profiter d'une couverture d'ombrage, selon l'heure de la journée et la hauteur du soleil. Pour contrer cette lacune, nous avons stratégiquement prévu un arbre à grand déploiement, au sud-ouest de cet espace de jeu.



AVIS TECHNIQUE DE HEC MONTRÉAL (Réalisé par MÉTA + FORME paysages)

L'effet thermique du gazon synthétique utilisé pour les terrains de soccer est connu et documenté. Ces terrains très largement dégagés d'éléments en hauteur, de superficies variant de 4000-10 800 m.ca ne peuvent compter sur aucune période d'ombrage durant la journée.

Considérant :

1. La clientèle et l'utilisation ;
2. L'environnement boisé et la présence du bâtiment ;
3. La position de la cour au nord du site ;
4. La durabilité et la qualité du matériau ;
5. Les qualités techniques requises à la conformité de l'aire de jeu ;
6. La superficie réduite de l'espace (55 m.ca.).

Nous continuons de penser que l'utilisation de gazon synthétique dans cette situation précise est le matériau le plus approprié pour les raisons décrites et qu'il n'aura aucun impact sur les ilots de chaleur.

Espérant le tout conforme à vos attentes, veuillez agréer Monsieur Couture, nos sentiments les meilleurs.

André Émond, architecte paysagiste

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 SANS CONDITION au projet pour les raisons suivantes :

- La proposition est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;
- Le requérant a fourni des documents détaillant le choix pour les revêtements de sol en cour arrière, en réponse à la présentation du 14 juin 2023;
- Le 15 mai 2023, la Direction de l'urbanisme a délivré 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;	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;	N/A	
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	Les arbres plantés sont une espèce indigène au Mont-Royal.
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;	OK	Plantation d'un arbre au-dessus de l'installation de gazon synthétique en cour arrière. Revêtement minéralisé requis pour une garderie d'après les experts.
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;	N/A	

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	Les arbres plantés sont une espèce indigène au Mont-Royal.

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 4960, rue Coronet

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à ajouter deux saillies au troisième étage de la façade principale donnant sur la rue Coronet pour le multiplex jumelé situé au 4960, rue Coronet - dossier relatif à la demande de permis 3003267463.

2023/07/26

01

CONTEXTE

En façade avant, au 3e étage, ajouter 2 balcons

02

ANALYSE

Zone 0890
District de Côte-des-Neiges
Secteur du Mont-Royal
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

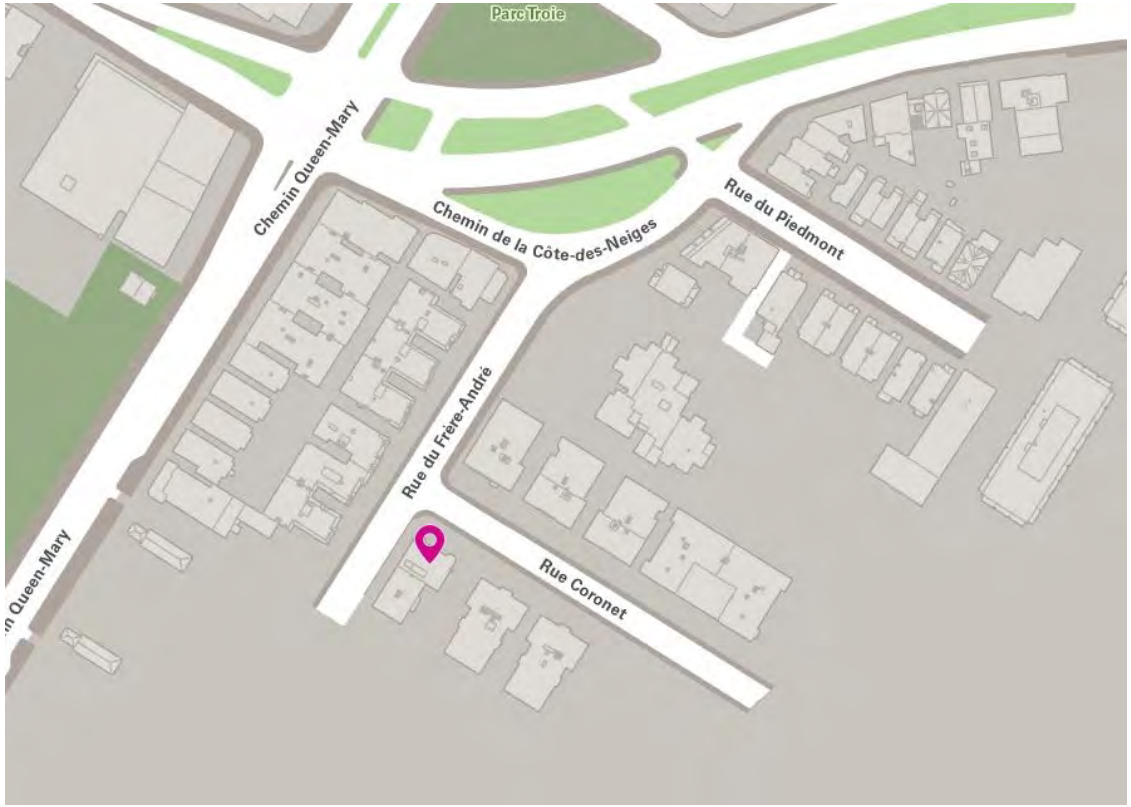
PIIA en vertu de 118.1
Critères selon 113,118.1 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION





- Multiplex jumelé
- Année de construction : 1943

VOISINAGE







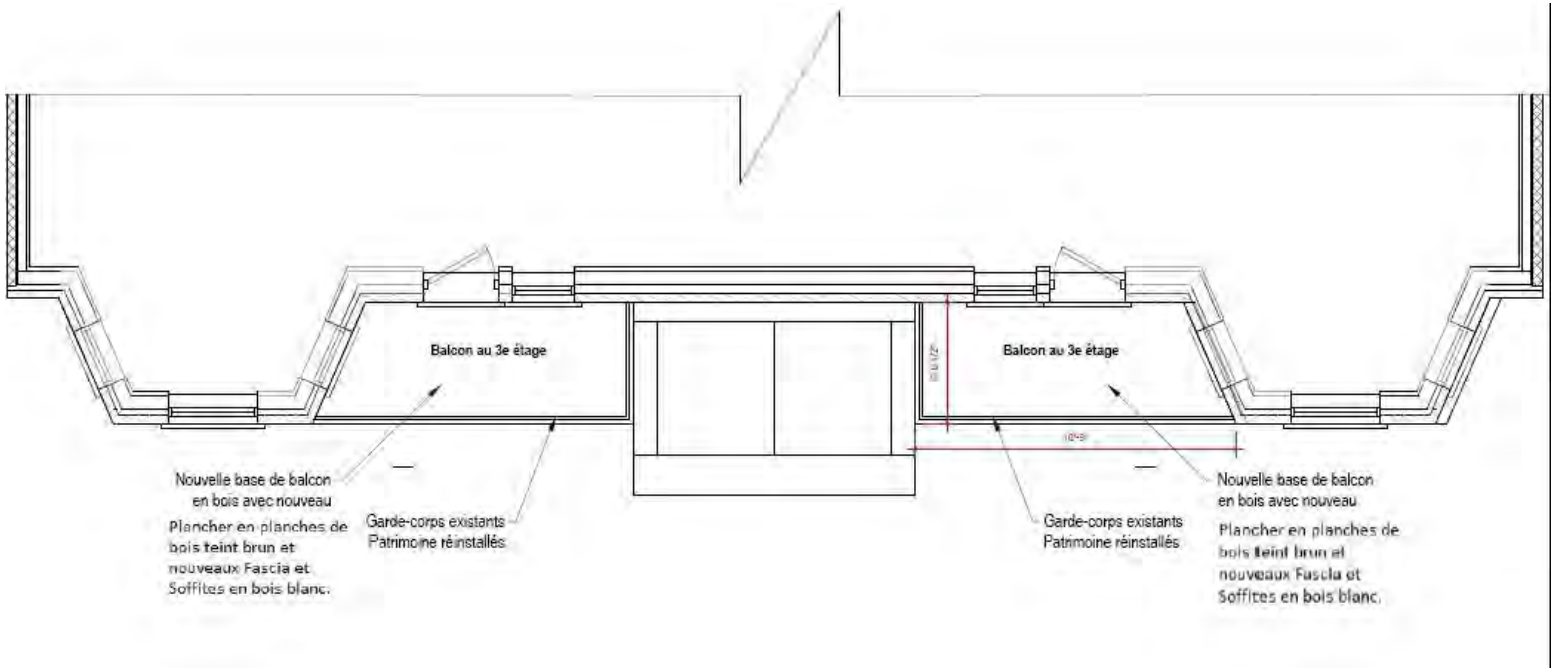
PROPOSITION

Travaux Façade Avant :

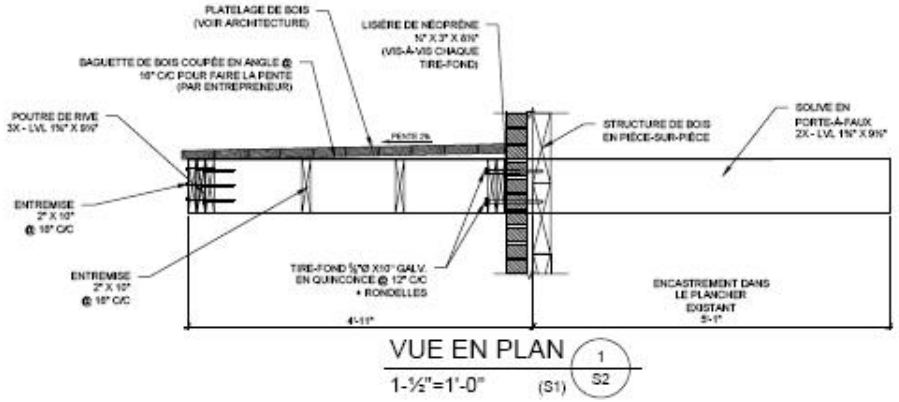
Balcons : 2 balcons au 3e étage

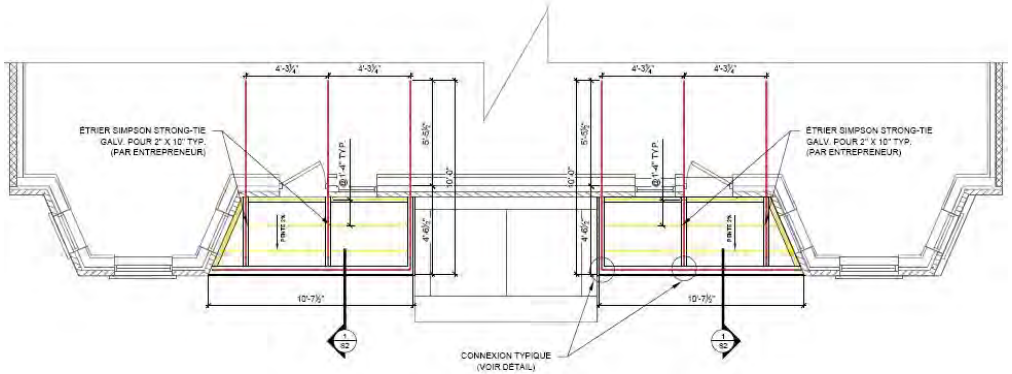
Fournir et installer de nouveaux balcons en bois 4'x12' avec deux nouveaux planchers en planches de bois teint brun et nouveaux Fascia et Soffites en bois peint blanc.

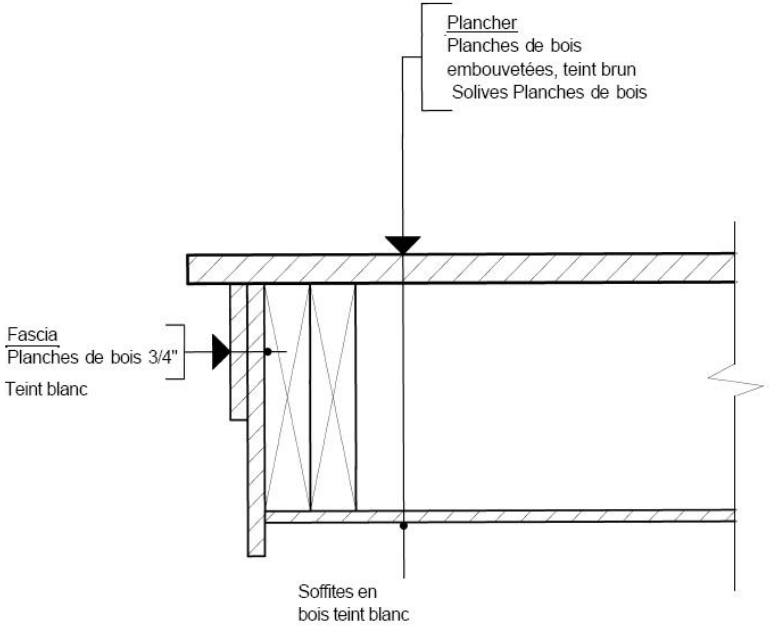
Installations des garde-corps existants posés par terre ,voir photos.



PROPOSITION







PROPOSITION





Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 113, 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;

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

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

- Les travaux doiven être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment.

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;	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	

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 3655 et 3665, avenue Ridgewood

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 des éléments architecturaux sur la toiture pour les multiplex jumelés situés aux 3655 et 3665, avenue Ridgewood - dossier relatif aux demandes de permis 3003275917 et 3003275916.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Remplacement de plusieurs éléments architecturaux sur la toiture

02

ANALYSE

Zone 0705
Secteur du Mont-Royal
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
District de Côte-des-Neiges

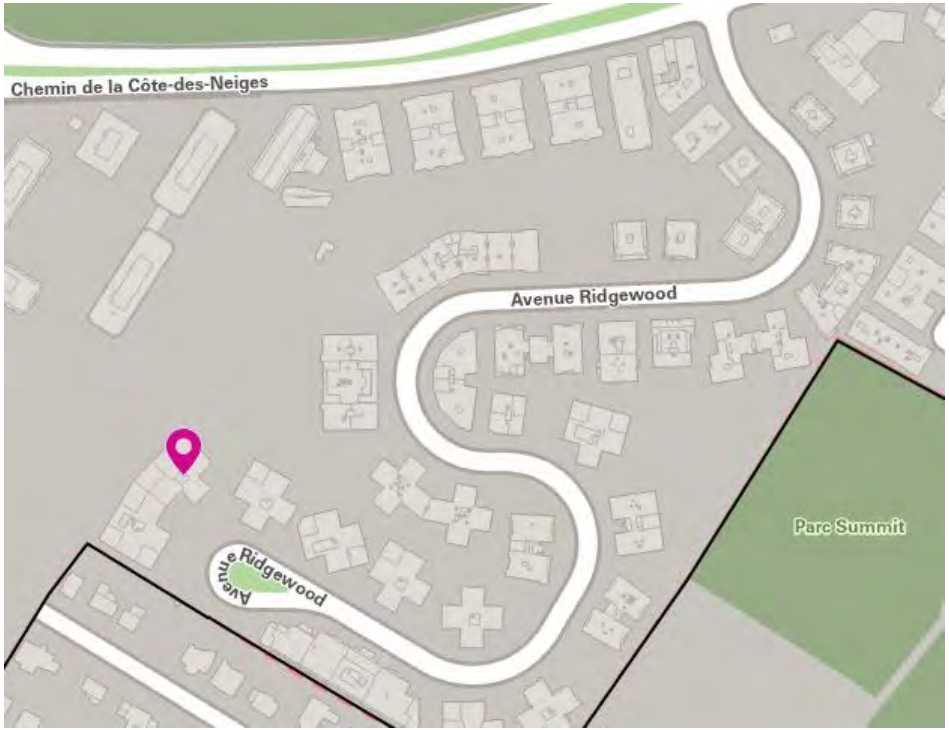
PIIA en vertu de 108 et 108.1
Critères selon 113, 118.1 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec condition.

LOCALISATION





- Multiplex jumelés
- 5 étages
- 89 logements au total
- Année de construction : 1957

LOCALISATION



PROPOSITION

PORTÉE DES TRAVAUX DES BASSINS

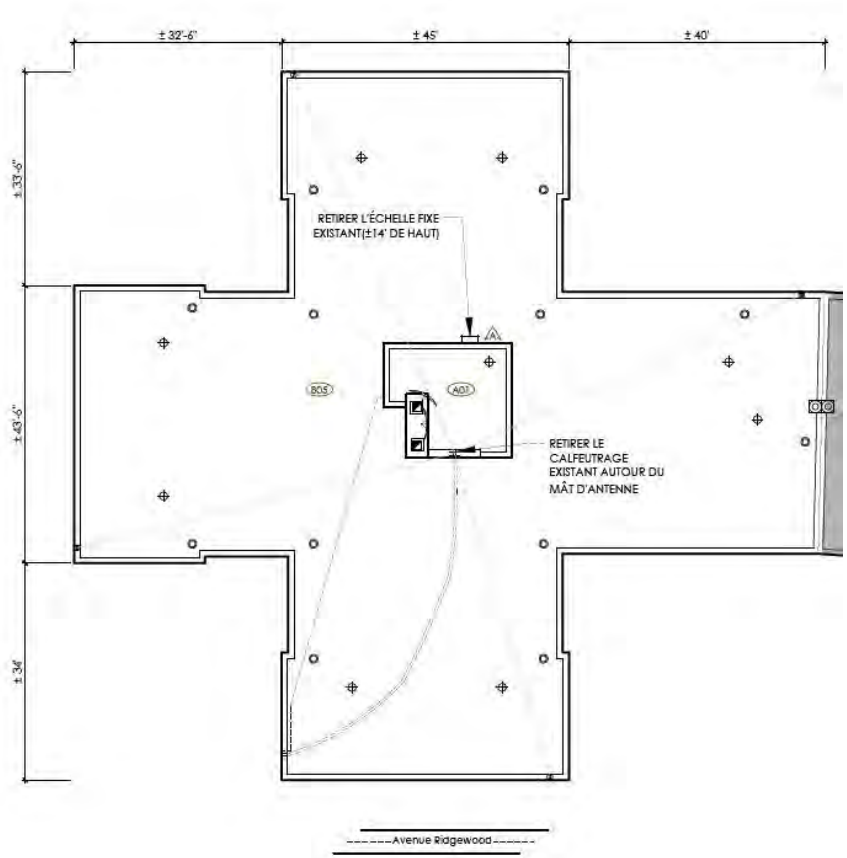
1. Enlever les solins métalliques et le complexe d'étanchéité existant jusqu'à la structure de béton;
2. Fournir et installer un nouveau contreplaqué 1/2" sur les parapets, les relevés et aux endroits requis;
3. Fournir et installer un nouveau coupe-vapeur composé de 2 plis de feutre #15 installés à l'asphalte chaud;
4. Fournir et installer de nouveaux raccords de type "U-Flow" aux drains;
5. Fournir et installer un nouvel isolant de pente de polystyrène expansé 1.5% collé à l'adhésif;
6. Fournir et installer un nouvel isolant de polyisocyanurate 2" collé à l'adhésif;
7. Fournir et installer un nouveau panneau de fibre de bois 1/2" collé à l'asphalte chaud;
8. Fournir et installer une nouvelle membrane multicouche composée de 5 plis de feutre #15 à l'asphalte chaud sur la partie courante, et 2 plis de feutre # 15 sur les relevés et parapets;
9. Fournir et installer du nouveau gravier de marbre blanc installé à l'asphalte chaud sur la partie courante;
10. Fournir et installer de nouveaux supports pour les conduits là où requis et peinturer les conduits;
11. Fournir et installer de nouveaux solins métalliques peint en usine, calibre 26, couleur identique à l'existant;
12. Fournir et installer de nouvelles boîtes à caisson aux endroits requis selon les instructions du manufacturier;
13. Fournir et installer de nouveaux couvercle pour les cheminées;
14. Fournir et installer de nouvelles bases d'évent de plomberie;
15. Fournir et installer de nouvelle bases de ventilateur cloche;
16. Fournir une garantie de 5 ans sur la main d'oeuvre et de 10 ans sur les matériaux;
17. Faire tous les autres ouvrages connexes nécessaires pour mener à bien ces travaux.

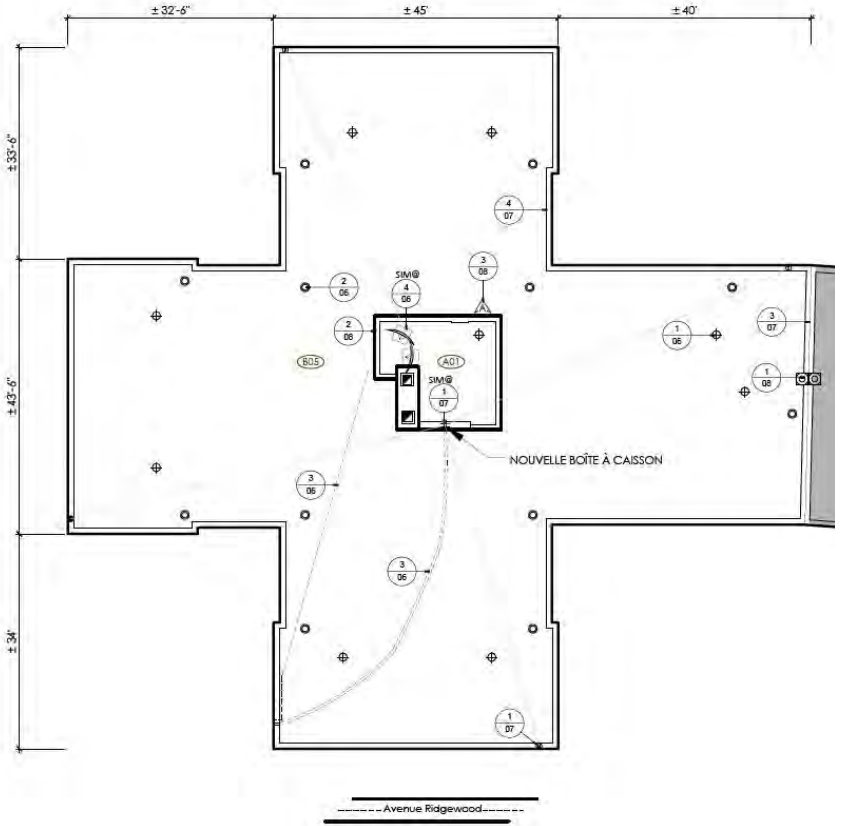
NOUVELLE COMPOSITION (T1)

BASSINS A02 & B01 @ B05

- Structure de béton existant.
- Nouveau coupe-vapeur composé de 2 plis de feutre #15 à l'asphalte chaud.
- Nouvel isolant de pente de polystyrène expansé 1.5% collé à l'adhésif.
- Nouvel isolant de polyisocyanurate 2" collé à l'adhésif.
- Nouveau panneau de fibre de bois 1/2" collé à l'asphalte chaud.
- Nouvelle membrane multicouche composée de 5 plis de feutre #15 installés à l'asphalte chaud sur la partie courante, et 2 plis de feutre #15 aux relevés et parapet.
- Nouveaux gravier de marbre blanc 5-20mm installer à l'asphalte chaud sur la partie courante.

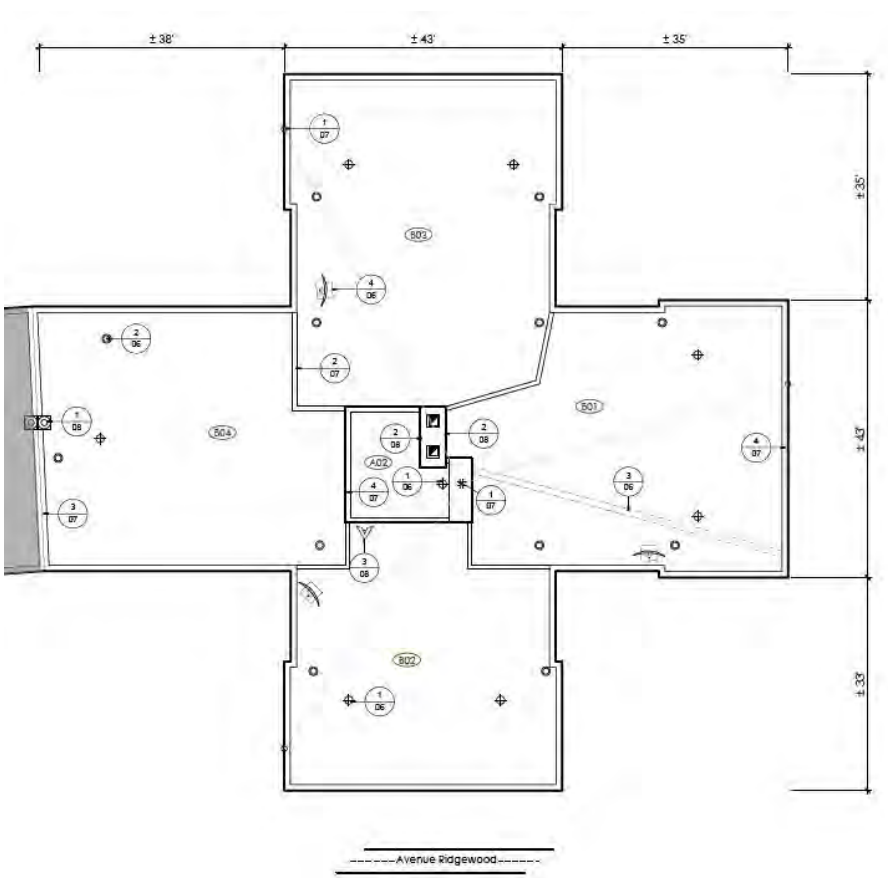
PROPOSITION



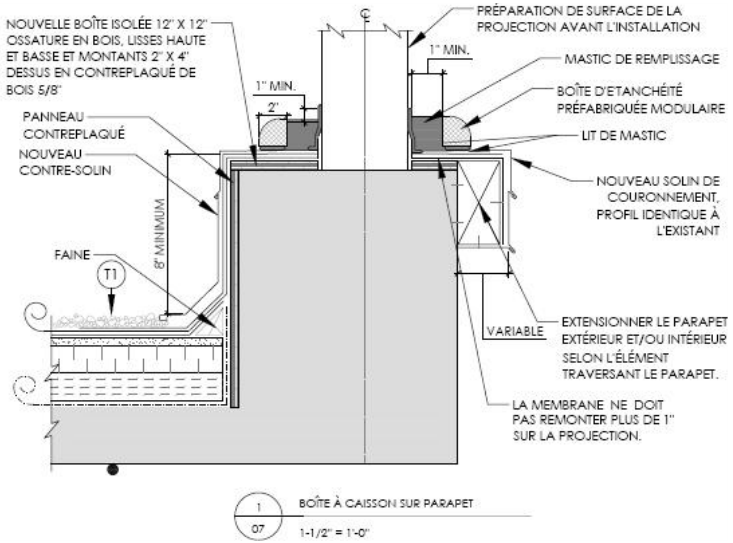


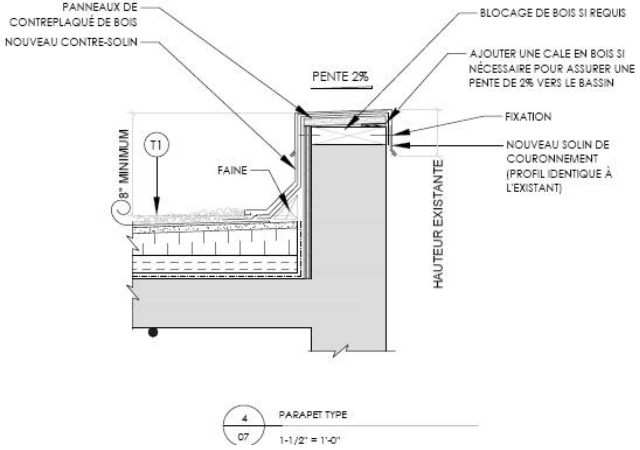
PROPOSITION

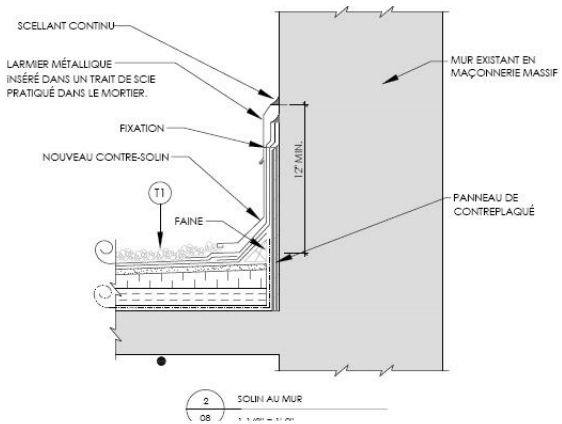




PROPOSITION







PROPOSITION



PHOTO #1

VUE PARTIELLE DU BASSIN A01.



PHOTO #2

RETIRER LES DÉBRIS SUR LA CHEMINÉE. (Bassin A01)



PHOTO #3

FOURNIR ET INTALLER DE NOUVEAUX GARDE-CORPS AUTOPORTANT DE CHAQUE CÔTÉ DE L'ÉCHELLE. REMPLACER L'ÉCHELLE EXISTANT. (Bassin A01)



PHOTO #4

FOURNIR ET INSTALLER UNE NOUVELLE CRÉPINE AU DRAIN. (Bassin A01)



PHOTO #5

~~REPRENDRE L'ÉTANCHÉITÉ À LA BASE DU MÂT D'ANTENNE TEL QUE LE DÉTAIL 1/07.~~



PHOTO #6

VUE PARTIELLE DU BASSIN A02.



PHOTO #7

VUE PARTIELLE DU BASSIN B01.



PHOTO #8

VUE PARTIELLE DU BASSIN B02.



PHOTO #9

VUE PARTIELLE DU BASSIN B03.

PROPOSITION



PHOTO #10
VUE PARTIELLE DU BASSIN B04.



PHOTO #11
VUE PARTIELLE DU BASSIN B05.



PHOTO #12
AUTRE VUE PARTIELLE DU BASSIN B05.



PHOTO #13
AUTRE VUE PARTIELLE DU BASSIN B05.



PHOTO #14
AUTRE VUE PARTIELLE DU BASSIN B05.



PHOTO #15
FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVEAUX DRAINS TEL QUE LE DÉTAIL 1/06.



PHOTO #16
FOURNIR ET INSTALLER UNE NOUVELLE BOÎTE À CAISSON, VOIR DÉTAIL 1/07.



PHOTO #17
REFAIRE L'ÉTANCHÉITÉ DU PARAPET SELON LE DÉTAIL 4/07.



PHOTO #18
FOURNIR ET INSTALLER UNE NOUVELLE BOÎTE À CAISSON AUX SORTIES DE CÂBLES PARATONNERRE.

PROPOSITION



PHOTO #19

FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVEAUX GARDE-CORPS AUTOPORTANT DE CHAQUE CÔTÉ DE L'ÉCHELLE. REMPLACER L'ÉCHELLE EXISTANTE.



PHOTO #20

~~FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVEAUX COUVERCLE POUR LES CHEMINÉES.~~



PHOTO #21

~~FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVEAUX CONDUITS POUR LES CÂBLES ÉLECTRIQUE (COORDONNER AVEC LE PROPRIÉTAIRE DES ANTENNES AVANT TRAVAUX). INSTALLER DE NOUVEAUX SUPPORT TEL QUE LE DÉTAIL 3/06.~~



PHOTO #22

RETIRER TEMPORAIREMENT LA STRUCTURE AU MUR SI NÉCESSAIRE POUR EFFECTUER L'ÉTANCHÉITÉ.



PHOTO #23

~~NETTOYER ET PEINTURER LA BASE DES CÂBLES ÉLECTRIQUE.~~ FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVEAUX SUPPORTS SELON LE DÉTAIL 3/06.



PHOTO #24

~~FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVELLES BASES D'ANTENNE SATELLITE TEL QUE LE DÉTAIL 4/06. (VOIR AVEC LE PROPRIÉTAIRE DES ÉQUIPEMENTS POUR LE CHANGEMENT)~~



PHOTO #25

~~RÉORGANISER ADÉQUATEMENT LES CÂBLES ÉLECTRIQUE AU MUR DES ANTENNES SATELLITE.~~



PHOTO #26

FOURNIR ET INTALLER DE NOUVEAUX SEUIL DE PORTE TEL QUE LE DÉTAIL 3/08.



PHOTO #27

~~FOURNIR ET INSTALLER UNE NOUVELLE BOÎTE À CAISSON AUX BASES DES NOUVELLES ÉCHELLE SI CELLES-CI NE SONT PAS AUTOPORTANT.~~

PROPOSITION



PHOTO #28

REPRENDRE L'ÉTANCHÉITÉ DES ANCRAGES DE CÂBLES D'ACIER RETENANT LE MÂT D'ANTENNE DE TÉLÉCOMMUNICATION ~~SELON LE DÉTAIL 1/07.~~



PHOTO #29

RETIRER TOUS LES ÉQUIPEMENTS ENTREPOSÉS SUR LA TOITURE.

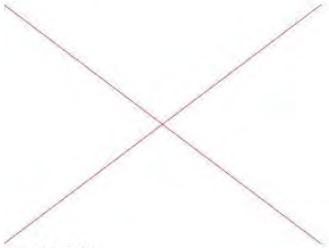


PHOTO #30



PHOTO #31

REPRENDRE L'ÉTANCHÉITÉ AU MUR TEL QUE LE DÉTAIL 2/08.



PHOTO #32

RETIRER LA BASE D'ANTENNE DÉSUET ET EN DISPOSER.



PHOTO #33

REPRENDRE L'ÉTANCHÉITÉ DES JOINTS DE CONTRÔLE TEL QUE LE DI 2/07.



PHOTO #34

FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVELLES BASES D'ÉVENTS DE PLOMBERIE TEL QUE LE DÉTAIL 2/06.



PHOTO #35

FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVELLE BASE DE VENTILATEUR CLOCHE TEL QUE LE DÉTAIL 1/08. HAUSSER LE JOINT DE DILATATION ENTRE LES 2 ÉQUIPEMENTS POUR EFFECTUER L'ÉTANCHÉITÉ. SI NÉCESSAIRE.



PHOTO #36

REPRENDRE L'ÉTANCHÉITÉ DU JOINT DE DILATATION TEL QUE LE DÉTAIL 3/07.

PROPOSITION



PHOTO #37

RETIRER LES SORTIES DE CÂBLES ÉLECTRIQUE DÉSUET ET EN DISPOSER.



PHOTO #38

~~RETIRER TOUS ÉQUIPEMENTS DÉSUET AU MUR.~~



PHOTO #39

~~RETIRER TOUS ÉQUIPEMENTS DÉSUET AU MUR.~~



PHOTO #40

~~FOURNIR ET INSTALLER DE NOUVEAUX CONDUITS POUR LES CÂBLES ÉLECTRIQUE (COORDONNER AVEC LE PROPRIÉTAIRE DES ANTENNES ET LE CLIENT).~~ FOURNIR E T INSTALLER DE NOUVEAUX SUPPORT TEL QUE LE DÉTAIL 3/06.



PHOTO #41

~~VÉRIFIER LA CONFORMITÉ DES ANRAGES DES CÂBLES D'ACIER SERVANT DE POINT D ANGRAIGE AU MÂT D'ANTENNE AVANT LES TRAVAUX (COORDONNER AVEC LE PROPRIÉTAIRE DES ANTENNES ET LE CLIENT).~~

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux article 113, 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;

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

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

- La proposition respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment.

à la condition suivante :

- que les solins reprennent la forme et l'apparence d'origine.

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	
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;	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	

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 3456, avenue Montclair

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 transformer les colonnes du perron en cour avant pour la maison unifamiliale jumelée située au 3456, avenue Montclair - dossier relatif à la demande de permis 3003274302.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Remplacer les colonnes en pierre par des colonnes en bois.

02

ANALYSE

Zone 0181
District de Loyola
Secteur significatif soumis à des normes C

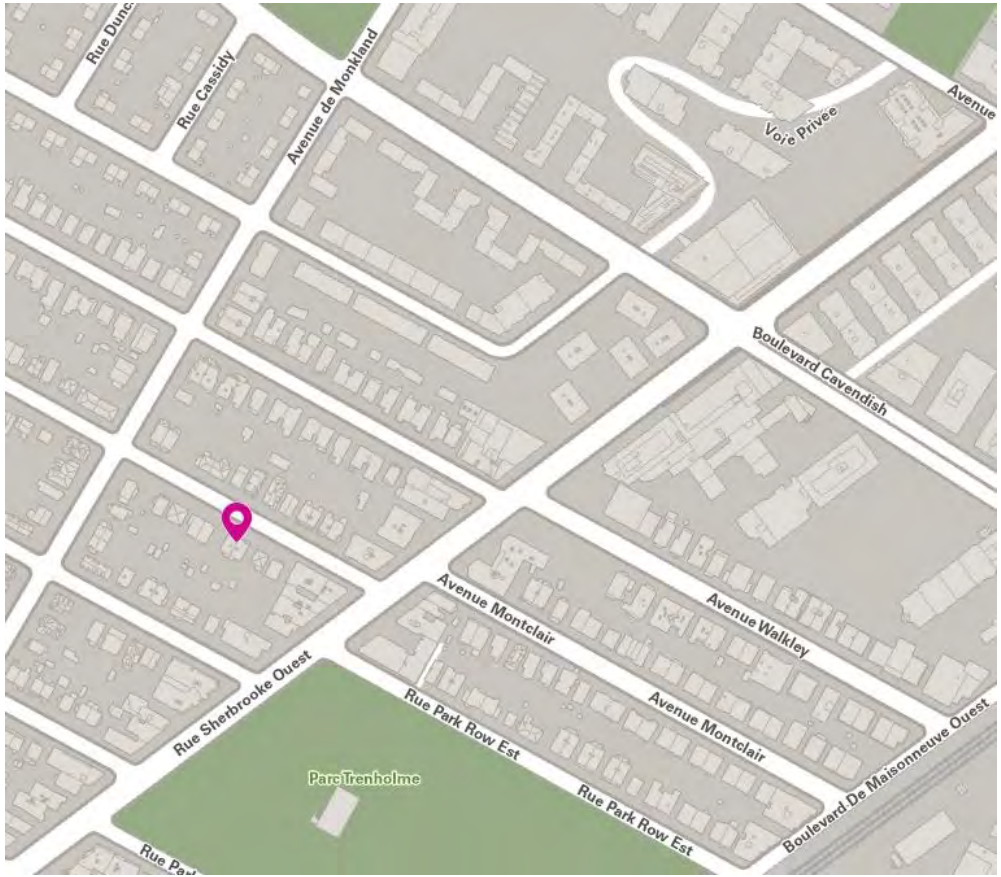
PIIA en vertu de 105.1
Critères selon 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

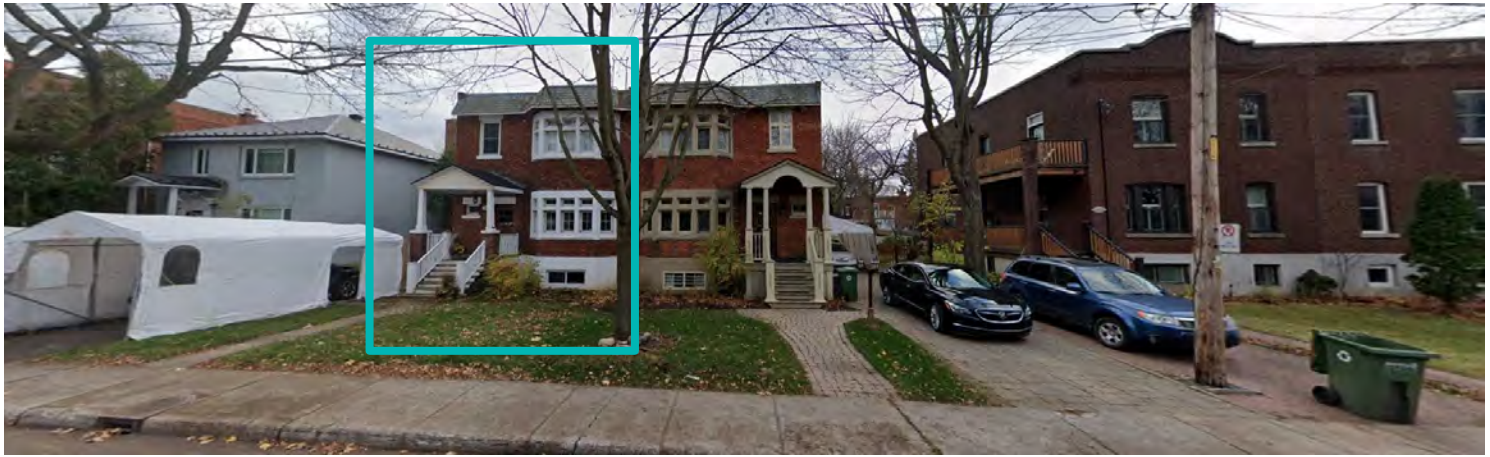
LOCALISATION





- Unifamilal jumelé
- Année de construction : 1922

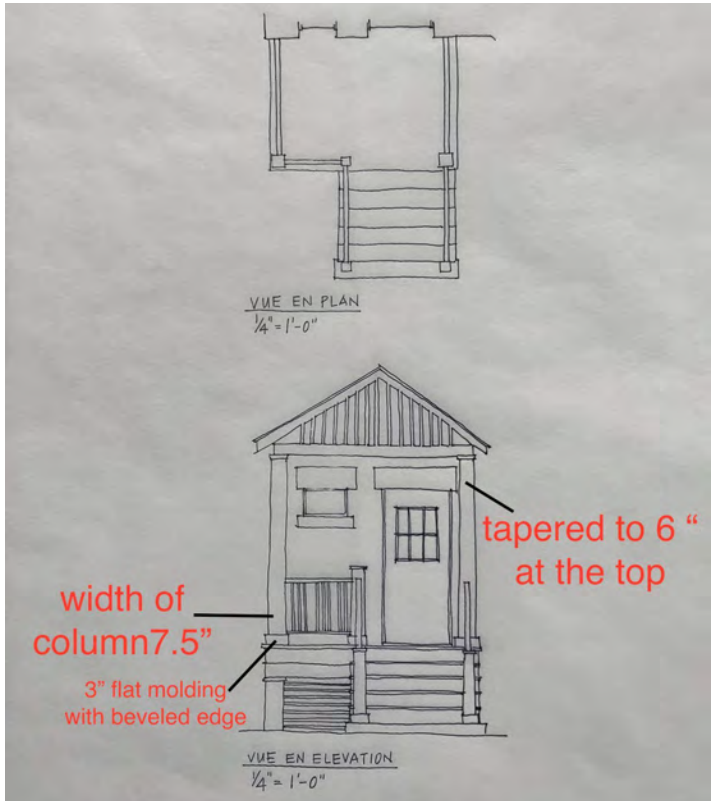
VOISINAGE

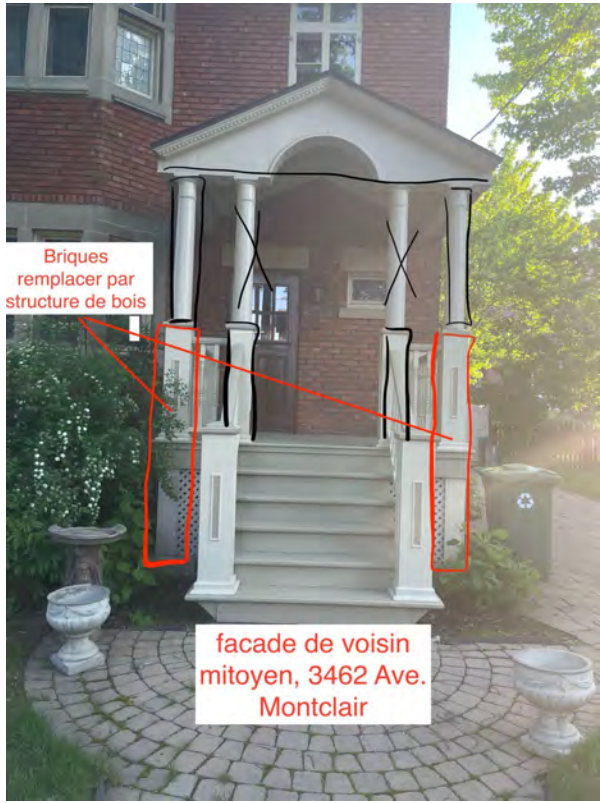




PROPOSITION







- Bois de pin
- Largeur de 7,5 pouces en bas et 6 pouces en haut.
- Moulures plates aux bords biseautés mesurant 3 pouces de haut en haut et en bas.

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;

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

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

- La proposition reprend les colonnes du bâtiment voisin et respecte l'expression et la composition architecturale du bâtiment.

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 - 3500, avenue Ridgewood

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 pour le multiplex isolé situé au 3500, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003279867.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Abattage d’un érable à sucre dangereux

02

ANALYSE

Zone 0705
District de Côte-des-Neiges
Secteur du Mont-Royal
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

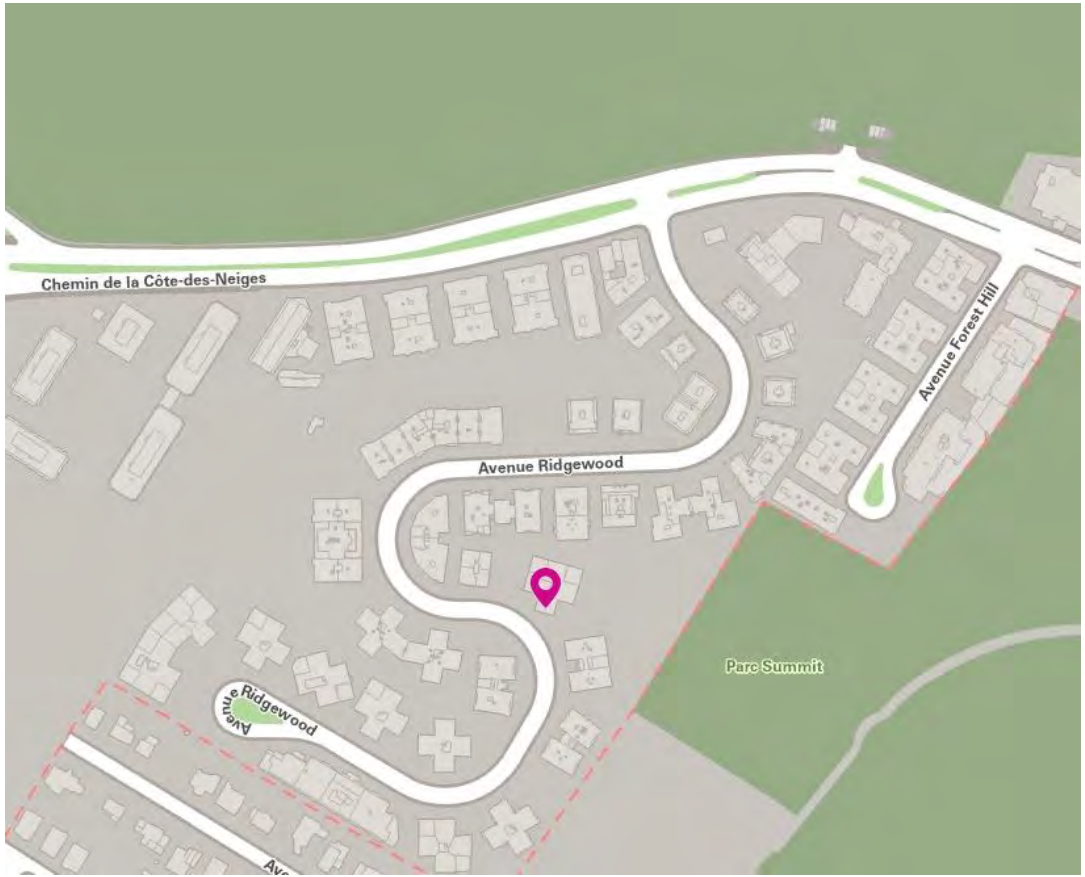
PIIA en vertu de 118,1 et 345.2
Critères selon 118.1, 345.2 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec condition.

LOCALISATION





- Multiplex isolé
- Année de construction : 1950

PROPOSITION



Arbre à abattre

- fait parti d'un massif d'au moins 5 arbres
- situé à moins de 100 m d'un milieu naturel protégé

PROPOSITION

Arbre mort sis au 3500 av Ridgewood





Xylème

1762, Boisvert
Laval, QC, H7M 2K9
514-705-4492

ARRONDISSEMENT
CÔTE-DES-NEIGES —
NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

EXPERTISE D'ARBRES

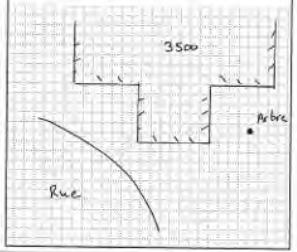
Adresse : 3500, Ridgewood
Date de visite : 6/06/2023
Professionnel : G. Duigneault

No	Espèce	DHP	Diagnostic / Analyse	Travaux recommandés	Photos
1	Érable à sucre	56-63 cm	- santé faible ↳ manque de >60% des branches - tronc de 63cm entièrement mort et nécrosé (sans écorce) - 2 haubans flexibles installés en cime - carie (pourriture du bois) à la base des troncs - 3/4 du collet est nécrosé et carié ↳ risque élevé de casse ou renversement	Abattage urgent	

CROQUIS / PRÉCISION(S)

PLAN DE LOCALISATION

☐ Se référer au plan annexé à la demande d'abattage



PRIORITÉS

- ☑ Urgent
- ☐ D'ici 3 mois
- ☐ Entre 3 & 6 mois
- ☐ N/A

ORDRE DES INGÉNIEURS FORESTIERS DU QUÉBEC
GABRIEL DESHAIES DAIGNEAULT
08-027
Ingénieur forestier
(1921)

NOTE(S)

L'abattage de l'arbre est recommandé.

Date : 12 juin 2023

Verso – voir *Limitations liées aux services de consultation et d'expertise*

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118.1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

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

- Les travaux doivent être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002);

- Le rapport d'expertise confirme que l'arbre est dangereux et qu'il doit être abattu rapidement.

à la condition suivante :

- qu'un arbre d'une espèce indigène au Mont Royal soit planté sur la propriété.

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	

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 2100, Boulevard Édouard-Montpetit

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à remplacer les équipements de filtration, à remplacer le plancher mobile de la piscine intérieure, à modifier la ventilation des vestiaires et la climatisation de bureaux et nécessitant des travaux extérieurs pour le CEPSUM situé au 2100, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003138254.

2023/07/26

01 CONTEXTE

TRAVAUX VISANT LA MODERNISATION DES INSTALLATIONS AQUATIQUES:

Le projet approuvé à la séance du CCU du 17 février 2022 a été revu de manière à éliminer les travaux dans la tranchée existante et dans la zone protégée de l'écoterritoire du Mont-Royal. Les bouches de ventilation requises par les travaux ont été remplacées par des persiennes au toit du bâtiment;

- REMPLACER LES ÉQUIPEMENTS DE FILTRATION;
- REMPLACER LE PLANCHER MOBILE DE LA PISCINE INTÉRIEURE;
- INSTALLER DEUX NOUVELLES PERSIENNES DESSERVANT LA NOUVELLE VENTILATION DES VESTIAIRES ET LA CLIMATISATION DES BUREAUX;

02 ANALYSE

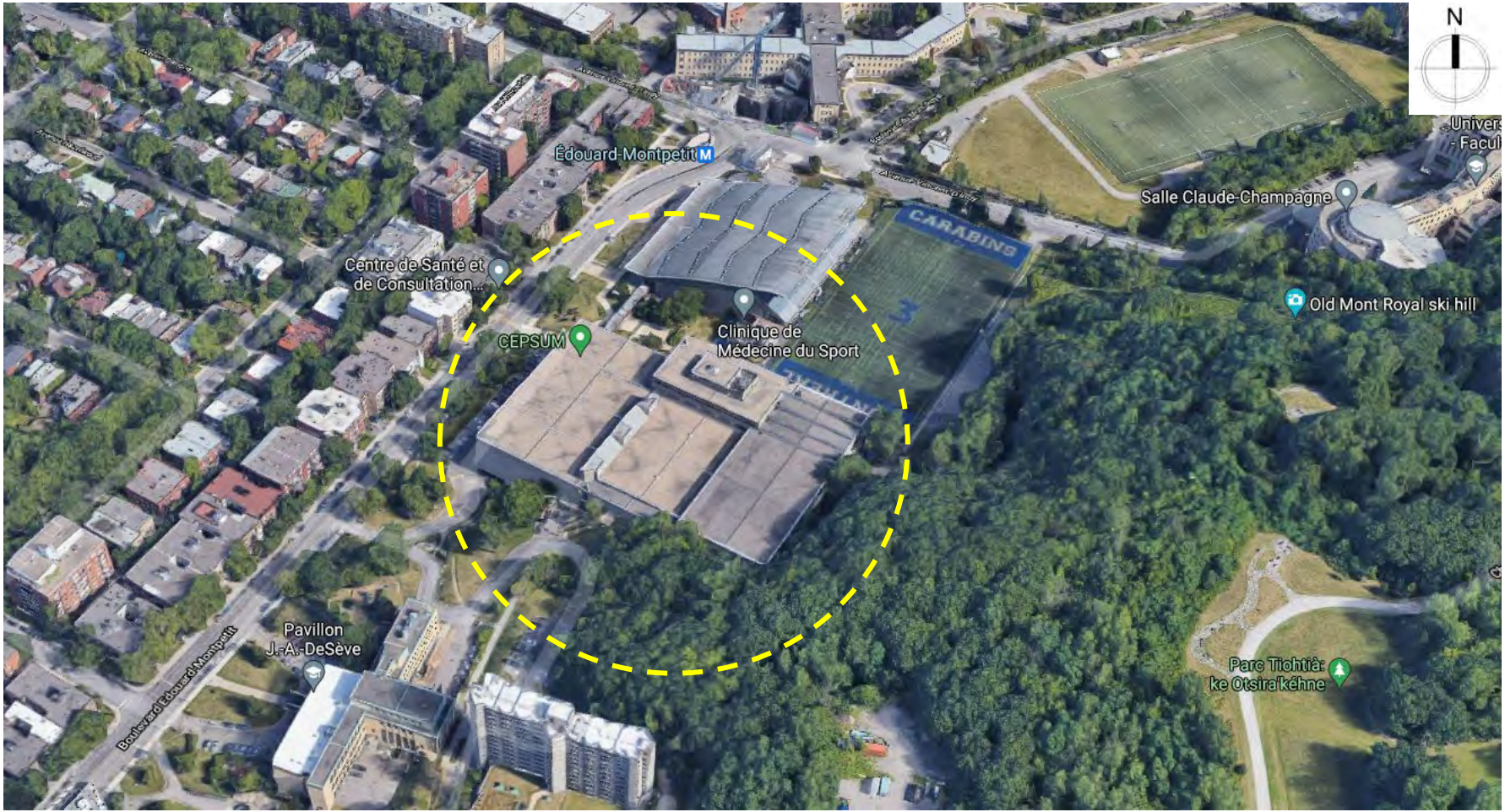
SECTEUR ET SITE PATRIMONIAL DU MONT-ROYAL

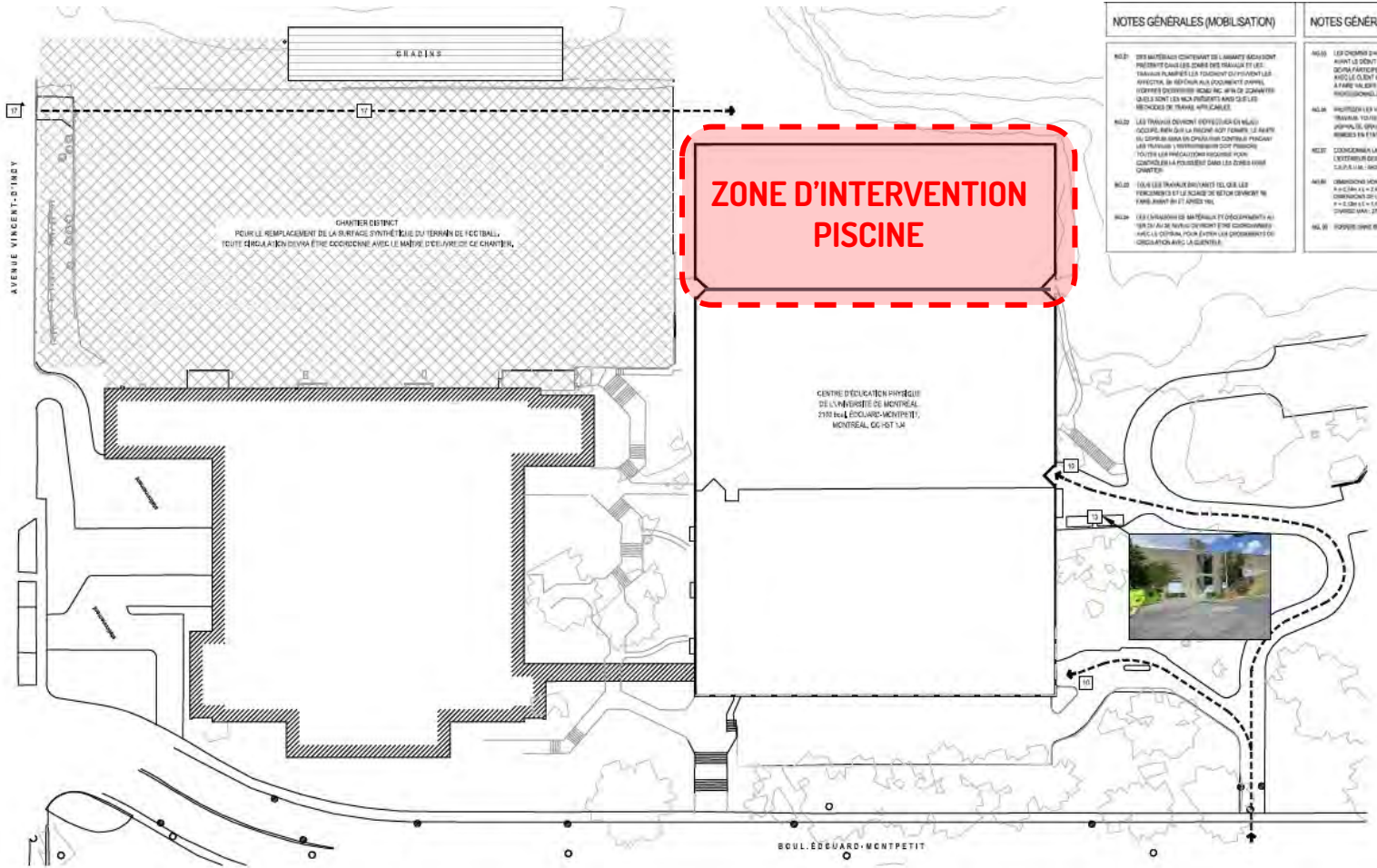
GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

- TRANSFORMATION ASSUJETTIE AU PIIA EN VERTU DE L'ART. 55 DU RÈGLEMENT P20-052 ;
- TRAVAUX AUTORISÉS EN VERTU DE LA LPC (P-9.002);

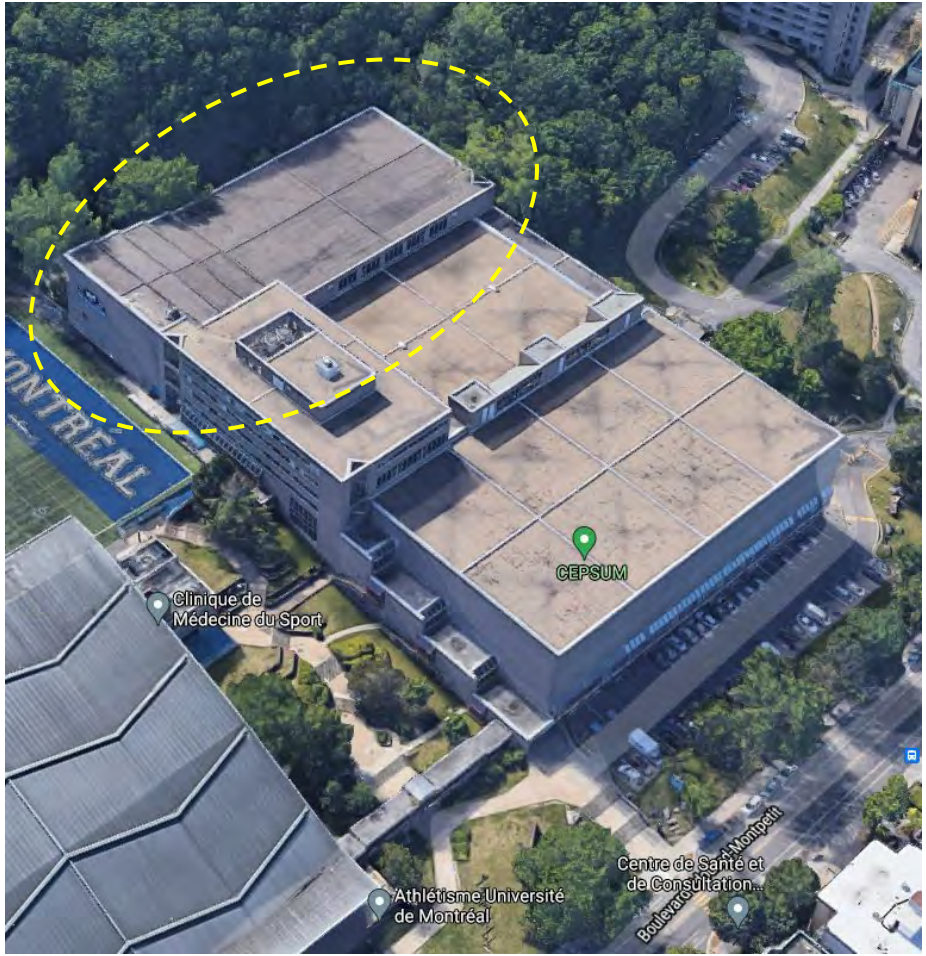
03 RECOMMANDATION

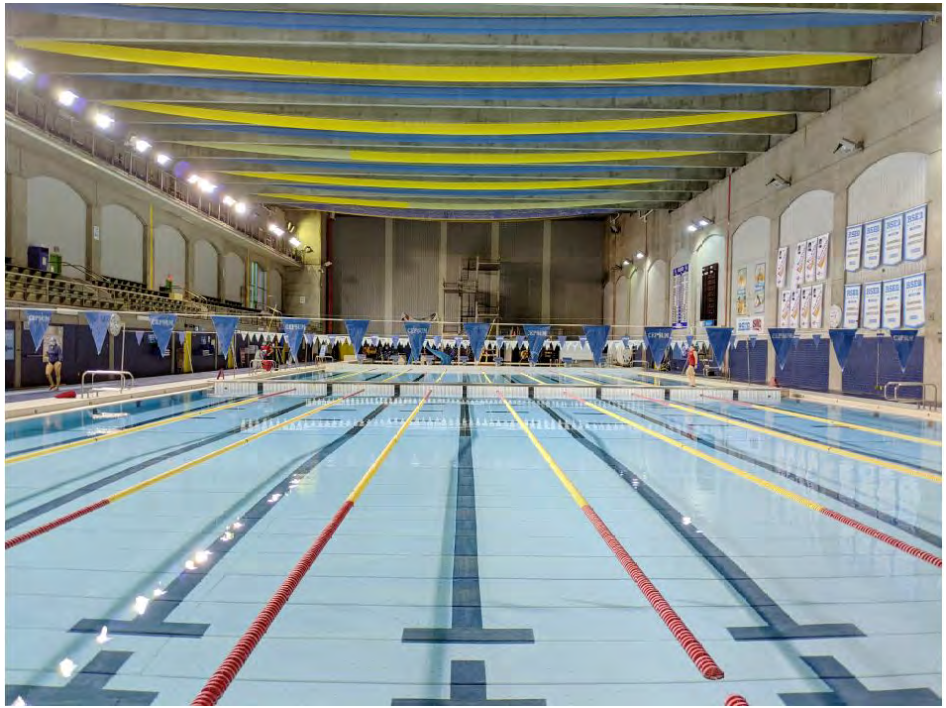
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
Édouard-Montpetit
Salle Claude-Champagne
CARABINS
Centre de Santé et de Consultation...
CEPSUM
Clinique de Médecine du Sport
Old Mont Royal ski hill
Pavillon J.-A.-DeSève
Boulevard Édouard-Montpetit
Parc Tiohtià:ke Otsira'kéhne

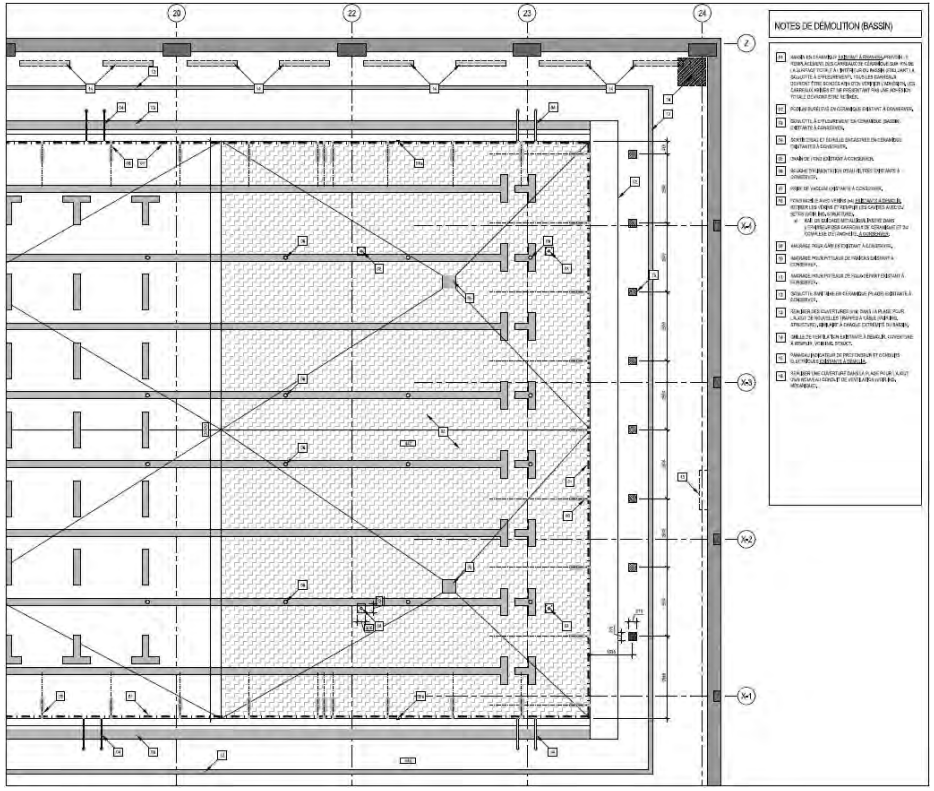

ZONE D'INTERVENTION
PISCINE
GRADINS
CHANTIER DISTINCT
POUR LE REMPLACEMENT DE LA SURFACE SYNTHÉTIQUE DU TERRAIN DE FOOTBALL.
TOUTE CIRCULATION DEVRA ÊTRE COORDONNÉ AVEC LE MAÎTRE D'ŒUVRE DE CE CHANTIER.
AVENUE VINCENT-D'INDY
CENTRE D'ÉDUCATION PHYSIQUE
DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL
2100 boul. ÉDOUARD-MONTPETIT,
MONTRÉAL, QC H3T 1J4
BOUL. ÉDOUARD-MONTPETIT
NOTES GÉNÉRALES (MOBILISATION)
NOTES GÉNÉRALES (MOBILISATION)
NOTES DE MOBILISATION

INSTALLATIONS AQUATIQUES



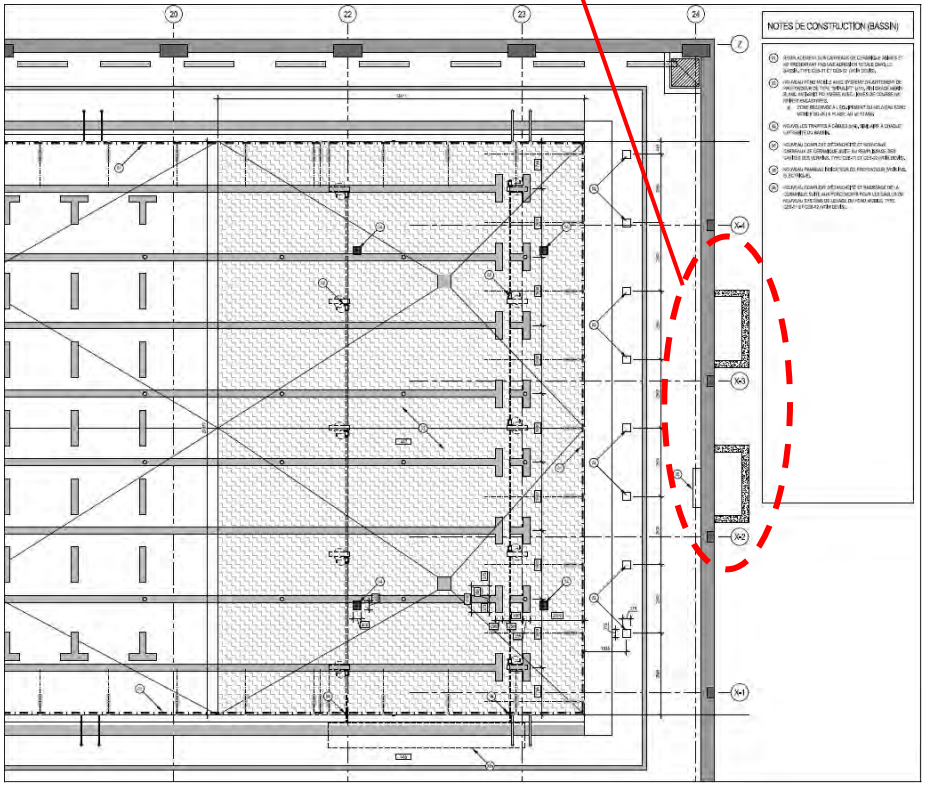


PLAN DU BASSIN DE LA PISCINE CCU 17/02/2022



EXISTANT

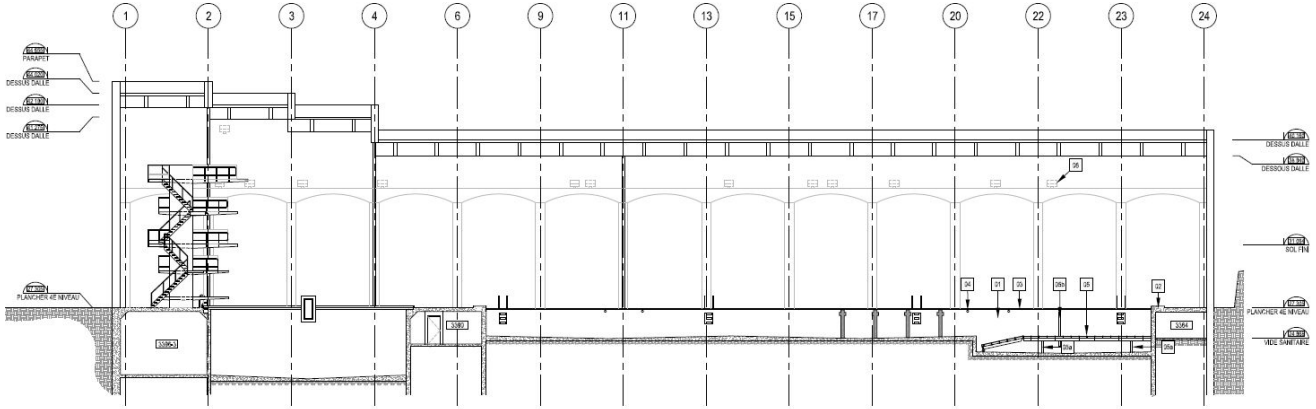
EMPLACEMENT INITIAL DES BOUCHES DE VENTILATION



PROPOSÉ CCU 17/02/2022

COUPE DE LA PISCINE

CCU 17/02/2022



NOTES DE DÉMOLITION (COUPES)

21 BASSIN EN CÉRAMIQUE EXISTANT À RÉPARER, PRÉVOIR LE REMPLACEMENT DES CARREAUX DE CÉRAMIQUE SUR 10% DE LA SURFACE TOTALE À L'INTÉRIEUR DU BASSIN (EXCLUANT LA GOULOTTE À EFFLEUREMENT). TOUS LES CARREAUX DEVRONT ÊTRE SONDÉS AFIN D'EN VÉRIFIER L'ADHÉSION. LES CARREAUX ABÎMÉS ET NE PRÉSENTANT PAS UNE ADHÉSION TOTALE DEVRONT ÊTRE RETIRÉS.

32 PODIUM SURÉLEVÉ EN CÉRAMIQUE EXISTANT À CONSERVER.

35 GOULOTTE À EFFLEUREMENT EN CÉRAMIQUE (BASSIN) EXISTANTE À CONSERVER.

34 SORTIE D'EAU ET ÉCHELLE ENCASTRÉE EN CÉRAMIQUE EXISTANTES À CONSERVER.

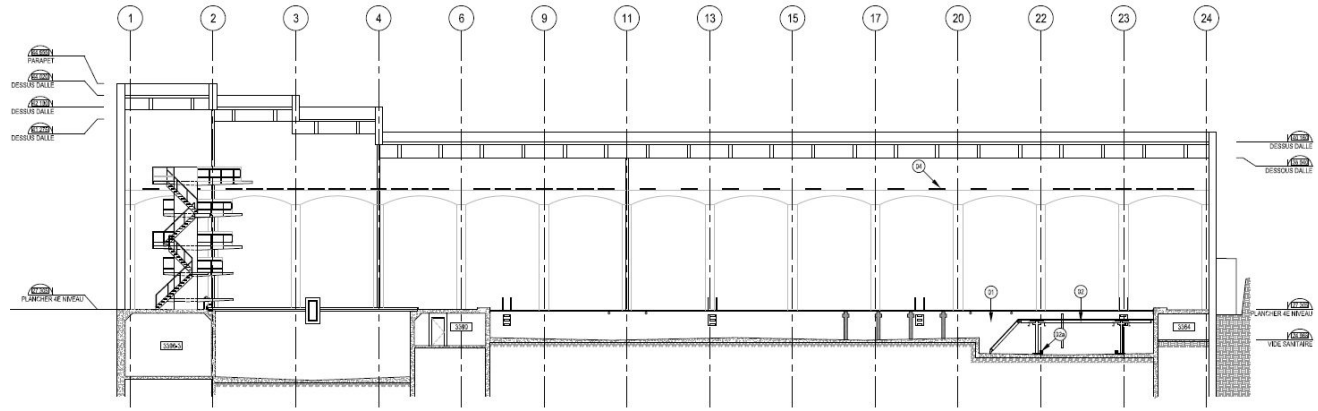
25 FOND MOBILE AVEC VÉRINS (x4) EXISTANTS À DÉMOUR. RETIRER LES VÉRINS ET REMPLIR LES CAVITÉS AVEC DU BÉTON (VOIR ING. STRUCTURE).
a) RAIL DE GUIDAGE MÉTALLIQUE INSÉRÉ DANS L'ÉPAISSEUR DES CARREAUX DE CÉRAMIQUE ET DU COMPLEXE D'ÉTANCHÉITÉ À CONSERVER.

36 APPAREIL D'ÉCLAIRAGE ET CONDUITS EXISTANTS À DÉMOUR. VOIR ING. ÉLECTRIQUE

EXISTANT

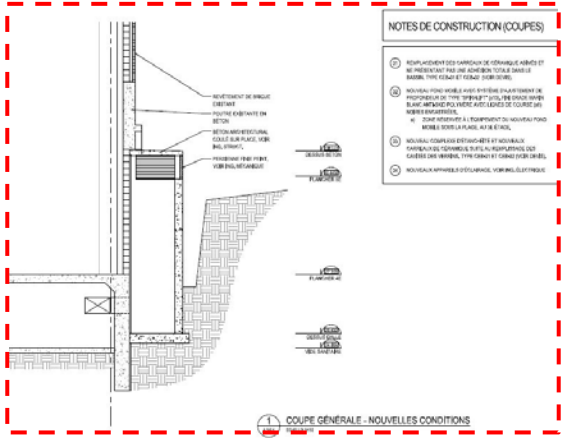
1 A350 COUPE GÉNÉRALE - EXISTANT ET DÉMOLITION
ÉCHELLE 1/16

EMPLACEMENT INITIAL DES BOUCHES DE VENTILATION



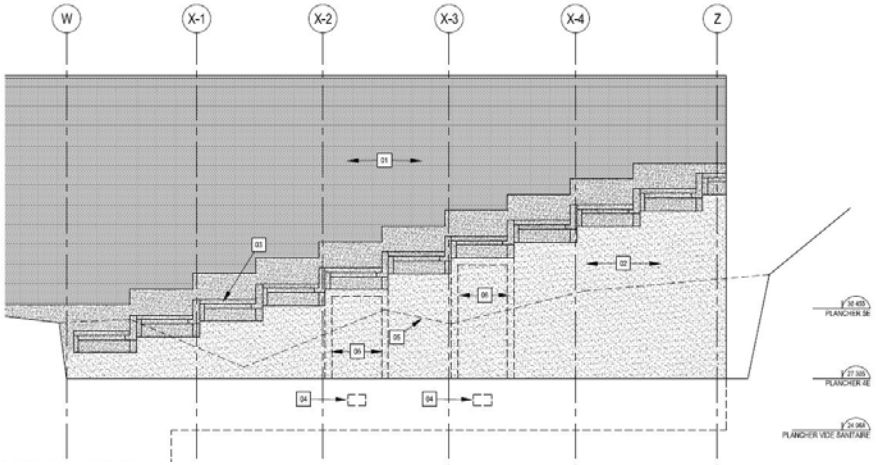
PROPOSÉ CCU 17/02/2022

1 A351 COUPE GÉNÉRALE - NOUVELLES CONDITIONS
ÉCHELLE 1/16



NOTES DE CONSTRUCTION (COUPES)

1 COUPE GÉNÉRALE - NOUVELLES CONDITIONS



1 A300 ÉLÉVATION OUEST - EXISTANT/ DÉMOLITION

NOTES DE DÉMOLITION (ÉLÉVATIONS)

01 REVÊTEMENT DE BRIQUE À CONSERVER

02 CRÉPI SUR BLOC DE BÉTON À CONSERVER

03 POUTRES DE BÉTON À CONSERVER

04 NOUVELLES OUVERTURES AU MUR DE FONDATION

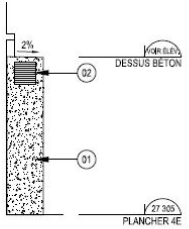
05 NIVEAU DES POINTS HAUTS DE LA FOSSE EN AVANT PLAN

06 CRÉPI ET ISOLANT À ENLEVER POUR PERMETTRE LA JONCTION DES NOUVEAUX MURS

EXISTANT



2 A300 ÉLÉVATION OUEST - NOUVELLES CONDITIONS



3 A300 ÉLÉVATION DES CÔTÉS - NOUVELLES CONDITIONS

EMPLACEMENT INITIAL DES BOUCHES DE VENTILATION

NOTES DE CONSTRUCTION (ÉLÉVATIONS)

01 NOUVEAU MUR EN BÉTON ARCHITECTURAL, VOIR ING. STRUCT.

02 NOUVELLE PERSIENNE, VOIR ING. MÉCANIQUE

PROPOSÉ CCU 17/02/2022

NOUVEL EMPLACEMENT PROPOSÉ

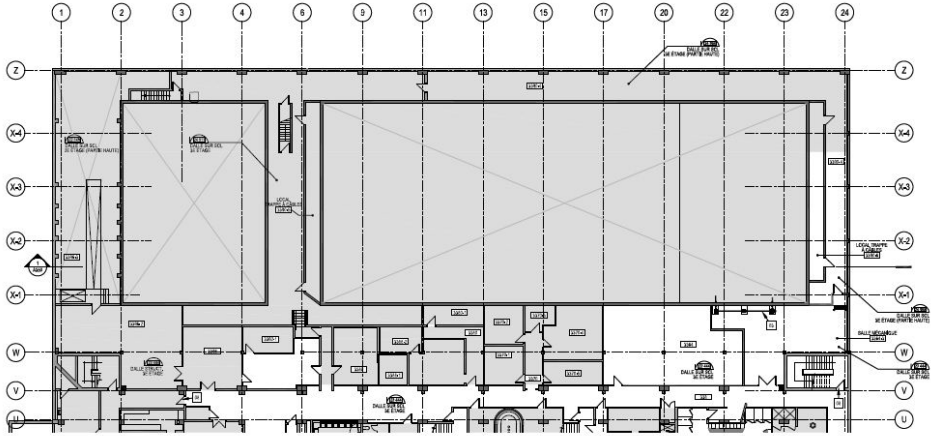
MUR OUEST



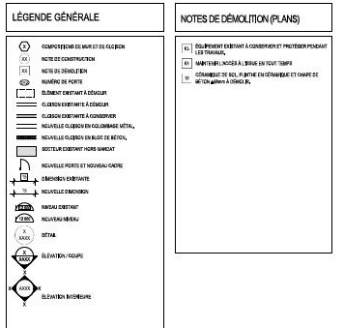


PLAN DU 3e ÉTAGE

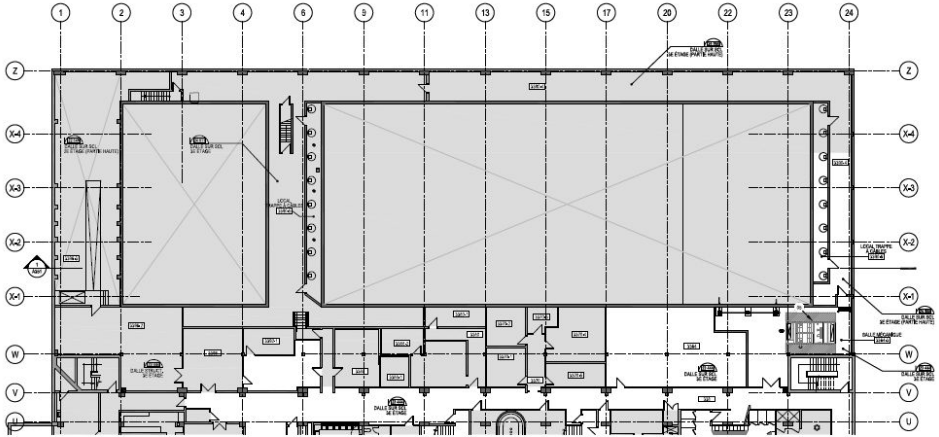
PROJET RÉVISÉ



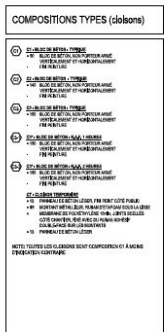
PLAN DU 3E ÉTAGE - EXISTANT ET DÉMOLITION

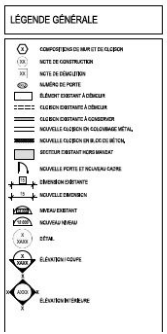


EXISTANT



PLAN DU 3E ÉTAGE - NOUVELLES CONDITIONS



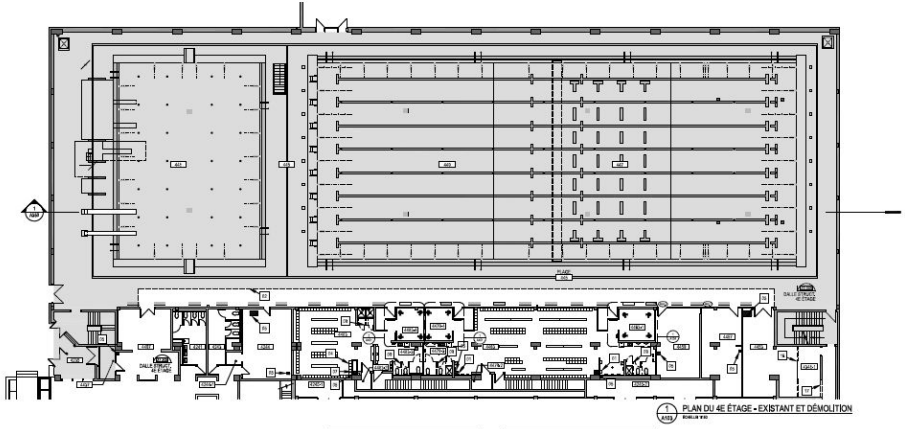


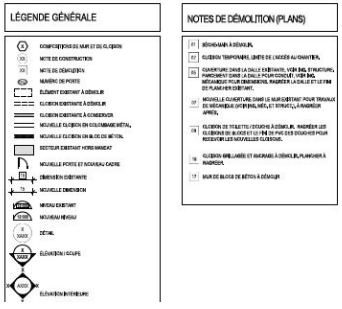


PROPOSÉ

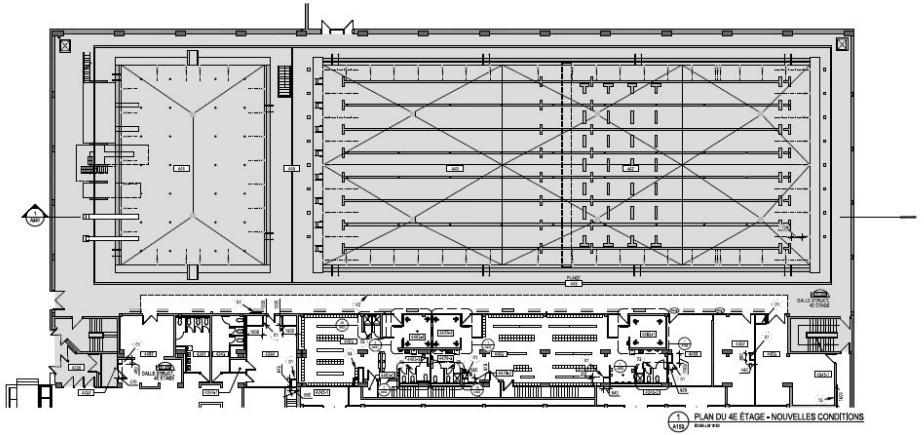
PLAN DU 4e ÉTAGE

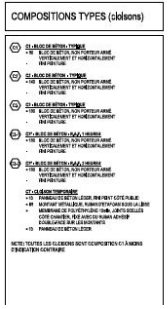
PROJET RÉVISÉ

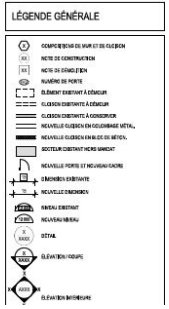




EXISTANT

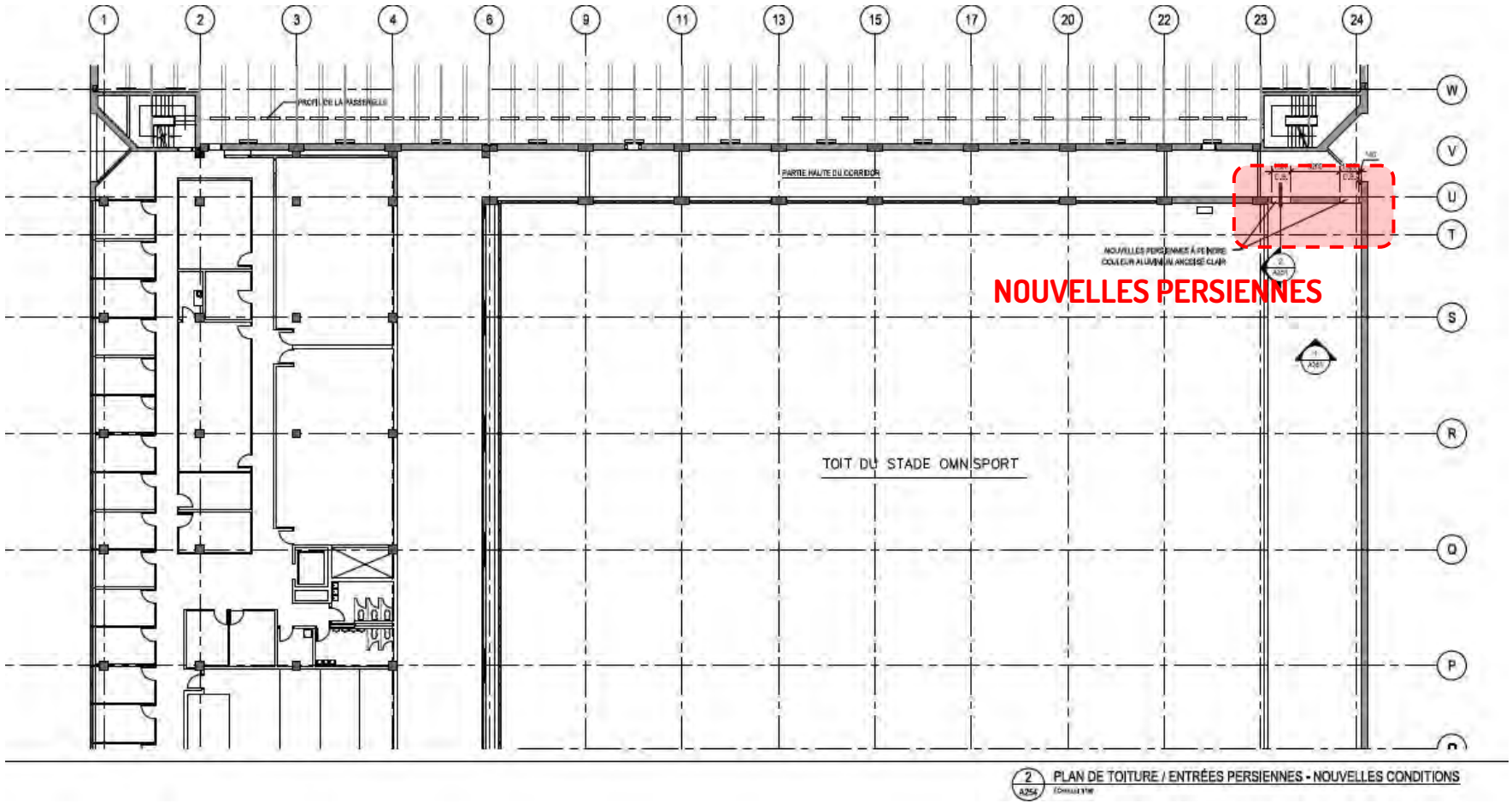




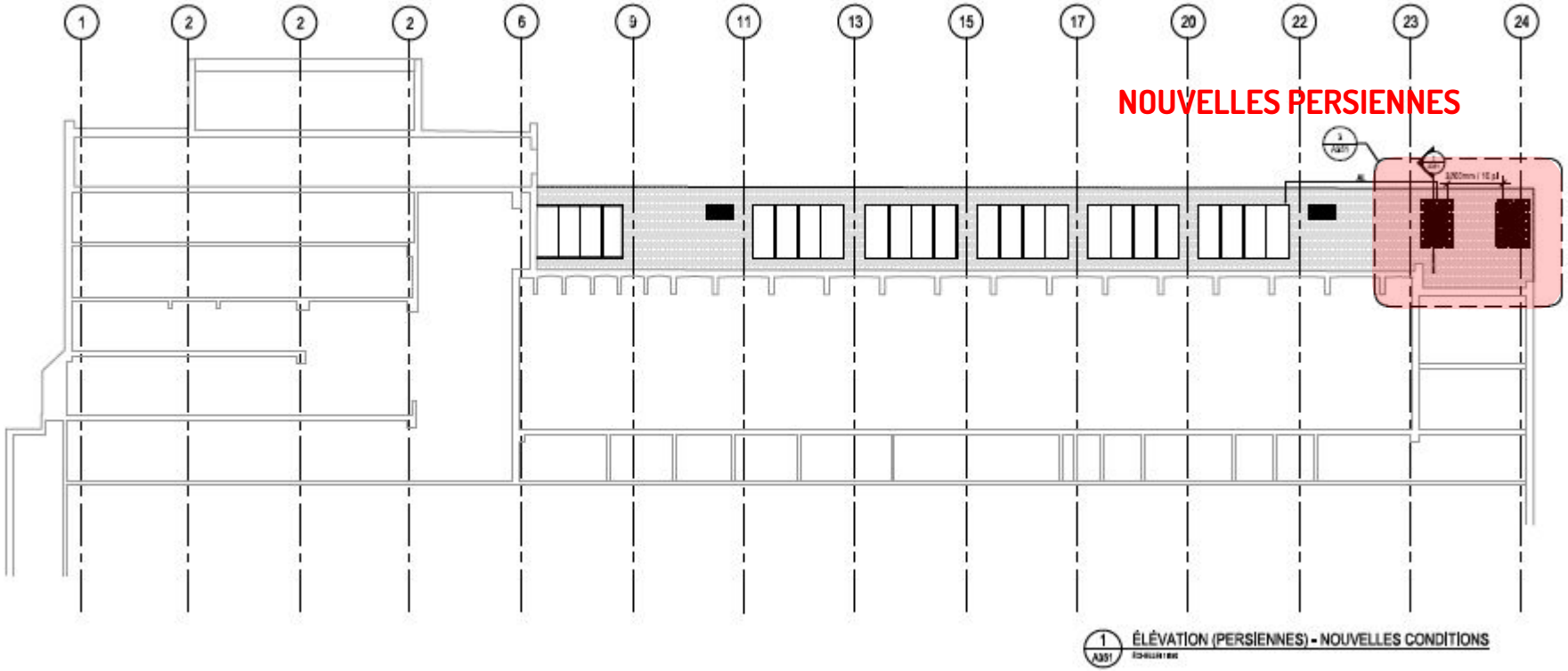


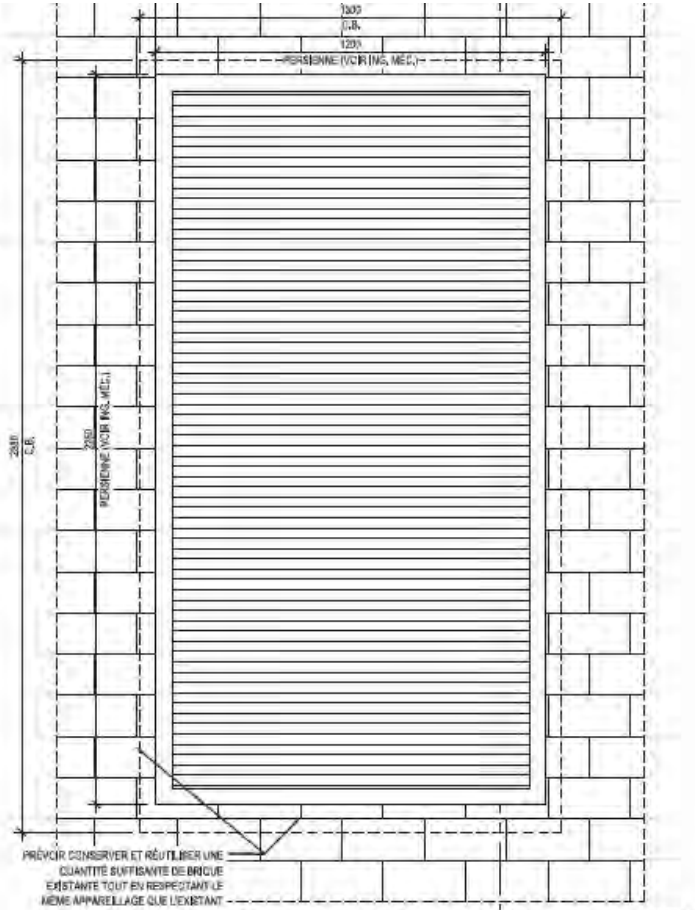


PROPOSÉ

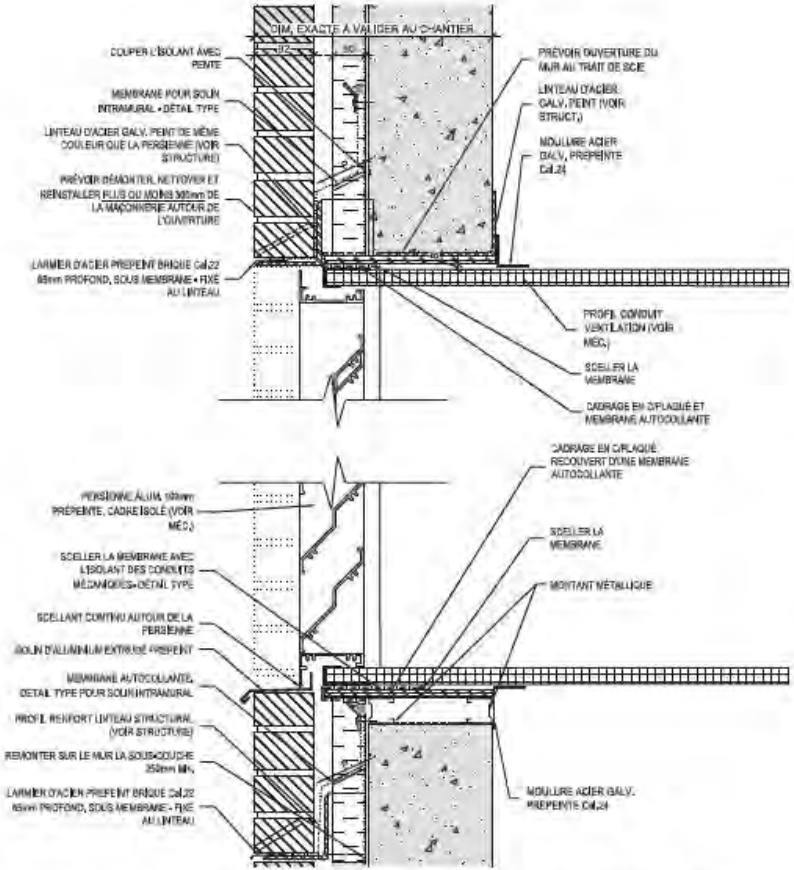


2 A254 PLAN DE TOITURE / ENTRÉES PERSIENNES - NOUVELLES CONDITIONS


1
2
2
2
6
9
11
13
15
17
20
22
23
24
NOUVELLES PERSIENNES
1
A201
ÉLÉVATION (PERSIENNES) - NOUVELLES CONDITIONS



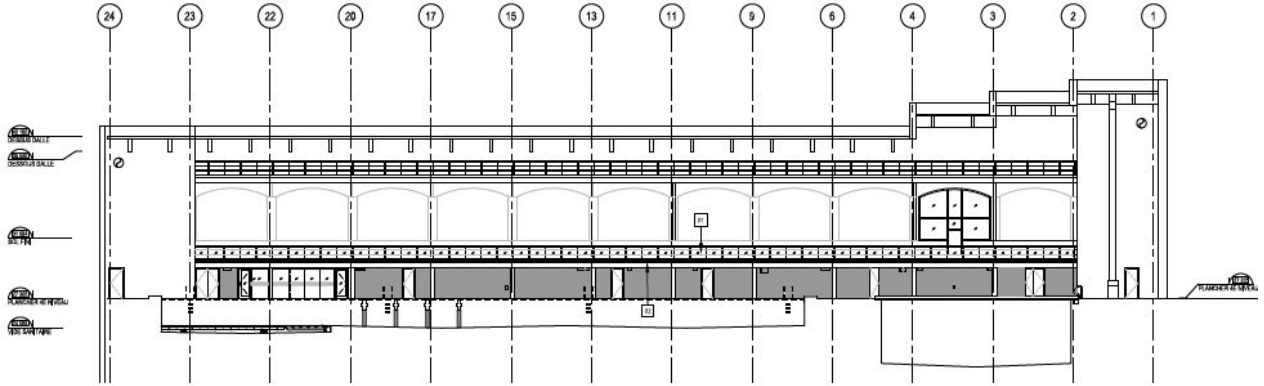
2 A351 DÉTAIL OUVERTURE DES PERSIENNES - NOUVELLES CONDITIONS (TYP.)
ÉCHELLE 1/50



2 A351 DÉTAIL EN COUPE DES PERSIENNES - NOUVELLES CONDITIONS (TYP.)
ÉCHELLE 1/5

ÉLÉVATIONS INTÉRIEURES — PISCINE

EXISTANT

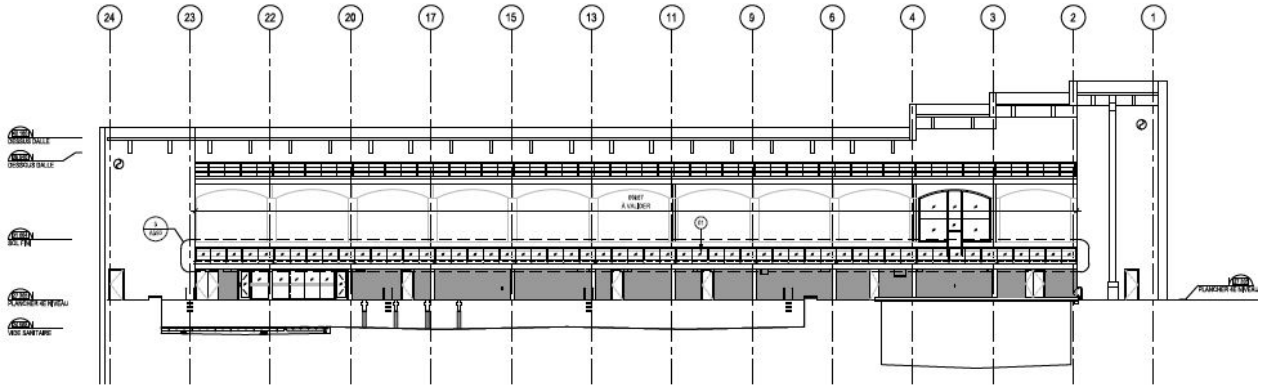


1 ÉLÉVATION OUEST - EXISTANT/ DÉMOLITION

NOTES DE DÉMOLITION (ÉLÉVATION)

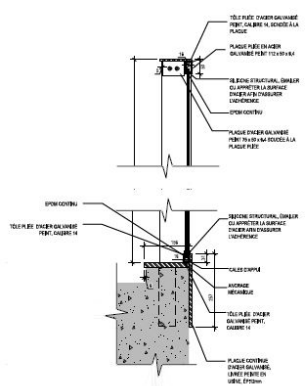
NOTES DE CONSTRUCTION (ÉLÉVATION)

PROPOSÉ

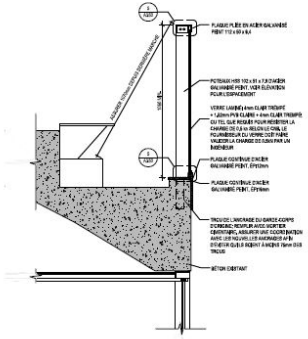


2 COUPE - GARDE-CORPS DES GRADINS - EXISTANT/DÉMOLITION

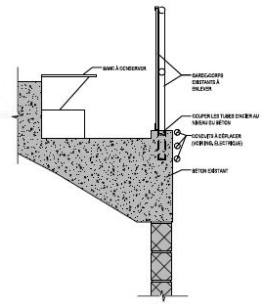
DÉTAILS INTÉRIEURS DES GRADINS — PISCINE



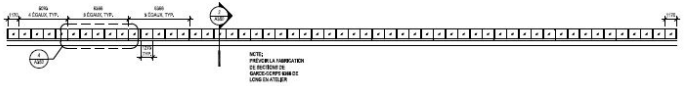
5 COUPE AGRANDIE - GARDE-CORPS DES GRADINS - NOUVELLES CONDITIONS



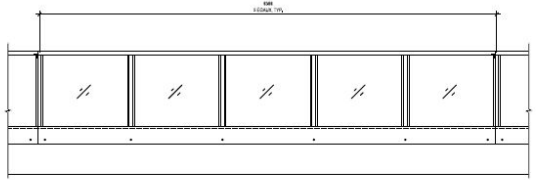
2 COUPE - GARDE-CORPS DES GRADINS - NOUVELLES CONDITIONS



1 COUPE - GARDE-CORPS DES GRADINS - EXISTANT/DÉMOLITION

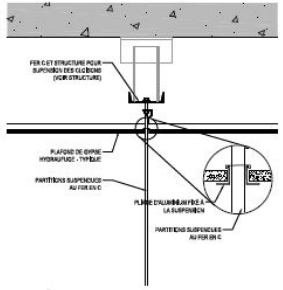


3 ÉLÉVATION - GARDE-CORPS DES GRADINS

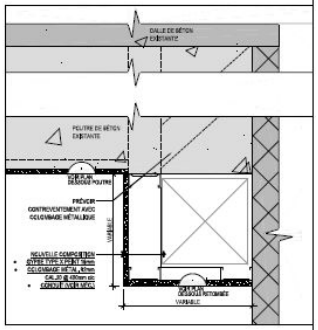


4 ÉLÉVATION - SECTION TYPIQUE DE GARDE-CORPS

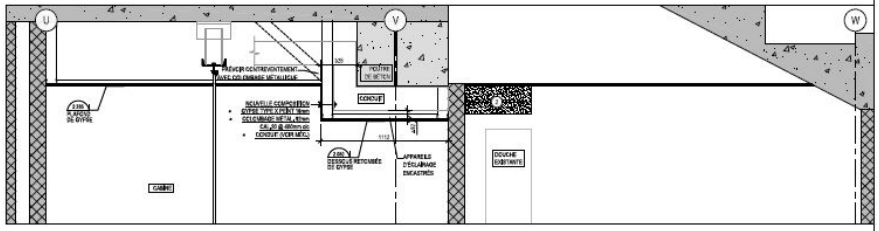
GARDE-CORPS DES GRADINS



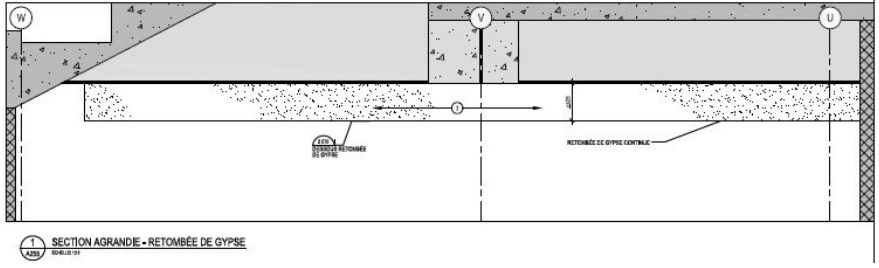
4 DÉTAIL EN COUPE - TYP. FIXATION PARTITIONS / PLAFOND DE GYPSE



3 DÉTAIL EN COUPE - RETOMBÉE DE GYPSE TYPIQUE

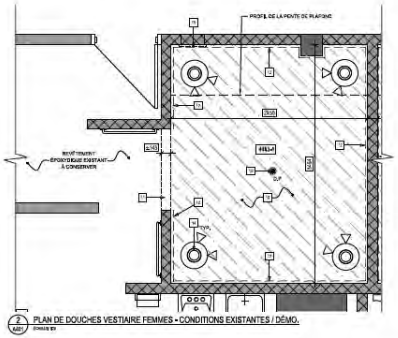


2 SECTION AGRANDIE - RETOMBÉE DE GYPSE



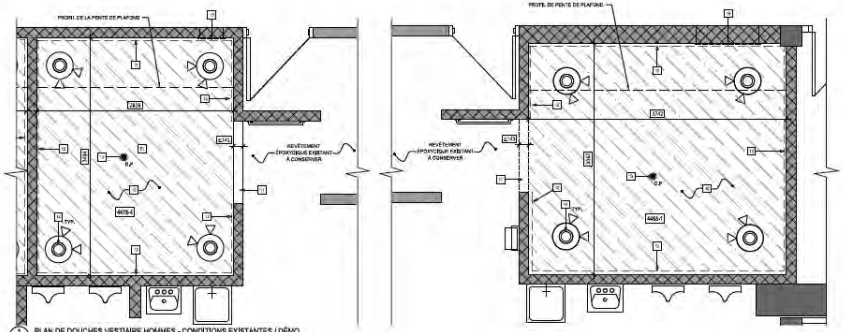
1 SECTION AGRANDIE - RETOMBÉE DE GYPSE

RETOMBÉES DES PLAFONDS

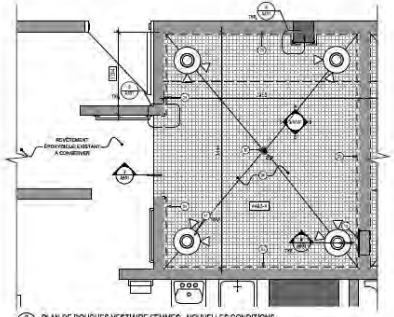


2 PLAN DE DOUCHES VESTIAIRE FEMMES - CONDITIONS EXISTANTES / DÉMO.

NOTES DE DÉMOLITION (PLANS)

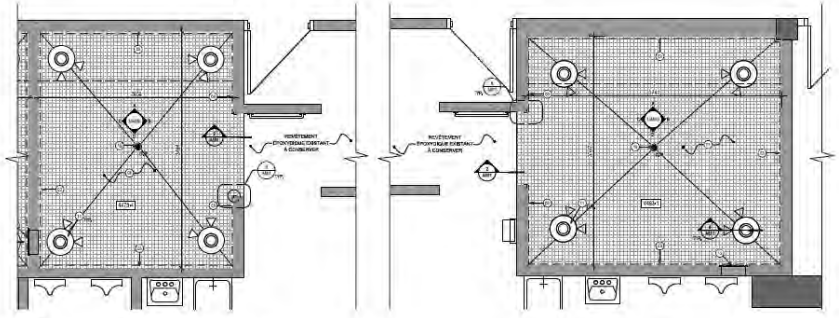


1 PLAN DE DOUCHES VESTIAIRE HOMMES - CONDITIONS EXISTANTES / DÉMO.



2 PLAN DE DOUCHES VESTIAIRE FEMMES - NOUVELLES CONDITIONS

LÉGENDE DES FINIS - VESTIAIRES

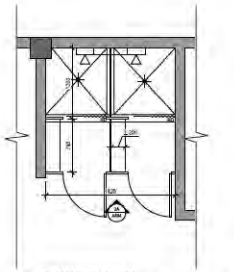


1 PLAN DE DOUCHES VESTIAIRE HOMMES - NOUVELLES CONDITIONS

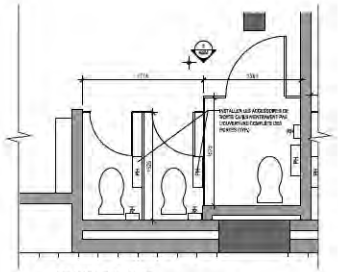
EXISTANT

PROPOSÉ

TOILETTES ET DOUCHES — 4e ÉTAGE

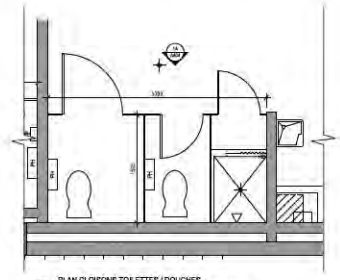


PLAN CLOISONS DOUCHES
VESTIAIRE FEMMES 4483 - NOUVELLES CONDITIONS

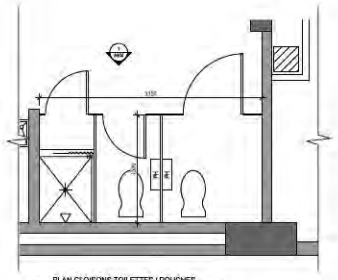


PLAN CLOISONS TOILETTES
VESTIAIRE FEMMES 4483 - NOUVELLES CONDITIONS



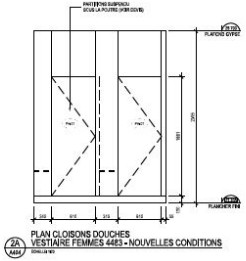


PLAN CLOISONS TOILETTES / DOUCHES
VESTIAIRE HOMMES 4463 - NOUVELLES CONDITIONS

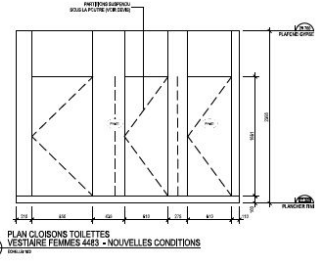


PLAN CLOISONS TOILETTES / DOUCHES
VESTIAIRE HOMMES 4463 - NOUVELLES CONDITIONS

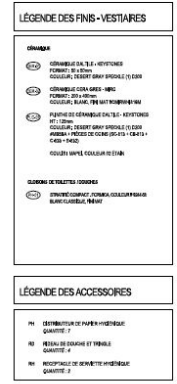
PLANS AGRANDIS

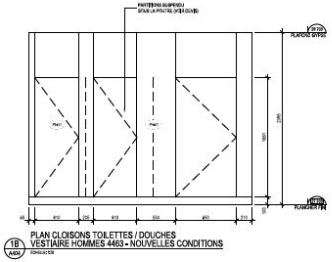


PLAN CLOISONS DOUCHES
VESTIAIRE FEMMES 4483 - NOUVELLES CONDITIONS

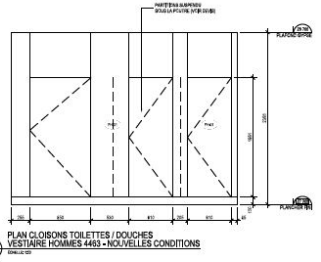


PLAN CLOISONS TOILETTES
VESTIAIRE FEMMES 4483 - NOUVELLES CONDITIONS



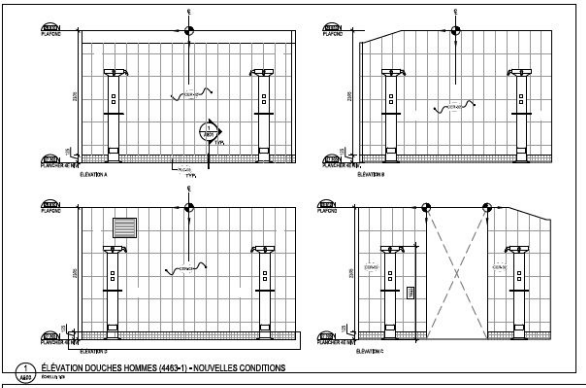


PLAN CLOISONS TOILETTES / DOUCHES
VESTIAIRE HOMMES 4463 - NOUVELLES CONDITIONS

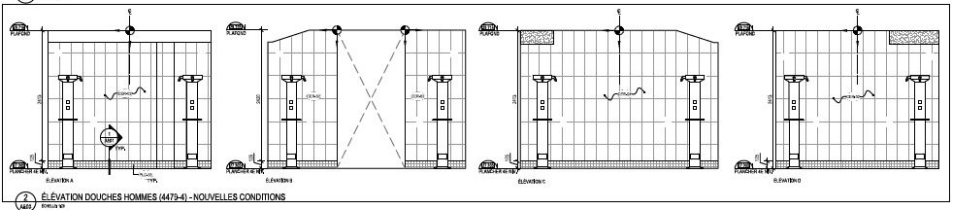


PLAN CLOISONS TOILETTES / DOUCHES
VESTIAIRE HOMMES 4463 - NOUVELLES CONDITIONS

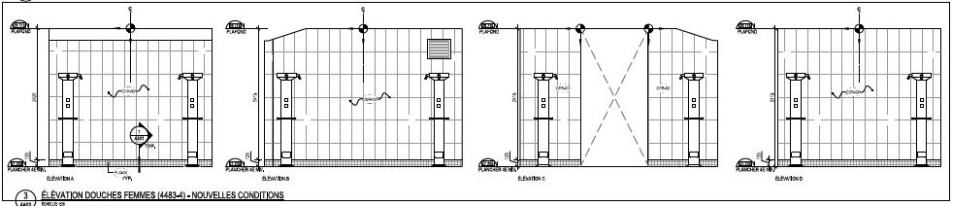
ÉLÉVATIONS DES CLOISONS



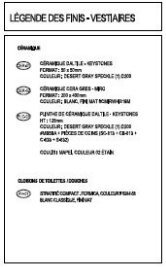
1 A601 ÉLÉVATION DOUCHES HOMMES (4453-1) - NOUVELLES CONDITIONS

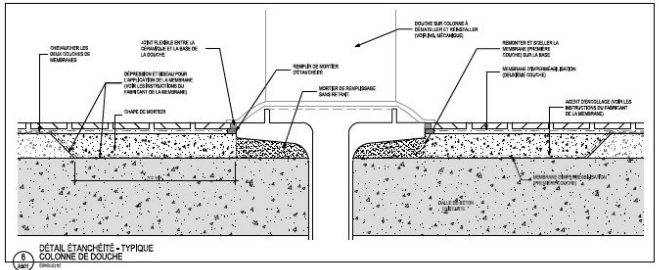


2 A601 ÉLÉVATION DOUCHES HOMMES (4479-4) - NOUVELLES CONDITIONS

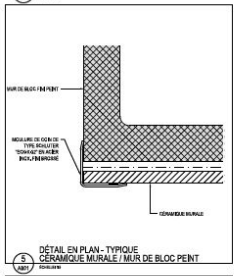


3 A601 ÉLÉVATION DOUCHES FEMMES (4483-4) - NOUVELLES CONDITIONS

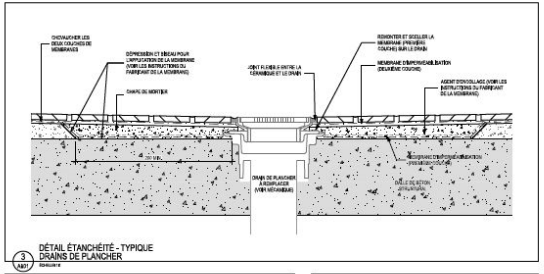




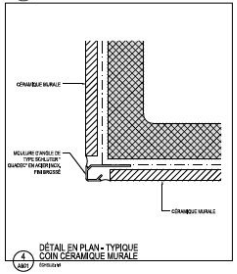
6 A601 DÉTAIL ÉTANCHÉITÉ - TYPIQUE COLONNE DE DOUCHE



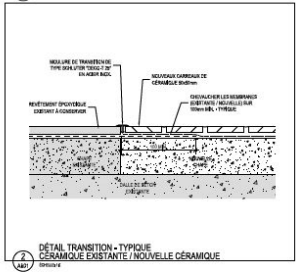
5 A601 DÉTAIL EN PLAN - TYPIQUE CÉRAMIQUE MURALE / MUR DE BLOC PEINT



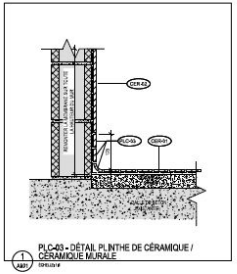
3 A601 DÉTAIL ÉTANCHÉITÉ - TYPIQUE DRAINS DE PLANCHER



4 A601 DÉTAIL EN PLAN - TYPIQUE COIN CÉRAMIQUE MURALE



2 A601 DÉTAIL TRANSITION - TYPIQUE CÉRAMIQUE EXISTANTE / NOUVELLE CÉRAMIQUE



1 A601 PLC-03 - DÉTAIL PLINTHE DE CÉRAMIQUE / CÉRAMIQUE MURALE



ÉLÉVATIONS ET FINIS

DÉTAILS DU PLANCHER

Montréal

AUTORISATION

Articles 64, 65 et 179.1 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002)

No Référence demande :
20239790

Après étude et sur la base des documents et renseignements soumis, la Ville de Montréal autorise :
Madame Myriam Denommée
Université de Montréal
2787, chemin des Services
Montréal (Québec) H3T 1J4

Copie conforme :
CIMA+
740 R, Notre-Dame Ouest 900
Montréal (Québec) H3C 3X6

À réaliser les actes ou travaux suivants :
Installer deux persiennes de ventilation à la piscine du CEPSUM selon les plans préparés par Poirier Fontaine architectes et GBI services d'ingénieries, datés du 6 avril 2023.

Sur le(s) bien(s) suivant(s) :
Université de Montréal - CEPSUM
Situé dans un site patrimonial - Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré)
2100, Boulevard Édouard-Montpetit
Montréal (Québec) H3T 1J4
Lot 2 176 565, Lot 2 177 237, Lot 2 177 240, Lot 2 177 242, Lot 2 177 243 et Lot 2 177 245

Important

Par le seul effet de la Loi sur le patrimoine culturel (ci-après la « LPC »), la présente autorisation est retirée si le projet visé n'est pas entrepris un an après la délivrance de l'autorisation ou s'il est interrompu pendant plus d'un an (articles 51 et 67 de la LPC).

Toutes modifications aux actes ou travaux autorisés par la présente, incluant les imprévus en cours de chantier, doivent faire l'objet d'une demande de modification et être autorisées par le ministre de la Culture et des Communications ou la Ville de Montréal préalablement à leur réalisation.

La présente autorisation peut aussi être révoquée ou modifiée par la Ville de Montréal si elle a été obtenue à partir d'informations inexactes ou incomplètes (article 197 de la LPC).

La présente autorisation ne dispense pas de l'obtention de tout autres permis, certificat ou autorisation pouvant être requis en vertu de la LPC ou toute autre loi ou règlement applicable, notamment un permis de travaux émis par l'arrondissement concerné de la Ville de Montréal.

La présente autorisation ne dispense pas de l'obligation d'aviser sans délai le ministre responsable de la Culture et des Communications du Québec de toute découverte de bien ou de site archéologique, conformément à l'article 74 de la LPC.

Signée en vertu du chapitre VI.1 de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002) et de l'article 2 du Règlement intérieur du comité exécutif sur la délégation de pouvoirs liés à la délivrance d'autorisations en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RCE 18-008) de la Ville de Montréal.

Délivrée le 2023-07-01

Louis-Henri Bourque, Directeur de direction
Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire
Service de l'urbanisme et de la mobilité

CRITÈRES DE PIIA

3003138254	2100 boulevard EDOUARD-MONTPETIT: CEPSUM	SM / LPC	TRANSFORMATION - UDEM - PIIA EN VERTU DE L'ART 55 DU RÈGLEMENT P20-052
référence critères	**# Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
59 al.2°	**a)** la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée et sa réhabilitation ne doit être envisagée qu'en dernier recours, sauf dans le cas visé au sous-paragraphe c;	☑	Le projet a été revu de manière à éliminer les travaux dans la tranchée existante et dans la zone protégée de l'écoterritoire du Mont-Royal; Les bouches de ventilation requises par les travaux de modernisation des installations aquatiques ont été redirigées vers des persiennes au toit du bâtiment;
59 al.2°	**b)** la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit se faire en respect de sa forme et de son apparence d'origine, en tenant compte notamment des éléments suivants : les matériaux, la forme, les dimensions, les divisions, la disposition, le format, les détails, l'appareillage, le fini et la texture;	N/A	
59 al.2°	**c)** la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée lorsqu'elle a pour but de ne pas remplacer à l'identique un matériau de mauvaise qualité ou incompatible avec le caractère d'un bâtiment ou d'un espace extérieur.	N/A	
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales; Les travaux ont été autorisés en vertu de la LPC;
668	**2°** qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les nouvelles persiennes sont bien intégrées à l'architecture du bâtiment et leur emplacement est peu perceptible;
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 à la préservation du patrimoine architectural de l'UdeM et de l'écoterritoire du Mont-Royal;
Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme à l'article 61 du Règlement P20-052, et formule un avis favorable au projet révisé.			
		☑ ☑ ☒ N/A	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 59 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet révisé pour les raisons suivantes:

- L'intervention s'inscrit dans le cadre des travaux de modernisation du CEPSUM;
- Le projet a été revu de manière à éliminer les travaux dans la tranchée existante et dans la zone protégée de l'écoterritoire du Mont-Royal;
- Les nouvelles persiennes sont bien intégrées à l'architecture du bâtiment et leur emplacement est peu perceptible;
- Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales;
- Les travaux sont autorisés en vertu de la LPC;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3421, AVENUE BEACONSFIELD**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à agrandir en superficie de plancher dans la cour arrière, une habitation unifamiliale jumelée située au 3421, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3003268786

2023/07/26

01

CONTEXTE

Projet visant à agrandir une habitation unifamiliale en cour arrière:

- Ouvrir le mur arrière entre le bâtiment et l'annexe en saillie au rdc et 2e étage;
- Démolir et reconstruire l'annexe afin d'agrandir en superficie de plancher;
- Remplacer la porte et les fenêtres à l'arrière.

02

ANALYSE

- **Bâtiment situé en secteur significatif à normes 'C' :**
- Modification de volume assujettie conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379).

03

RECOMMANDATION

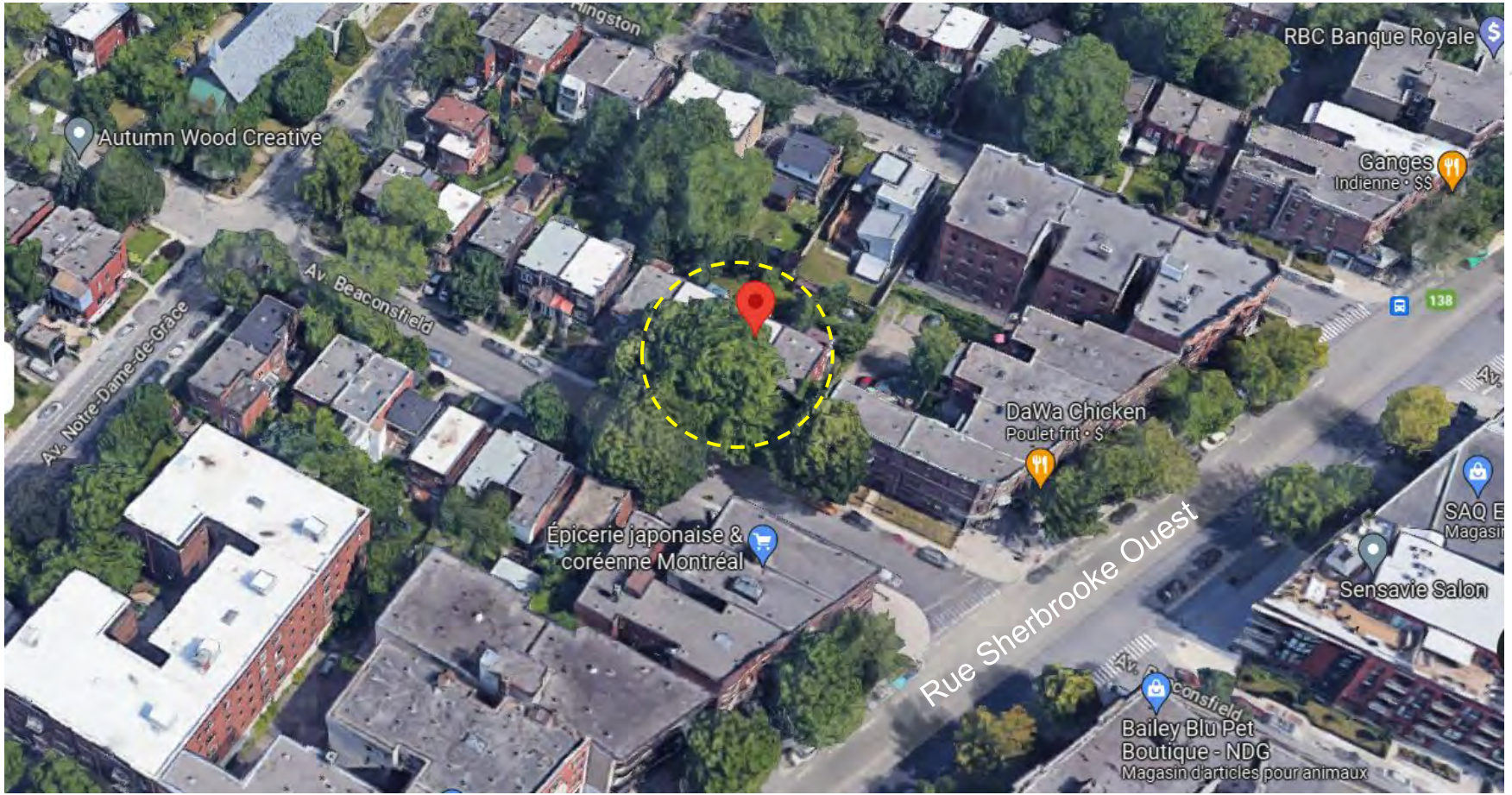
La DAUSE est favorable au projet avec une condition.

CONTEXTE

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

3421, AVENUE BEACONSFIELD - MODIFICATION DE VOLUME - 3003268786

LOCALISATION : DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE





AVENUE BEACONSFIELD




COUR AVANT
COUR ARRIÈRE

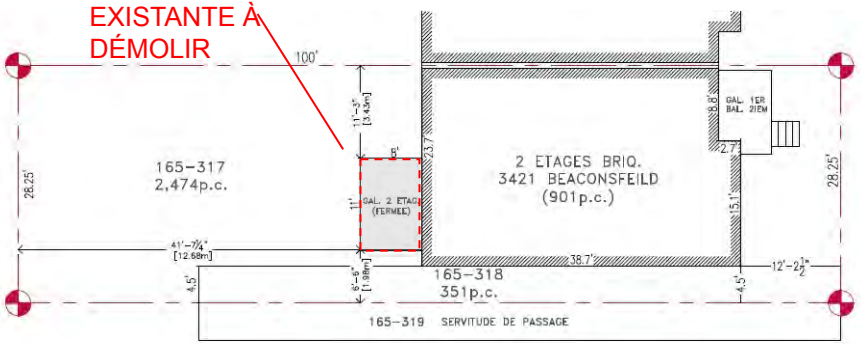




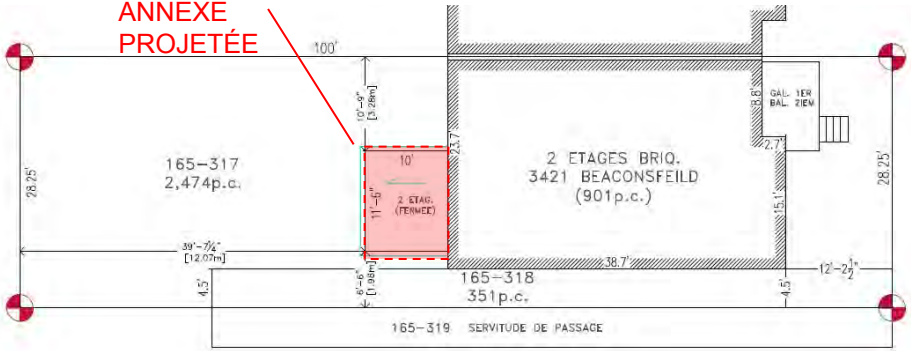
COUR ARRIÈRE

PLAN D'IMPLANTATION

ANNEXE EXISTANTE À DÉMOLIR



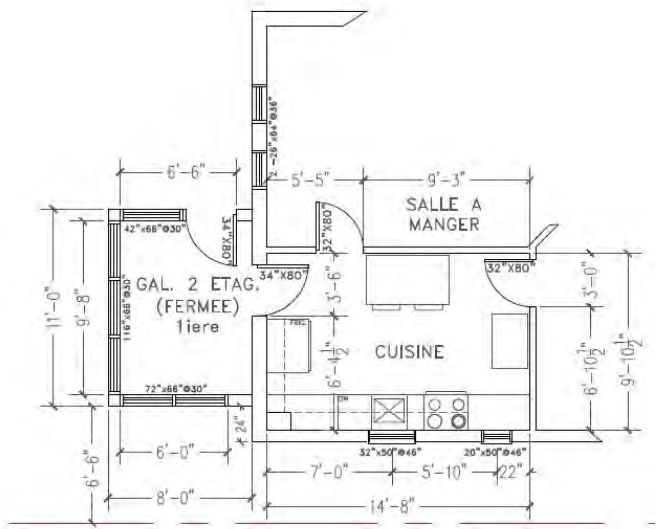
NOUVELLE ANNEXE PROJETÉE



EXISTANT

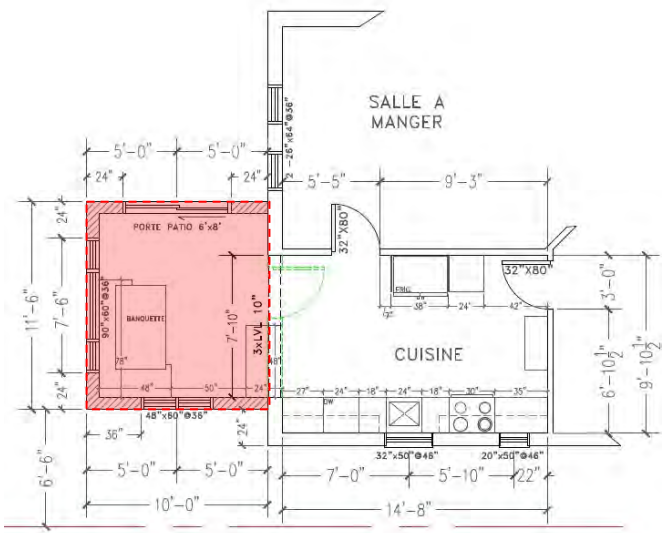
PROPOSÉ

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE



PLAN PARTIEL EXISTANT– RC

ÉCHELLE: 3/16" = 1'–0"



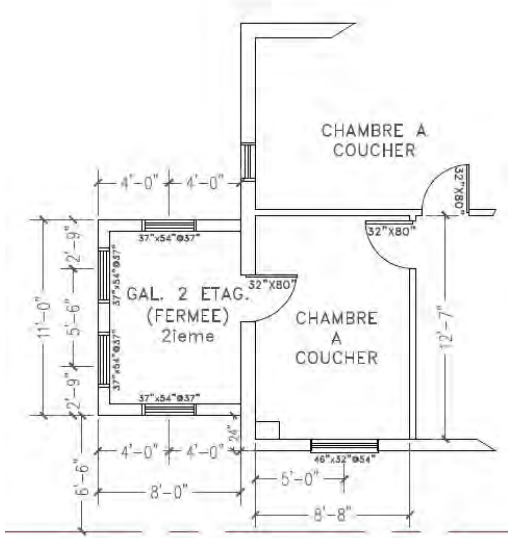
PLAN PARTIEL PROPOSÉ – RC

ÉCHELLE: 3/16" = 1'–0"

EXISTANT

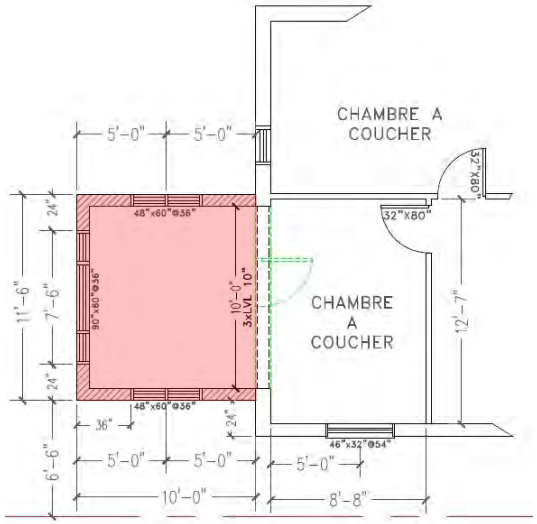
PROPOSÉ

PLAN DE L'ÉTAGE



PLAN PARTIEL EXISTANT– 2ieme

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"



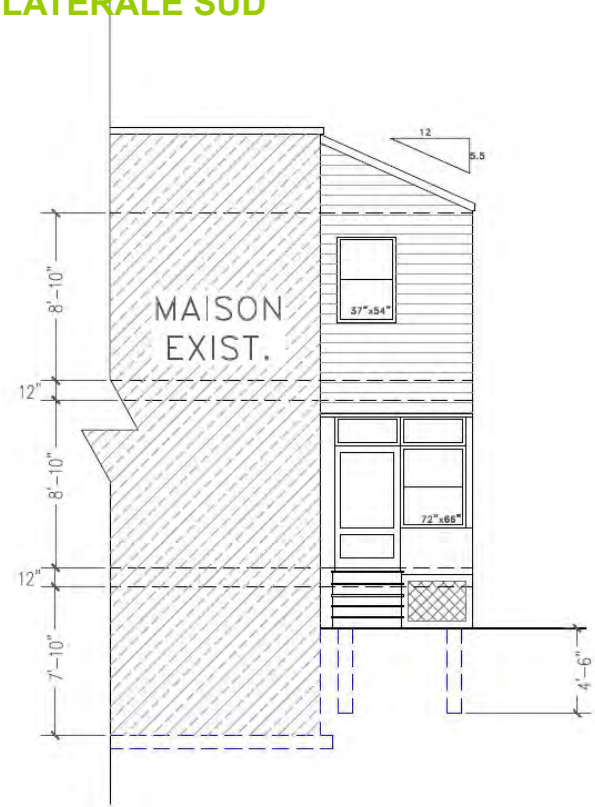
PLAN PARTIEL PROPOSÉ – 2ieme

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

EXISTANT

PROPOSÉ

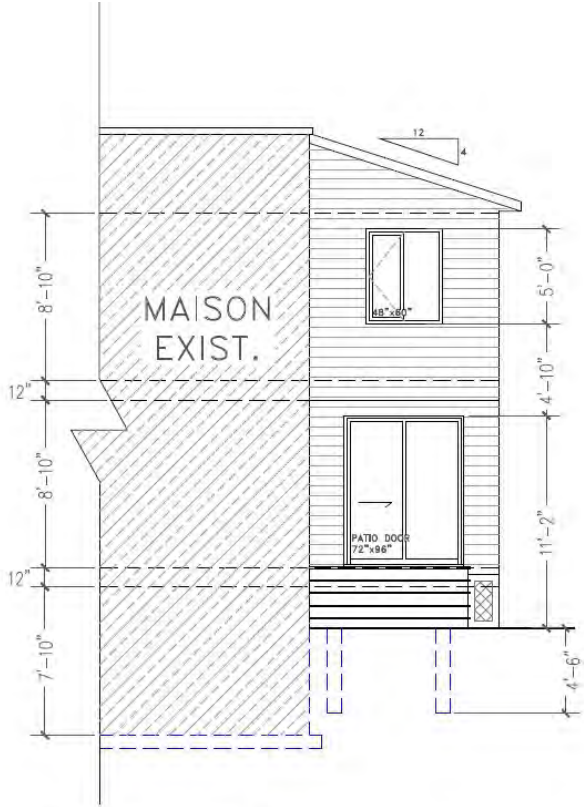
ÉLÉVATION LATÉRALE SUD



ÉLÉVATION ARRIÈRE EXISTANTE S

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

EXISTANT

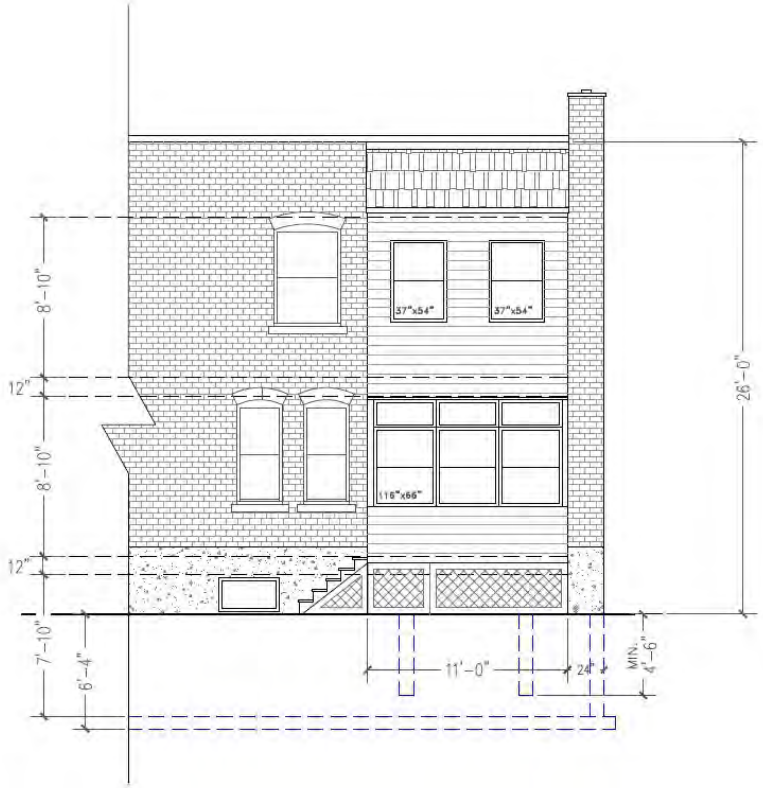


ÉLÉVATION ARRIÈRE EXISTANTE S

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

PROPOSÉ

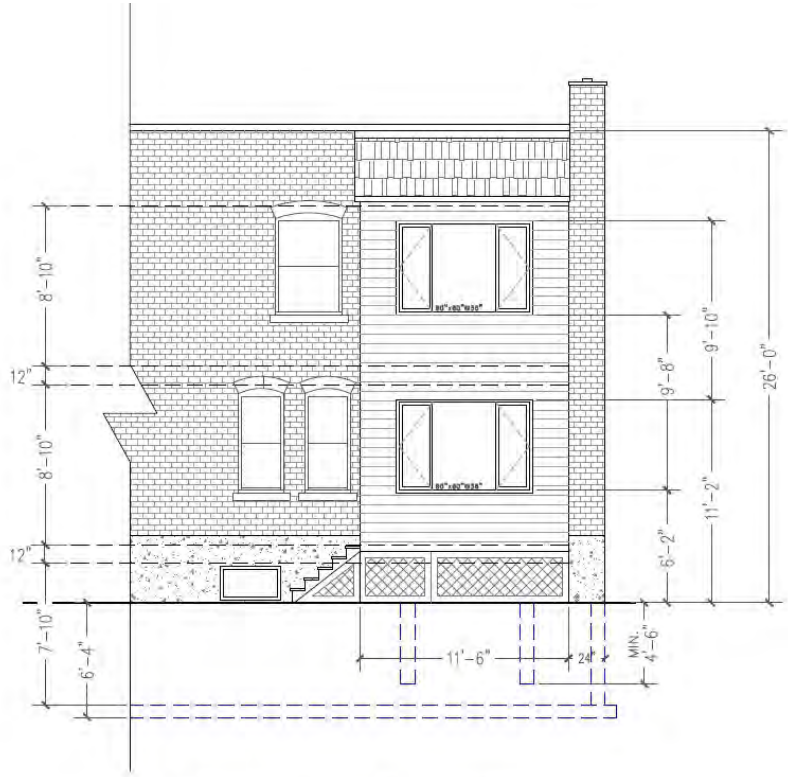
ÉLÉVATION ARRIÈRE



ÉLÉVATION ARRIÈRE EXISTANTE

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

EXISTANT

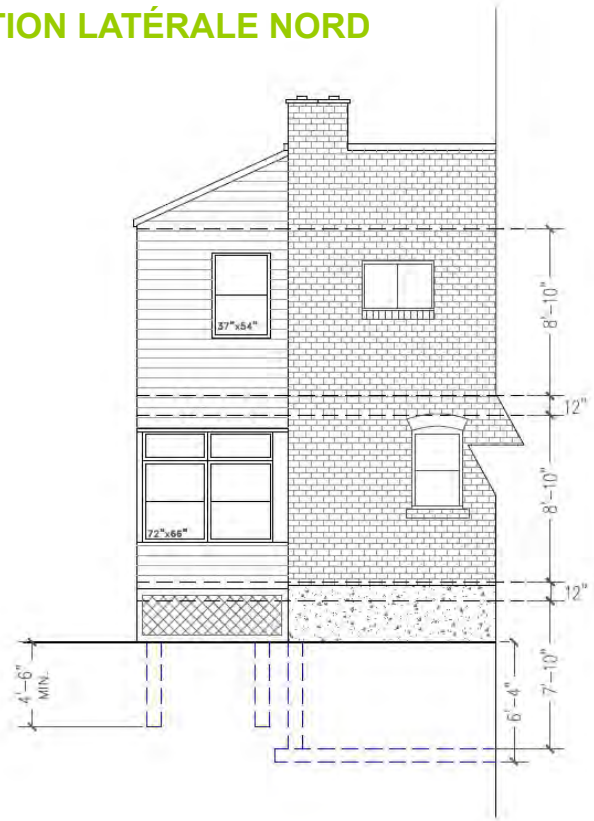


ÉLÉVATION ARRIÈRE PROPOSÉ

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

PROPOSÉ

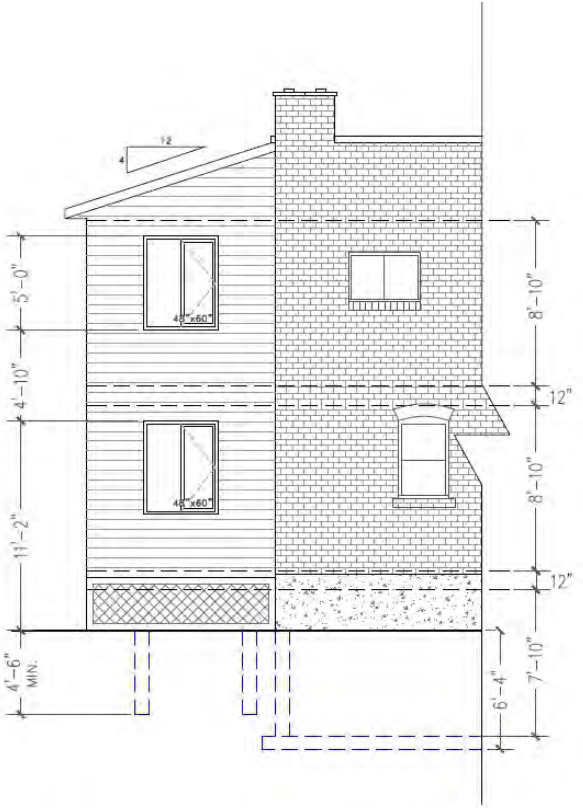
ÉLÉVATION LATÉRALE NORD



ÉLÉVATION ARRIÈRE EXISTANTE N

ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

EXISTANT



ÉLÉVATION ARRIÈRE EXISTANTE N

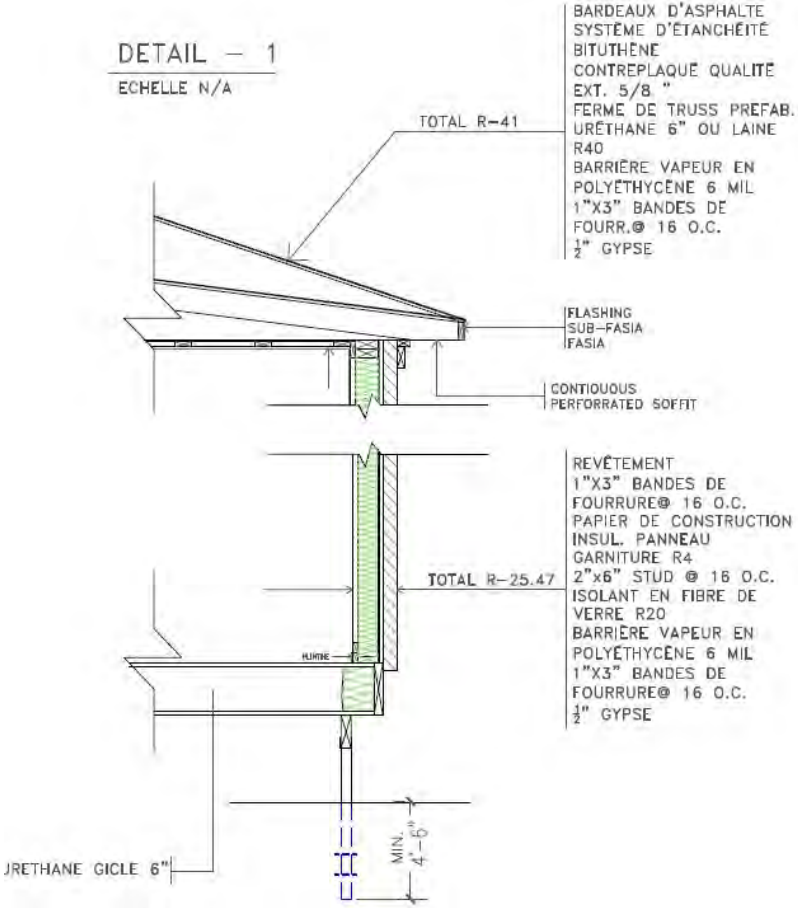
ÉCHELLE: 3/16" = 1'-0"

PROPOSÉ

DÉTAILS

DETAIL – 1

ECHELLE N/A



NOTES GENERALES

LES COLOMBAGES SERONT JUMELES DE CHAQUES COTE DES OUVERTURES DES MURS PORTEURS ET EXTERIEURS

LES LINTEAUX SAUF INDICATION CONTRAIRE AU DESSUS DES OUVERTURES, TOUS LES LINTEAUX SERONT COMPOSES DE 2–2"x10" ET DE 3–2"x10" AU DESSUS DES TOUTE OUVERTURE SUPERIEURE A 5'–0"

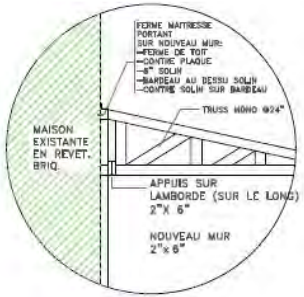
LE FABRICANT DE FERME DE TOIT DOIT VERIFIER TOUTES LES DIMENSIONS, AFIN QU'IL Y AIT CONCORDANCE AVEC L'ENSEMBLE DU PLAN. SUITE AUX CALCULS DU FABRICANT, CERTAINES DIMENSIONS PEUVENT NECESSITER UN AJUSTEMENT. DESCRIPTION TECHNIQUE DES TRUSS DOIVENT ÊTRE INDIQUÉS SUR UN PLAN DE CADRAGE FOURNI PAR LE FOURNISSEUR DE TRUSS.

VENTILATION

LA CAPACITE ET LE NOMBRE DE SORTIE POUR L'ECHANGER D'AIRE SERA DETERMINE PAR L'ENTREPRENEUR DE VENTILATION.

DETAIL – 2

ECHELLE N/A



MATÉRIAUX

Battants et Auvents HYBRID DUO 5 ½" FRAME

ENERGY STAR

COULEUR BLANC - CORRESPONDANT À L'EXISTANT

(Dimensions sur dessins)





1. Volet et cadre extérieur d'aluminium extrudé au fini émail acrylique reconnu pour ses caractéristiques supérieures de résistance à la corrosion, aux impacts et aux rayures superficielles.
2. L'étanchéité exceptionnelle des triples coupe-froid diminue les coûts de chauffage et de climatisation.
3. Intercalaire isolant non conducteur.
4. Le volet peut recevoir pratiquement tous les types et épaisseurs de vitrages performants.
5. La parclose intérieure constitue un élément de sécurité. Elle permet à la fenêtre de résister à des vents de plus de 350 km/h.
6. L'intérieur en PVC de la fenêtre Duo est celle qui compte le plus de chambres internes. Cela lui procure des qualités exceptionnelles d'isolation, d'insonorisation, d'efficacité thermique et de solidité.

LP® SMARTSIDE® EXPERTFINISH® TRIM & SIDING

Revêtement extérieur D4D Avanti série **Timberlake de Kaycan**, vinyle couleur KAKI



Bardeaux de toiture **Timberline HD de GAF**, HICKORY:

CORRESPOND À L'EXISTANT ET À LA BRIQUE



La Garantie Limitée StainGuard PlusMC contre les algues* protége votre investissement en toiture avec la Technologie de Combat contre les Algues à Libération Contrôlée de GAF. Une résistance aux algues si puissante qu'elle nous permet d'offrir une garantie limitée de 25 ans contre la décoloration causée par les algues bleu-vert sur plusieurs de nos produits les plus

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux objectifs et aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet reprend les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant;
- Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement;
- L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent;

La Direction demande cependant à ce que le revêtement extérieur de vinyle soit remplacé par un matériau de meilleure qualité.

ANALYSE

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

PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION	3421	AVENUE BEACONSFIELD - 3003268786
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée uneincohérence notable par rapport au contexte bâtienvironnant.	O	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	retrait des murs latéraux
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traitsdominants de son milieu d'insertion.	O	
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	revêtement de vinyle de faible qualité
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	la fenestration pourrait être augmentée au rez-de-chaussée afin de préserver la légerté du volume ajouté
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	l'agrandissement pourrait se distinger davantage du bâtiment d'origine

2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	le volume préserve la typologie des annexes en cour arrière
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	condition existante
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément detype corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	un revêtement de meilleure qualité et plus durable pourrait être proposé
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	la fenestration pourrait être augmentée au RDC
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	revêtement blanc exigé

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **2500 Polytechnique (3 041 240 et 2 515 712)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à agrandir le pavillon principal, à réaménager l'aire de stationnement extérieure et à créer un bassin de rétention pour l'immeuble institutionnel situé au 2500, chemin de Polytechnique- dossier relatif à la demande de permis 3003287883.

2023/07/26

01 CONTEXTE

Agrandissement des pavillons JAB et principal
Réaménagement de l’aire de stationnement extérieure
Création d’un gradin planté
Création d’un bassin de rétention

02 ANALYSE

Immeuble localisé sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal
Grande propriété à caractère institutionnel assujettie au Règlement 20-052
Localisation dans un écoterritoire, à moins de 30 mètres d’un bois
Travaux visés par la Loi sur le patrimoine culturel (p-9.002)

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

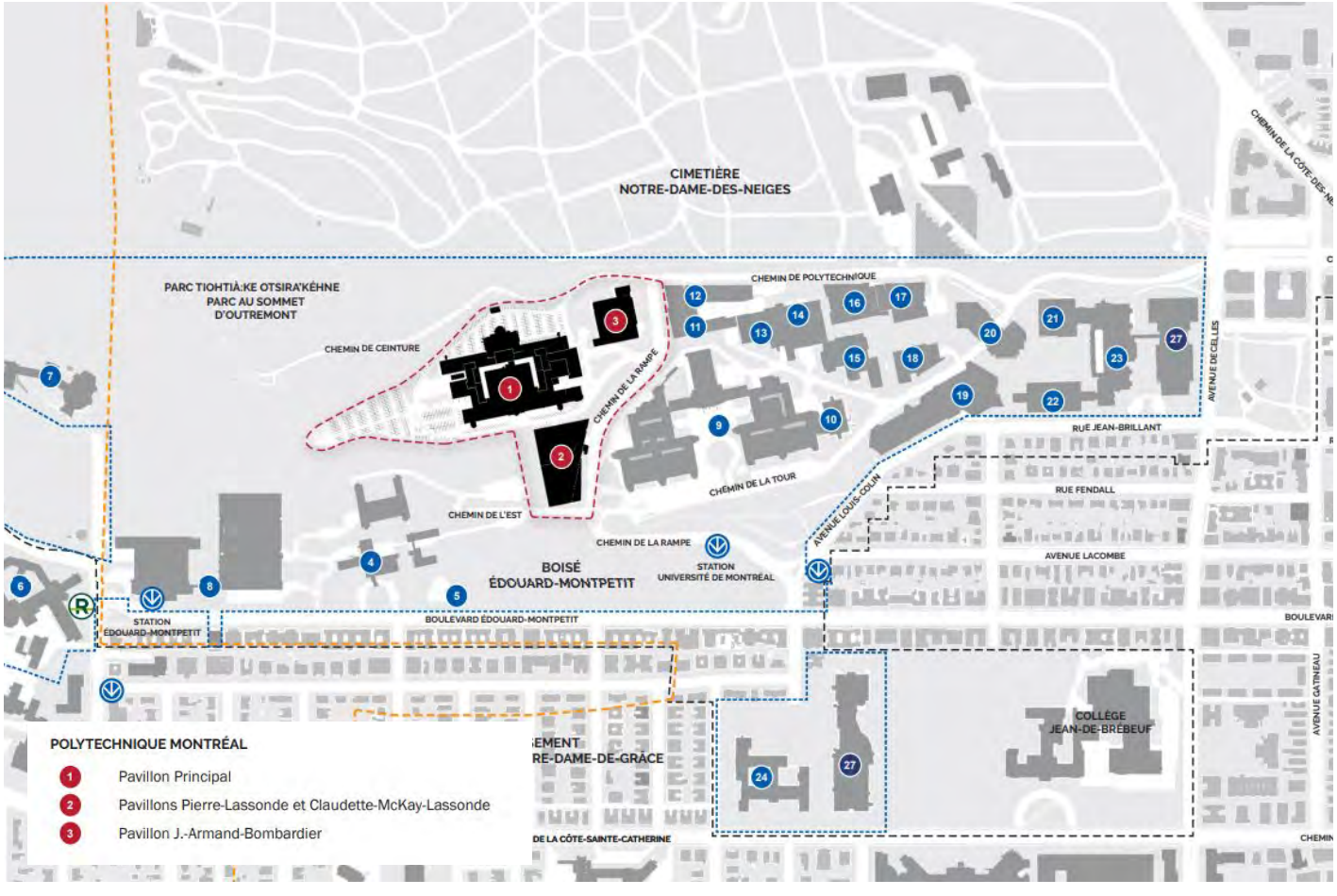
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION



- District Côte-des-Neiges
- Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
- Écoterritoire Les sommets et les flancs du Mont-Royal

LOCALISATION



- Grande propriété à caractère institutionnelle faisant partie du Campus de la Montagne (Polytechnique, UdeM, HEC)
- Adossé au Parc au Sommet d'Outremont : le Parc Tiohtià:ke Otsira'kéhne

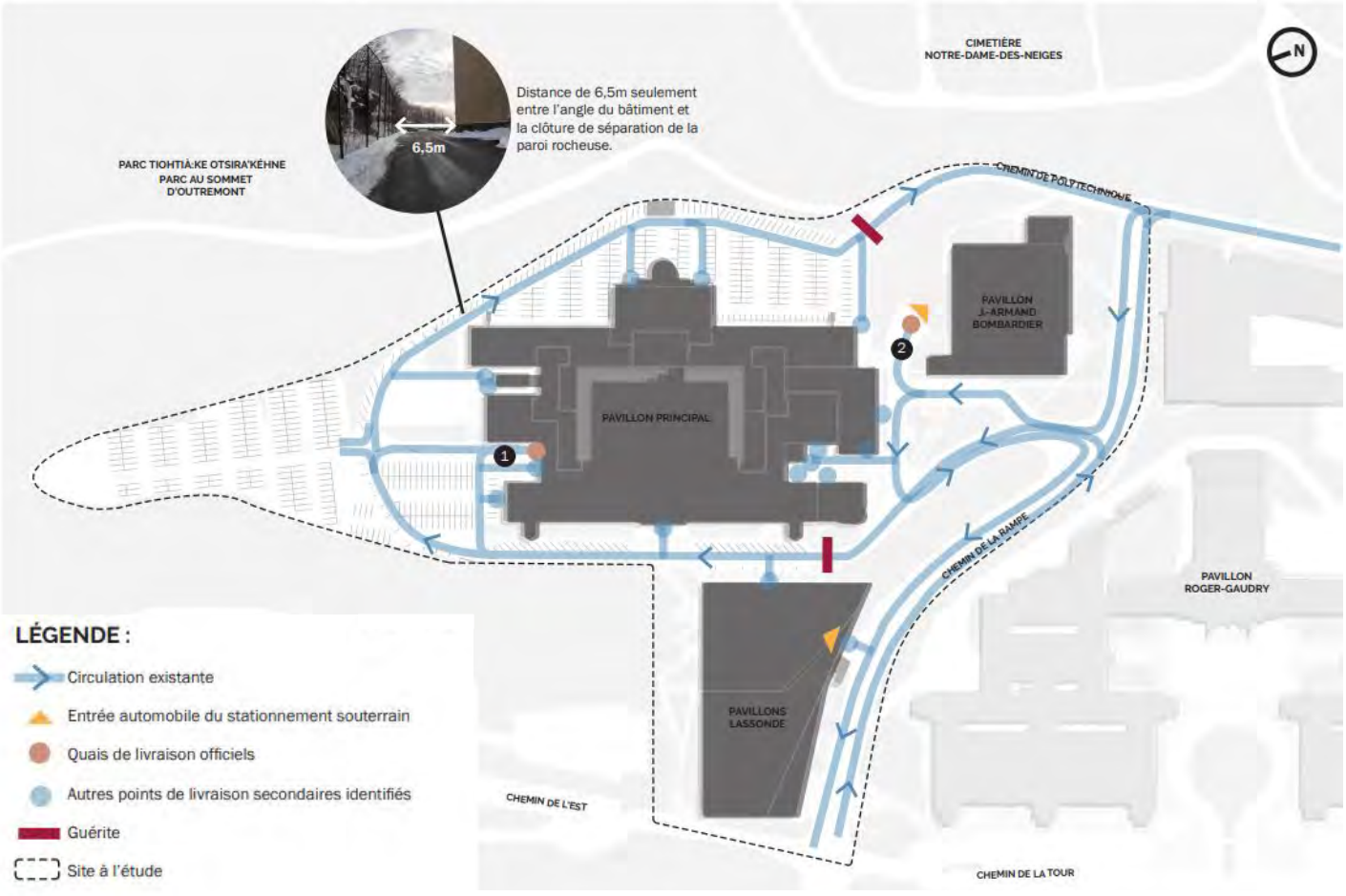
Source : Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020

LOCALISATION





CIRCULATION VÉHICULAIRE



- Boucle de circulation véhiculaire continue autour des pavillons Principal et J.-A.-Bombardier
- Près de la moitié des livraisons ne sont pas effectuées dans les quais officiels
- Rupture physique occasionnée par l'entrée véhiculaire du stationnement intérieur JAB

Source : Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020

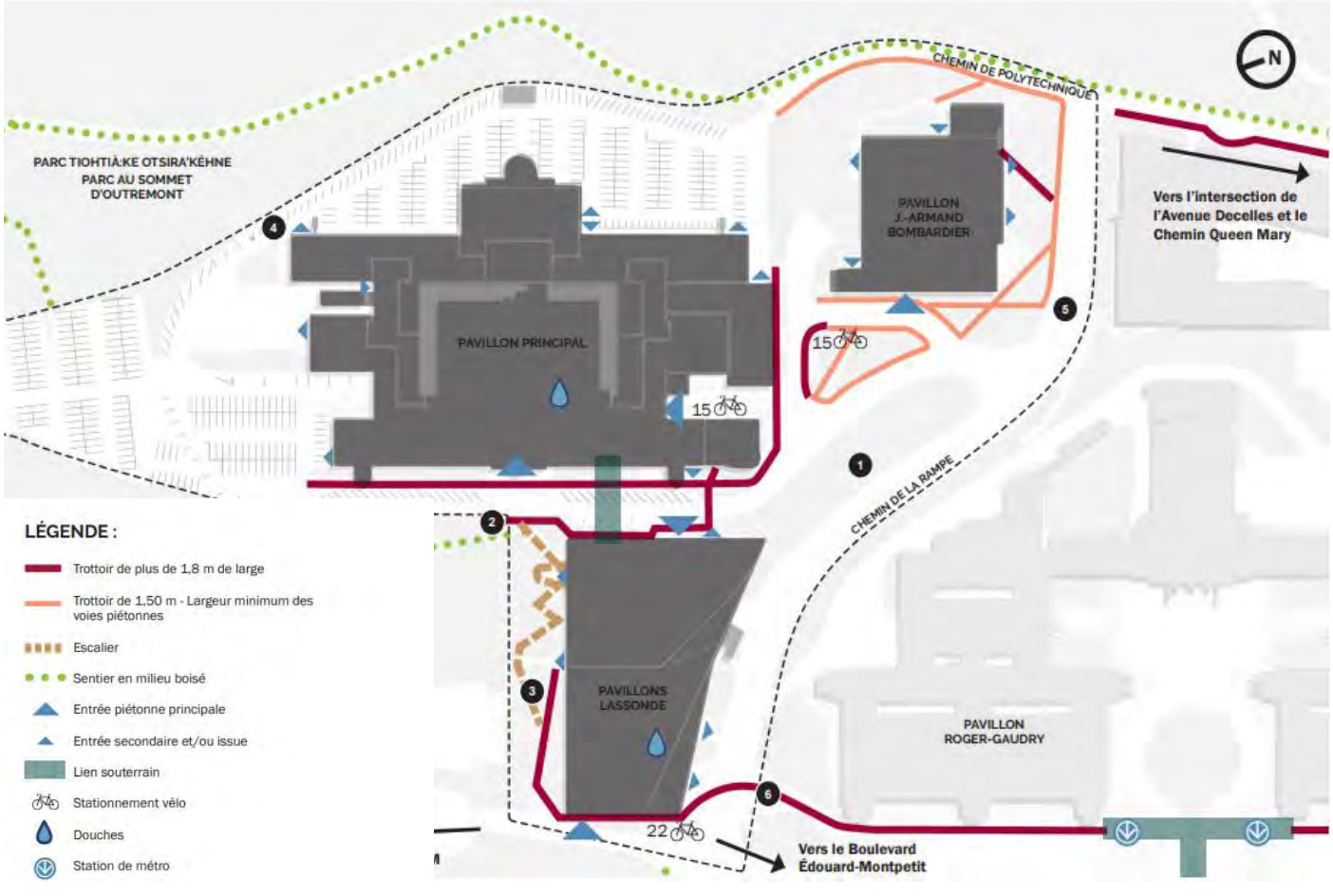


1 Quai de livraison du Pavillon Principal



2 Quai de livraison du pavillon J.-A.-Bombardier et entrée du stationnement souterrain

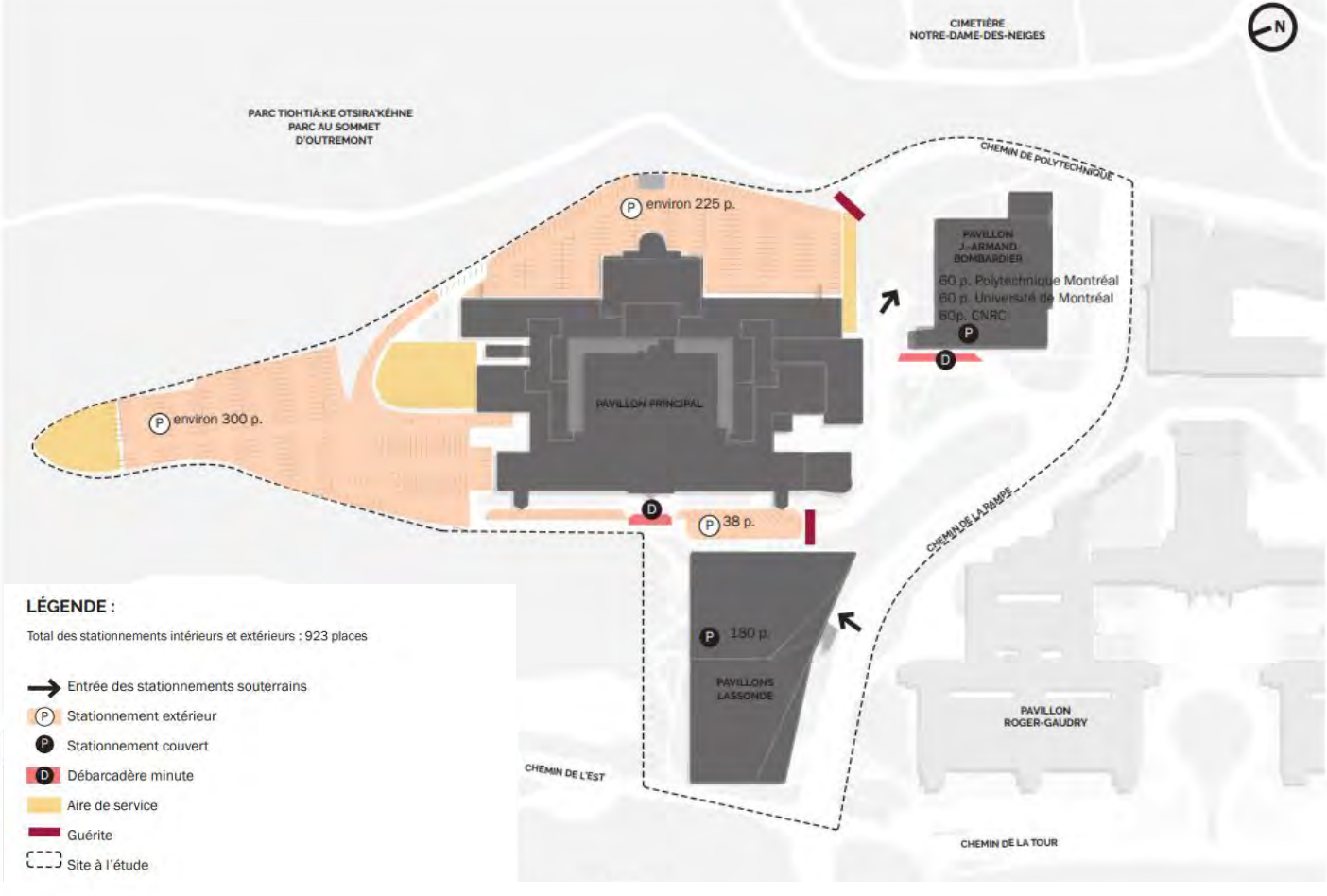
CIRCULATION PIÉTONNE



- Absence de trottoir sur le Chemin de la rampe qui est l'accès le plus direct
- Absence de trottoirs dans les stationnements
- Absence de desserte par un réseau cyclable ou par des station bixi

Source : Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020

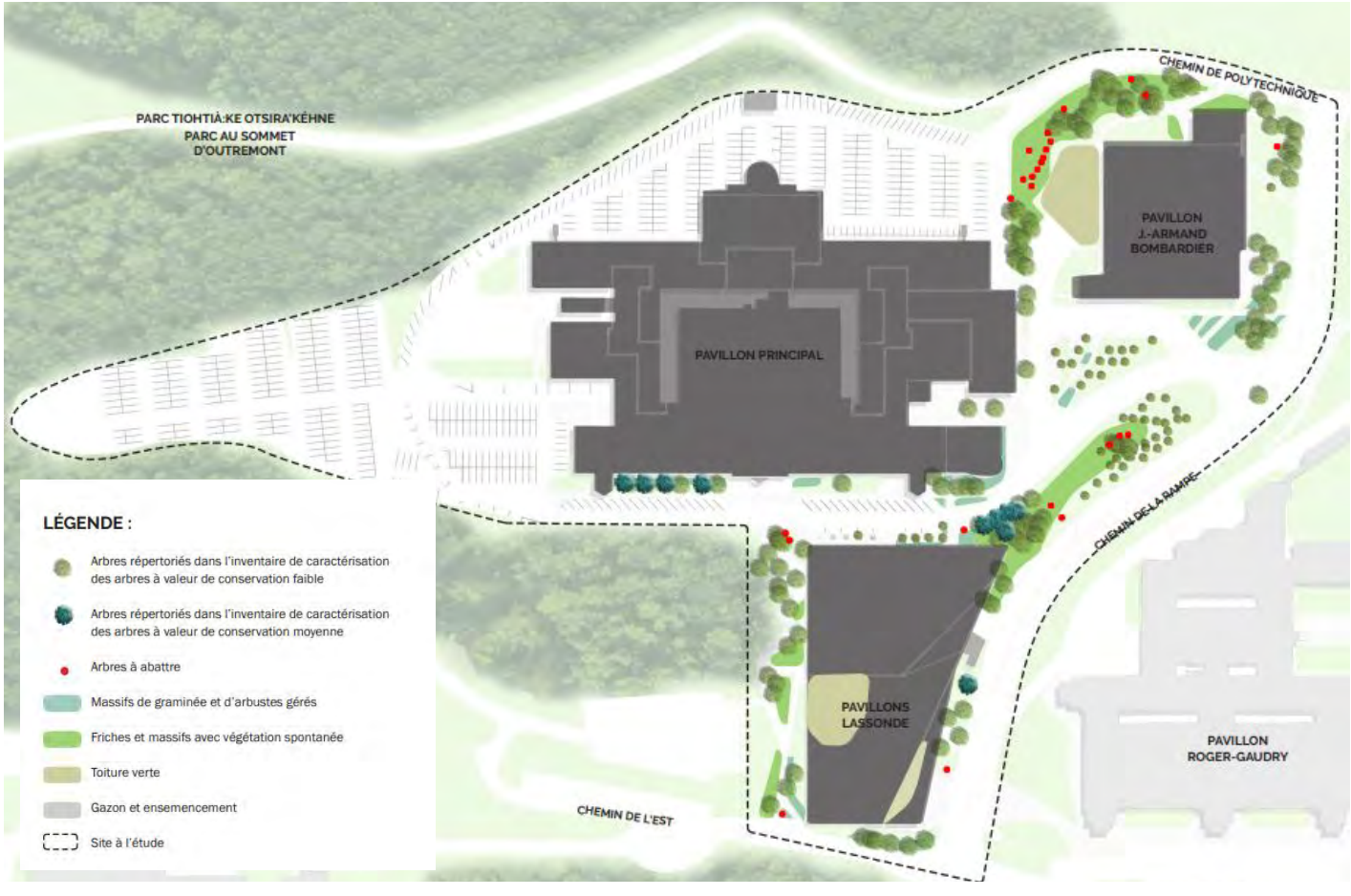
STATIONNEMENTS



- Stationnement extérieur, aux abords de la montagne, sur 3 plateaux
- Transition brutale entre les aires boisées et les surfaces asphaltées des aires extérieures
- 923 places
- Stationnement intérieur disponible pour tous mais payant

Source : Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020

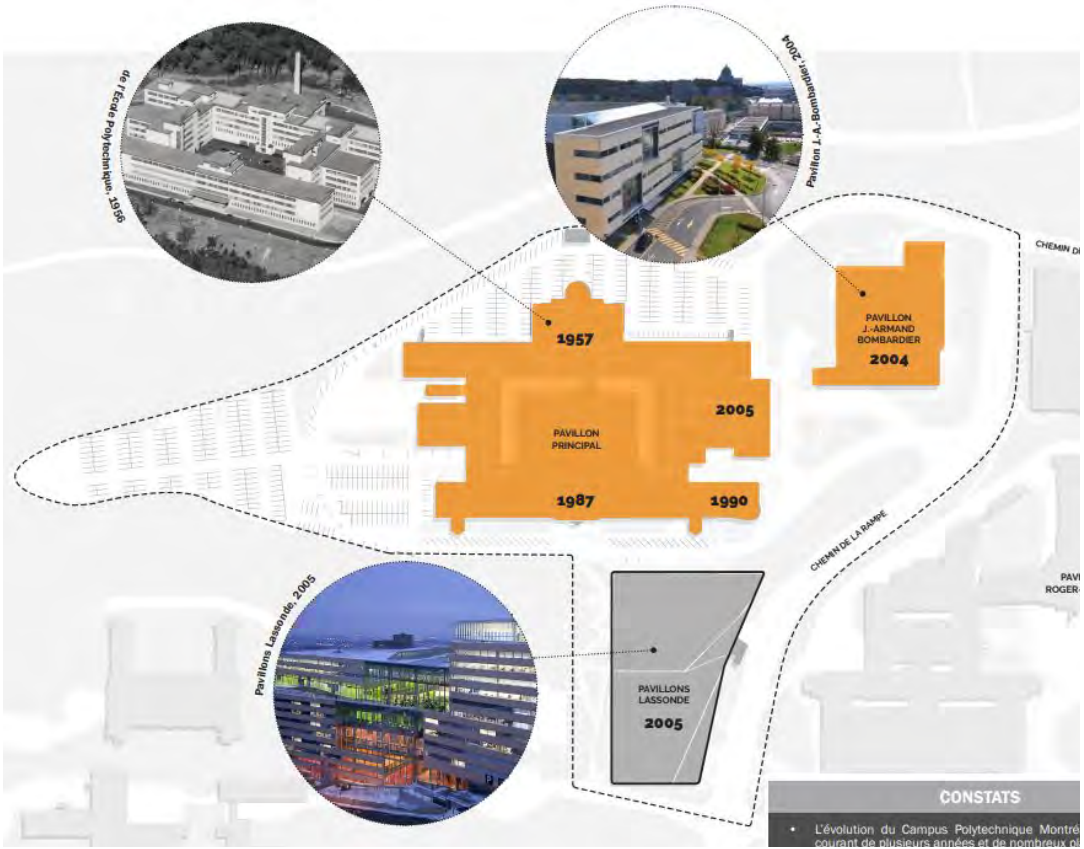
VÉGÉTATION



- Morcellement de la Coulée Verte sur le site de Polytechnique Montréal, ce qui contribue à menacer le maintien de la biodiversité du Mont-Royal
- 225 arbres sur le site, de 41 espèces
- Végétation diversifiée mais jeune et présentant une faible valeur de conservation
- Majorité des arbres peuvent être transplantés facilement
- Faible présence d'espèces indigènes
- Absence de plantation dans le stationnement

Sources :
Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020
Inventaire de caractérisation des arbres du Campus - Rapport d'étude par Nadeau Foresterie Urbaine - Décembre 2019

VALEURS PATRIMONIALES - CADRE BÂTI



- Plusieurs agrandissements du pavillon Principal qui confère une architecture faisant référence à plusieurs époques
- Utilisation de la brique jaune associées aux institutions montréalaises
- Architecture d'inspiration moderne, fonctionnaliste, brutaliste et postmoderniste
- Fenestration importante des façades du bâtiment offrant des vues et percées visuelles sur le campus et la ville
- Mode pavillonnaire

Sources :
Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020
Chaire de recherche du Canada en patrimoine bâti. (2008). L'étude des valeurs patrimoniales du campus principal de l'Université de Montréal. Mise à jour novembre 2019.

LÉGENDE :

- Valeur patrimoniale élevée
- Valeur patrimoniale moyenne
- Site à l'étude

PAVILLON PRINCIPAL



Source : Polytechnique Montréal. 1959



Source : Polytechnique Montréal. 1977



Source : Polytechnique Montréal. 1986

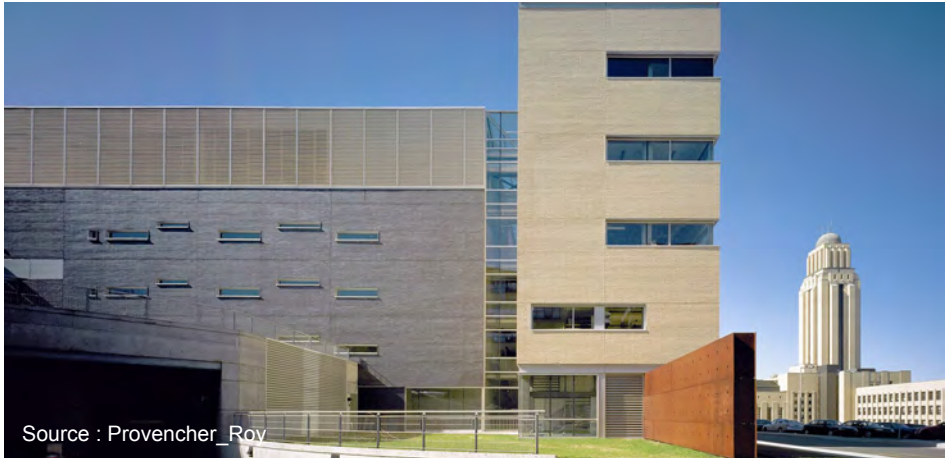


Source : Alain Laforest. 2011

PAVILLON J.-A.-BOMBARDIER


Source : Provencher_Roy


Source : Provencher_Roy


Source : Provencher_Roy


Source : Provencher_Roy

VALEURS PATRIMONIALES - AIRE DE PAYSAGE POLYTECHNIQUE



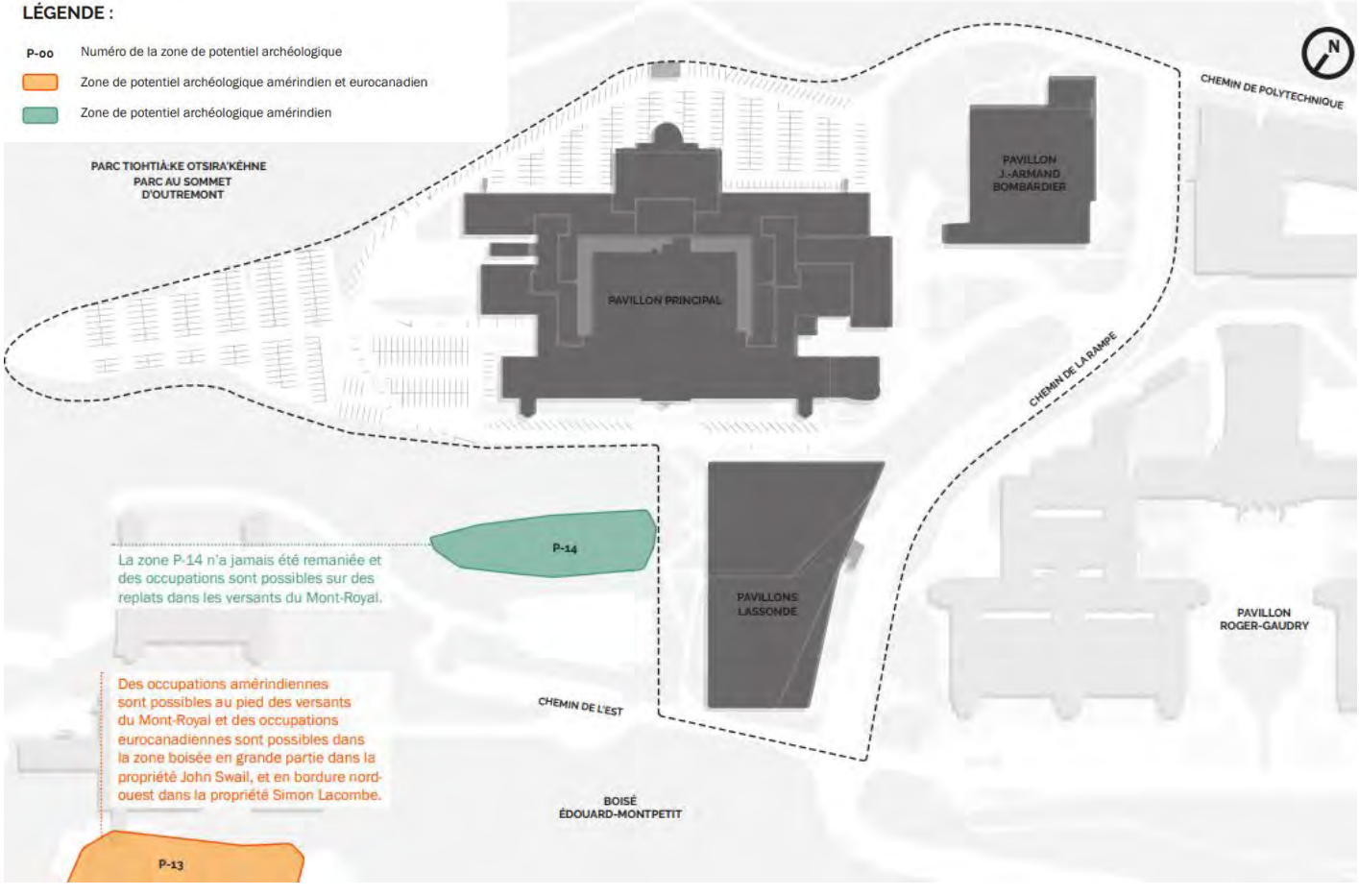
- Chemin de Polytechnique en continuité de celui Queen Mary
- Proximité de la coulée verte, masse boisée qui traverse le campus
- Utilisation de blocs calcaires pour souligner les affleurement
- Tracé sinueux des voies véhiculaire
- Formes rectilignes pour souligner les circulations ou agrémenter les aménagements paysagers

Sources :
Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020
Chaire de recherche du Canada en patrimoine bâti. (2008). L'étude des valeurs patrimoniales du campus principal de l'Université de Montréal. Mise à jour novembre 2019.

LÉGENDE :

- Valeur patrimoniale élevée
- Valeur patrimoniale moyenne
- Site à l'étude

POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUE



— Proximité de deux zones de potentiel archéologique

Sources :
Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020
Plan directeur d'aménagement du campus de la montagne - Lemay, Décembre 2018

CONSULTATION

— Consultation des étudiants et de la Direction des espaces en 2020 à travers un focus group

Sources :
Plan directeur en architecture du paysage du campus de Polytechnique Montréal. 2020
Planification des espaces communautaires à Polytechnique - Dans le cadre de la consultation sur les espaces communautaires à Polytechnique, AEP 19-20

CAMPUS D'AUJOURD'HUI

QUELS ÉLÉMENTS CONSERVEREZ/ ÉLIMINEREZ-VOUS DU CAMPUS D'AUJOURD'HUI ?

ESPACES EXTÉRIEURS

- Pas suffisamment d'espaces pour des activités extérieures
- Les espaces ne sont pas adaptés à un usage de longue durée dû à la présence de grandes surfaces asphaltées
- Les espaces extérieurs ne sont pas suffisants et sont principalement utilisés par les fumeurs
- Absence de lien avec le parc à proximité
- Absence de signalisation adaptée pour se retrouver au sein du Campus de Polytechnique Montréal
- Absence d'espaces modulaires qui faciliteraient la tenue d'événements
- La sécurité sur le site est adéquate le jour, mais pas la nuit
- Davantage d'éclairage serait nécessaire la nuit pour sécuriser les lieux sans tomber dans de la pollution lumineuse
- Trop de place donnée à l'automobile
- Manque de tables pour les pauses lors de la période estivale, les espaces sont donc limités pour manger dehors
- Le stationnement arrière au niveau de la paroi rocheuse n'est pas souvent utilisé et occupe trop d'espace
- Le boisé adjacent est agréable et omniprésent, mais n'est pas accessible
- La majorité du temps passé sur le campus a lieu à l'intérieur et non à l'extérieur dû au manque d'espaces adaptés pour la saison estivale
- Le chemin de la Rampe est l'accès le plus facile à l'École Polytechnique mais le moins adapté aux piétons

ESPACES INTÉRIEURS

- Le Pavillon Principal n'est pas esthétiquement plaisant et devrait être amélioré et plus lumineux de l'intérieur
- Aucun accès souterrain direct à Polytechnique Montréal contrairement à l'Université de Montréal
- Aucun lien entre le pavillon J.-Armand-Bombardier et les autres pavillons
- La majorité des locaux étudiants se trouvent dans le Pavillon Principal et pas suffisamment dans les autres pavillons
- Absence de lumière naturelle à l'intérieur des pavillons

CAMPUS DE DEMAIN

QUELS ÉLÉMENTS SOUHAITEZ-VOUS AVOIR DANS LE CAMPUS DE DEMAIN?

ESPACES EXTÉRIEURS

- Un jardin communautaire
- Activités de parcs et accès aux parcs adjacents
- BBQ événementiel durant la saison estivale
- Aire de détente au soleil et à l'ombre pour les saisons les plus chaudes
- Espaces pour sports d'équipe extérieurs (frisbee, football, basketball, badminton, etc.)
- Meilleure utilisation des toits verts et des terrasses
- Aménagement extérieur avec mobilier adapté
- Commerces à proximité (épicerie, pharmacie, etc.)

ESPACES INTÉRIEURS

- Un bar permanent géré par les étudiants
- Un restaurant fermé géré par les étudiants
- Des locaux pour les étudiants
- Élargir les corridors à peu près à tous les étages du Pavillon Principal
- Création d'espaces communautaires partout dans le Pavillon Principal et dans le nouveau pavillon souterrain
- Endroit pour faire la vaisselle et préparer la nourriture
- Aire de lecture, salle de repos, salle de sommeil
- Salle d'allaitement, table à langer
- Hall de la vie étudiante, Hall des prix et de la reconnaissance
- Galerie d'art
- (archives et histoire de Polytechnique et l'ingénierie)
- Salles de travail d'équipe/individuel, endroits de travail
- Salle pour visionnement et prises électriques partout
- Mur végétal et lumière naturelle

LES DEUX

- Plus d'espaces communautaires
- Chemin intérieur et extérieur pour accéder à Polytechnique Montréal
- Hamacs
- Aspect sportif, gym callisthénique, intégrer le sport

LES SOUHAITS

INDIQUEZ 3 SOUHAITS POUR LES ESPACES COMMUNAUTAIRES EN ORDRE DE PRIORITÉ

- Galerie d'art et Hall de reconnaissance
- Accès direct et aménagé au parc du Mont-Royal
- Restaurant et bar gérés par les étudiants
- Espaces verts utilisables, actifs et productifs
- Zones de détente extérieures et intérieures
- Développement durable
- Ouvertures lumineuses
- Grands espaces libres et modulaires
- Plus de place pour tout le monde (bibliothèque, cafétéria, aire de détente et d'études, etc.)
- Espaces plus verts et axés sur les transports actifs
- Plus de technologie sur le site (prises électriques partout, wi-fi, imprimantes, etc.)
- Augmenter la sécurité sur le campus par l'intégration d'un meilleur éclairage le soir
- Plus de lumière naturelle
- Mettre en valeur la présence de la montagne autour du Campus de Polytechnique
- Jardin communautaire et agriculture urbaine avec l'ASAP

LES ÉVÉNEMENTS

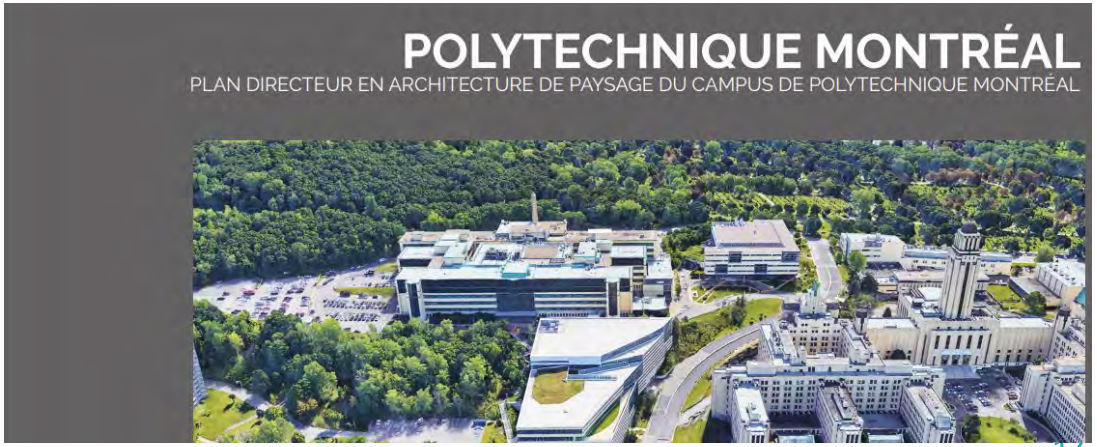
QUELS SONT LES TYPES D'ÉVÉNEMENTS QUI ONT LIEU SUR POLYTECHNIQUE MONTRÉAL ?

- Show de la rentrée *(dans le stationnement extérieur avec installation de scène et un chapiteau pour un événement de 1750 personnes)*
- Party mi-session et fin de session *(1000 personnes dans la cafétéria, car seul endroit propice)*
- Initiations / Les Olympiades *(Dans le stationnement et le chemin de la Rampe durant une semaine pour 900 personnes)*

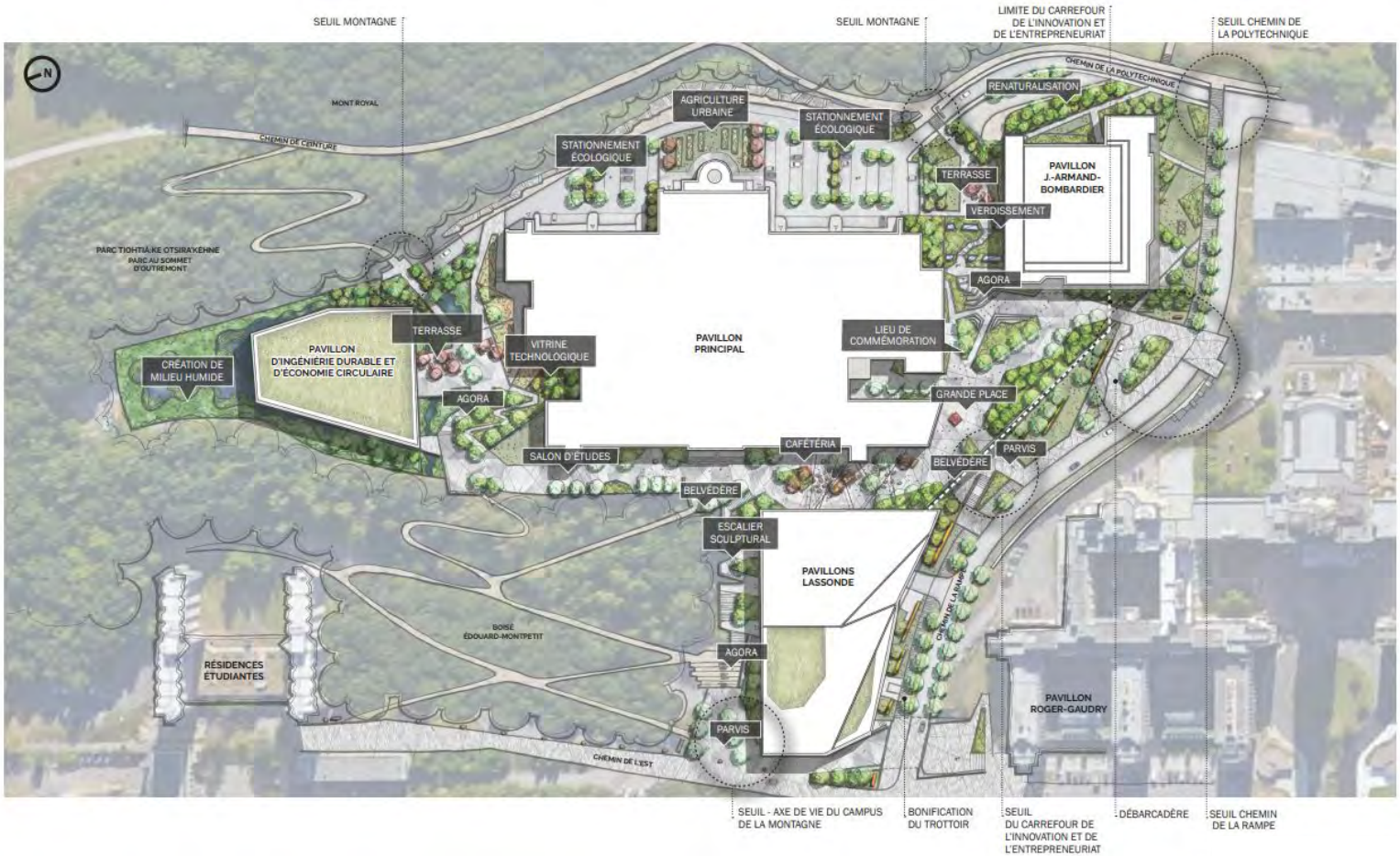
PLANIFICATION

- Adoption du Plan directeur d’aménagement du Campus de la Montagne en 2018
- Adoption du plan directeur d’architecture par Polytechnique Montréal en 2020
- Adoption par la Ville de Montréal du règlement 20-052 qui traduit les orientations du Plan directeur en 2022





PLAN DIRECTEUR EN ARCHITECTURE DE PAYSAGE DU CAMPUS DE POLYTECHNIQUE



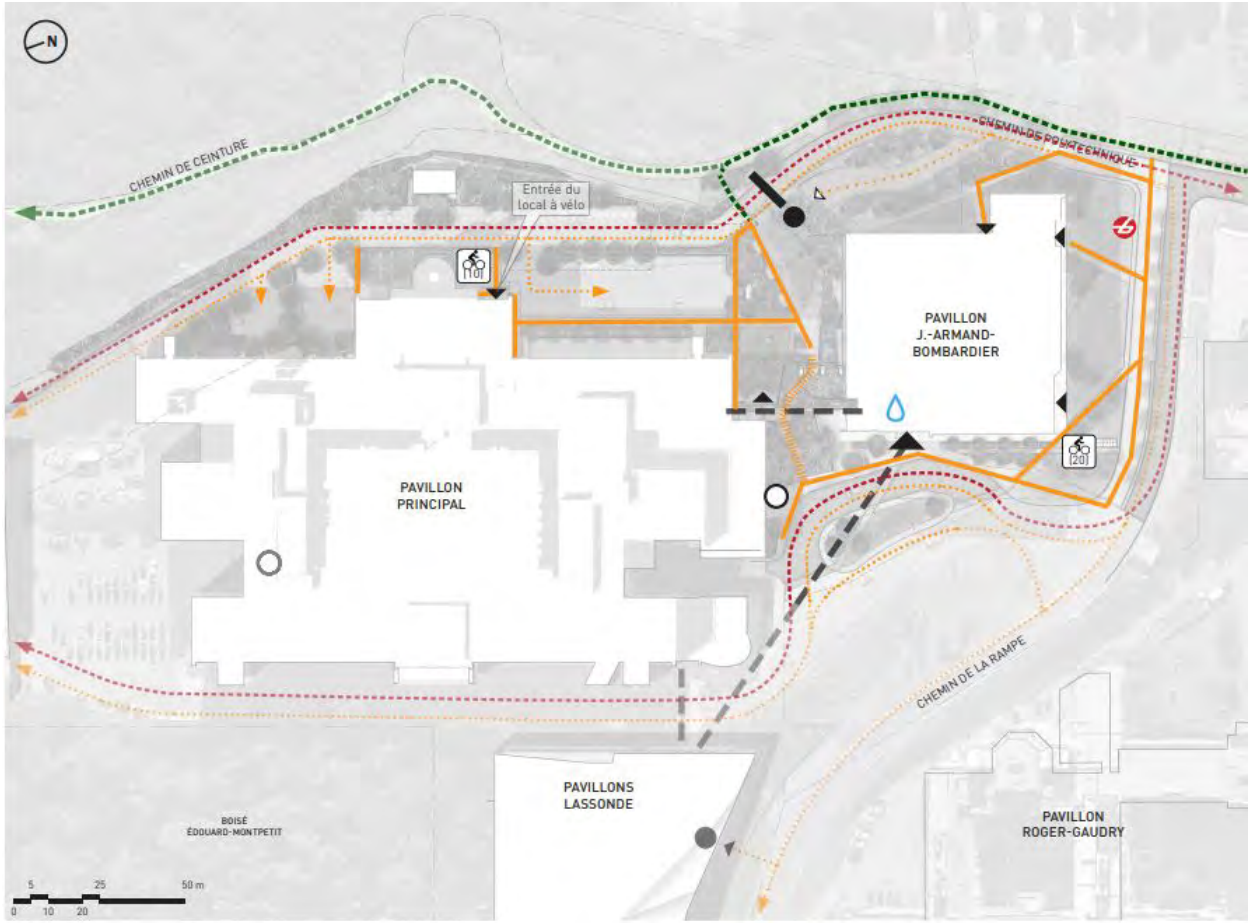
PHASE 1


FALAISE
MISE EN VALEUR DE LA CENTRALE THERMIQUE
SEUIL DE LA MONTAGNE
RAMPE D'ACCÈS STATIONNEMENT
SEUIL DU CHEMIN DE LA POLYTECHNIQUE
Stationnement écologique
MONT ROYAL
CHEMIN DE CEINTURE
CHEMIN DE POLYTECHNIQUE
Placette
PAVILLON J.-ARMAND-BOMBARDIER
Plaine multifonctionnelle
Traversée verte
Agora
Seuil
DIRECTION DES IMMEUBLES
PARC AU SOMMET D'OUTREMONT
BASSIN DE LA POINTE EST
PAVILLON D'INGÉNIERIE DURABLE
STATIONNEMENT
PAVILLON PRINCIPAL
Passage piéton
Débarcadère
VOIE DE CIRCULATION VERS LE STATIONNEMENT
PAVILLONS LASSONDE
PAVILLON ROGER-GAUDRY

PHASE 1



RÉAMÉNAGEMENT DE LA CIRCULATION



- Retrait de 121 cases de stationnement extérieur (-53.7 %)

Mobilité durable et circulation piétonne

- Trottoir de plus de 1,8 m de large
- Trottoir/ sentier hors lot
- Escalier
- Entrée piétonne principale
- Entrée et issue secondaire
- Futur lien souterrain
- Stationnement couvert pour vélos (nombre d'unités)
- Douches
- Emplacement de station bixi suggéré

Circulations véhiculaires et accès livraison

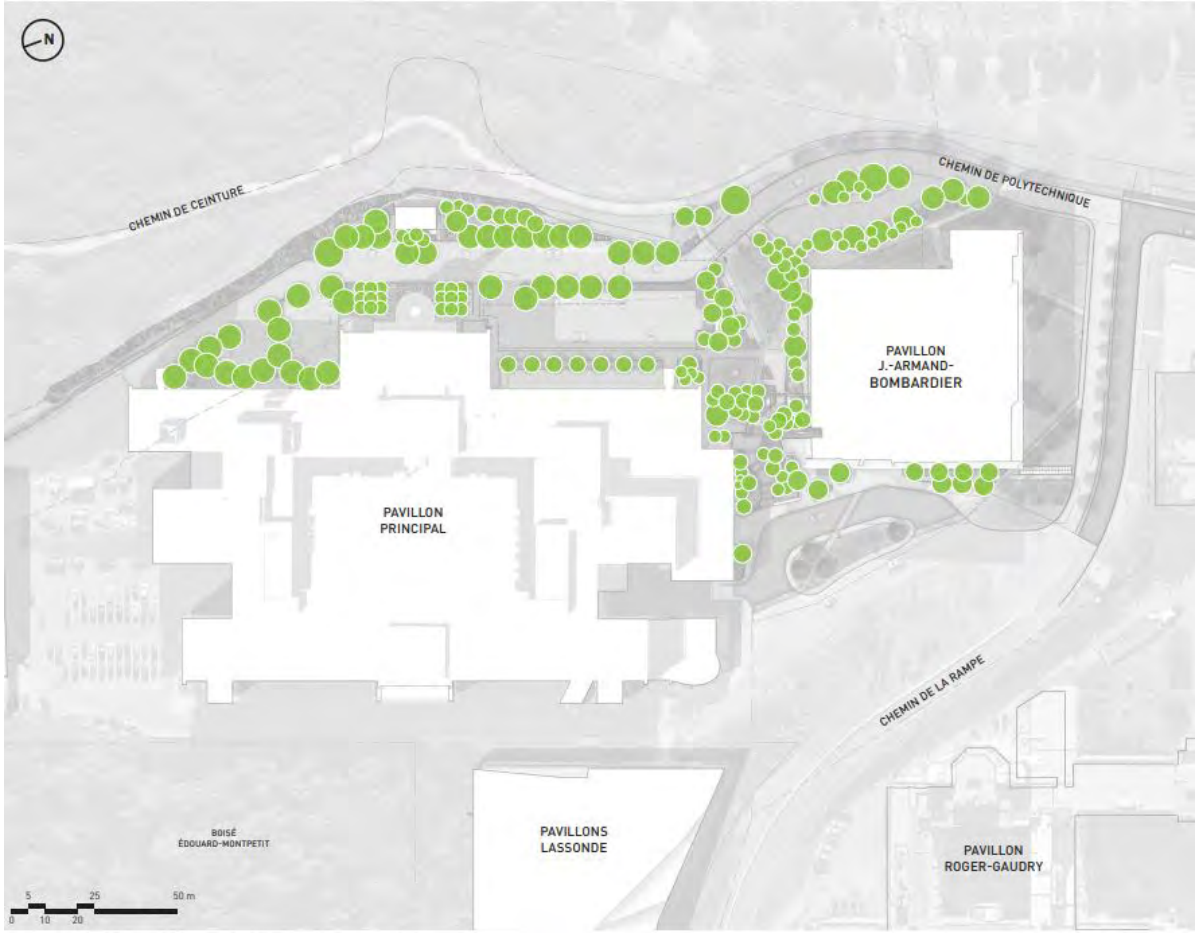
- Circulation véhiculaire
- Circulation véhicule d'urgence
- Entrée automobile du stationnement souterrain
- Quais de livraison officiels
- Points de livraison secondaires
- Guérite

CRÉATION D'UN GRADIN PLANTÉ



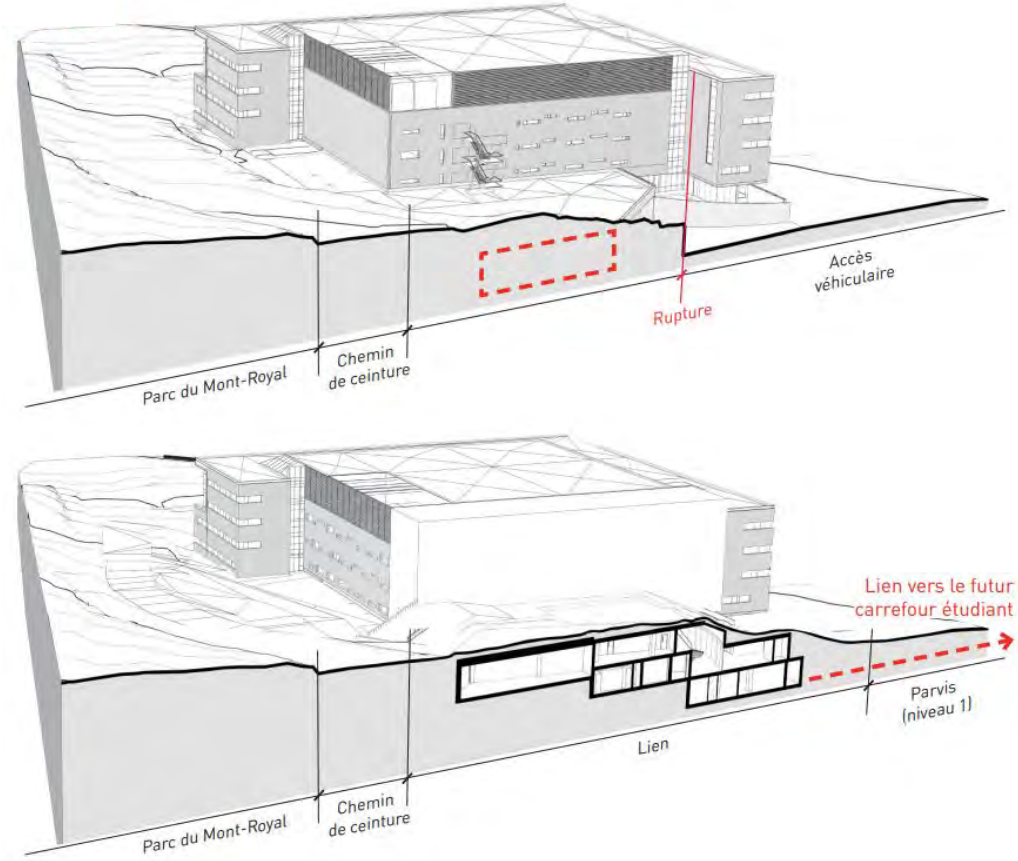


VERDISSEMENT



- Ajout de 1 100 m2 de surface verte

AGRANDISSEMENT SOUTERRAIN



- Ajout d'un passage piéton intérieur entre le PP et JAB
- Les espaces souterrains sont conçus pour permettre un volume de terre propice à la plantation d'arbres et arbustes.



AGRANDISSEMENT DU PAVILLON JAB







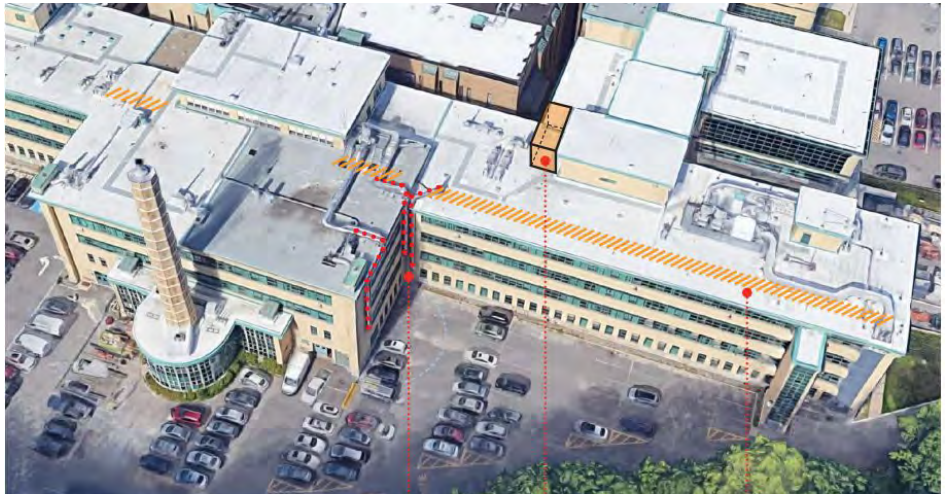
PERCEMENTS DE FAÇADES SUR LE PAVILLON PRINCIPAL

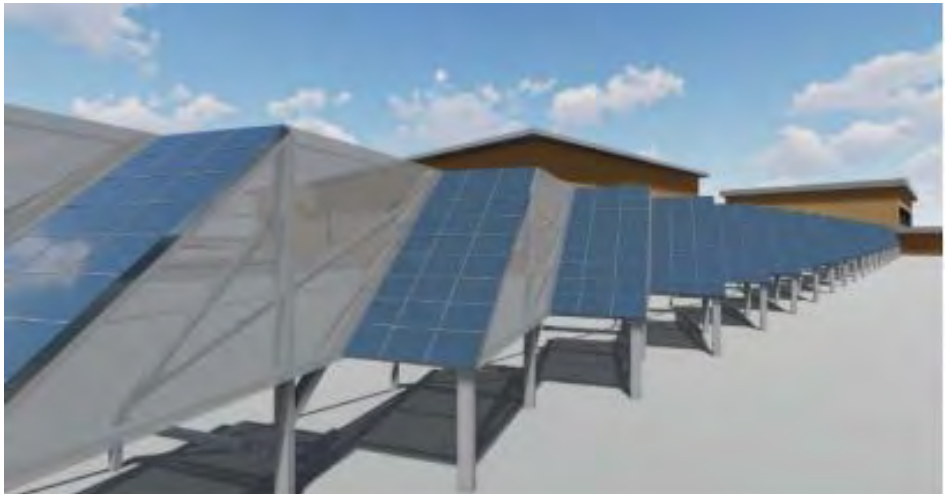






AGRANDISSEMENT D'UNE SALLE MÉCANIQUE ET AJOUT D'ÉCRANS SUR LE PAVILLON PRINCIPAL







État projeté - projet 1

CRÉATION D'UN BASSIN



- L'eau est collectée et cheminée dans la noue de drainage, puis se déverse dans les bassins drainants agrémentées de végétaux et de roches
- Les roches ralentissent le cheminement des eaux de ruissellement et rehaussent l'aspect naturel de l'ouvrage.
- Profondeur maximale des bassins de 600 mm pour éviter toute barrière ou clôture de sécurité
- Excavation limitée du site en privilégiant des modulations de terrain (remblai)
- Aucun impact sur le roc et récupération des pierres trouvées sur le site

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'université de Montréal et des écoles affiliées, et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- le projet est visé par la Loi concernant l'accélération de certains projets d'infrastructure et il est donc possible pour Polytechnique Montréal de le réaliser sans autorisations;
- le projet vise la création d'un gradin planté pour faciliter l'accès aux différents pavillons de Polytechnique et au parc Tiohtià: ke Otsira'kéhne;
- le projet vise la création d'un bassin d'infiltration comportant une noue de drainage, une clairière inondable et une aire de renaturalisation;
- l'utilisation d'écrans sur les toits intégrant des panneaux solaires pour le pavillon Principal représente une solution audacieuse à l'image de la Polytechnique;
- le stationnement sera certifié Stationnement Écoresponsable, Vélo Sympathique, LEED BD+C et SITES;
- l'accès au stationnement souterrain est relocalisé en cour arrière pour minimiser les impacts négatifs sur la circulation des piétons;
- la stratégie de plantation privilégie des végétaux indigènes, provenant des trois strates végétales du noyau du Mont-Royal, diversifiés, à grand déploiement, qui nécessitent peu ou pas d'entretien et qui offrent une résistance ou une tolérance aux périodes de sécheresse, d'inondation et au sel de déglaçage lorsque requis;
- le choix des végétaux a été approuvé par la Division voirie et parcs;
- les espaces souterrains sont conçus pour permettre un volume de terre propice à la plantation d'arbres et arbustes.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Évaluation des critères

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **7001 Saint-Jacques (4 362 914)**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à agrandir l'immeuble industriel isolé situé au 7001, rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003242756.

2023/07/26

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

01

CONTEXTE

Agrandissement d’un bâtiment existant

02

ANALYSE

Travaux assujettis au PIIA en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

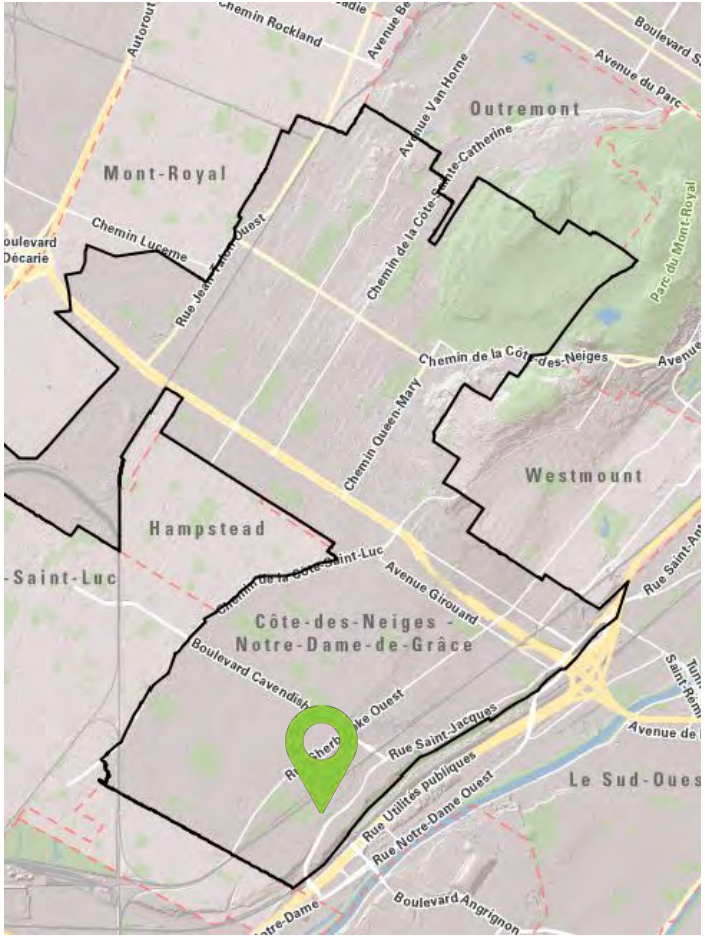
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

LOCALISATION





- District Loyola
- Implantation isolée
- Adossé à la voie ferrée
- À proximité de résidences et d'un centre de réadaptation situés sur le boul. Maisonneuve O

VOISINAGE









BÂTIMENT







BÂTIMENT



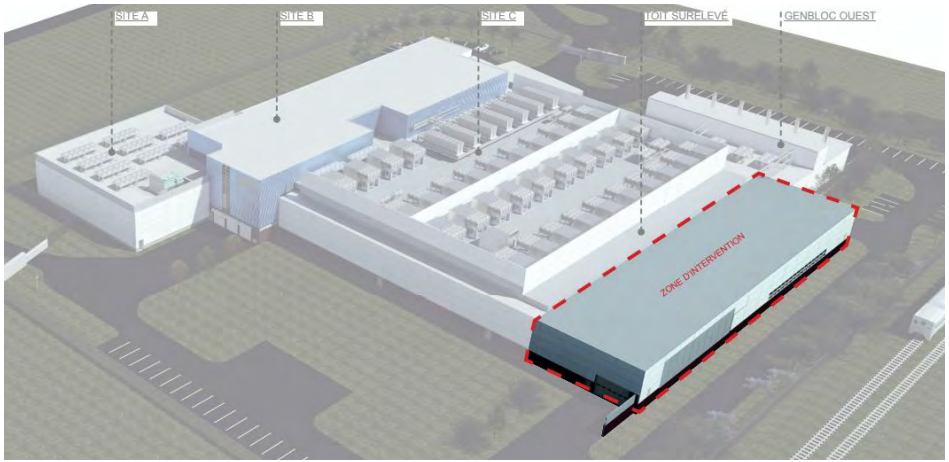
- Centre de service d'hébergement des données
- Plus grand fournisseur pancanadien de centre de données infonuagiques et neutres vis-à-vis des opérateurs
- Immeuble construit en 1998 (ancienne Gazette), à l'abandon entre 2013 et 2018 et racheté par eStruxture en 2018

SITE D


01

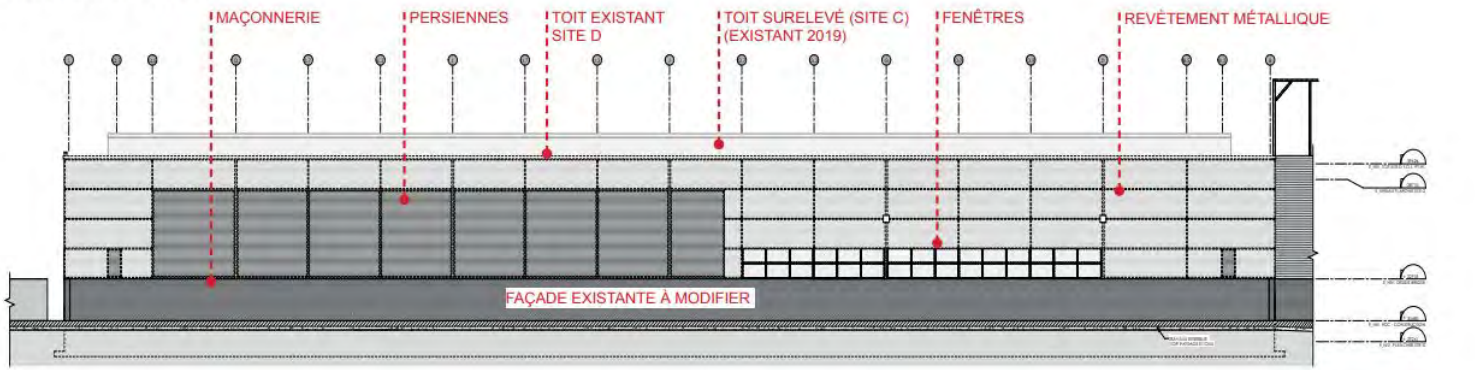

01
02
D
C
B
A
GB.O


02

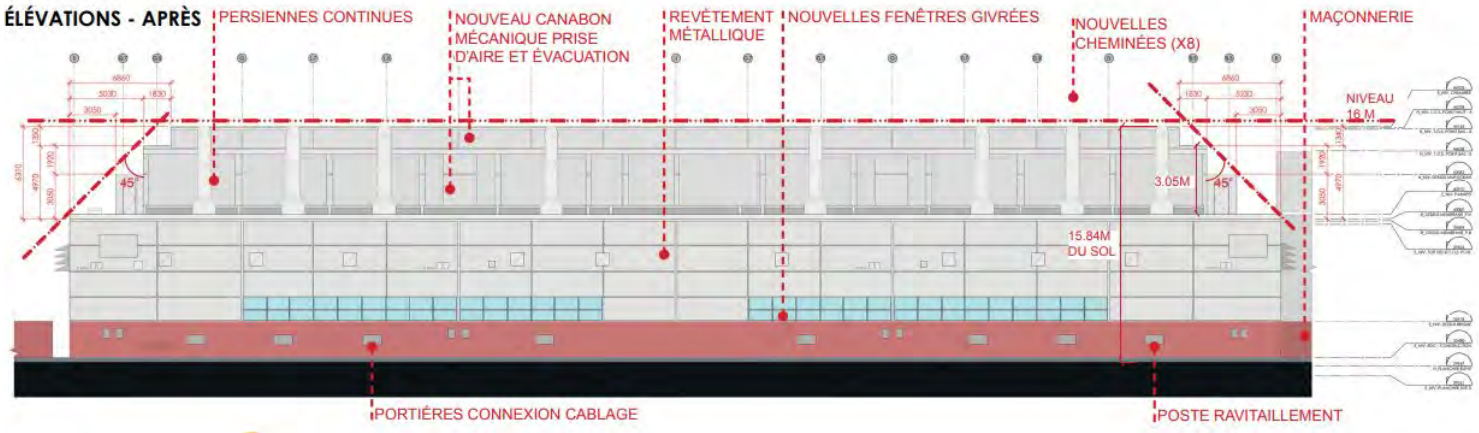

SITE A
SITE B
SITE C
TOIT SURÉLEVÉ
GENBLOC OUEST
ZONE D'INTERVENTION

ÉLÉVATIONS

ÉLÉVATIONS - AVANT



ÉLÉVATIONS - APRÈS

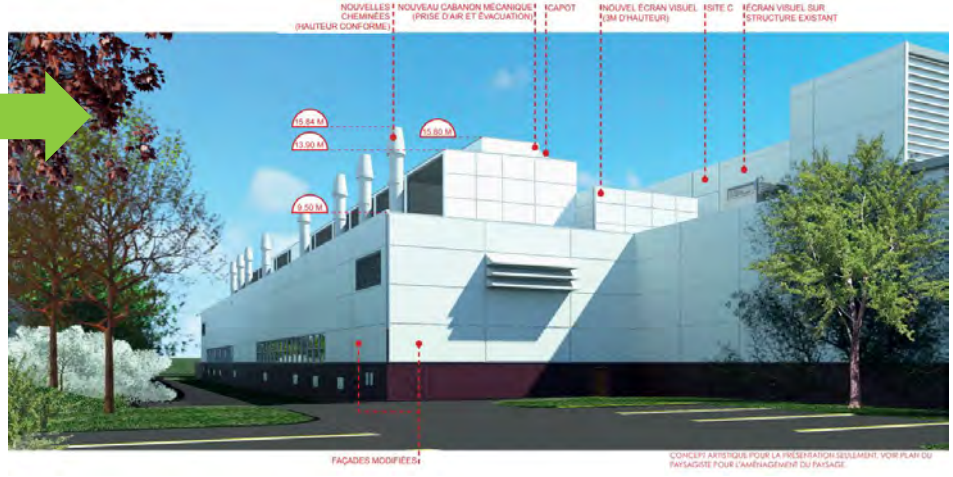


COMPOSITION

- Cabanons mecaniques non isolés :
  - persiennes metalliques grises;
  - toit en tole;
  - revêtements métalliques corrugués avec mouluration et coloration identique à l'existant;
  - capots a neige en acier peint (gris blanc);
  - toitures existantes en gravier blanc.
- Façades modifiées :
  - revêtement métallique tel que l'existant;
  - maçonnerie rouge identique à l'existant;
  - écrans latéraux 3m en panneau d'acier à revêtement corrugé identique à l'existant;
  - persiennes et capots a neige;
  - verre standard givré.
- Cheminées en acier inox tel que les cheminées existantes

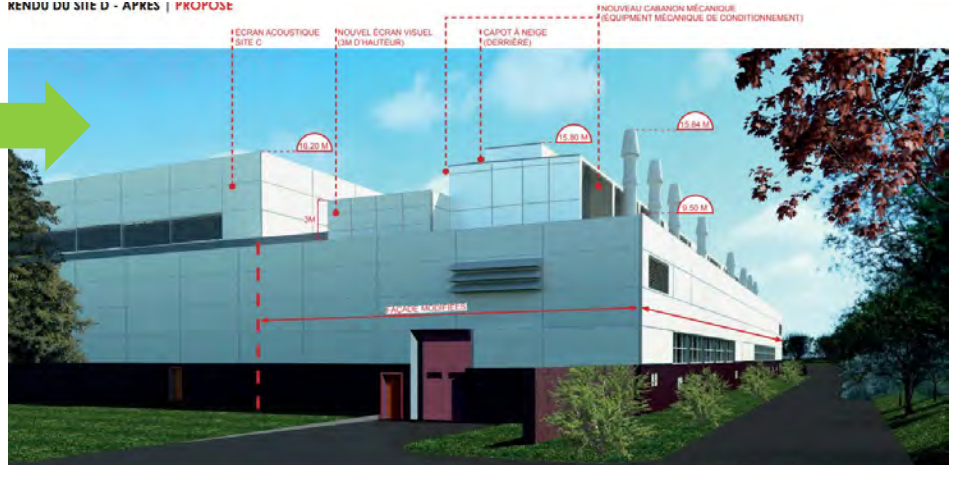
RENDU



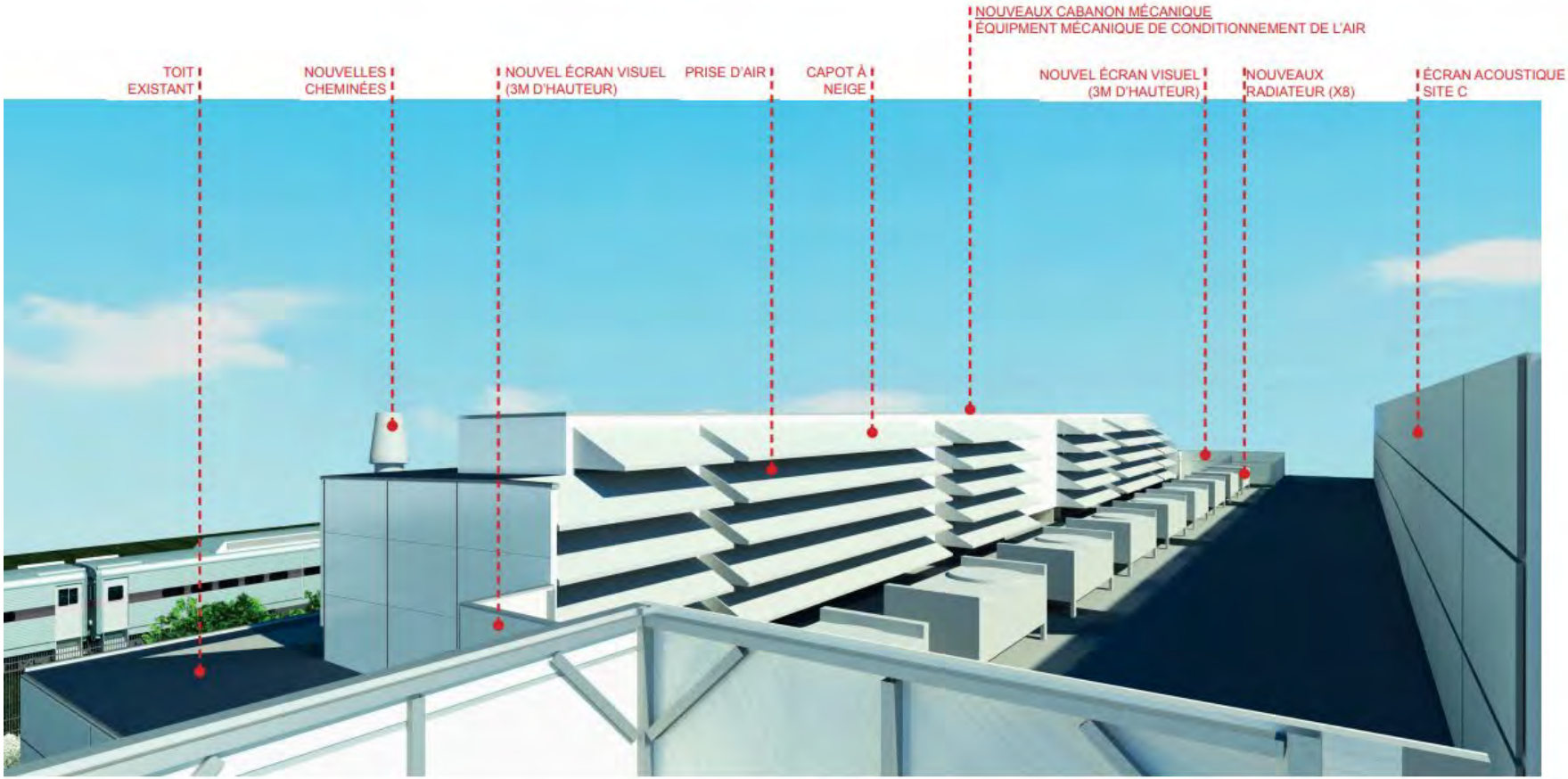


RENDU DU SITE D - APRÈS | PROPOSÉ





RENDU


NOUVEAUX CABANON MÉCANIQUE
ÉQUIPMENT MÉCANIQUE DE CONDITIONNEMENT DE L'AIR
TOIT EXISTANT
NOUVELLES CHEMINÉES
NOUVEL ÉCRAN VISUEL (3M D'HAUTEUR)
PRISE D'AIR
CAPOT À NEIGE
NOUVEL ÉCRAN VISUEL (3M D'HAUTEUR)
NOUVEAUX RADIATEUR (X8)
ÉCRAN ACOUSTIQUE SITE C

MATÉRIAUX











GENBLOC NORD (EXISTANT)

TOUS LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION QUI SERONT UTILISÉS SERONT LES MÊMES QUE CEUX EXISTANTS EN TERMES DE FINITION, COULEUR ET DIMENSIONS.

ANALYSE DAUSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Évaluation des critères

RECOMMANDATION

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

RECOMMANDATION

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- l'agrandissement prend place à l'arrière de l'édifice et permet d'atteindre une hauteur similaire à celle du toit C;
- le gabarit est similaire à celui des bâtiments industriels voisins;
- le projet n'a pas d'impact sur des percées visuelles d'intérêt ou sur l'intimité des propriétés voisines;
- l'appentis mécanique respecte les retraits imposés;
- l'agrandissement maintient l'expression architecturale d'origine en reprenant les mêmes matériaux;
- la hauteur des cheminées permet de réduire la pollution atmosphérique dans les milieux résidentiels.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 5004, boulevard de Maisonneuve ouest (4 140 398)

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 installer des enseignes sur un immeuble résidentiel isolé situé au 5004, boulevard de Maisonneuve ouest - dossier relatif à la demande de permis 3003281812.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Installation d’enseignes identifiant un pavillon

02

ANALYSE

Immeuble localisé sur un terrain faisant face à une autre municipalité

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des articles 433.1 et 475

03

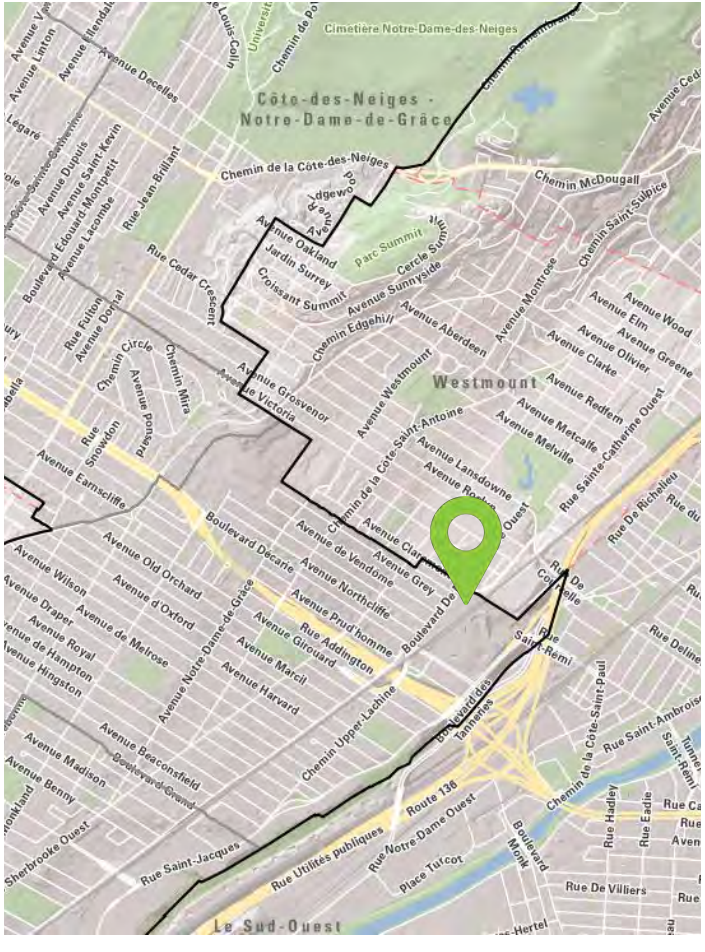
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

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

LOCALISATION





- District de Notre-Dame-de-Grâce
- À la limite de la Ville de Westmount

VOISINAGE







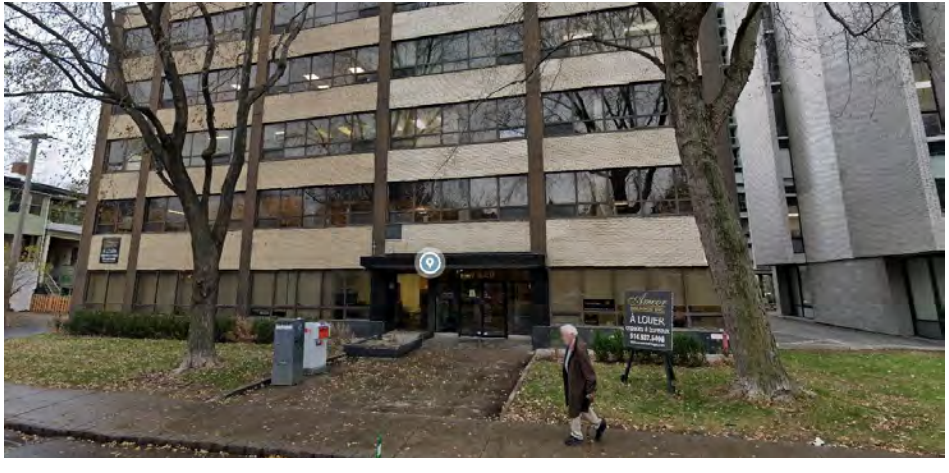


VOISINAGE









BÂTIMENT



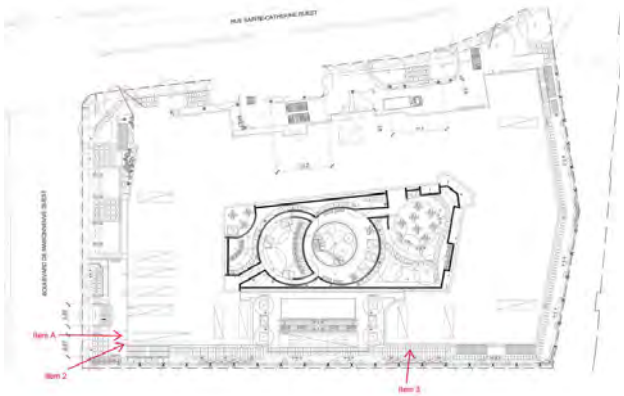
- Permis de construction émis en 2020
- 10 étages
- Implantation isolée
- Bureaux au SS et au RDC
- 308 logements
- 130 unités de stationnement automobile au SS

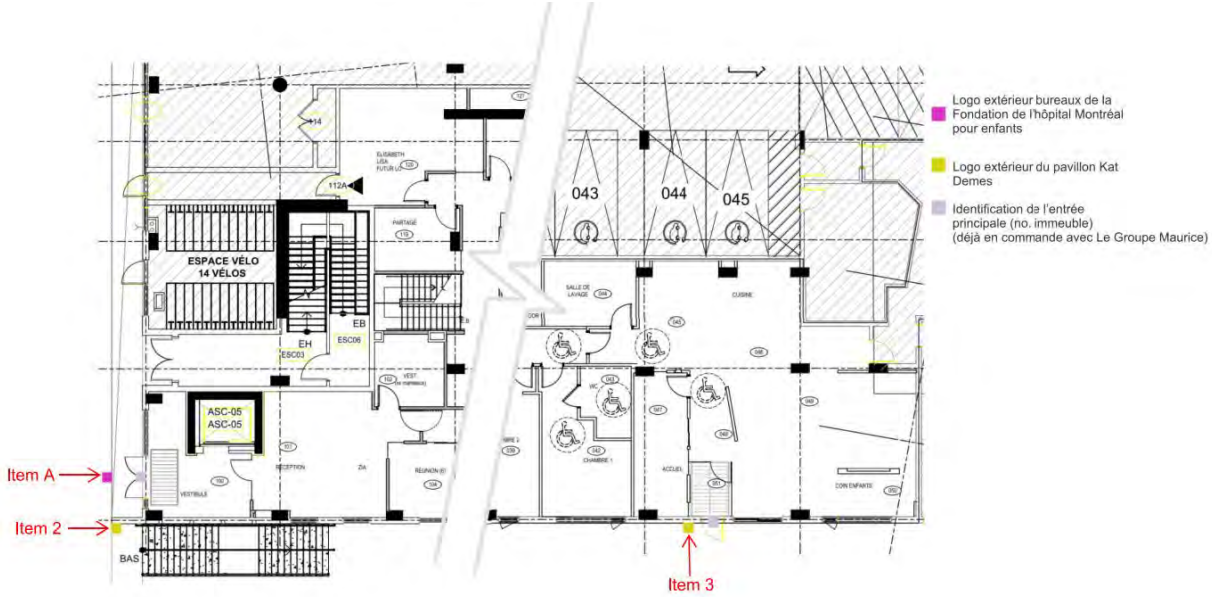
PAVILLON



- Pavillon accueillant jusqu'à 6 familles, dont un enfant est hospitalisé plusieurs jours, semaines ou moins.
- Logements offerts par une fondation et incluant internet, buanderie, déjeuner, etc.

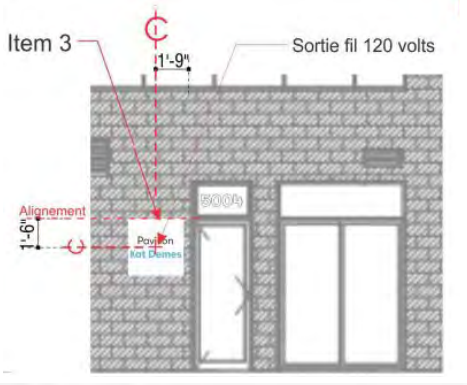
PROJET D'ENSEIGNE

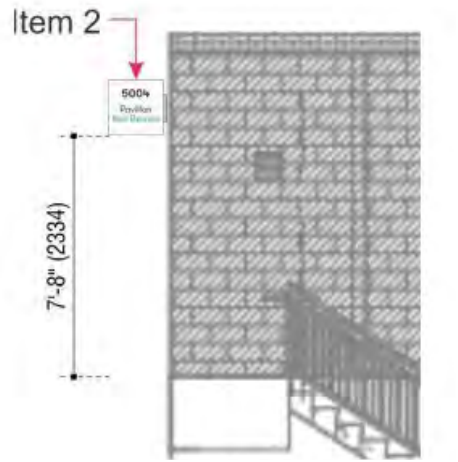




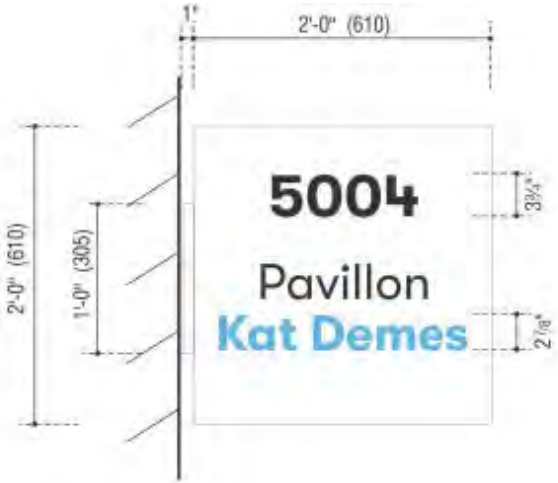
PROJET D'ENSEIGNE







ITEM 2



ÉLÉVATION GRAPHIQUE

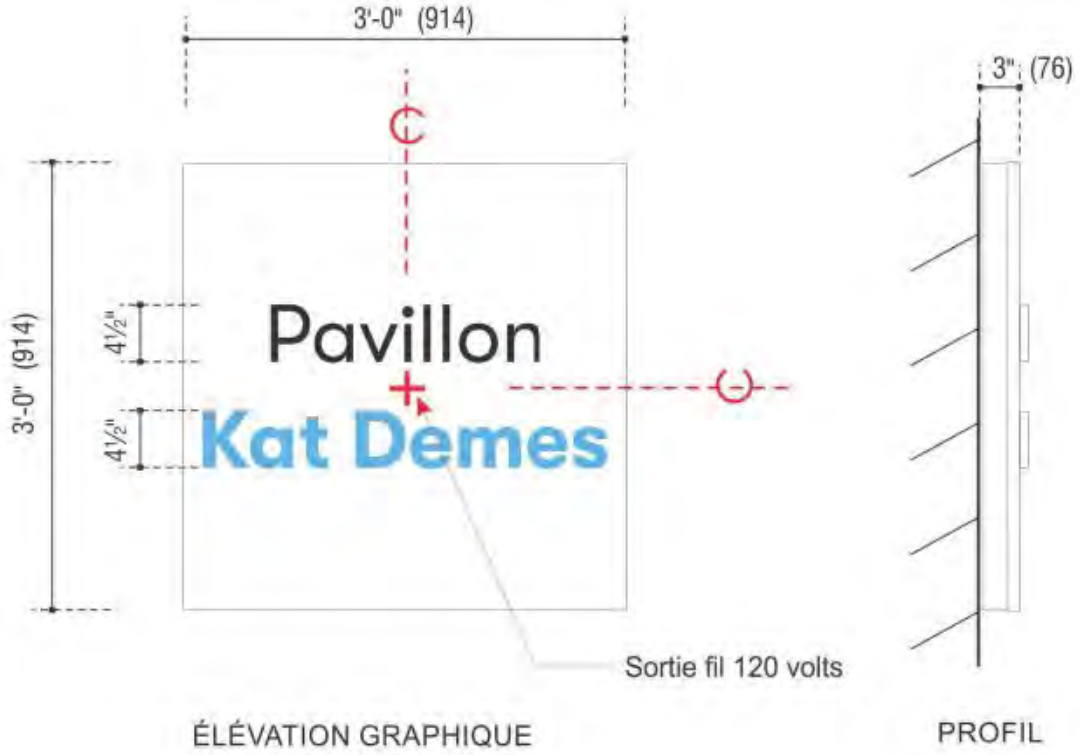


PROFIL



- Enseigne non lumineuse
- Boitier en aluminium peint blanc
- Lettrage découpé en acrylique, peint bleu ou noir
- Installation directement au mur, en port-à-faux

ITEM 3



- Enseigne lumineuse, éclairée aux dels blancs (120 volts)
- Boitier en aluminium peint blanc
- Face en aluminium découpé peint blanc
- Logo et lettrage découpés en acrylique, peint bleu ou noir, avec vinule appliqué en surface
- Installation directement au mur

RECOMMANDATION

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

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

- les enseignes proposées sont discrètes;
- les enseignes s'inspirent des autres enseignes du bâtiment.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
433.1 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	**R**	Les enseignes proposées sont plus discrètes que celles des propriétés voisines ou similaires.
433.1 2°	Le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement ou dans 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;	**R**	Les enseignes proposées sont plus discrètes que celles des propriétés voisines ou similaires.
433.1 3°	Le projet 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.	**R**	Les enseignes est discrète.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
475 1°	le nom d'un immeuble ne peut identifier un établissement bénéficiant d'un quota de superficie;	NA	
475 2°	l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment ou à l'aménagement du terrain et contribuer à leur mise en valeur	R	Les enseignes sont discrètes et s'intègrent à l'architecture du bâtiment.
475 3°	l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au caractère et à l'ambiance de la rue ou du secteur;	R	Les enseignes sont discrètes.
475 4°	les dimensions et le nombre des enseignes doivent correspondre au minimum nécessaire pour identifier l'immeuble.	R	Les enseignes servent à identifier l'entrée du pavillon.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	Le projet y est conforme.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	Les enseignes sont discrètes et de qualité.
668 3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	NA	
668 5°	Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire	R	Les enseignes servent de repères.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	P	Les enseignes n'affectent pas le patrimoine local, d'autant plus que le bâtiment est récent.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 5002, boulevard de Maisonneuve ouest (4 140 398)

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 installer une enseigne sur un immeuble résidentiel isolé situé au 5002, boulevard de Maisonneuve ouest - dossier relatif à la demande de permis 3003281800.

2023/07/26

01

CONTEXTE

Installation d’une enseigne identifiant des locaux

02

ANALYSE

Immeuble localisé sur un terrain faisant face à une autre municipalité

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des articles 433.1 et 475

03

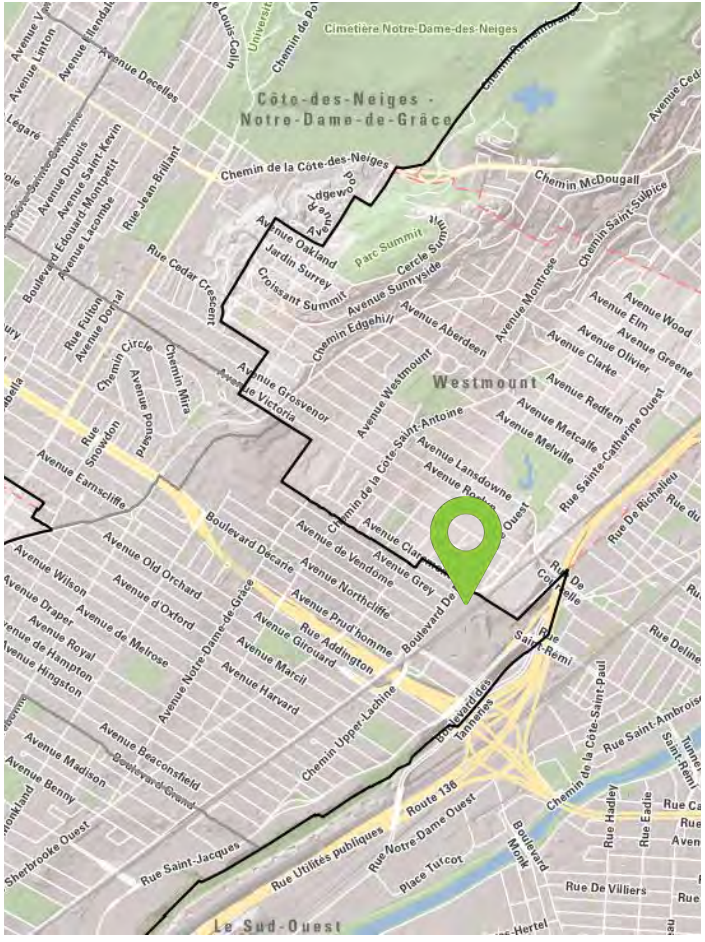
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

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

LOCALISATION





- District de Notre-Dame-de-Grâce
- À la limite de la Ville de Westmount

VOISINAGE







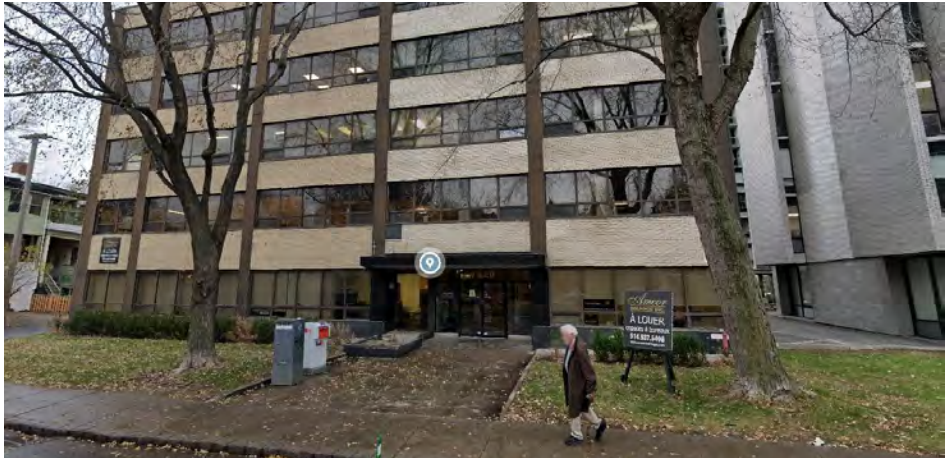


VOISINAGE









BÂTIMENT



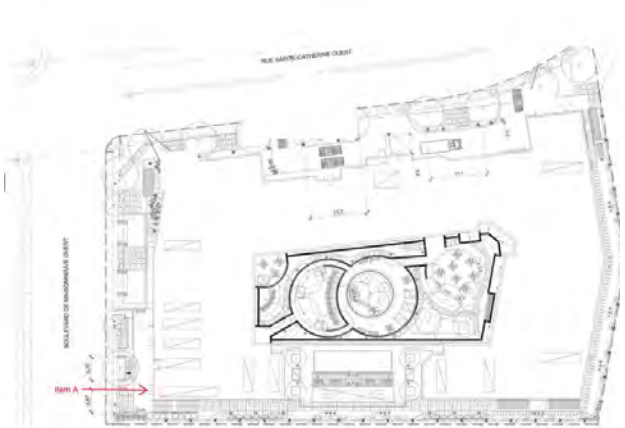
- Permis de construction émis en 2020
- 10 étages
- Implantation isolée
- Bureaux au SS et au RDC
- 308 logements
- 130 unités de stationnement automobile au SS

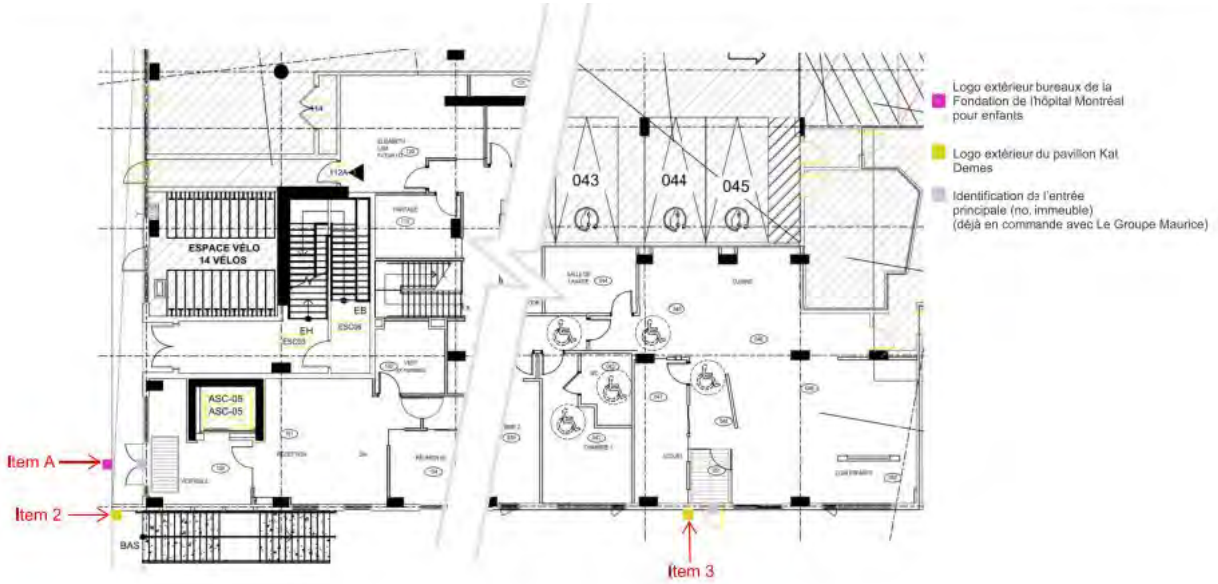
PAVILLON



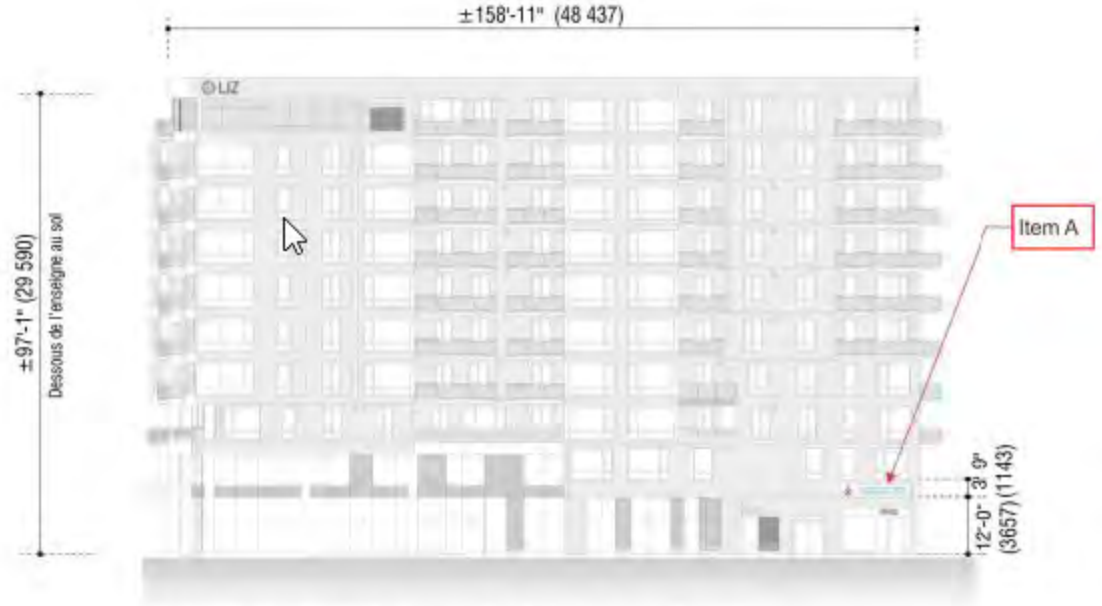
— Bureaux de la Fondation de l'Hôpital de Montréal pour enfants

PROJET D'ENSEIGNE





PROJET D'ENSEIGNE

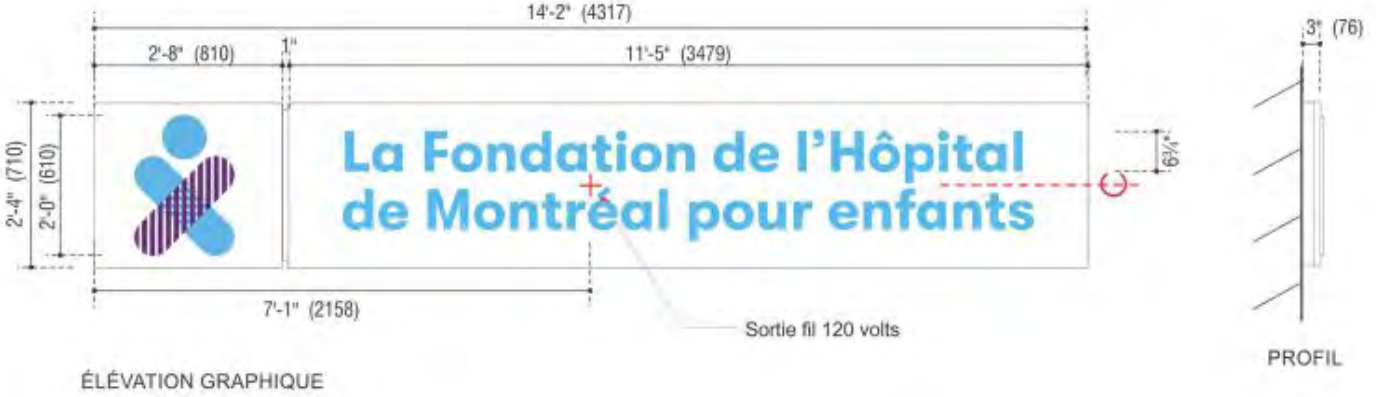


ÉLÉVATION OUEST (façade de Maisonneuve Ouest)



AGRANDISSEMENT

ITEM 2



ÉLÉVATION GRAPHIQUE



ÉLÉVATION SUD

Item A

- Enseigne lumineuse, éclairée aux dels (120 volts)
- Boitier en aluminium peint blanc
- Logo et lettrage découpés en acrylique avec vinyle appliqué en surface
- Installation directement au mur

RECOMMANDATION

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

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

- l'enseigne proposée est discrète;
- l'enseigne permet de marquer l'entrée de la Fondation;
- l'enseigne s'inspire des autres enseignes du bâtiment.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
433.1 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	**R**	L'enseigne proposée est plus discrète que celles des propriétés voisines ou similaires.
433.1 2°	Le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement ou dans 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;	**R**	L'enseigne proposée est plus discrète que celles des propriétés voisines ou similaires.
433.1 3°	Le projet 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.	**R**	L'enseigne est discrète.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
475 1°	le nom d'un immeuble ne peut identifier un établissement bénéficiant d'un quota de superficie;	NA	
475 2°	l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment ou à l'aménagement du terrain et contribuer à leur mise en valeur	R	L'enseigne est minimaliste, ce qui lui permet de s'intégrer à l'architecture du bâtiment.
475 3°	l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au caractère et à l'ambiance de la rue ou du secteur;	R	L'enseigne est discrète.
475 4°	les dimensions et le nombre des enseignes doivent correspondre au minimum nécessaire pour identifier l'immeuble.	R	Une seule enseigne est proposée et sert à identifier l'entrée de la Fondation.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	Le projet y est conforme.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	L'enseigne est discrète et de qualité.
668 3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	NA	
668 5°	Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire	R	L'enseigne sert de repère.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	P	L'enseigne n'affecte pas le patrimoine local, d'autant plus que le bâtiment est récent.

CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA - Agrandissement
5210, rue West Broadway
Demande de permis #3003273130

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'ajout d'un volume de deux étages en cour arrière représentant une augmentation du taux d'implantation actuel;
- Le réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- La réfection et l'étanchéité des fondations existantes;
- La démolition de la cheminée en maçonnerie ainsi que la relocalisation de certaines ouvertures visibles depuis la rue.

N.B. Une version antérieure du projet a été approuvée par le comité au mois de septembre 2022.

02 ANALYSE

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

Agrandissement assujetti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);

Modifications à l'apparence du corps principal assujetties au titre VIII en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).

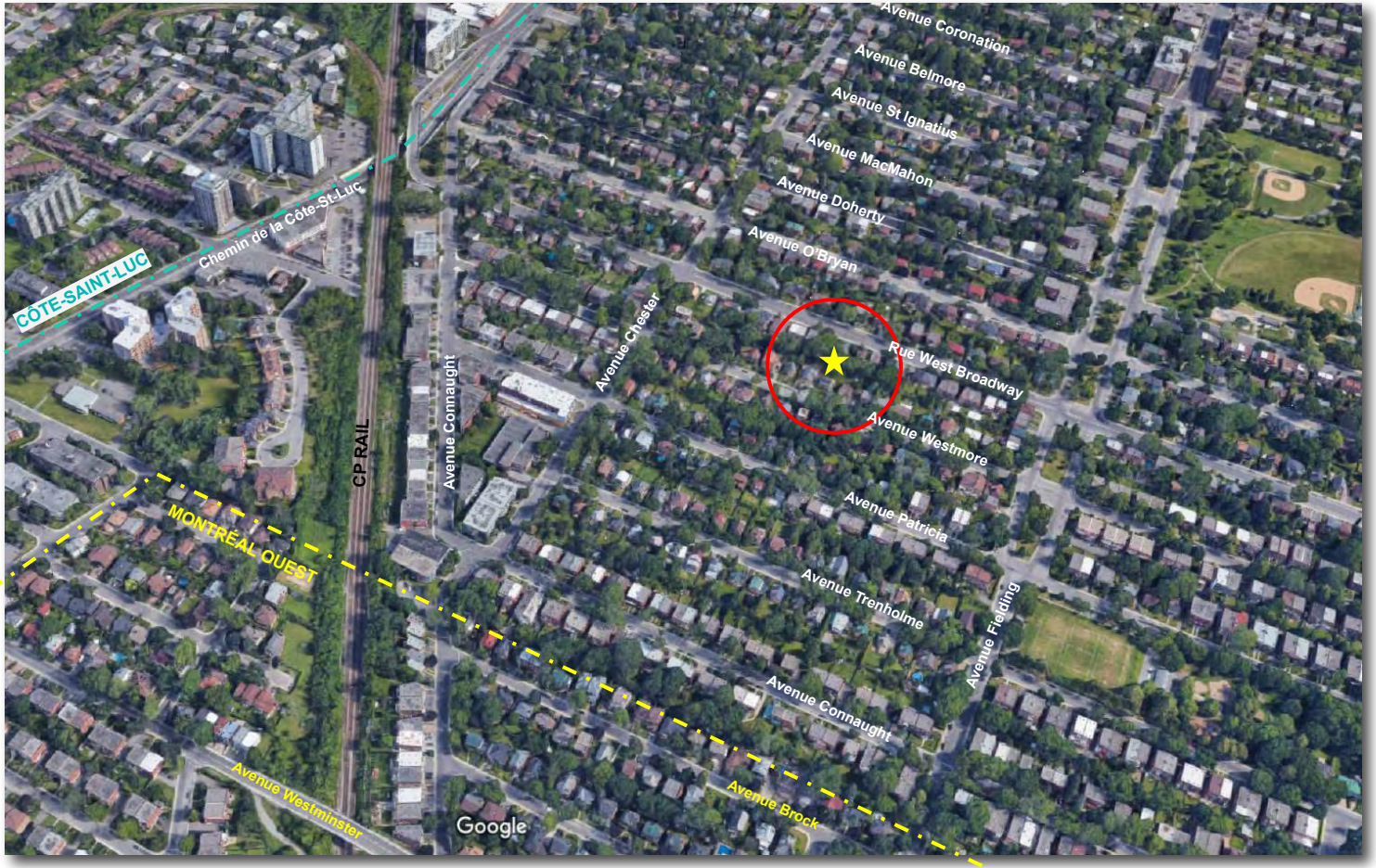
03 RECOMMANDATION

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

APERÇU GÉNÉRAL (2019)

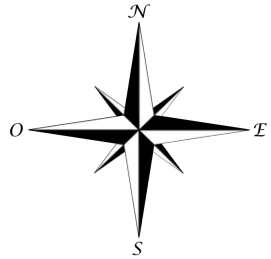


LOCALISATION

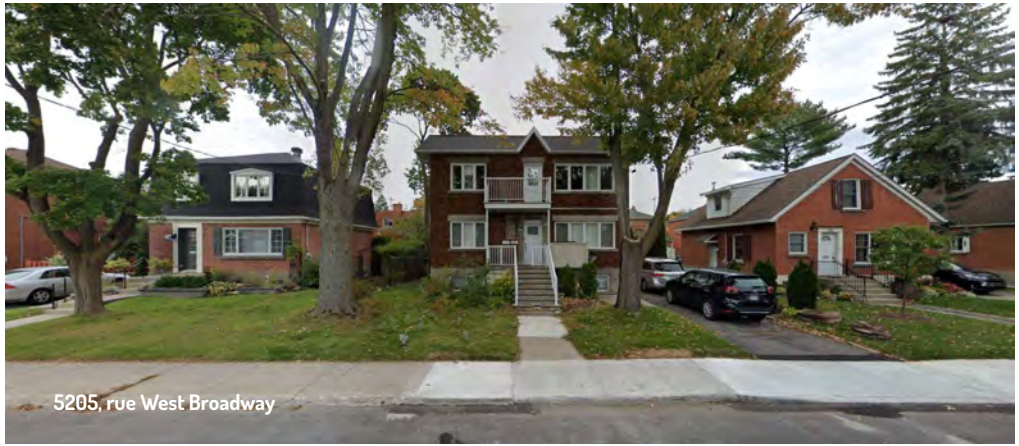


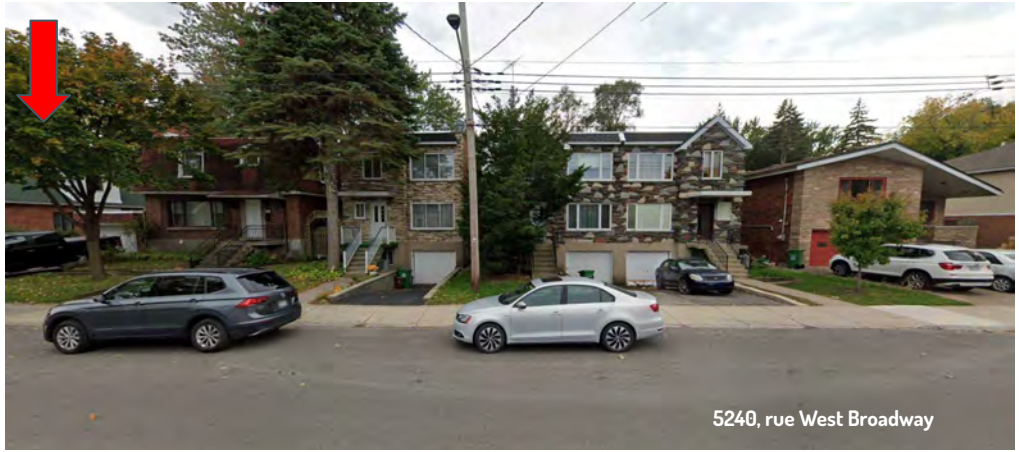
- District de Loyola;
- Proximité du campus Loyola et de la gare;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Caractère suburbain;
- Relative unité des typologique;
- Voie de transit importante.

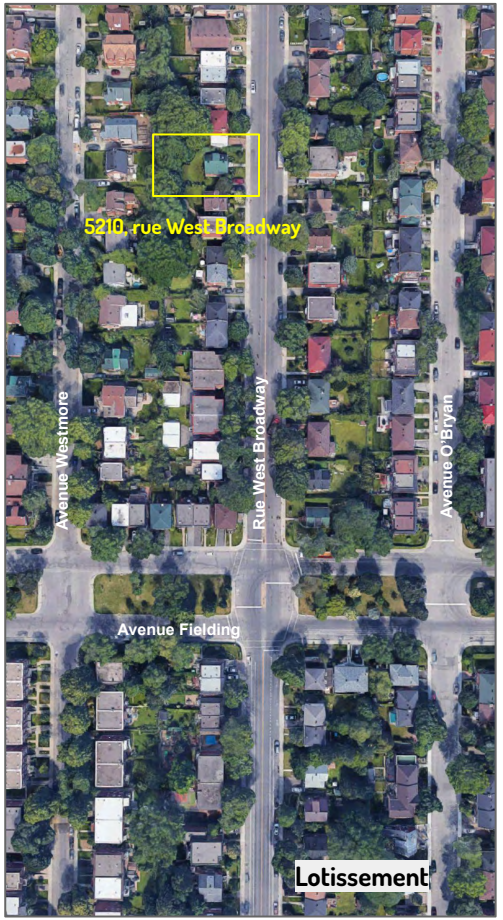
- Cottage isolé typique;
- Année de construction: **1947**



CONTEXTE D'INSERTION







ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT





RÉFÉRENCE (précédent)

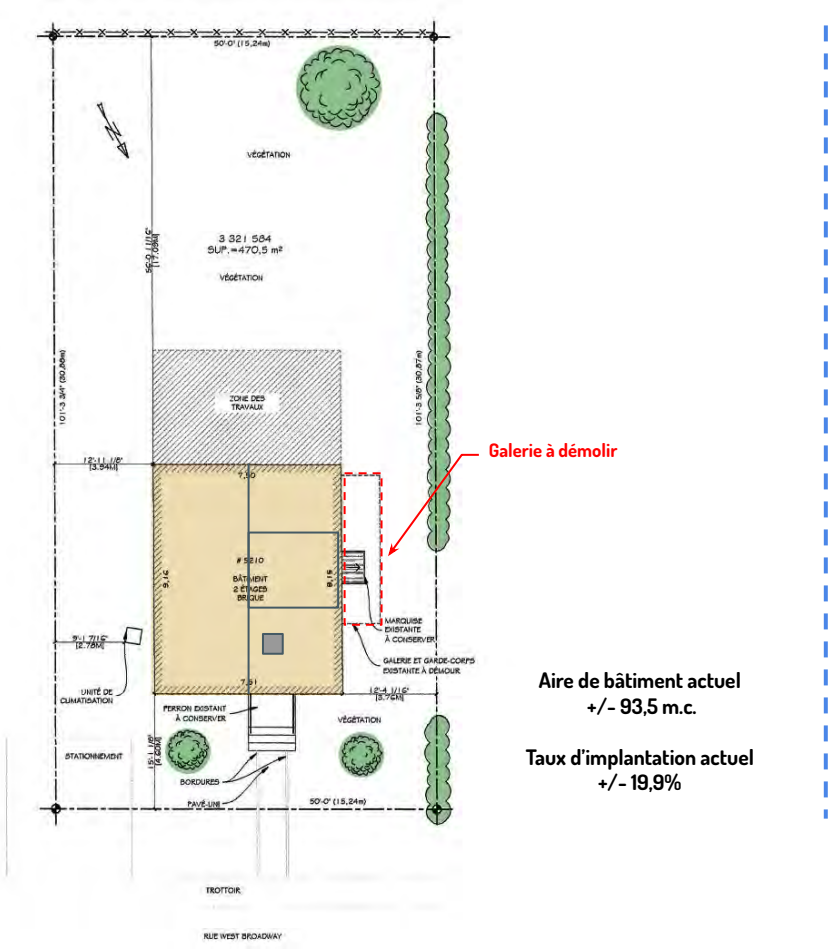




Arbre à protéger

Vue de la cour arrière sur le 5221, avenue Westmore

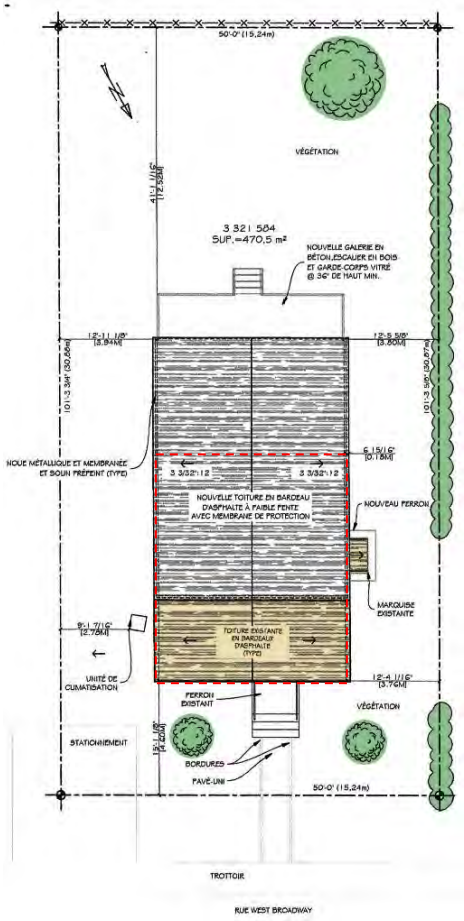
IMPLANTATION



Galerie à démolir

Aire de bâtiment actuel
+/- 93,5 m.c.

Taux d'implantation actuel
+/- 19,9%

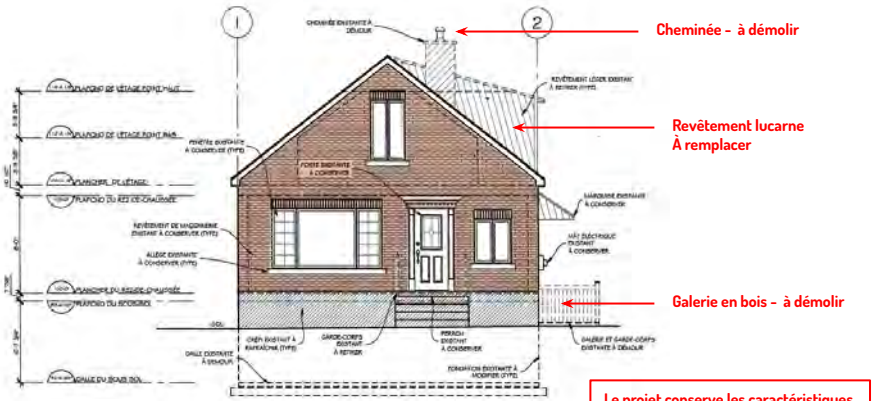


Agrandissement projeté
+/- 42 m.c.

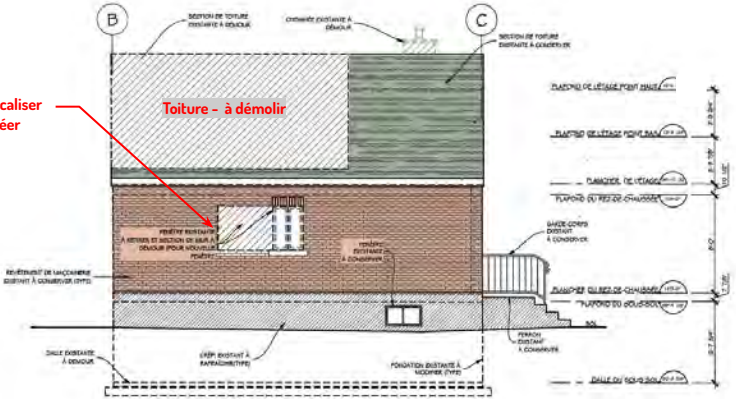
Aire de bâtiment projetée
+/- 135 m.c.

Taux d'implantation projeté*
+/- 28,8%

(*) Une augmentation d'environ 45%

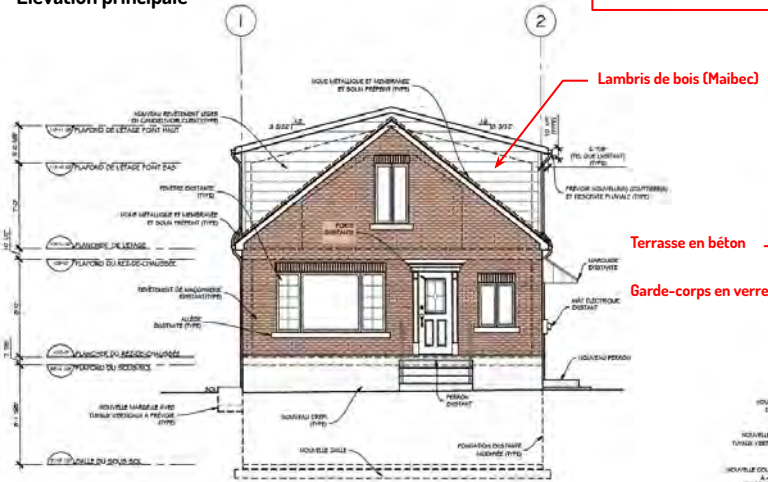


Élévation principale

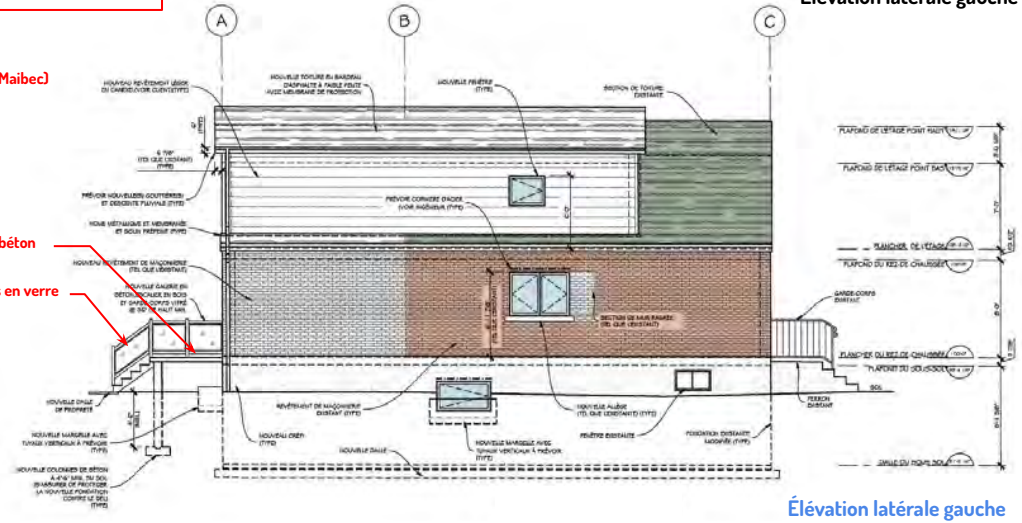


Élévation latérale gauche

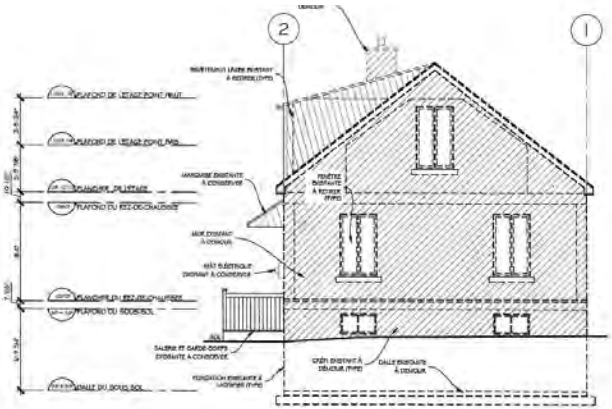
Le projet conserve les caractéristiques architecturales du bâtiment en façade



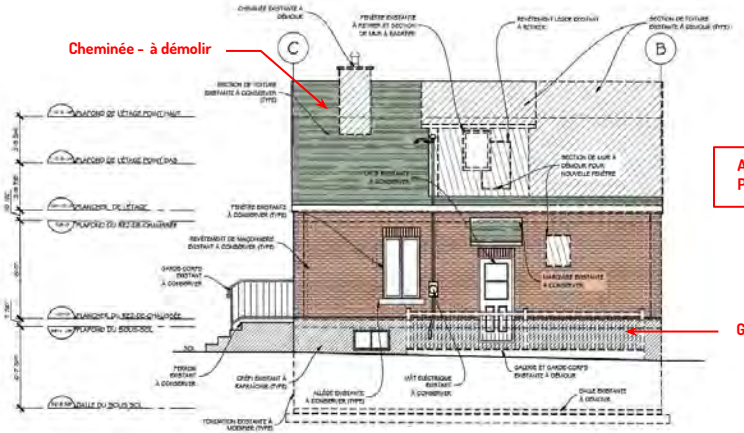
Élévation principale



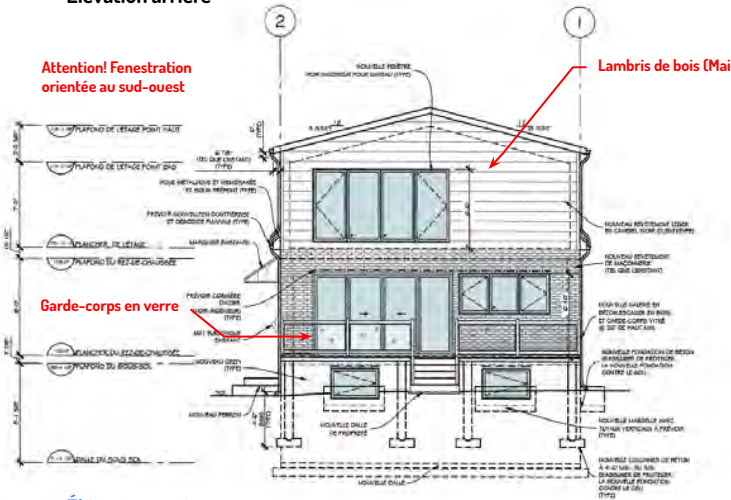
Élévation latérale gauche



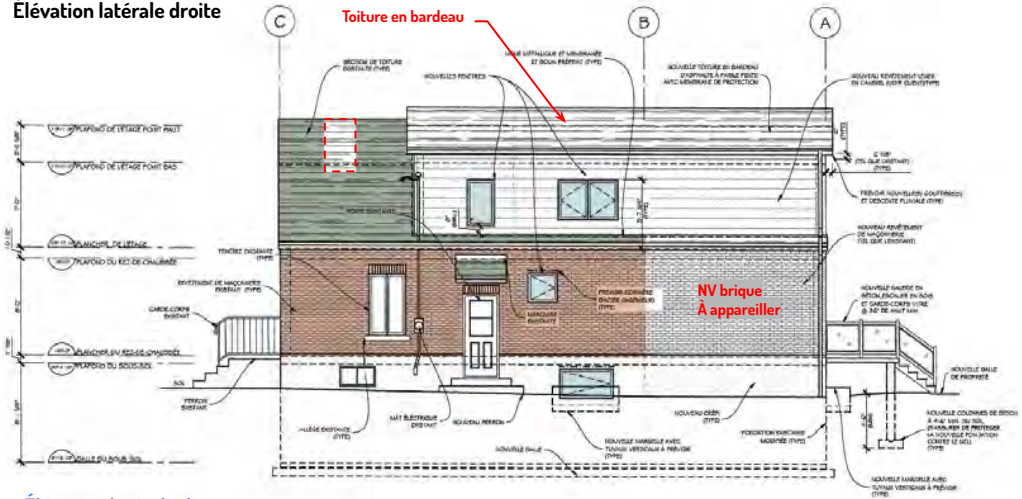
Élévation arrière



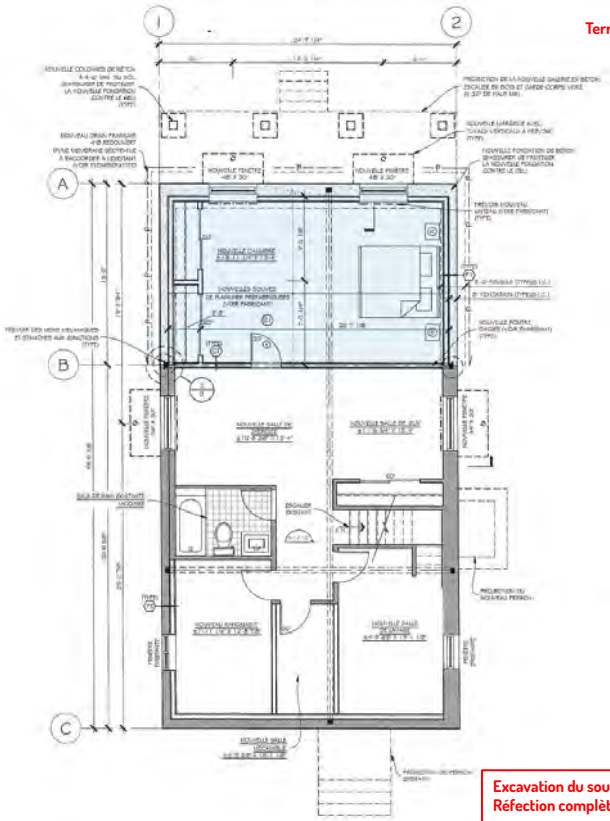
Élévation latérale droite



Élévation arrière

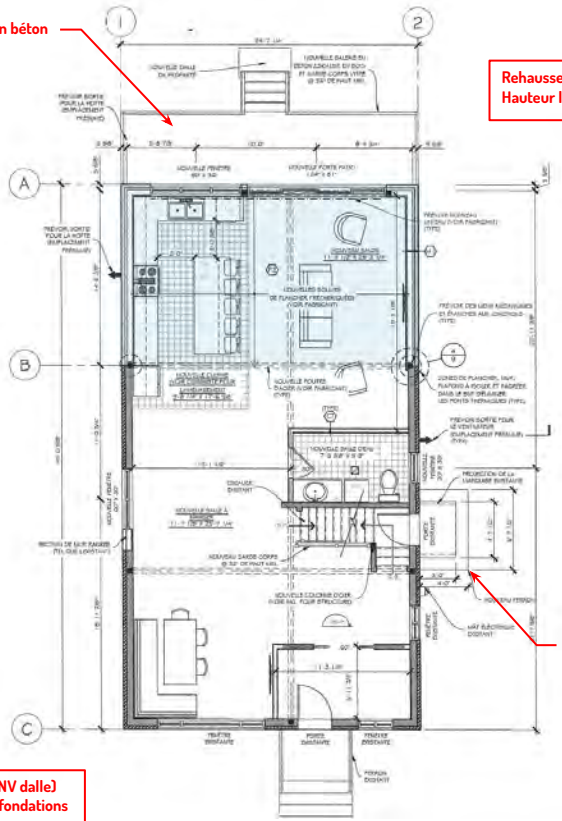


Élévation latérale droite

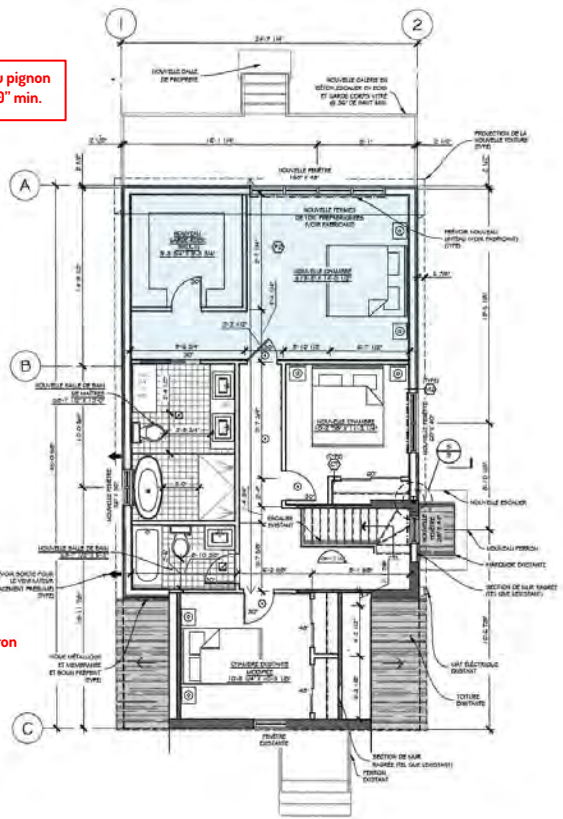


Excavation du sous-sol (NV dalle)
Réfection complète des fondations

Plan du sous-sol



Plan du RdC



Plan de l'étage

300327[illegible]30	Agrandissement en cour arrière_5240, rue West Broadway	SS-F	Résidence unifamiliale isolée (maison de vétéran)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	[illegible]	L'agrandissement est implanté en cour arrière. L'implantation n'a pas d'impact sensible sur la forme urbaine.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	D	Le projet vise à s'intégrer discrètement au contexte en reprenant le caractère général des constructions typiques du secteur (toit en pente, revêtement léger, etc.); la proposition à l'étude est moins radicale que celle approuvée par le CCU au mois de septembre 2022.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	C	L'expression du volume d'origine est conservée. L'agrandissement est conçu dans le prolongement du corps principal et augmente la hauteur du pignon;
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	[illegible]	Agrandissement en cour arrière; aucun impact sensible sur l'alignement de construction.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	[illegible]	Aucune dépendance
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	[illegible]	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	D	L'agrandissement n'a pas d'impact sur les arbres existants sur le site; De par ses dimensions, la construction (et l'extension de la terrasse) redéfinit la relation à la cour et au voisinage.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	[illegible]	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	C	L'agrandissement est projeté en cour arrière dans le prolongement du corps principal.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	D	Le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement des propriétés voisinesé
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	C	Les dimensions et la disposition des ouvertures orientées vers la cour pourraient gêner certaines vues. **Suggestion: réduire sinon protéger les ouvertures sur la cour et renforcer la délimitation spatiale du terrain au moyen d'une haie ou d'un écran végétalisé**
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	[illegible]	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	[illegible]	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	[illegible]	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	[illegible]	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	C	Le projet vise à réinterpréter les caractéristiques typiques des maisons de vétéran (toiture en pente, brique d'argile); **Suggestion:** revoir les proportions de l'agrandissement ou articuler le volume afin d'en réduire l'effet de masse.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	D	La qualité des matériaux proposés (brique d'argile, lambris de bois Maibec) apparaît appropriée au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	C	La proposition reprend les matériaux caractéristiques du bâtiment existant; La composition des élévations reflète l'organisation interne du programme. **Suggestion:** Revoir et rationaliser la disposition des ouvertures afin de rehausser l'expression architecturale du bâtiment.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies, ainsi que des niveaux et des accès.	C	L'organisation spatiale de l'agrandissement est compatible et cohérent avec la configuration du corps principal; Le projet altère le gabarit de référence et se détourne du concept original (volume simple d'un étage et demie + lucarnes + véranda).
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	D	Le projet conserve la forme générale du corps principal, les saillies, les accès et les ouvertures en façade. Le démantèlement de la cheminée et la modification de certaines ouvertures réputées visibles depuis la voie publique n'altèrent pas significativement l'expression architecturale du bâtiment existant.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	[illegible]	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	[illegible]	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	C	Le projet propose des ouvertures généreuses orientées sur la cour qui contribuent à la qualité de l'éclairage naturel **Suggestion:** revoir la disposition des ouvertures sur le mur arrière
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	C	Terrasse à l'arrière ouvrant sur l'aire de séjour. Cette plate-forme est faiblement intégrée à l'architecture ainsi qu'à l'environnement de la cour. **Suggestion:** reconsidérer la disposition de la terrasse et intégrer une pergola
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	D	Le projet propose une plate-forme en béton faiblement intégrée à l'architecture ainsi qu'à l'environnement de la cour. **Recommandation:** Considérer la construction d'une terrasse en bois fondée sur pieux (à la place de l'ouvrage proposé en béton)

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003273130	Agrandissement en cour arrière_5210, rue West Broadway	SS-F	Résidence unifamiliale isolée (maison de vétéran)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve les caractéristiques architecturales du corps principal visibles depuis la rue; Il reprend les éléments du langage matériel typiques des constructions du secteur.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	Aucune modification au dispositif d'entrée existant.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité (fondation de béton coulé, parement de maçonnerie, etc.).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Le projet propose de larges ouvertures orientées au sud / sud-ouest;
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	O	Ces ouvertures exposent à un gain solaire important et devraient être réduites ou protégées. **Suggestion:** revoir articulation générale du volume de l'agrandissement afin d'intégrer la terrasse et d'assurer la protection des ouvertures.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Parement de brique apparenté à l'existant et nouveau lambris de bois Maibec de couleur sombre. **Suggestion:** privilégier revêtement de bois peint de couleur claire.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouverts d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet est conforme à la réglementation; Il propose une couverture en bardeaux d'asphalte typique des constructions du secteur.

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	Le projet est implanté sur un terrain plat.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet vise à conserver l'ensemble des arbres existants sur la propriété. **Aucune nouvelle plantation** indiquée sur le plan d'implantation / aménagement extérieur.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	L'aménagement de la cour est peu élaboré; l'intégration de la terrasse et des escaliers est faiblement démontrée. **Suggestion:** Considérer la plantation d'arbres ou d'arbustes en cour arrière; renforcer délimitation spatiale au moyen d'une haie (écran végétal).
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Les ouvertures exposées au sud sont gravement exposées; **Suggestion:** Considérer la plantation d'arbres ou d'arbustes en cour arrière.
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/C	**Aucune nouvelle plantation** indiquée sur le plan d'implantation / aménagement extérieur.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/C	
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Le projet conserve un taux de verdissement élevé (au-delà de 70% selon ce qui est déclaré dans la fiche-projet.).
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	N/A	Les surfaces végétalisées favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié; les saillies en cour avant sont conservées telles quelles.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	N/A	
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Le parcours mentionné ci-haut est pavé et fait l'objet d'une servitude d'accès mutuel.
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que la proposition privilégie les formes traditionnelles et les matériaux caractéristiques des constructions typiques du secteur (toiture à versants, parement de brique et clin de bois, etc.) ;
- Considérant que l'agrandissement est projeté dans le prolongement des murs existants et que la proposition permet de conserver l'expression caractéristique du volume en façade, les saillies, les accès, etc.;
- Considérant que les dimensions du terrain permettent de bien supporter l'augmentation proposée du taux d'implantation (+/- 29% après intervention);
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Considérant que l'intervention conserve un taux de verdissement important ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude est substantiellement conforme aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Privilégier un revêtement de bois peint (type Maibec) de couleur claire;
- Exécuter la terrasse arrière en bois plutôt qu'en béton.

SUGGESTIONS:

- Renforcer la délimitation spatiale du terrain au moyen d'une haie ou d'un écran végétal;
- Réduire ou encore protéger les ouvertures orientées sur la cour au moyen de volumes en saillie, d'un dispositif pare-soleil et/ou d'une pergola;

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA – 5637-5639, avenue de Canterbury
Demande de permis #3003055981

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'aménagement d'un logement au sous-sol* et la mise en conformité des accès;
- L'obturation d'une porte réputée visible depuis la voie publique;
- L'ajout et la modification de certaines ouvertures en façade, sous le niveau du rez-de-chaussée;
- L'aménagement d'une cour anglaise en cour avant - travaux non visés;

(*) Les travaux d'aménagements ont été réalisés en 2020-2021 sans autorisation et en dérogation à la réglementation.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

Les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276)*

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

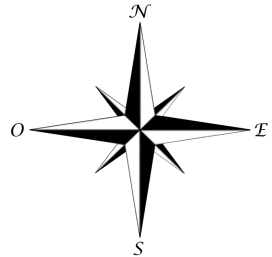
La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION

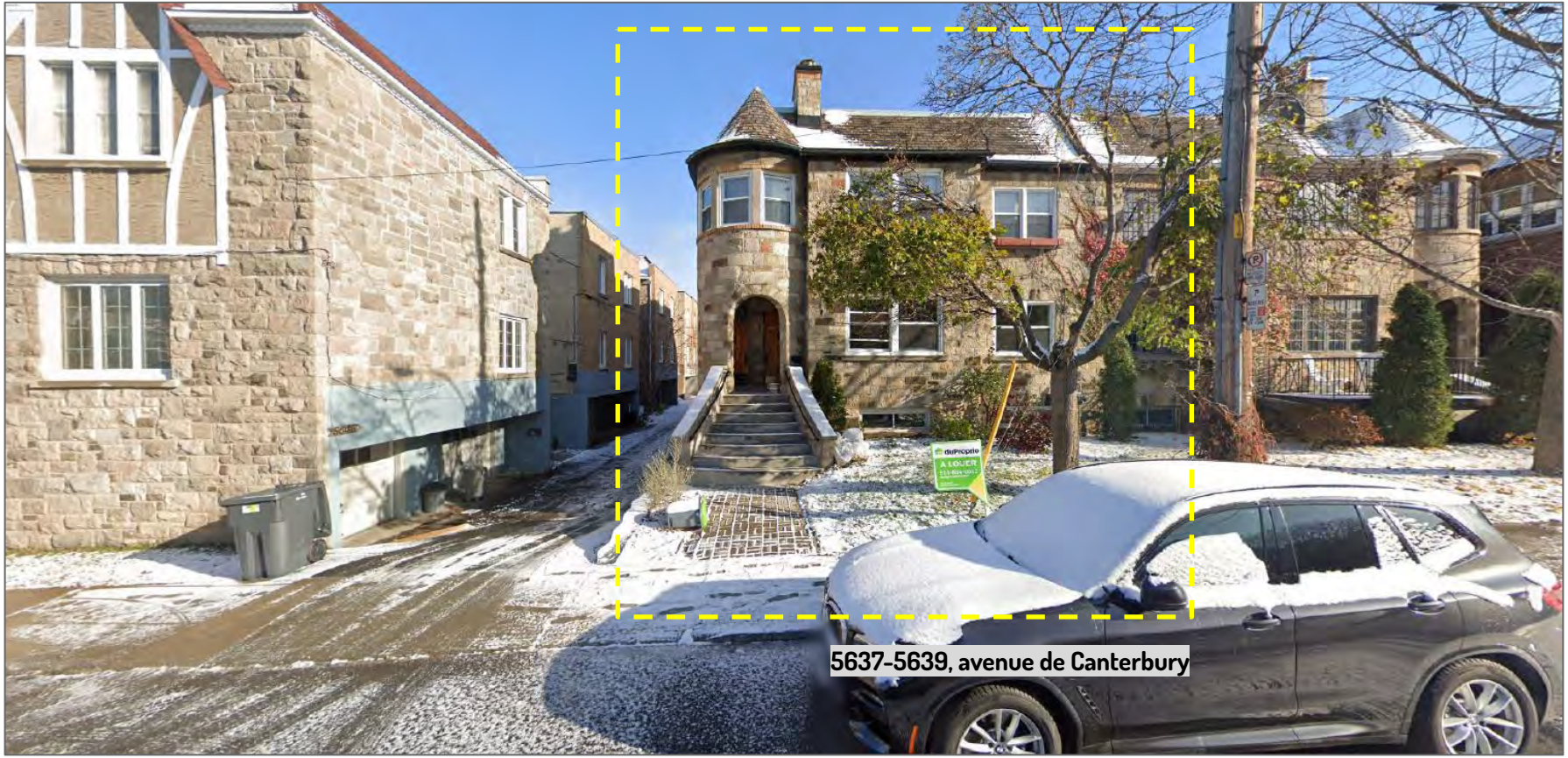


- District de Côte-des-Neiges;
- Forte présence institutionnelle;
- Unité remarquable des types et des styles;
- Niveau de conservation inégal;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures en bordure de la rue;
- Immeuble adjacent à une ruelle privée;

- Duplex jumelé;
- Année de construction: 1934



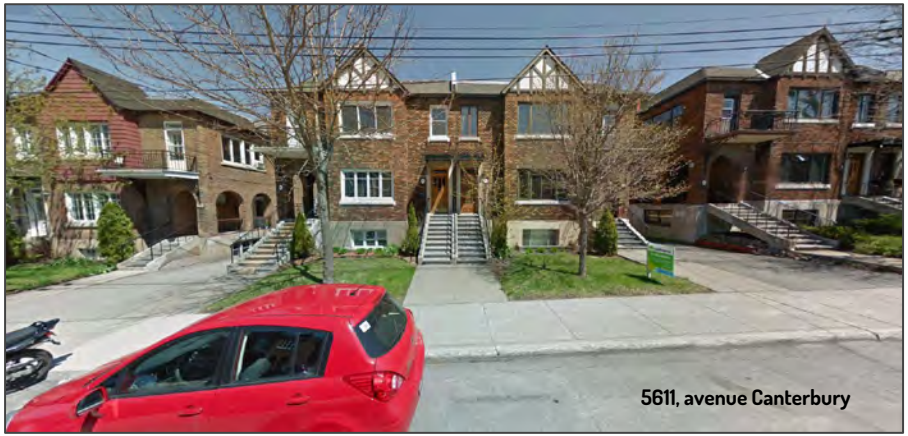
APERÇU GÉNÉRAL (2020)

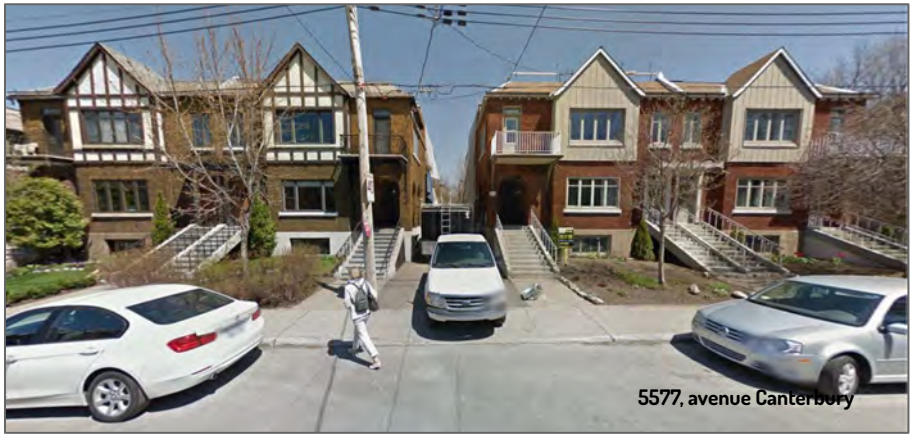


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

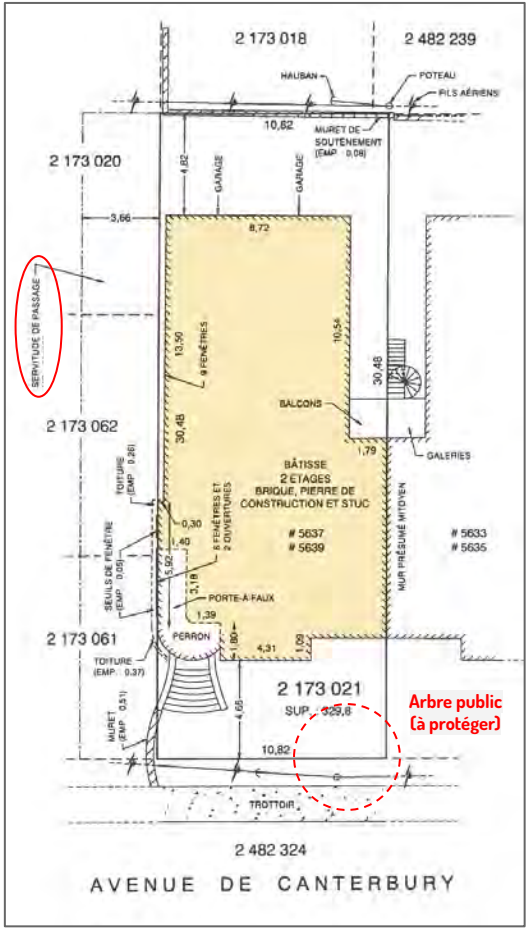

5586, avenue Canterbury


5636, avenue Canterbury


5611, avenue Canterbury

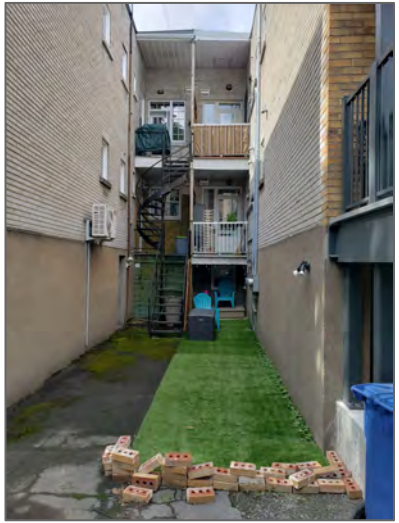

5577, avenue Canterbury

CONDITIONS EXISTANTES





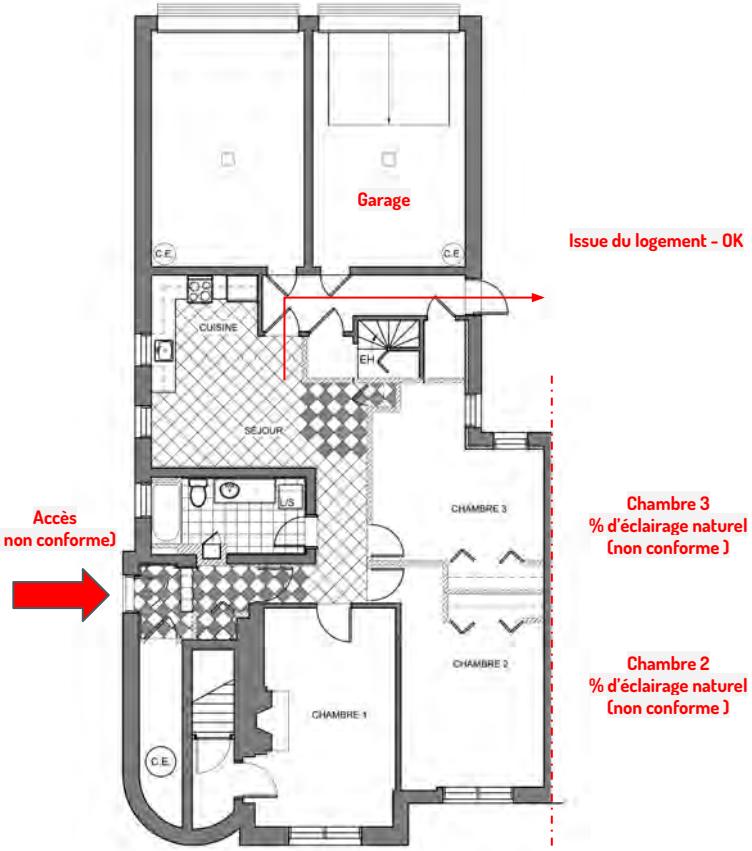




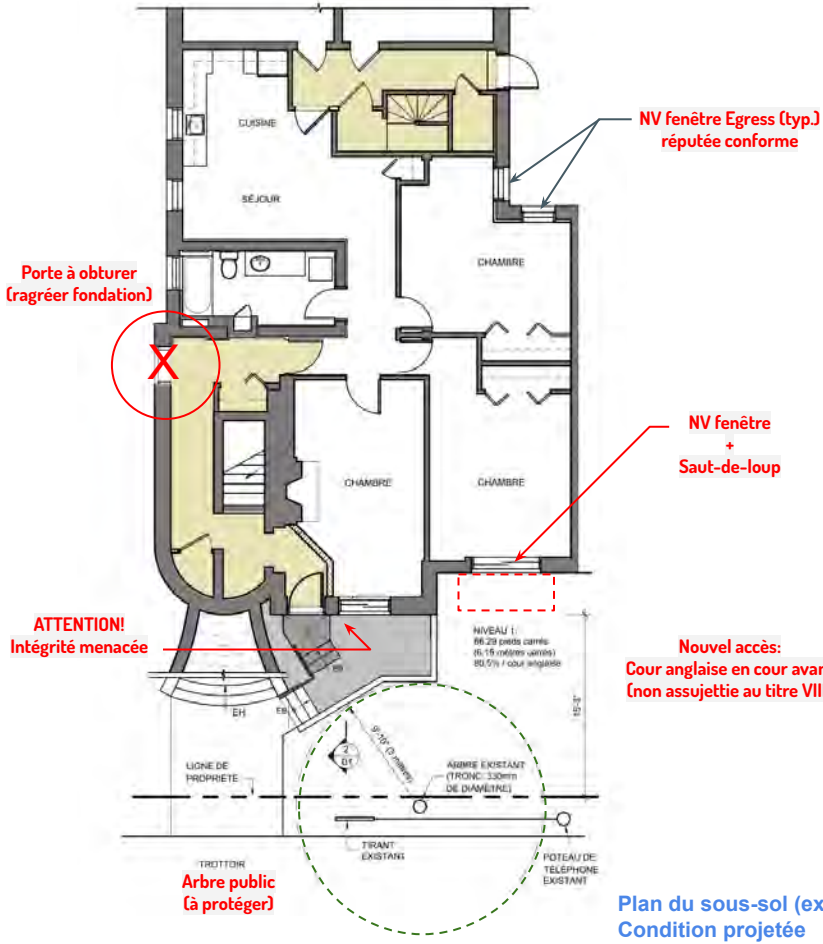




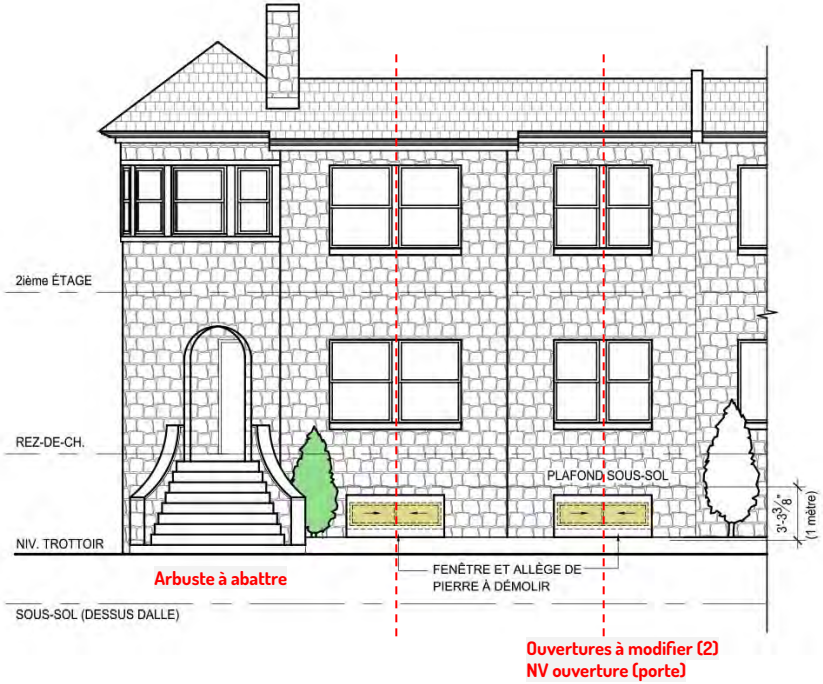
Certificat de localisation (2020)



Aménagement du sous-sol
Condition actuelle

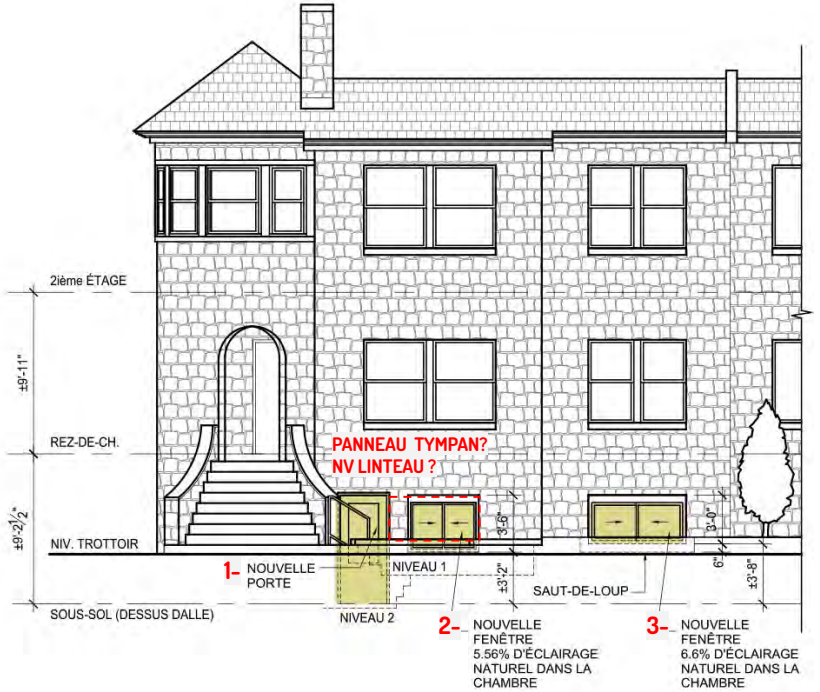


Plan du sous-sol (extrait)
Condition projetée



Élévation principale
Condition actuelle

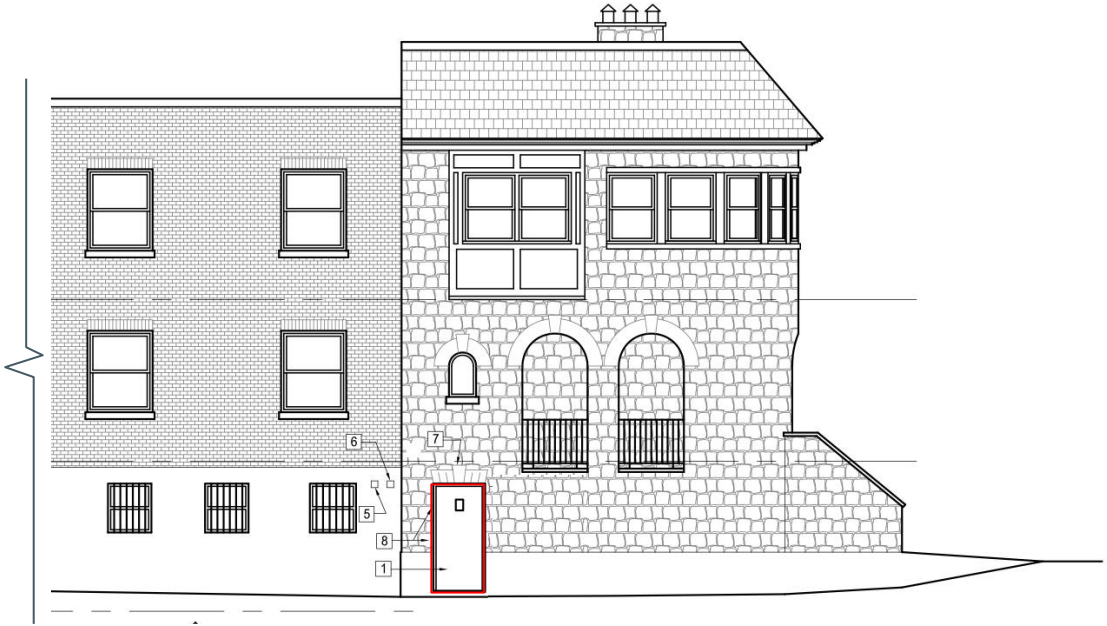
Attention ! Les fenêtres coulissantes ne sont pas autorisées - voir art. 105 du Règlement (01-276)



Elévation principale
Condition projetée

Nouvelles ouvertures en façade (3):
- Réputées être peu visibles de la rue
- Affectent l'intégrité du bâtiment.

Cour anglaise + saut-de-loup
- Réduisent le taux de verdissement;
- Éléments non caractéristiques du secteur.



Ouverture à obturer (réputée visible de la rue) / parement de pierre taillée et fondation à ragréer*
(*) Fournir soumission détaillée d'un maçon.

Élévation latérale (partielle)
Condition actuelle

3003056981	5627-5639, avenue de Canterbury	SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues aux articles 81 et 105 du Règlement d'urbanisme (01-276) ; projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	**# Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
			Duplex jumelé - année de construction: 1934
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 visées sont localisées sous le niveau du rez-de-chaussée et n'altèrent donc pas dramatiquement l'expression architecturale du bâtiment.
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☒	Travaux réalisés sans permis, non conformes au Règlement de construction et ayant fait l'objet d'un avis du comité d'examen des demande de mesures différentes de la Ville de Montréal.
668	**2°** qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les ouvertures proposées sont réputées s'intégrer adéquatement à l'architecture existante. Entrent en considération dans notre analyse la situation exceptionnelle du bâtiment en rapport avec la voie d'accès privée ainsi que les démarches entreprises pour corriger les non-conformités relevées par l'inspecteur municipal.
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 conserve les caractéristiques architecturales d'intérêt associées au bâtiment. La cour anglaise (non visée) s'intègre adéquatement au contexte d'insertion.
668, par. 7°	**a)** favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	**b)** favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	**c)** planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	**d)** dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à l'unité de style des constructions du secteur.
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.			
		☑	Le projet vise à régulariser des travaux non conformes, entrepris sans permis, et à assurer la sécurité ainsi que la salubrité du logement aménagé à cet endroit. Cette autorisation ne doit cependant pas être perçue comme un vote en faveur de la multiplication de ce type d'interventions dans le secteur. **Suggestion:** Considérer repenser l'aménagement du logement de manière à relocaliser les espaces de séjour dans la portion avant et créer deux chambres de bonnes dimensions à l'arrière.

- Considérant que les ouvertures proposées permettent d'assurer la conformité, la salubrité et la sécurité du logement aménagé au sous-sol;
- Considérant que les ouvertures visées sont localisées sous le niveau du rez-de-chaussée, qu'elles sont réputées être peu visibles et qu'elles n'altèrent pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- Considérant que la cour anglaise aménagée en cour avant n'est pas directement assujettie au titre VIII et que ce type d'accès a fait l'objet d'une recommandation du comité d'examen des demandes de mesures différentes de la Ville;
- Considérant que le projet vise à régulariser des travaux non conformes, entrepris sans permis, et permet l'ajout d'un logement décent dans le secteur;
- Considérant la situation exceptionnelle de l'immeuble et les contraintes associées à la présence d'une voie d'accès privée;

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 et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Obturer l'ouverture pratiquée sur le mur latéral et ragréer le parement de pierre taillée ainsi que la fondation;
- Fournir à cet effet aux fins de la délivrance du permis une soumission détaillée d'un maçon qualifié.

Suggestion:
Considérer repenser l'aménagement du logement de manière à améliorer la fonctionnalité du dispositif d'entrée ainsi que le confort des pièces de séjour.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA – 4537, avenue Hingston
Demande de permis #3003211627

01 CONTEXTE

Projet de transformation majeure et d'agrandissement en cour arrière;

- Réaménagement complet et augmentation de l'aire de plancher du logement situé à l'étage;
- Ajout d'une construction hors-toit;
- Aménagement extérieur et verdissement du terrain (incluant la plantation de deux nouveaux arbres).

02 ANALYSE

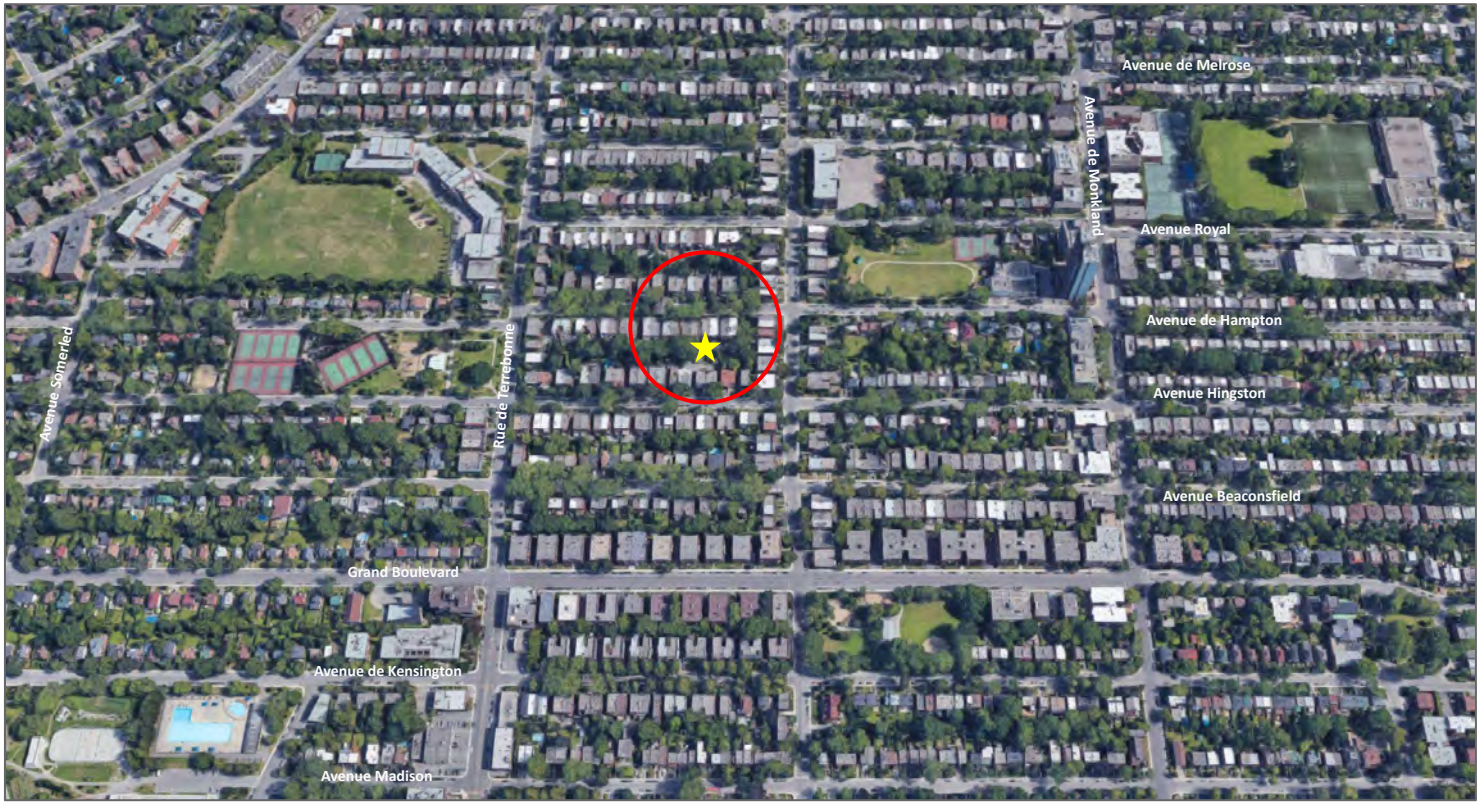
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

Travaux de modification au volume d'un bâtiment principal assujettis aux PIIA en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 022 17379).

03 RECOMMANDATION

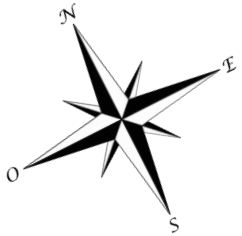
La Division de l'urbanisme est favorable à certaines conditions.

LOCALISATION

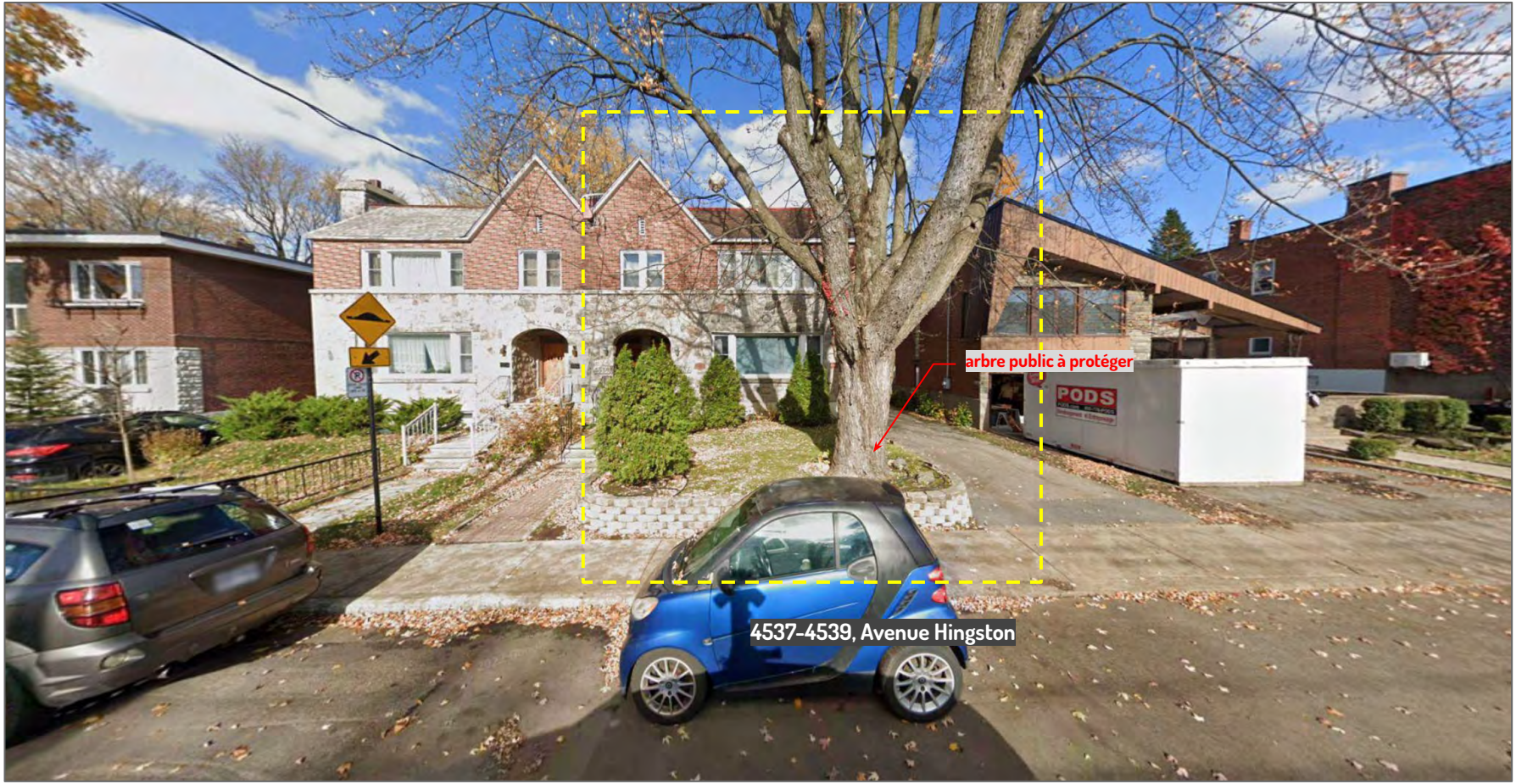


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Quartier résidentiel de densité moyenne;
- Proximité des commerces et services;
- Équipements sportifs et communautaires;
- Relative unité des types et des styles;
- Arbres matures.

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1950**



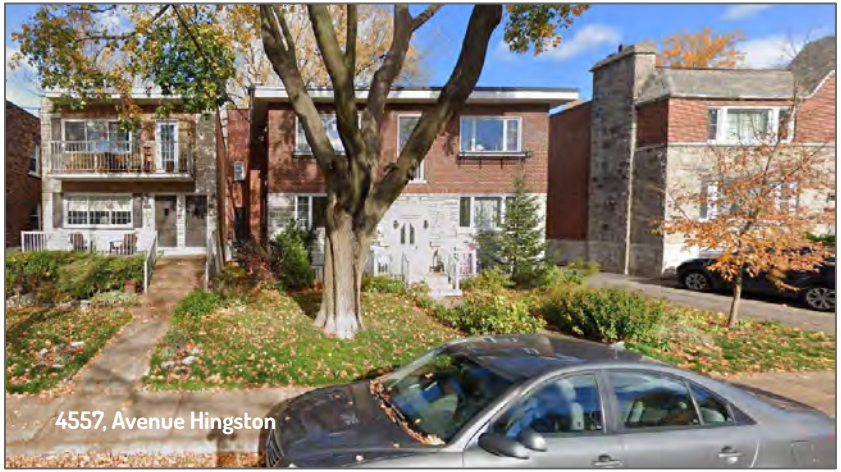
APERÇU GÉNÉRAL



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

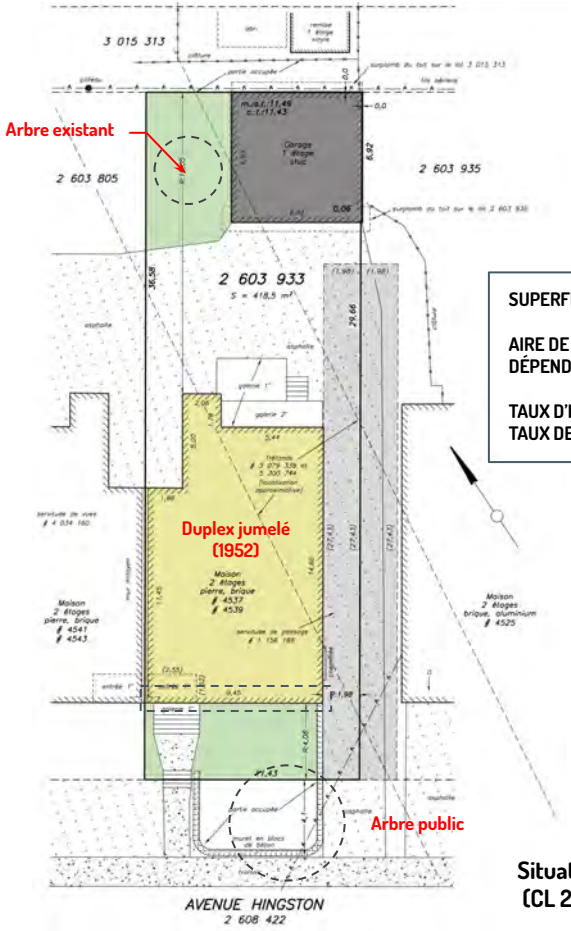

4530, Avenue Hingston


4584, Avenue Hingston


4557, Avenue Hingston

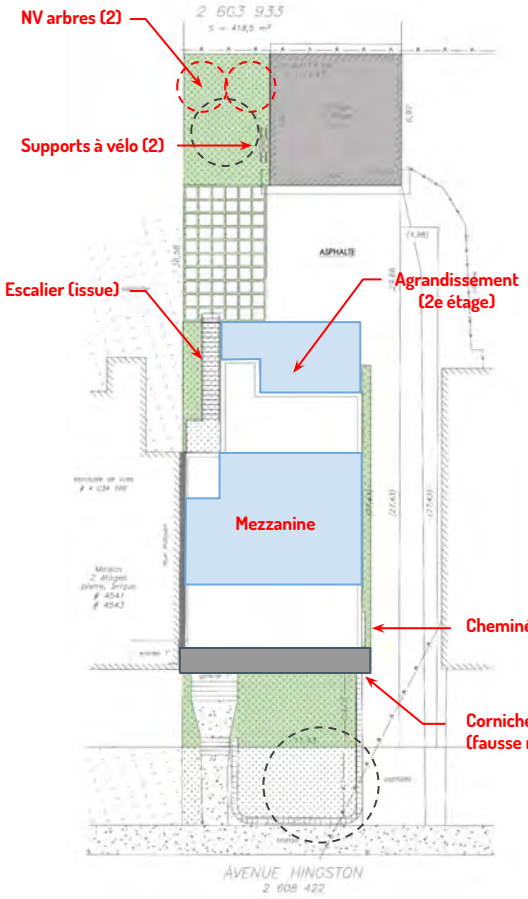

4525, Avenue Hingston

IMPLANTATION



SUPERFICIE DU TERRAIN:	418,5 M.C.
AIRE DE BÂTIMENT:	136,0 M.C.
DÉPENDANCE:	47,9 M.C.
TAUX D'IMPLANTATION:	43,9%
TAUX DE VERDISSEMENT:	+/-18,0%

Situation actuelle (CL 2022)

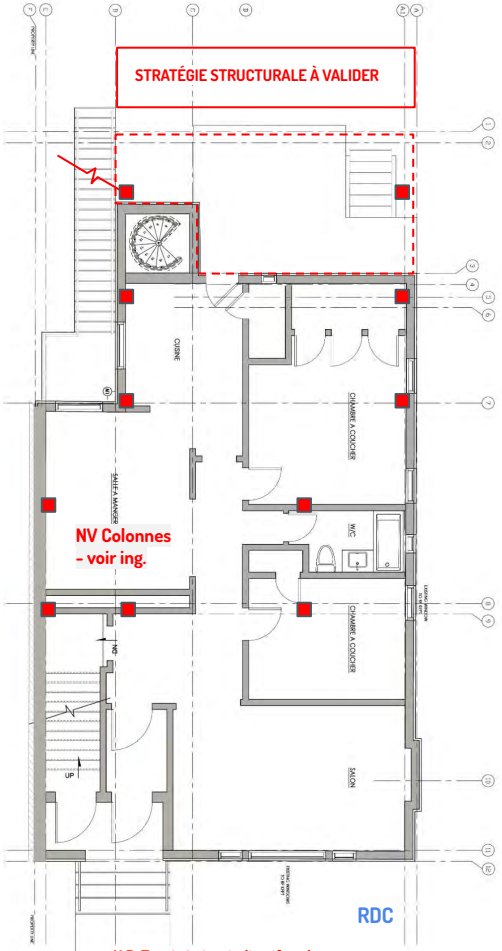


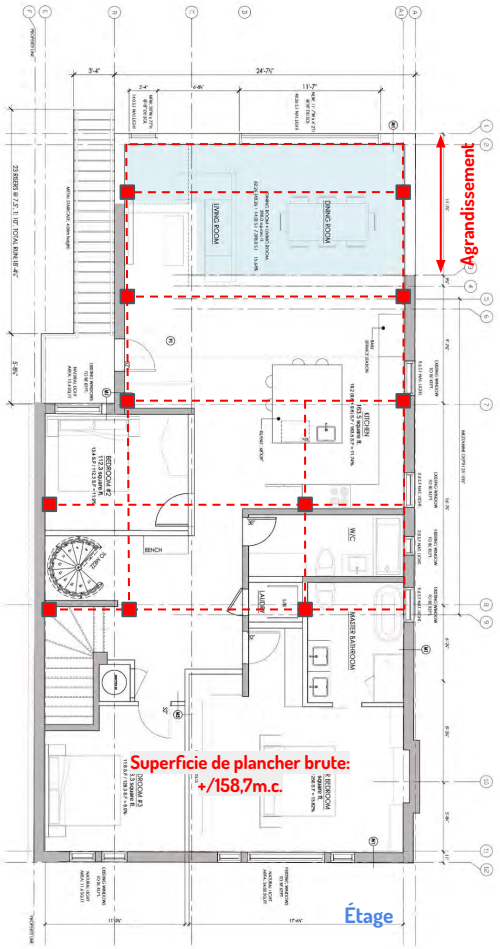
SUPERFICIE AJOUTÉE +/- 22,7 M.C
(+ 16% de l'aire de bâtiment actuelle)

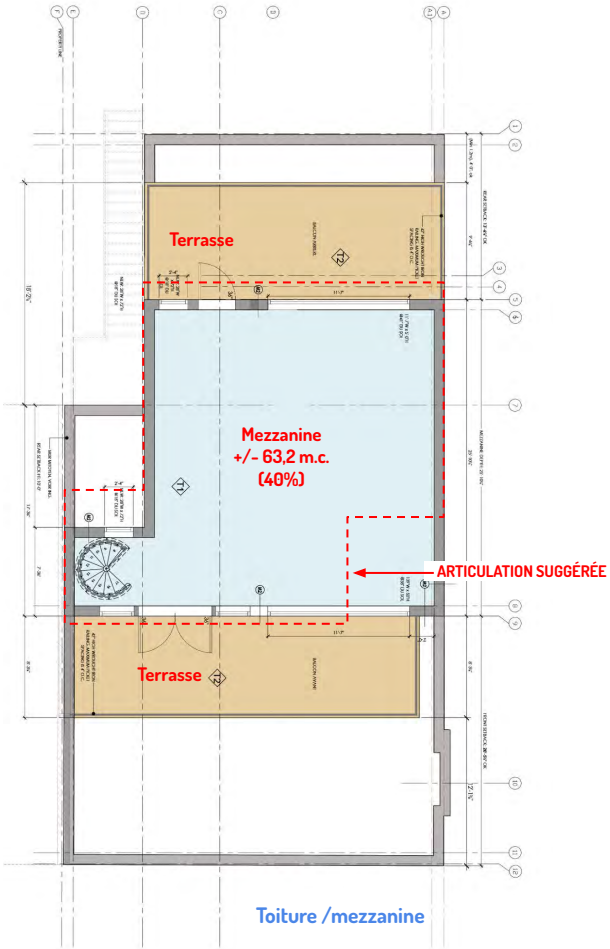
TAUX D'IMPLANTATION:	49,4%
TAUX D'IMPLANTATION: (max. autorisé)	50.0%
TAUX DE VERDISSEMENT:	+/- 30,5%
TAUX DE VERDISSEMENT: (min. exigé)	30%

2 NV ARBRES (*à déterminer*)

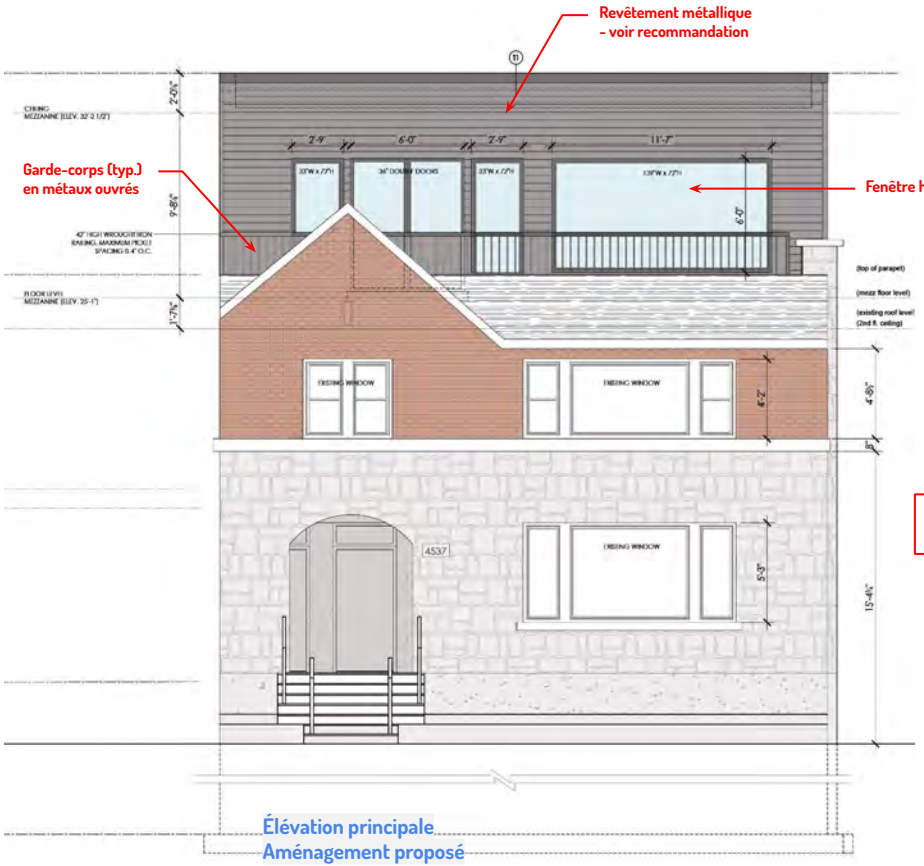
Situation projetée







N.B. Tracés à titre indicatif seulement



Élévation principale
Aménagement proposé

OUVERTURES ORIENTÉES AU SUD

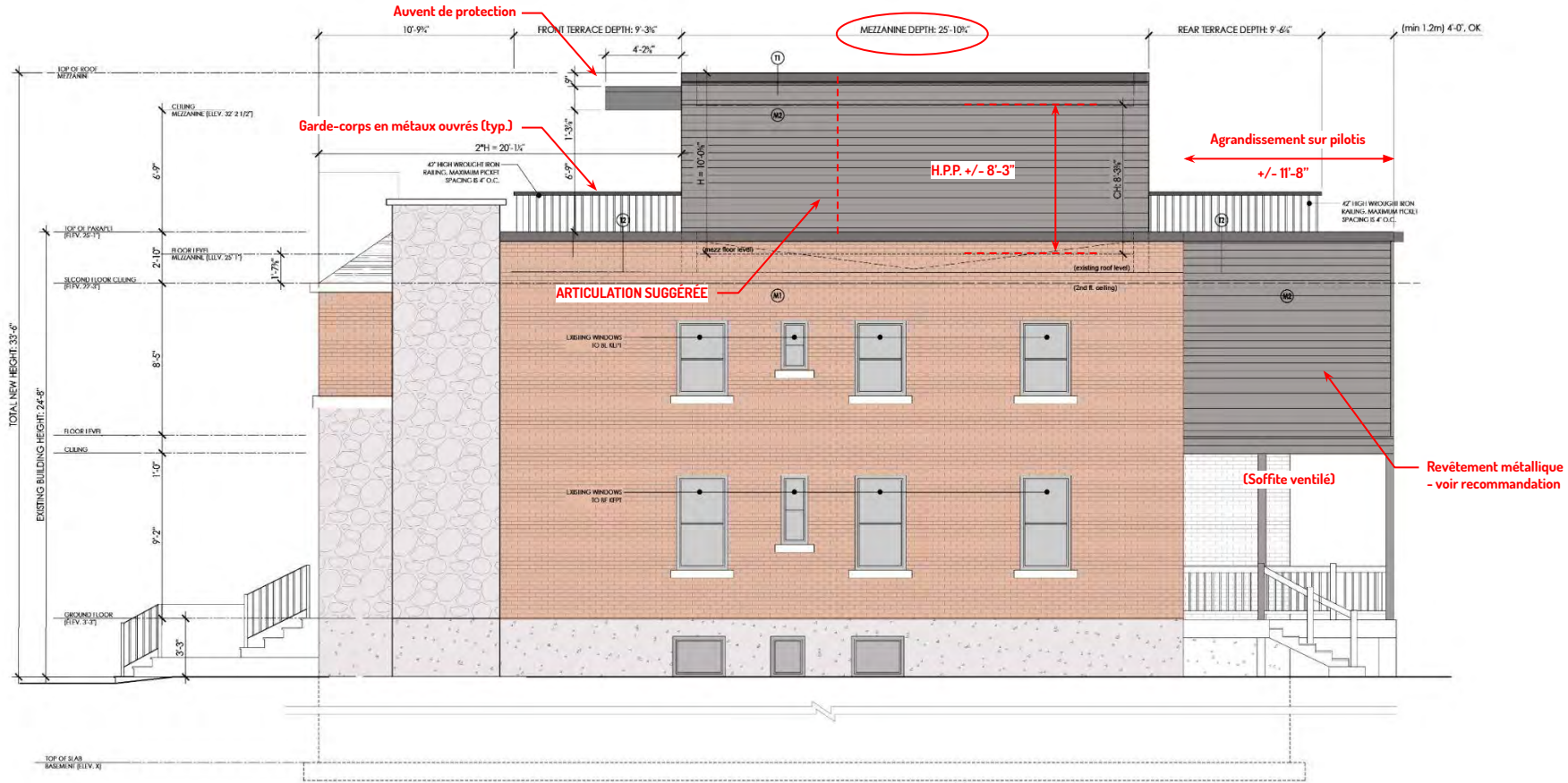
Auvent de protection



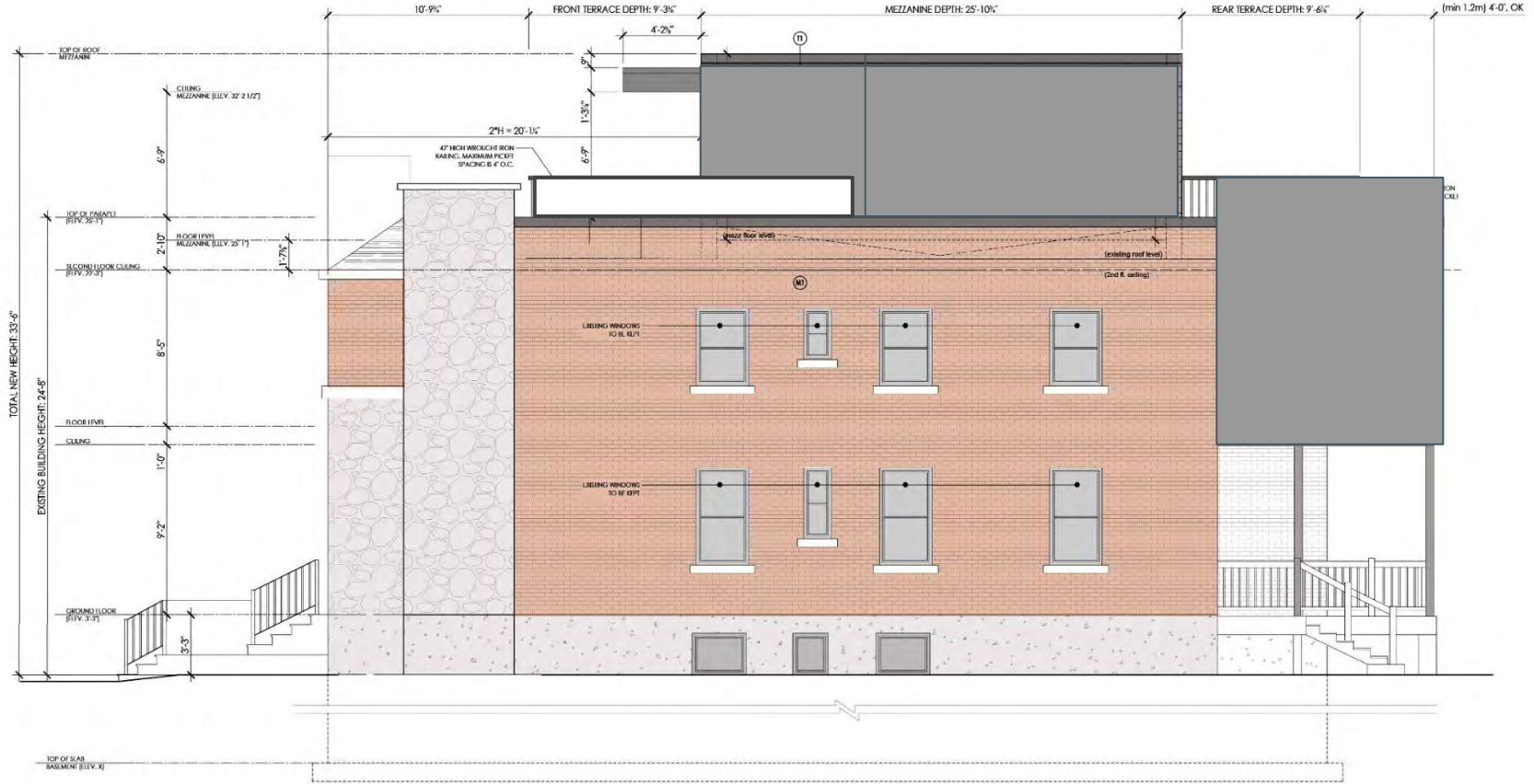
LIMITER LA HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION HORS- TOIT



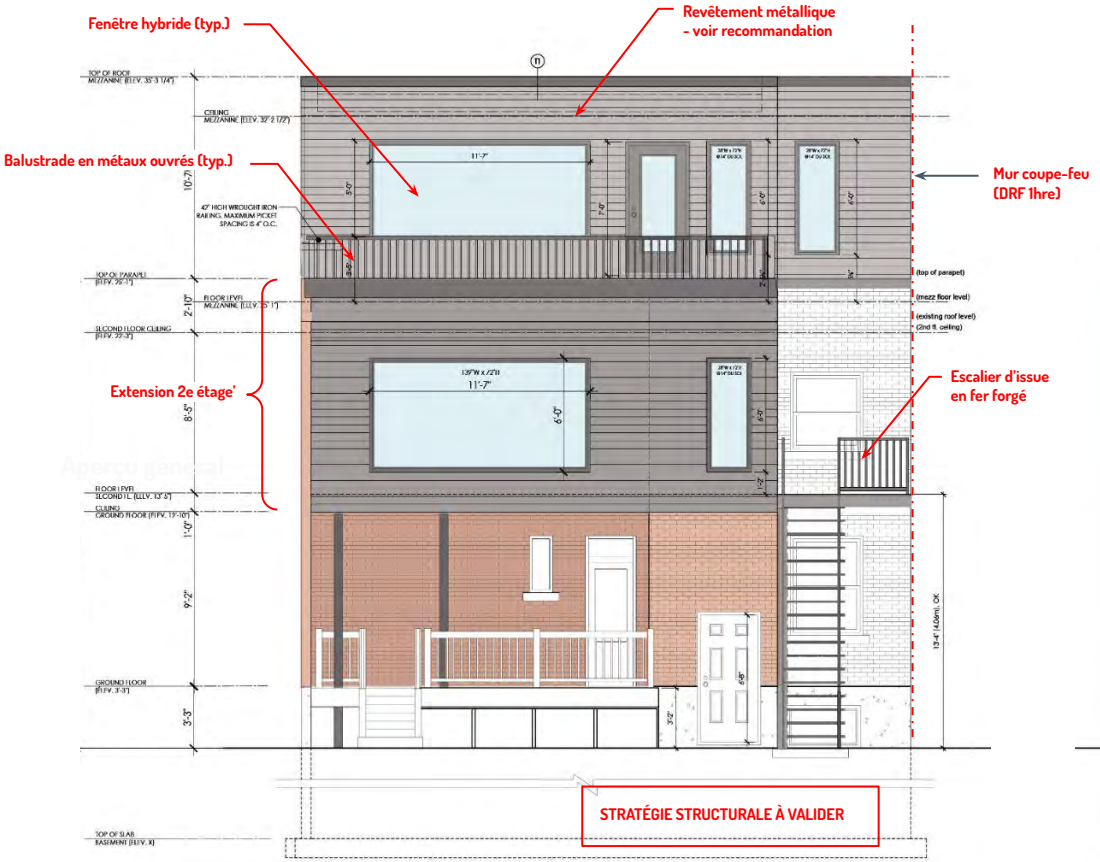
Intégration architecturale
Modélisation 3D



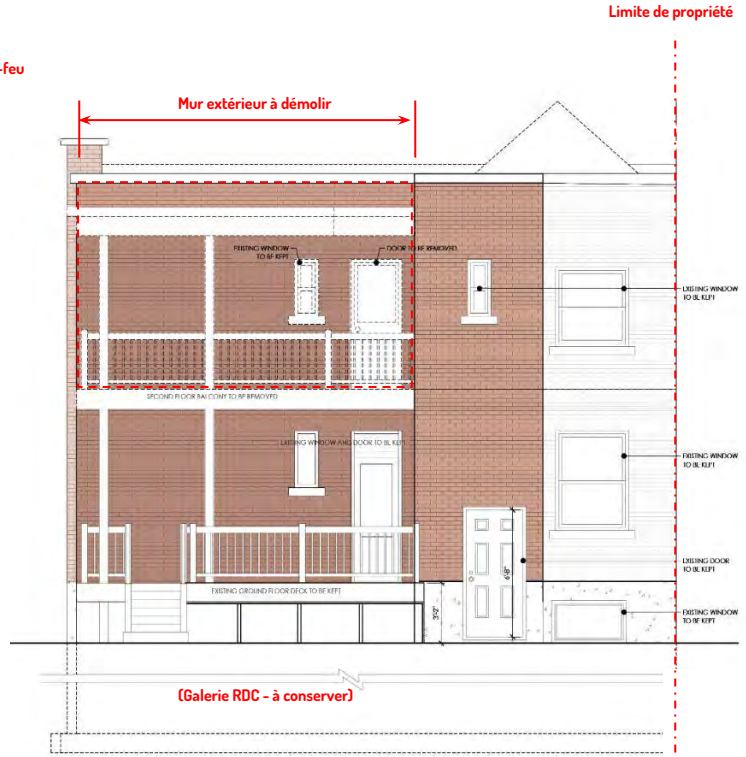
Élévation latérale
Aménagement proposé



Élévation latérale
Aménagement proposé



Élévation arrière
Aménagement proposé



Élévation arrière
Existant/ démolition



MS 1 MODULAIRE

Combinez-le pour refléter votre personnalité



Le MS 1 Modulaire, profilé à baguette pincée vous offre un monde infini de possibilités en matière de design. Les lignes élancées et les larges surfaces planes qui caractérisent ce profilé aux dimensions multiples fourniront inévitablement un style contemporain qui fera tourner les têtes. Sans joints apparents, ce profilé créera un effet de grandeur distinct.

COULEURS DISPONIBLES

COLLECTION **SIGNATURE**

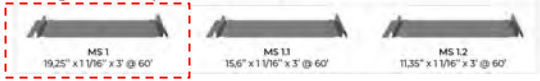


COLLECTION **INSPIRATION**



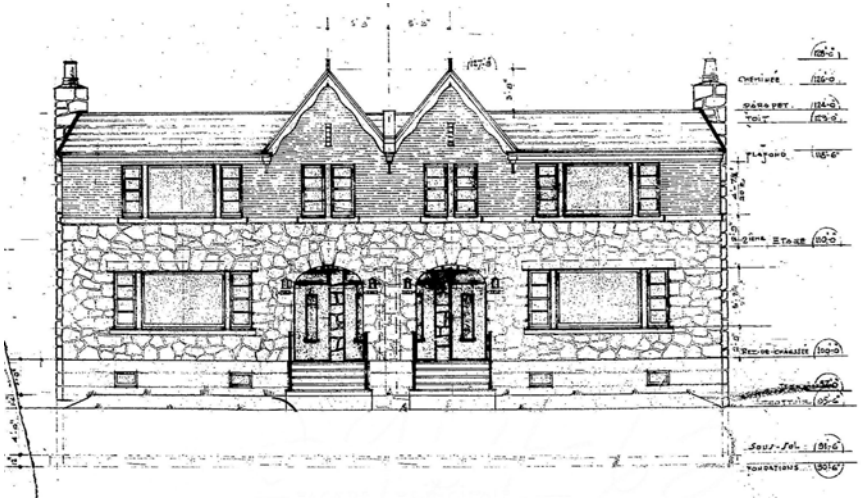
CARACTÉRISTIQUES

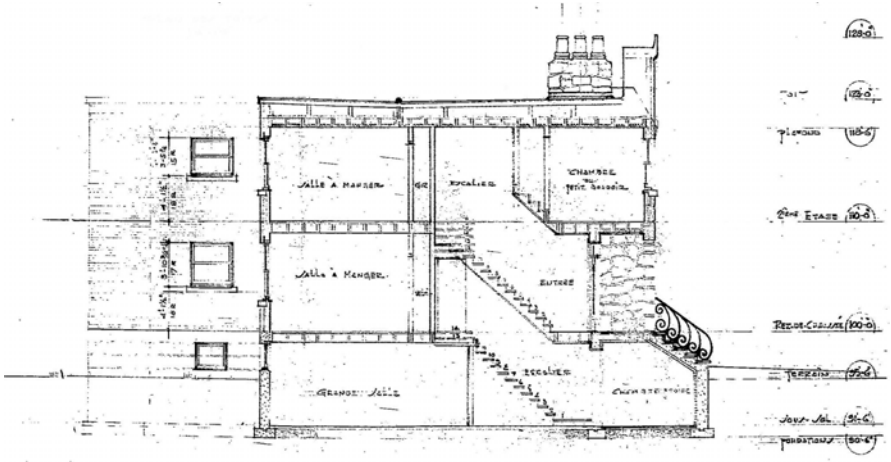
- Installation verticale
- MS 1 Largeur de 19,25 po
- MS 1.1 Largeur de 15,6 po
- MS 1.2 Largeur de 11,35 po
- Longueur de 3 à 60 pi
- Aucune vis apparente
- Aucun joint apparent
- 24 et 26 jauges
- Garantie 40 ans



La Division de l'urbanisme recommande l'installation d'un revêtement plus clair.

RÉFÉRENCE (Original 1950)





3003211627	Agrandissement en cour arrière et construction hors-toit_4537-4539, avenue Hingston	SS-8	Duplex jumelé
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	N/A	L'agrandissement est implanté en cour arrière et réputé être peu visible depuis la voie publique. L'implantation n'a pas d'impact sensible sur la forme urbaine.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.		Le projet modifie sensiblement le gabarit de construction et la relation à son voisin (immeuble jumelé).
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.		L'expression du volume d'origine est conservée. **Aucun retrait**; seul le traitement matériel des agrandissements permet de distinguer l'existant et le nouveau.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.		La proposition rehausse le caractère paysager de la cour arrière et prévoit notamment la **plantation de deux (2) nouveaux arbres**.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.		L'agrandissement proposé en cour arrière est implanté à une distance de près de 2m de la limite de propriété partagée avec le jumeau.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.		Les **impacts du projet sur les conditions d'ensoleillement** (ou les vues) de la propriété jumelée sont faiblement démontrés.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.		L'agrandissement est projeté au deuxième étage; l'accès au logement se fait par un escalier métallique implanté à 1m de la limite de propriété. **Suggestion**: Considérer l'installation d'une clôture ou un écran végétal afin de renforcer la délimitation spatiale et l'intimité entre les voisins.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.		Le projet présente une facture contemporaine, un traitement cubique et léger compatible avec le type d'ajouts que l'on rencontre dans les cours. La DAUSE est cependant inconfortable avec le type d'agrandissement proposé (volume juché sur des colonnes).
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.		La qualité des matériaux (bardage en acier prépeint - profilé à joints debout) est jugée appropriée au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.		Les interventions contemporaines se distinguent du corps principal par leur traitement matériel; **Suggestion**: Les garde-corps métalliques devraient être traités de manière à assurer une continuité entre les différentes parties du projet.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.		Les agrandissements sont réputés être peu visibles depuis la rue et conservent une lecture franche du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.		Le projet conserve l'intégrité du bâti de maçonnerie existant.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.		Le traitement de la construction hors-toit est coordonné avec celui de l'agrandissement en cour arrière et se distingue franchement de l'expression du corps principal. Les garde-corps en métaux ouvrés artisanaux participent à l'intégration des volumes ajoutés.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.		Le projet propose des ouvertures généreuses orientées sur la cour qui contribuent à la qualité de l'éclairage naturel. **Recommandation:** Revoir les dimensions ainsi que la disposition des ouvertures afin de renforcer l'expression architecturale du projet.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.		Terrasses au toit en relation avec espace de séjour.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.		Le projet prévoit l'installation d'un escalier en métaux ouvrés artisanaux compatible avec le style architectural recherché. **Recommandation:** le design des éléments structuraux, escaliers et garde-corps métallique devrait être réfléchi de manière à unifier la composition.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003211627	Agrandissement en cour arrière et construction hors-toit, 4537-4539, avenue Hingston	SS-8	Duplex jumelé
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve les caractéristiques architecturales du corps principal.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Aucune modification aux ouvertures en façade.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux de qualité, reconnus pour leur durabilité (acier prépeint, métaux ouvrés artisanaux).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Le projet maximise les ouvertures orientées vers le sud. Recommandation: Revoir les dimensions et la disposition générale des ouvertures (efficacité de l'enveloppe, économie du projet, privauté, etc.)
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	O	Les ouvertures proposées au niveau de la construction hors-toit sont protégées par un débord de toiture contribuant à limiter le gain solaire.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	R	**Recommandation**: Les nouveaux revêtements métalliques devraient être spécifiés de couleur gris clair.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	R	**Recommandation**: Prévoir l'installation d'une sortie d'eau extérieure pour chacune des terrasses aménagées au niveau de la toiture.
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet est réputé conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	Le projet est implanté sur un terrain plat.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet prévoit la conservation des arbres existants. La proposition vise également à rehausser le taux de verdissement ainsi que le caractère paysager de la propriété.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	R	Le projet atteint un taux de verdissement acceptable (près de 30%) et prévoit la plantation de 2 NV arbres en cour arrière. **Suggestion:** considérer l'installation d'une clôture ou d'un écran végétal et d'arbustes à la limite de propriété.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	Un arbre public à grand déploiement occupe une portion importante de la cour avant.
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	R	Le plan des aménagements extérieurs est faiblement détaillé et nous permet difficilement d'évaluer ce critère.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	R	Le plan des aménagements extérieurs est faiblement détaillé et nous permet difficilement d'évaluer ce critère.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	R	Le projet vise à atteindre un taux de verdissement supérieur à 30%; La cour est actuellement intégralement pavée; le projet prévoit l'aménagement d'une section de la cour recouverte de pavés alvéolés.
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	R	L'aménagement proposé du site et les plantations favorisent une certaine infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles mais devrait tendre à optimiser son taux de verdissement.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié; les saillies en cour avant sont conservées telles quelles.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	R	Le parcours en cour arrière conduisant au logement aménagé à l'étage est jugé sécuritaire.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	R	Le parcours en question (accès secondaire) n'est que vaguement délimité.
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	O	L'accès proposé au stationnement se fait par la voie d'accès partagée située en cour latérale.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que la proposition est réputée conforme à la réglementation applicable et tend à optimiser le potentiel de densification de la propriété;
- Considérant que les agrandissements sont présumés être peu visibles depuis la rue et conservent une lecture franche du corps principal;
- Considérant que le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux de qualité, adaptés au contexte (acier prépeint, métaux ouvrés artisanaux);
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine (à démontrer);
- Considérant que la proposition rehausse le caractère paysager de la cour arrière et prévoit notamment la plantation de deux (2) nouveaux arbres;
- Considérant que l'intervention met de l'avant une proposition audacieuse et participe à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes;

- Rationaliser les proportions et la disposition générale des ouvertures afin de rehausser l'expression architecturale du projet;
- Raffiner la conception des éléments structuraux, des escaliers et des garde-corps en métaux ouvrés de manière à renforcer l'unité de la composition;
- Démontrer au moyen d'une simulation les impacts de la construction sur l'ensoleillement de la propriété voisine (4541-4543, avenue Hingston).

Suggestions:

- Réduire les dimensions sinon articuler le volume de la construction hors-toit en vue d'en limiter l'effet de masse;
- Privilégier un revêtement métallique mural (profilé à joints debout - pose verticale) de couleur claire tel que MS-1 de MAC;
- Considérer l'installation d'une clôture ou d'un écran végétal afin de renforcer la délimitation spatiale et l'intimité entre les voisins;
- Reconsidérer le type d'escalier et son intégration.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA – 2030, rue Goyer
Demande de permis #3003260740

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- Conversion d'un triplex en résidence unifamiliale;
- Agrandissement important en cour arrière;
- Modifications mineures à l'apparence du bâtiment (ouvertures, parement, etc.) - travaux non assujettis au titre VIII.

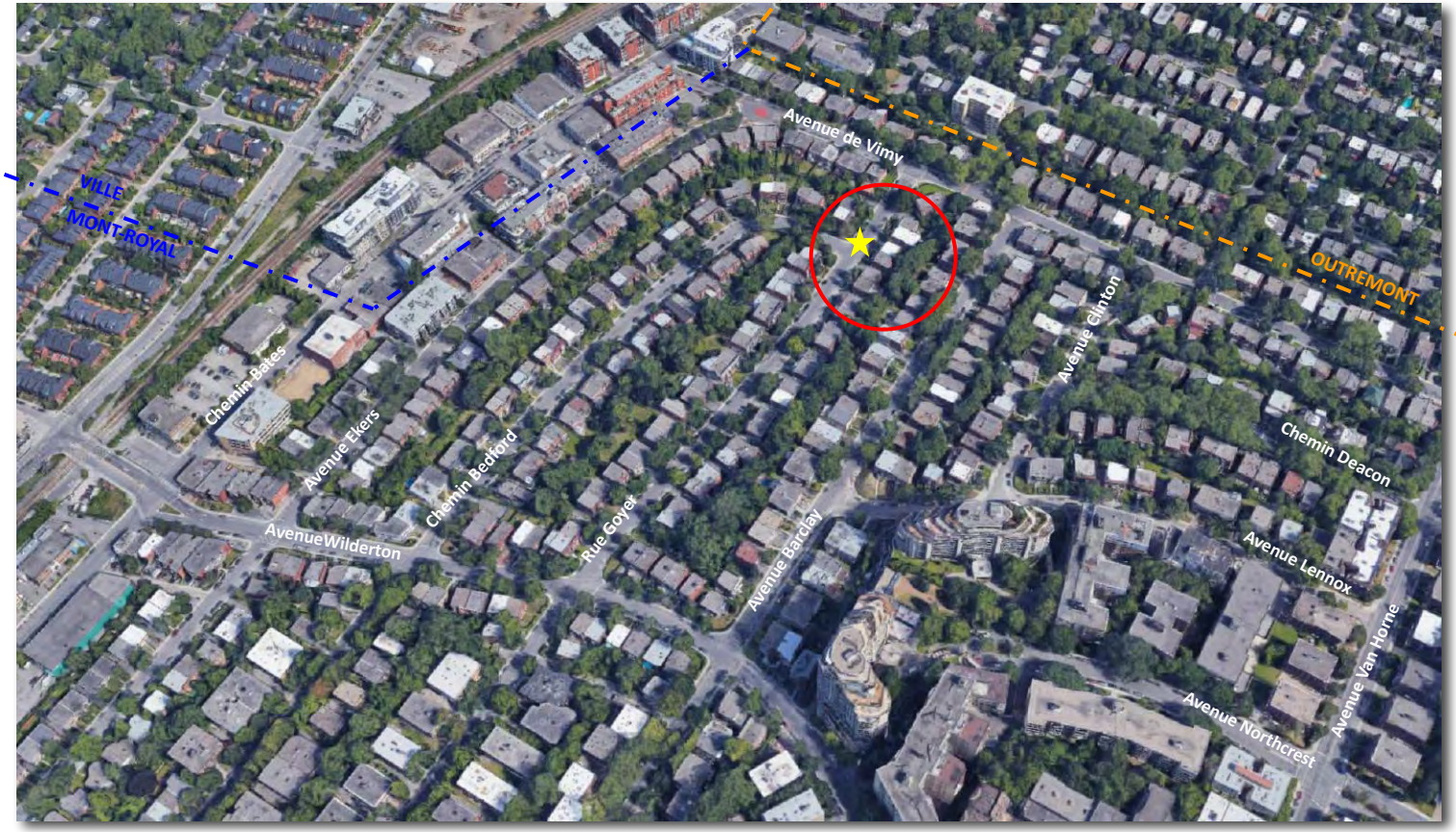
02 ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;
Projet de modification au volume d'un bâtiment principal assujetti au Règlement sur les PIIA (RCA22 1739).

03 RECOMMANDATION

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

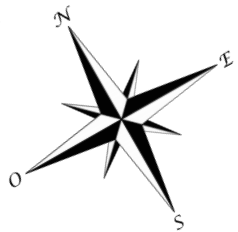
LOCALISATION



- District de Darlington;
- Limite est de l'arrondissement;
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation moyen;
- Topographie escarpée;
- Faible délimitation des cours;
- Arbres matures.

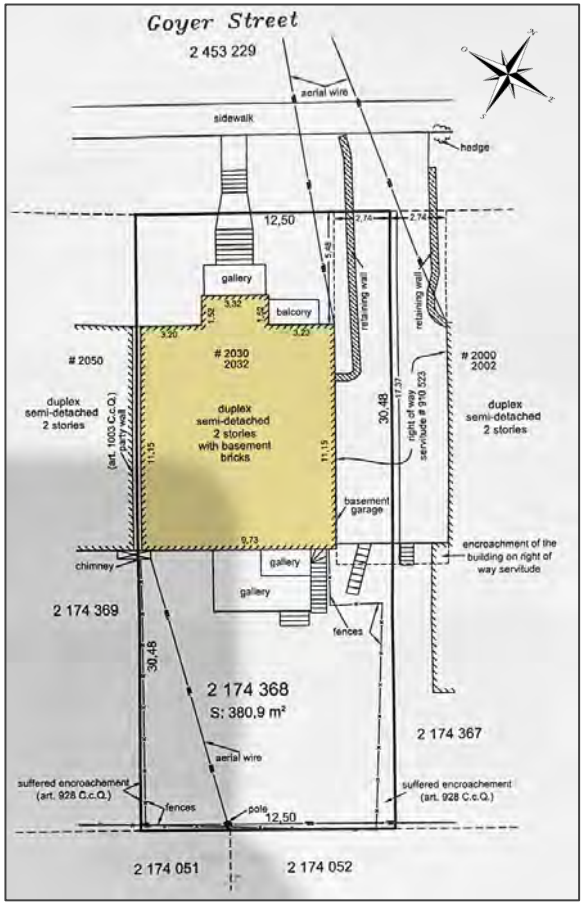
- Triplex jumelé (conversion en cours);
- Implanté dans la perspective de Bedford;
- Année de construction: **1951**

Immeuble faisant partie d'un ensemble originalement constitué de 9 duplex jumelés implantés du côté sud de la rue Goyer .



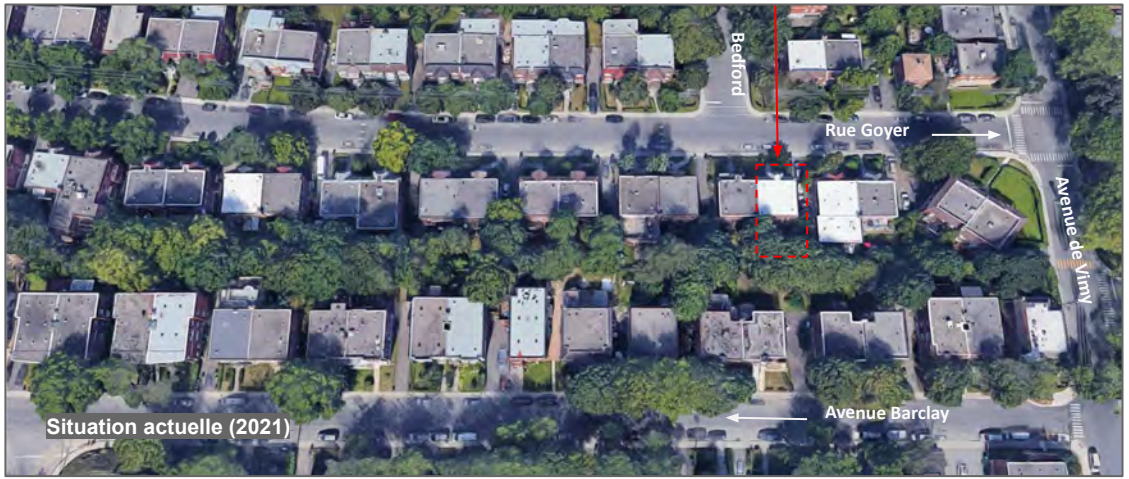
APERÇU GÉNÉRAL (2009)

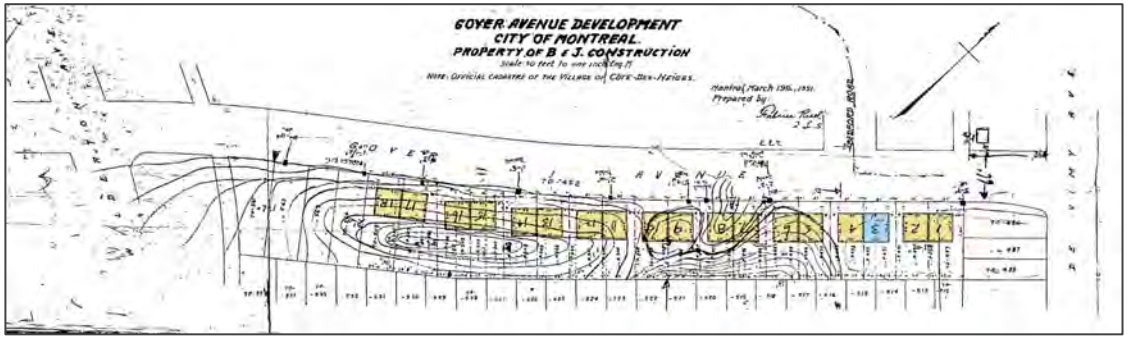




Certificat de localisation (2012)

2030, rue Goyer

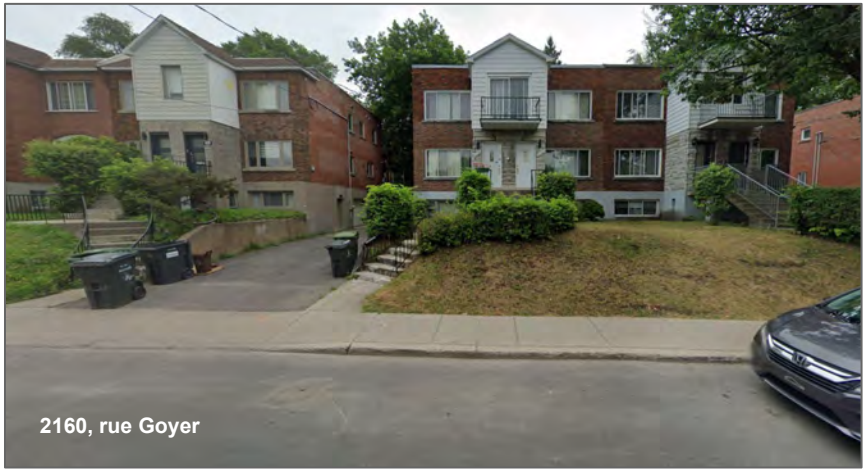




Plan de lotissement (1951)

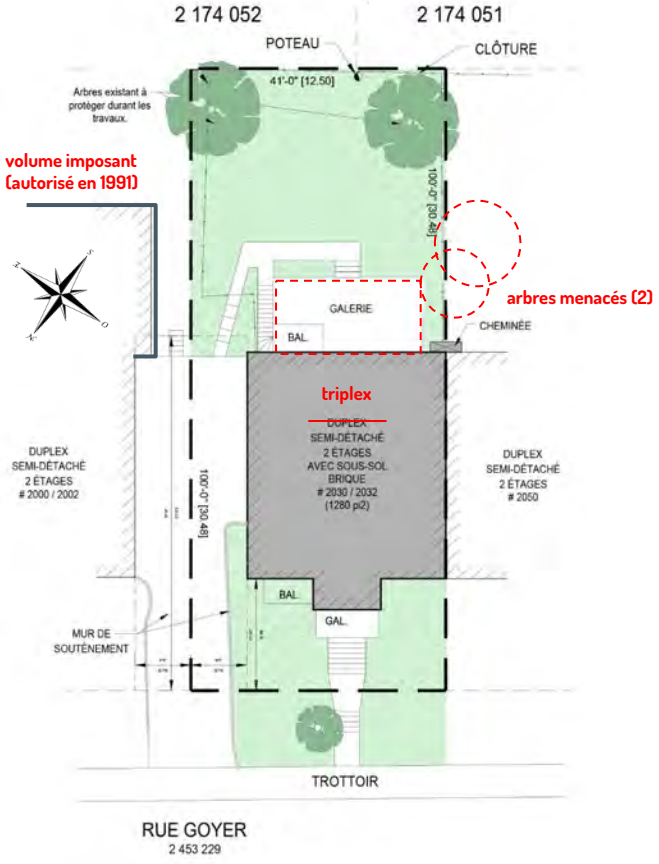
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


Angle Bedford / Goyer


2160, rue Goyer


2275, rue Goyer


2165, rue Goyer



Situation existante



Situation proposée

Superficie du lot #2 174 368: 4100 p.c. (380,9 m.c.)
Aire de bâtiment: 1280 p.c. (118,9 m.c.)

~~Agrandissement proposé: 570 p.c. (52,9 m.c.)~~
Agrandissement proposé: +/- 540 p.c. (50,2 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 31,2%
~~Taux d'implantation projeté: 45,1%~~
Taux d'implantation projeté: 44,4%

Taux d'implantation maximal: 50%

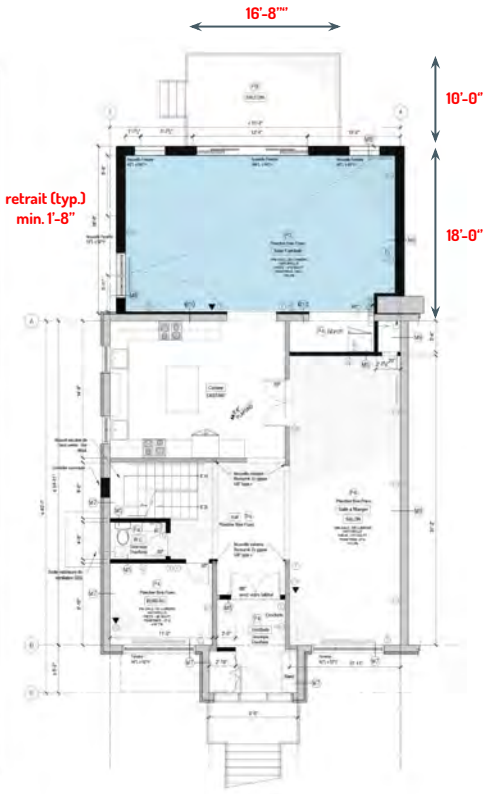
Taux de verdissement actuel: +/- 44,7%
~~Taux de verdissement projeté:+/- 35,4%~~
Taux de verdissement projeté:+/-36,1%

Taux de verdissement minimal: 30%

L'agrandissement proposé porte à environ 1650 p.c. la superficie de plancher de chacun des 3 niveaux.



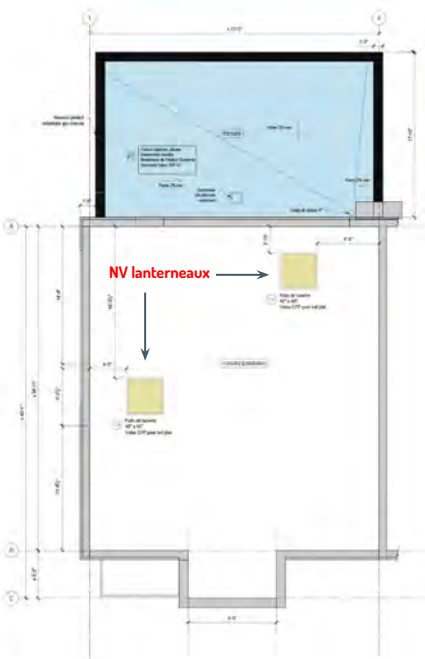
Sous-sol



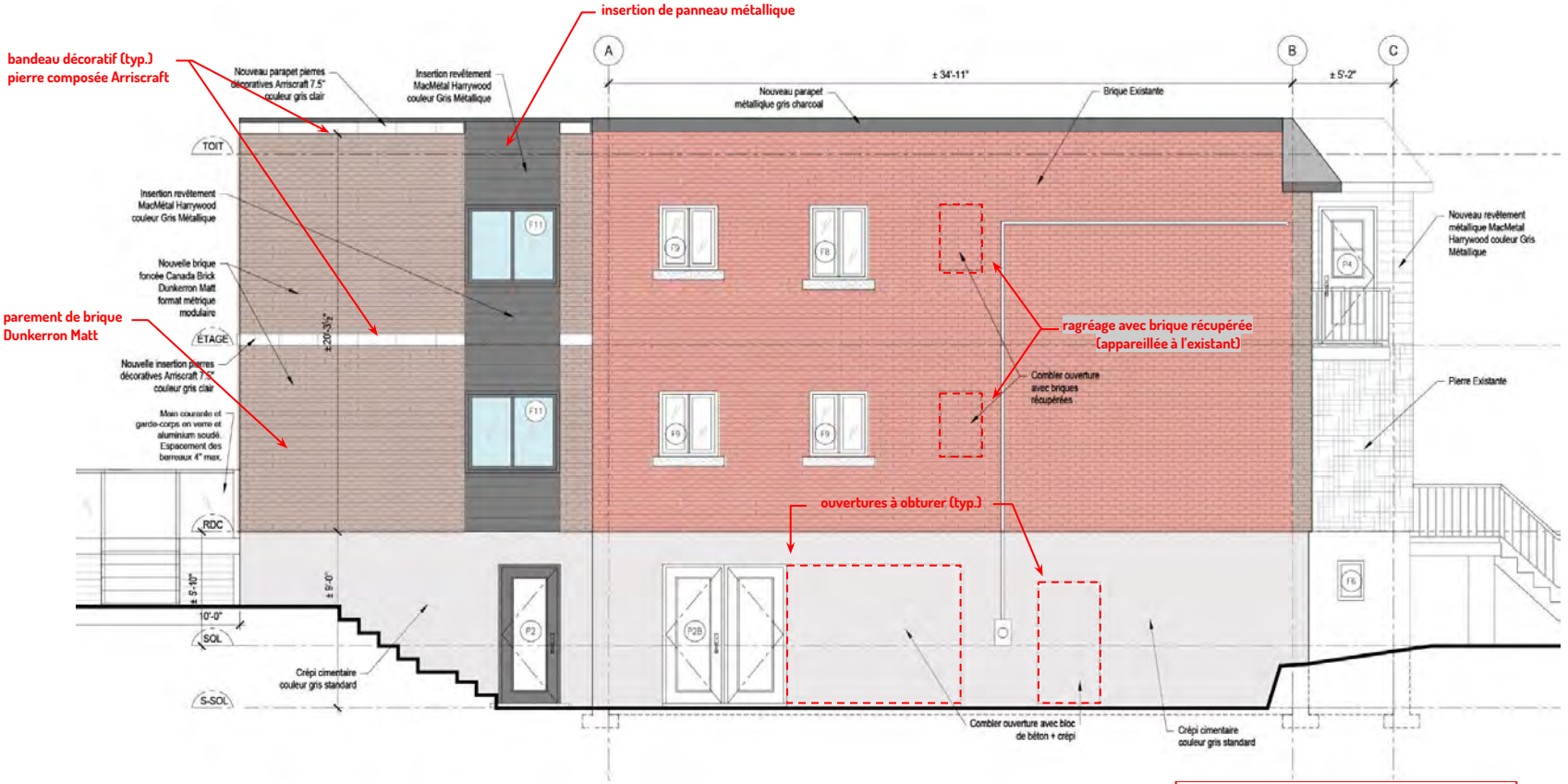
RDC



2e étage

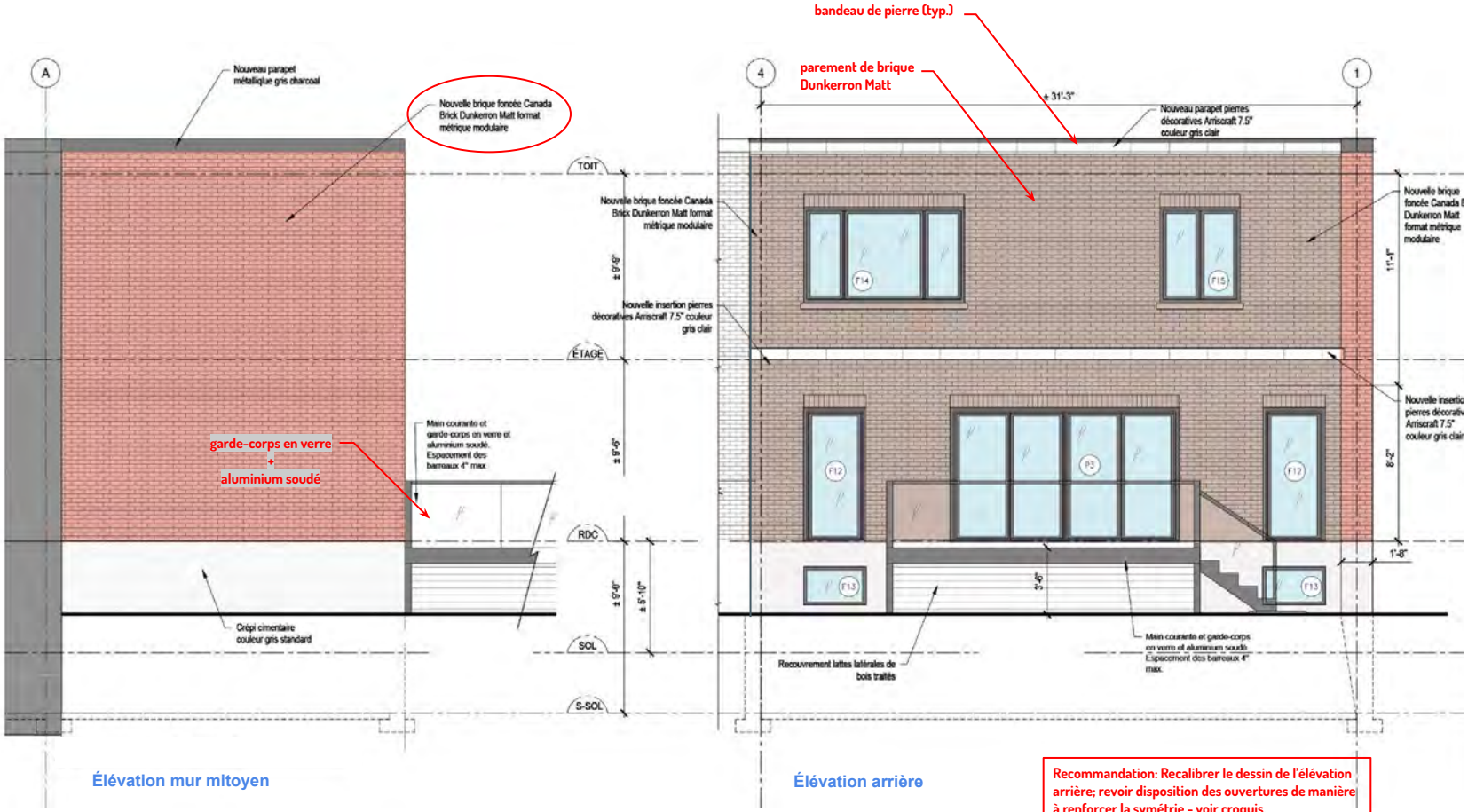


Toiture



Élévation latérale

Recommandation: Reconsidérer le choix des matériaux de parement (modèle de brique et limiter l'ornementation au traitement du couronnement.



Élévation mur mitoyen

Élévation arrière

Recommandation: Recalibrer le dessin de l'élévation arrière; revoir disposition des ouvertures de manière à renforcer la symétrie - voir croquis.

3003260740	Agrandissement en cour arrière_2030, rue Goyer	N/A	Résidence unifamiliale jumelée (triplex en cours de conversion)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	[illegible]	L'agrandissement est implanté en cour arrière. L'implantation n'a pas d'impact sensible sur la forme urbaine.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	D	Le **gabarit de construction** et le caractère général de la proposition reprennent le traitement des agrandissements autorisés dans le secteur.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	D	L'expression du volume d'origine est conservée. Un **retrait** marque la distinction entre l'existant et le nouveau (en réponse à l'agrandissement en saillie du bâtiment voisin).
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d' insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	D	L'agrandissement implique l'abattage de nombreux arbres (chez le voisin) et dénature la relation originale (typique) de l'immeuble à son site. **À noter le caractère décloisonné des cours.**
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	D	L'agrandissement est implanté à la limite de propriété partagée avec le jumeau. **Un agrandissement du bâtiment jumelé est à l'étude.**
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	D	Le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou les vues.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	D	Le traitement des ouvertures et la terrasse permettent d'assurer une relation entre la cour et les espaces de vie aménagés au rdc. **L'agrandissement réduit la distance avec les aménagements dans les cours des immeubles de l'avenue Barclay.**
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	[illegible]	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	[illegible]	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	[illegible]	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	[illegible]	Le projet présente une volumétrie simple et des matériaux compatibles avec l'architecture existante. La DAUSE recommande de revoir les proportions (réduire la profondeur) de l'agrandissement
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	D	La qualité des matériaux (brique d'argile, bardage en acier prépeint) apparaît appropriée au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	[illegible]	La composition des élévations reflète l'organisation interne du programme.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	[illegible]	L'agrandissement est compatible avec la configuration et l'expression du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	D	Le projet conserve la forme générale du corps principal, les saillies et les proportions des ouvertures existantes*. (*) Exception faite de la porte d'entrée principale.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s' intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	D	Le projet propose des ouvertures généreuses orientées sur la cour qui contribuent à la qualité de l'éclairage naturel.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	[illegible]	**Terrasse à l'arrière** ouvrant sur les aires de séjour. Cette plate-forme apparaît faiblement intégrée à l'environnement de la cour.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	[illegible]	Le projet ne prévoit aucune modification aux saillies existantes.

3003260740	Agrandissement en cour arrière_2030, rue Goyer	N/A	Résidence unifamiliale jumelée (triplex en cours de conversion)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve les caractéristiques architecturales du corps principal.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	**Attention!** La modification proposée à la porte principale modifie les dimensions générales de l'ouverture (transformation non assujettie?)
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité (fondation de béton coulé, parement de maçonnerie, etc.).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire; L'agrandissement est implanté de manière à optimiser l'aire de bâtiment autorisée dans la zone.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	voir note ci-dessus
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le parement de brique spécifié reprend les tons naturels caractéristiques des constructions du secteur.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet est conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	Le projet est implanté sur un terrain escarpé. Le projet ne tient pas particulièrement compte de cette situation particulière.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	N	Le projet menace d'**abattage** plusieurs arbres existants (3). **Aucune nouvelle plantation** indiquée sur le plan d'implantation / aménagement extérieur.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N	L'aménagement de la cour est peu détaillé; l'intégration de la terrasse et des escaliers est faiblement démontrée.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	**Aucune nouvelle plantation** indiquée sur le plan d'implantation / aménagement extérieur.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	**Suggestion**: renforcer la délimitation spatiale de la cour au moyen d'une haie ou encore d'une clôture et d'un écran végétal.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Le projet conserve un taux de verdissement élevé (environ 35% selon ce qui est déclaré dans la fiche-projet.)
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	N	Les surfaces végétalisées favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié; les saillies en cour avant sont conservées telles quelles.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	N	Le parcours en cour latérale menant vers l'arrière est actuellement étriqué; un escalier doit être intégré afin de relier la cour.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N	Le parcours mentionné ci-haut est pavé et fait l'objet d'une servitude d'accès mutuel.
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que le volume ajouté est peu visible de la rue et est articulé de manière à conserver une lecture franche du corps principal;
- Considérant que, malgré ses dimensions importantes, le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des voisins immédiats;
- Considérant que l'agrandissement assume un parti contemporain et participe à l'évolution du cadre bâti;
- Considérant que le projet conserve la perception de dégagement ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour;
- Considérant que le projet propose un taux de verdissement important et permet de conserver deux arbres matures à la limite de lot;
- Considérant que l'immeuble fait partie d'un ensemble relativement homogène ayant conservé l'essentiel de ses caractéristiques d'origine;
- Considérant que la propriété est localisée en dehors de tout secteur significatif et ne possède en soi qu'une faible valeur architecturale;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude est substantiellement conforme aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Implanter l'agrandissement en retrait par rapport au mur latéral (gauche) du corps principal;
- Rationaliser la disposition des ouvertures proposées sur le mur arrière de manière à renforcer la symétrie de l'ensemble;
- Revoir l'intégration de la terrasse et renforcer la délimitation de la cour arrière au moyen d'une clôture, d'une haie ou de plantations;
- Fournir un jeu de plans révisés suivant les recommandations formulées par le CCU et coordonnés en fonction de l'intervention projetée en structure.

SUGGESTIONS:

- Utiliser un mélange de brique polychrome identique à celui de la façade afin de rehausser l'expression architecturale et de renforcer l'unité d'ensemble;
- Conserver les proportions des ouvertures existantes en façade principale.

RÉFÉRENCE: 2120, rue Goyer (2021)



Parement / ouvertures







Projet complété
(photo juillet 2023)

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA – 5470, avenue Belmore
Demande de permis #3003262559

01 CONTEXTE

Modification au volume d'un bâtiment principal visant:

- L'ajout d'un garage en cour latérale;
- Le réaménagement de la cour avant.

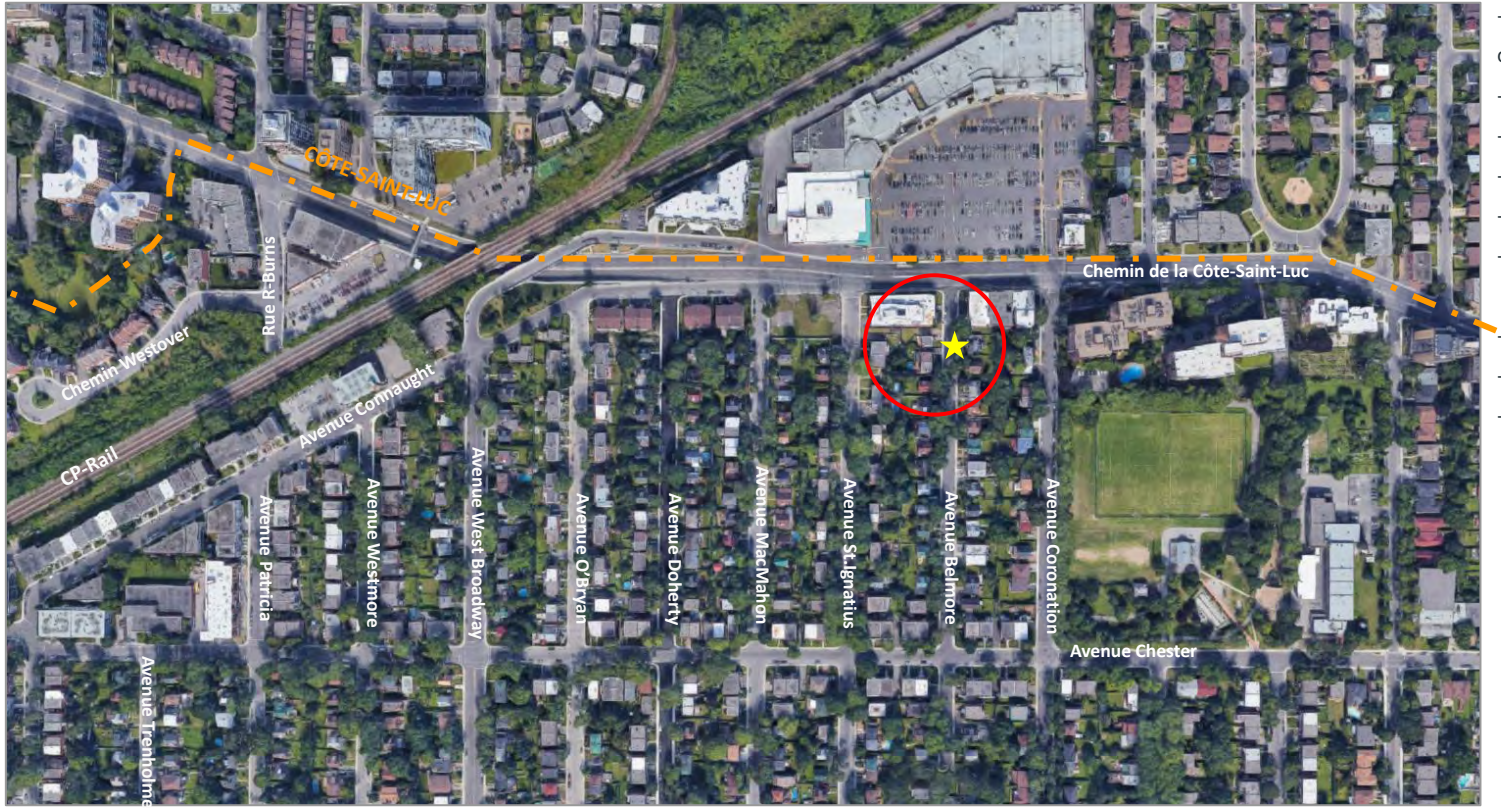
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (F);
Travaux assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable à certaines conditions.

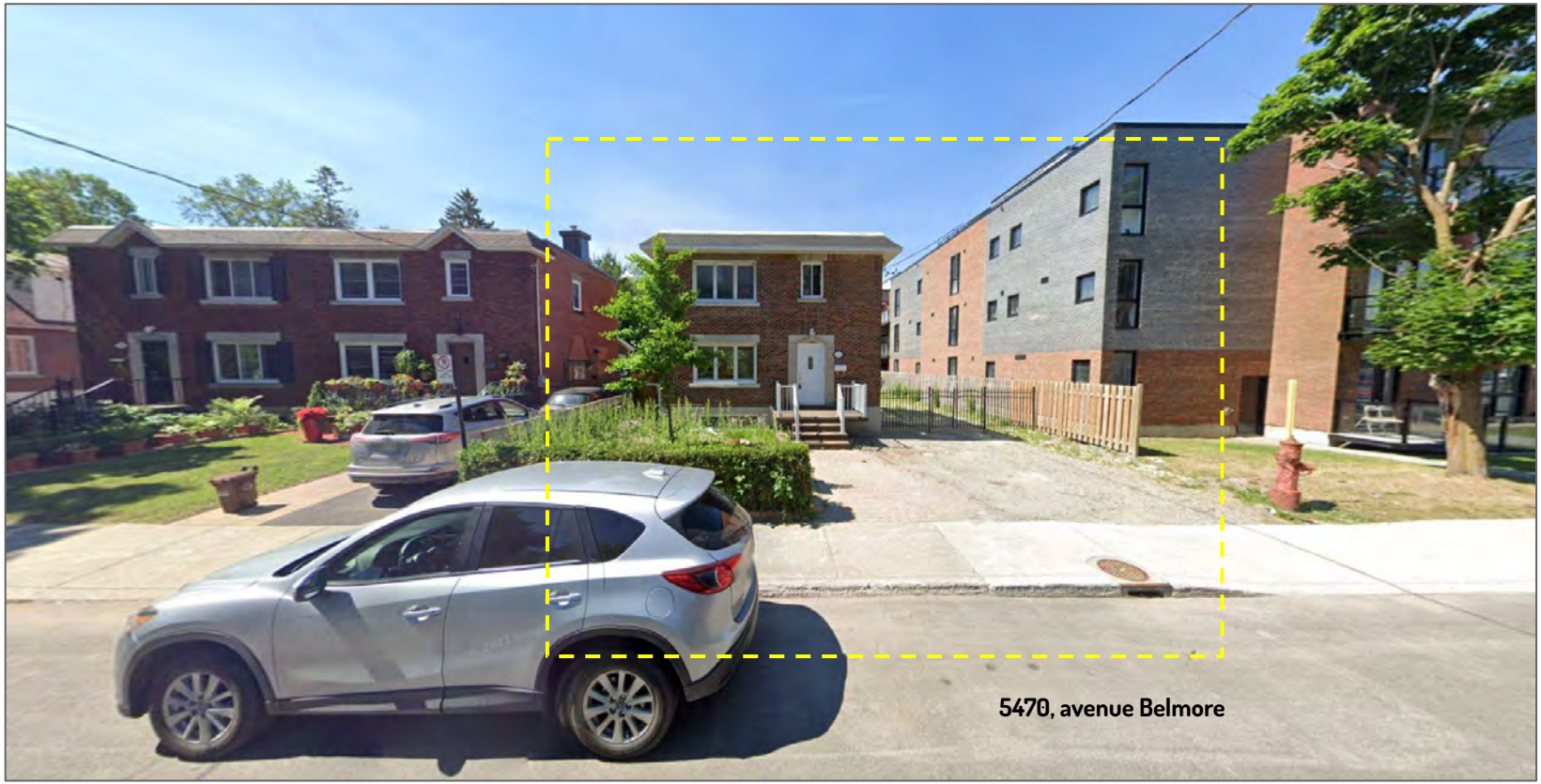
LOCALISATION



- District de Loyola (limite d'arrondissement);
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Forte unité des types et des styles;
- Caractère suburbain;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures;

- Cottage détaché 'typique';
- Implantation sur le tracé d'une ruelle;
- Année de construction: **1952**




5470, avenue Belmore

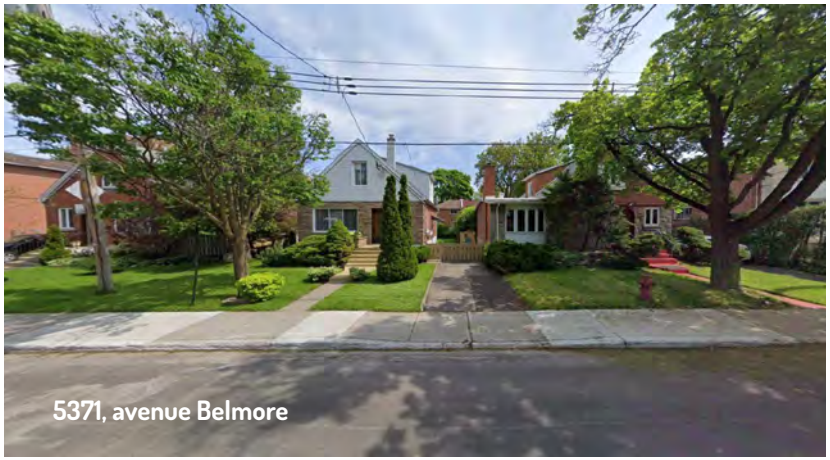
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


5386, avenue Belmore

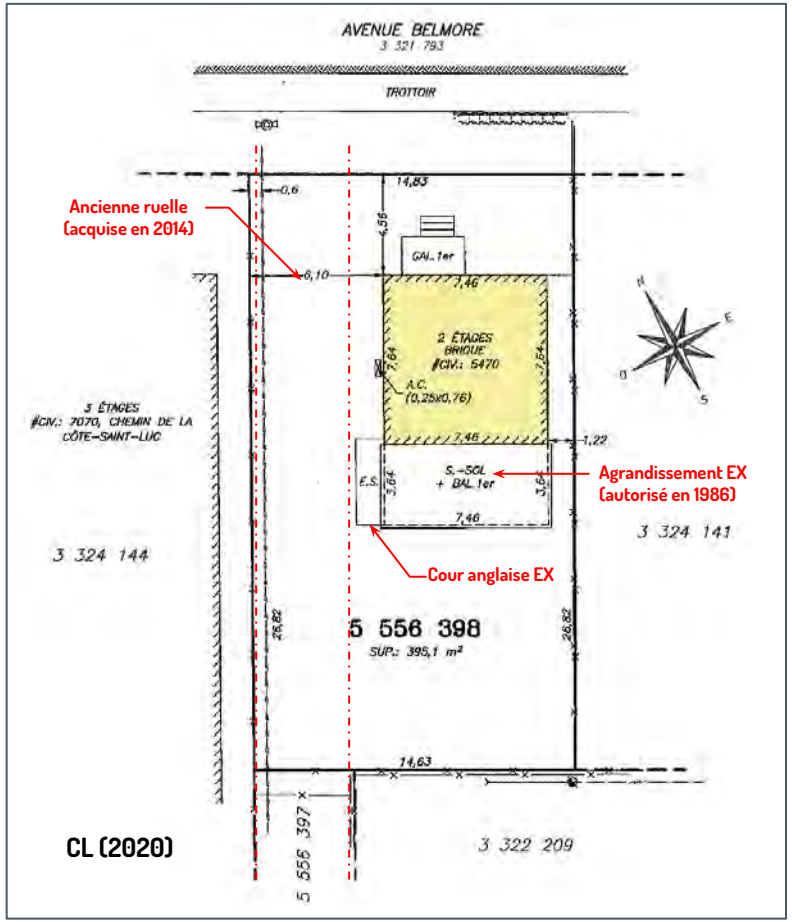


5454, avenue Belmore

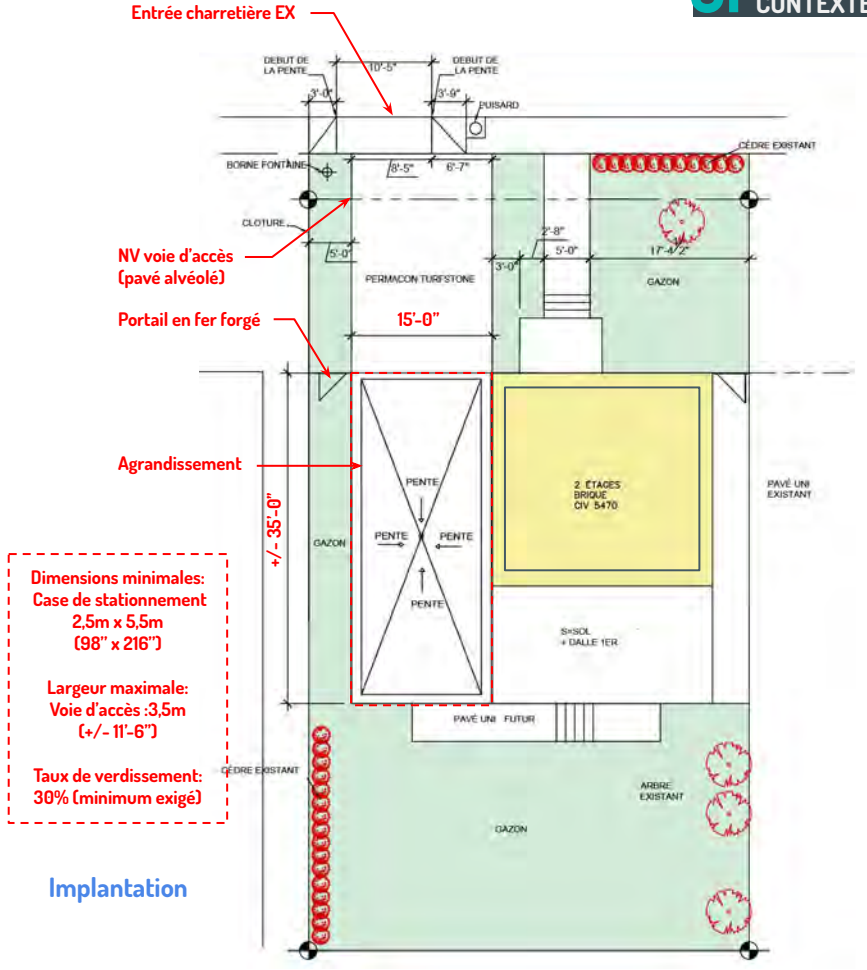

5409, avenue Belmore


5371, avenue Belmore

IMPLANTATION



CL (2020)

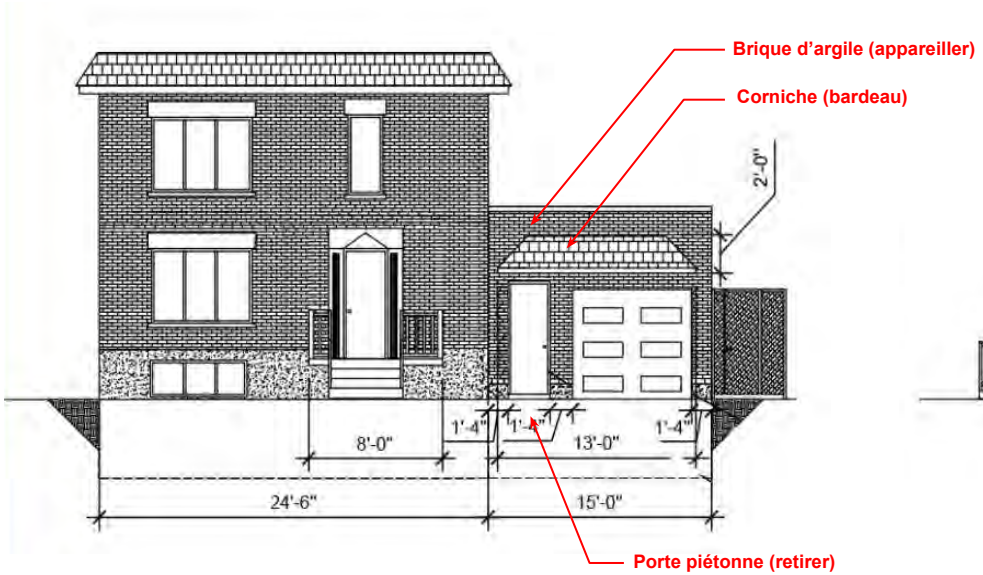


Dimensions minimales:
Case de stationnement
2,5m x 5,5m
(98" x 216")

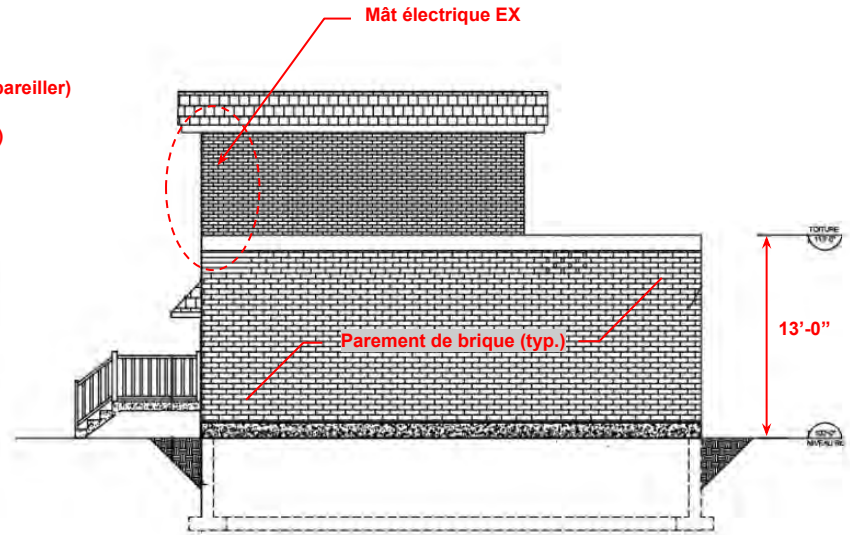
Largeur maximale:
Voie d'accès :3,5m
(+/- 11'-6")

Taux de verdissement:
30% (minimum exigé)

Implantation

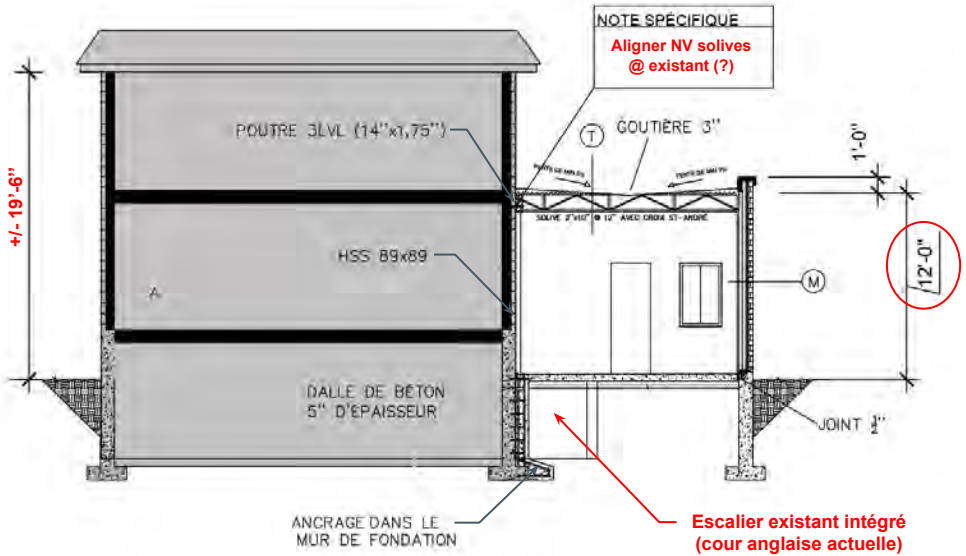


Élévation principale

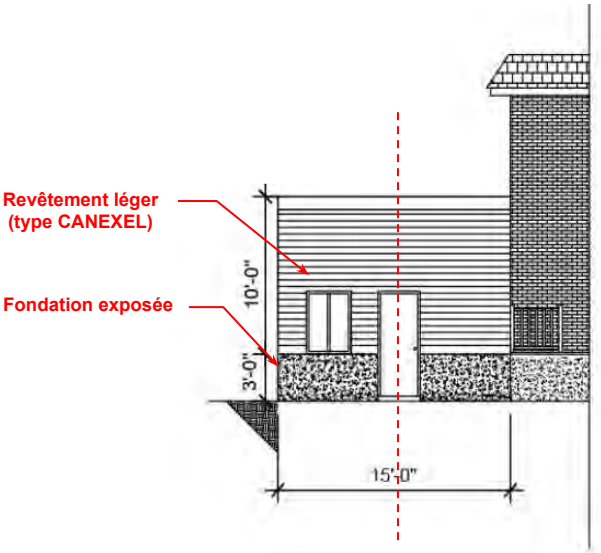


Élévation latérale

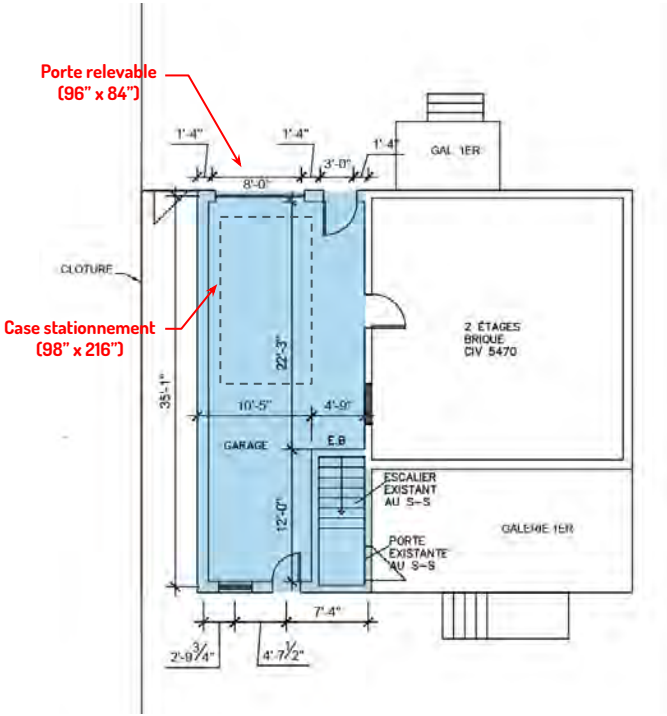
Aucune modification à l'apparence actuelle du corps principal



Coupe transversale



Élévation arrière



Plan du rez-de-chaussée





Brique 1
Riverdale Matt



Brique 2
Sonoma Matt (Thuya)



Pavé alvéolé
Permacon Turfstone 100



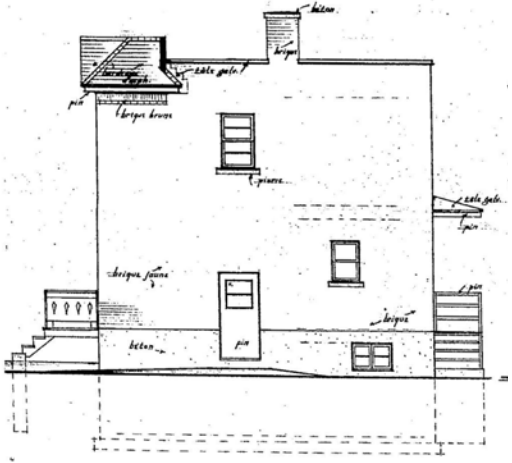
Lambris de type Canexel

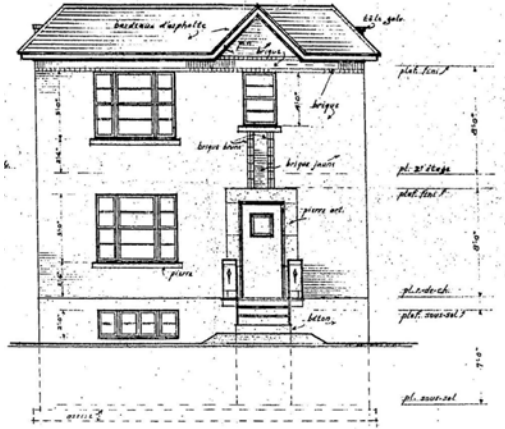


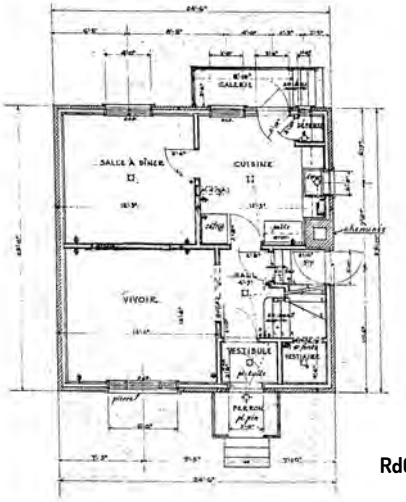


Conditions existantes

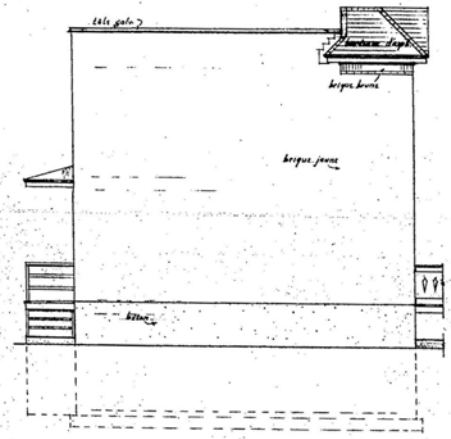
ORIGINAL (1952)

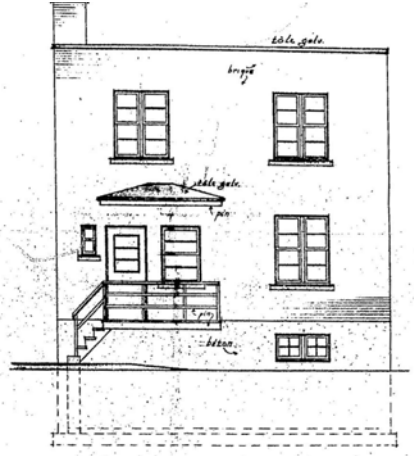


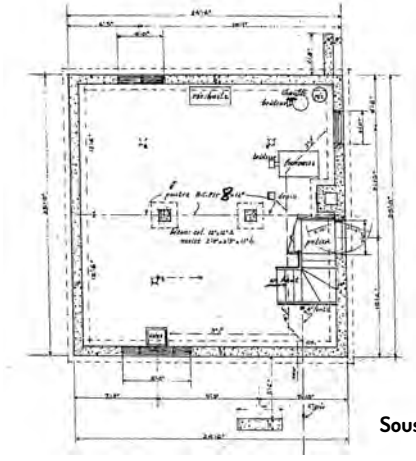




RdC







Sous-sol

3003262559	Agrandissement en cour latérale_5470, avenue Belmore	SS-F	Résidence unifamiliale isolée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	N/A	
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	L'implantation est cohérente avec l'alignement des constructions sur la rue. Le gabarit de construction et le caractère général de la proposition s'intègrent adéquatement au contexte. Le **parement de brique** devrait s'harmoniser à celui du corps principal.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'expression du volume d'origine est conservée. Le traitement volumétrique et matériel du projet permet d'unifier la composition.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.		**Recommandation:** Un léger retrait par rapport au plan de façade du bâtiment principal devrait renforcer l'articulation entre le NV et l'existant. Attention! Équipements mécaniques en façade à relocaliser (conduits et compteur électriques).
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	O	La volumétrie et le traitement architectural du garage sont typiques, conventionnels.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d' insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	La proposition conserve le caractère paysager des cours et améliore l'aménagement de la voie d'accès (pavé alvéolé).
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	O	Le dégagement dans la marge latérale et l'échelle du volume ajouté assurent une transition adéquate avec le bâtiment voisin implanté sur CSL.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	N/A	Le projet respecte l'alignement caractéristique des immeubles situés sur ce tronçon de l'avenue Belmore.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.		Le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou les vues.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	L'implantation du garage permet de renforcer l'intimité entre les voisins.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.		La voie d'accès est légèrement désaxée par rapport à l'entrée charretière - voir discussion avec Direction des travaux publics.
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une facture traditionnelle, un traitement cubique typique des garages rattachés aux résidences du secteur.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.		La qualité des matériaux (brique d'argile, Lambris de type Canexel) est appropriée au contexte. **Recommandations**: appareiller la brique en façade avec le parement du bâtiment existant; remplacer lambris proposé par de la brique.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.		Voir commentaire précédent. **Suggestion:** rehausser le traitement architectural de la façade par un appareillage en soldat au **couronnement**.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.		L'agrandissement est compatible avec la configuration et l'expression du corps principal. **Recommandation:** Le traitement des ouvertures devrait être revu de manière à renforcer la symétrie de l'ensemble.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le projet conserve l'apparence actuelle du corps principal et l'intégrité du bâti; le projet ne prévoit aucune intervention sur les saillies existantes.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s' intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.		L'éclairage naturel à l'intérieur du garage est limité (carreaux à l'intérieur des portes). **Suggestion:** considérer l'ajout d'un lanterneau.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	N/A	Le programme ne vise pas de réaménagement important de la terrasse ou de la cour arrière.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N/A	Le projet ne prévoit aucune intervention sur les saillies existantes.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3803262559	Agrandissement en cour latérale_5470, avenue Belmore	SS-F	Résidence unifamiliale isolée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s' harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	☐	Le projet conserve les caractéristiques architecturales du corps principal. L'immeuble fait partie d'un ensemble de trois (3) résidences de facture identique (à l'origine).
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l' intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	☐	Les aménagements proposés en cour avant permettent d'améliorer l'intégration paysagère du bâtiment.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	☐	La voie d'accès est légèrement désaxée par rapport à l'entrée charretière - voir discussion avec Direction des travaux publics. **Recommandation:** Relocaliser la porte piétonne en façade et rééquilibrer les proportions ainsi que la disposition de la porte relevable.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	☐	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux de qualité, reconnus pour leur durabilité (brique + canexel).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	N/A	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	☐	Brique d'argile (ton naturel) et lambris de bois de couleur claire.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	☐	Le projet est conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	Le projet est implanté sur un terrain plat (emplacement d'une ancienne ruelle/ terrain décontaminé)
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	☐	Le projet vise la conservation des arbres existants. La proposition tend généralement à rehausser le caractère paysager de la propriété.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	☐	Le projet conserve un taux de verdissement élevé et prévoit la plantation de 3 arbres feuillus et de nombreux arbustes.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	☐	Le projet ne prévoit pas d'ajout significatif au niveau des plantations.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	☐	Le projet ne prévoit pas d'ajout significatif au niveau des plantations.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	☐	La propriété conserve un taux de verdissement important (environ 35%); Le projet prévoit notamment l'aménagement d'une voie d'accès au stationnement en cour avant recouverte de pavés alvéolés.
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	☐	L'aménagement proposé du site et les plantations favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié; les saillies en cour avant sont conservées telles quelles.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	☐	**Suggestion:** Prévoir le gazonnement + l'ajout de plantations en cour latérale, le long du garage (ou de la clôture).
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et compatible avec le style des constructions du secteur;
- Considérant que le gabarit de construction et le caractère général de la proposition s'intègrent adéquatement au contexte;
- Considérant que les aménagements proposés en cour avant permettent d'améliorer l'intégration paysagère du bâtiment;
- Considérant que le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement (ou les vues) de la propriété voisine;
- Considérant que l'intervention contribue à la fois au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude est substantiellement conforme aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Éliminer sinon relocaliser sur le mur latéral la porte piétonne illustrée en façade; équilibrer les proportions et la disposition de la porte relevable;
- Appareiller la brique en façade avec le parement du bâtiment existant et remplacer le lambris proposé par de la brique;
- Rehausser le traitement architectural de la façade par un appareillage en soldat au couronnement;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis un jeu de plans d'architecture (et de paysage) révisés reflétant les recommandations du comité (CCU).

Suggestion:

- Abaisser la hauteur totale du garage (niveau parapet) à 12'-0".

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA – 3848, avenue Harvard
Demande de permis #3003270759

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La modification au volume du bâtiment principal (aucune modification au taux d'implantation actuel sur la propriété);
- L'ajout d'une marquise réputée visible depuis la voie publique;
- L'ajout d'une cour anglaise en cour latérale - travaux non visés.

02 ANALYSE

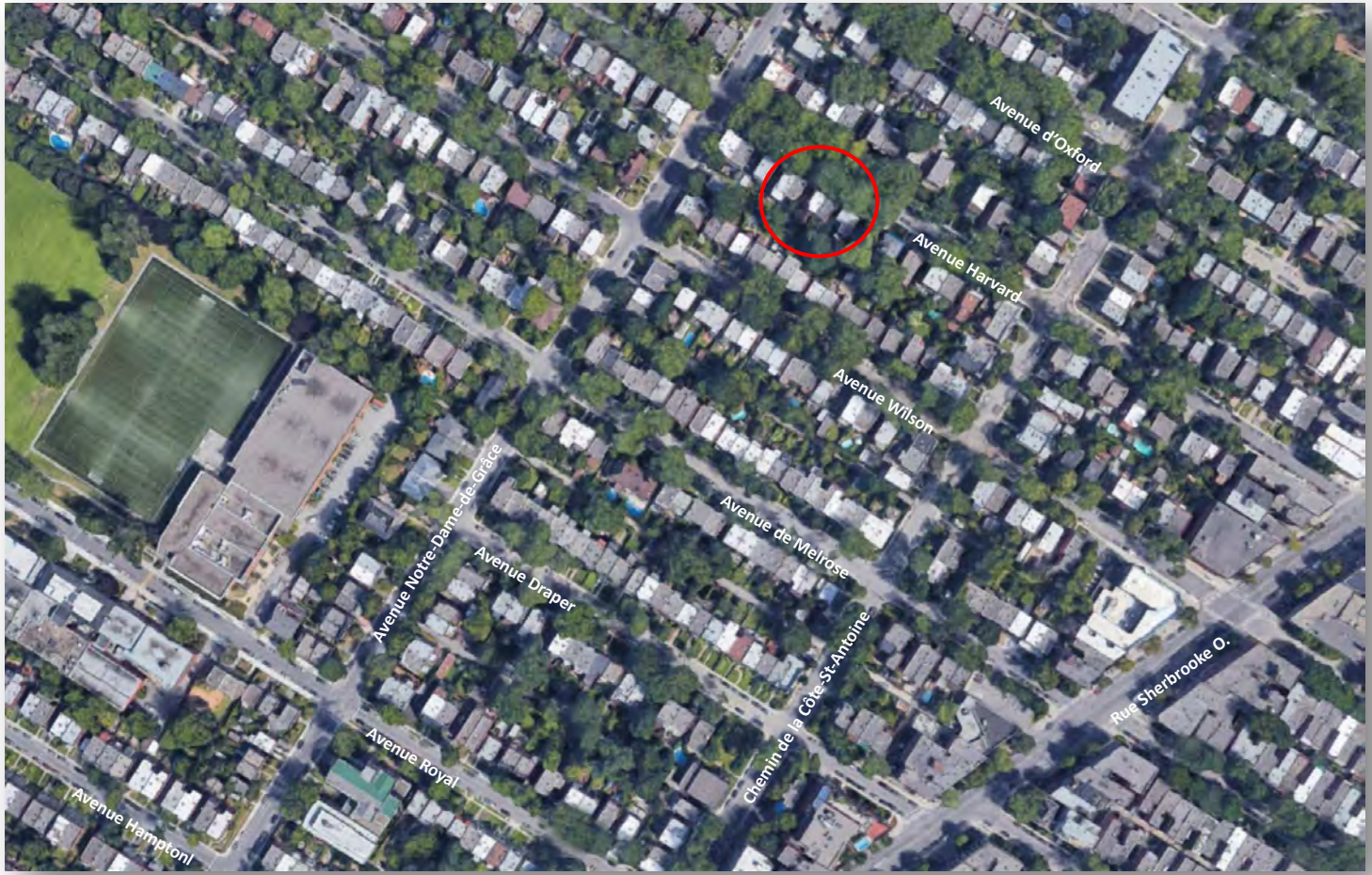
Immeuble localisé en secteur significatif à normes C

Travaux assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

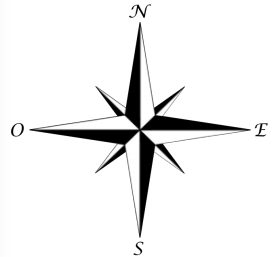
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Proximité des commerces et services;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Relative unité des types et des styles;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures;

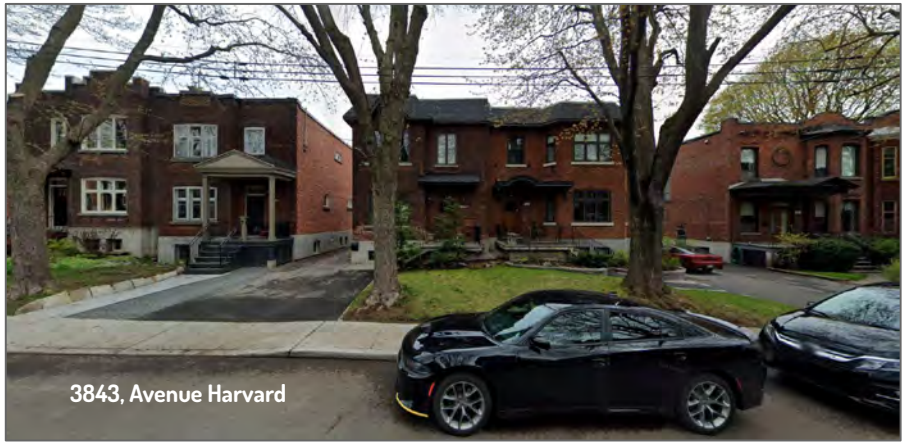
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1910**

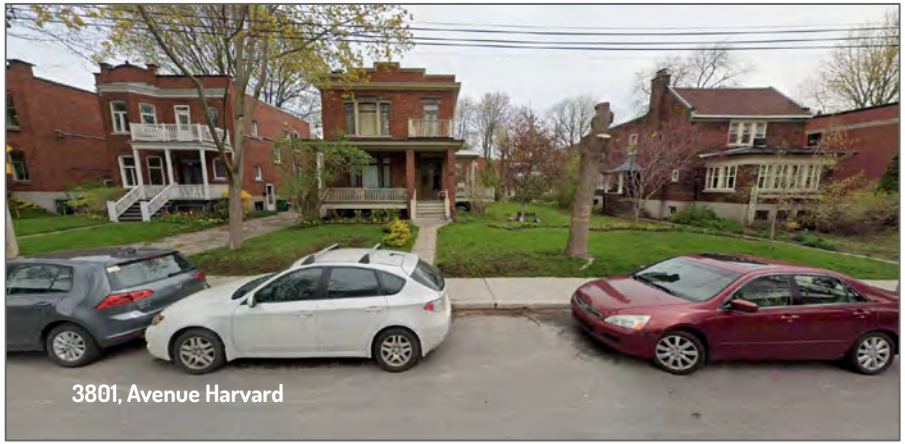


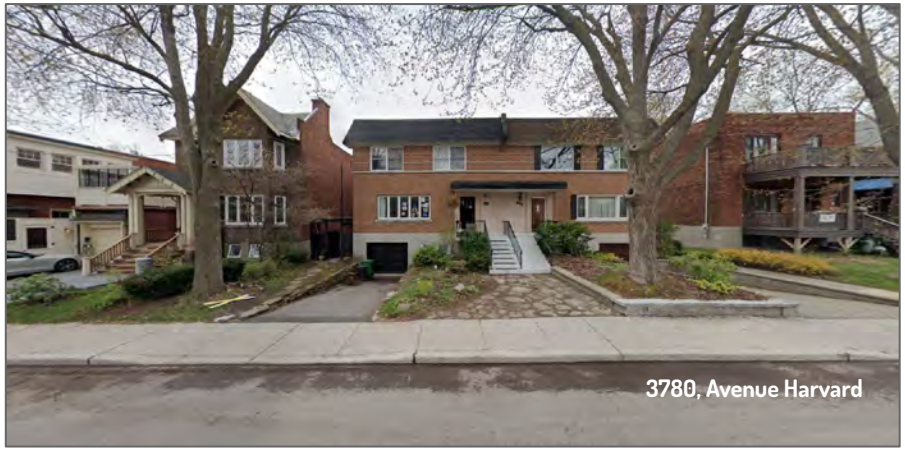
APERÇU GÉNÉRAL

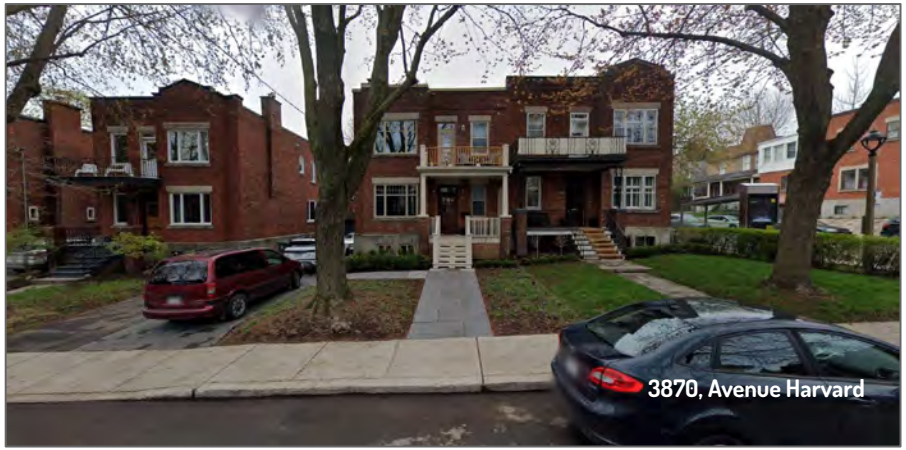


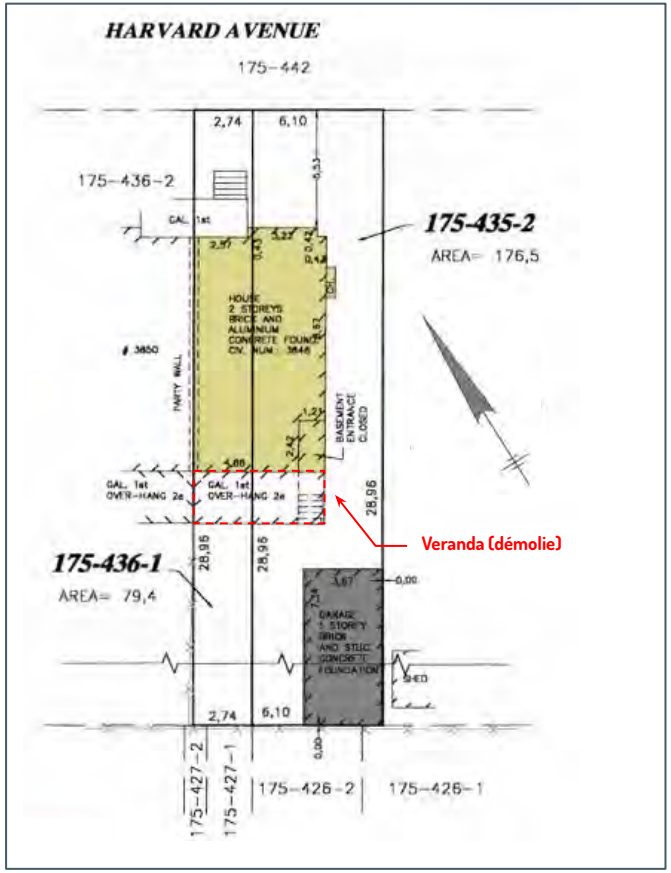
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


3843, Avenue Harvard

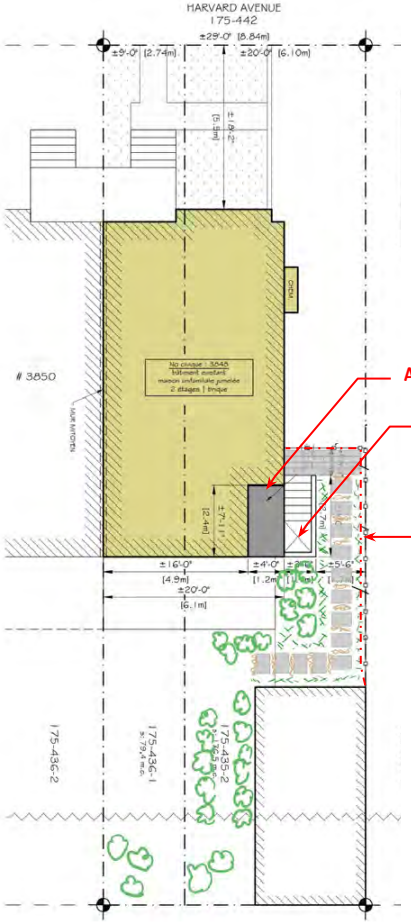

3801, Avenue Harvard


3780, Avenue Harvard


3870, Avenue Harvard



Certificat de localisation (2001)







Agrandissement projeté

Cour anglaise (non visée)

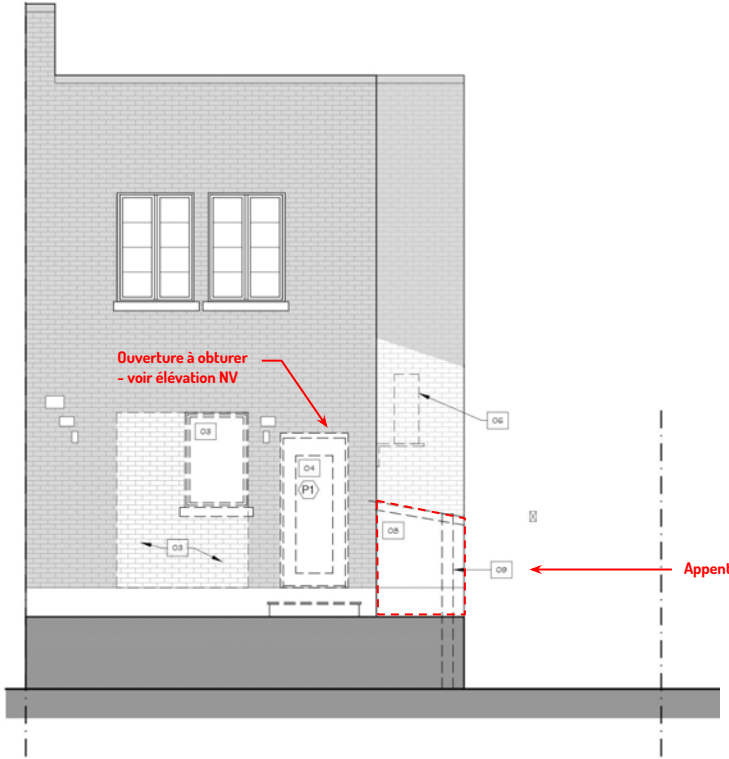
NV clôture en bois (typ.)

SELON NOTRE INTERPRÉTATION, L'AGRANDISSEMENT PROPOSÉ N'A AUCUNE INCIDENCE SUR LE TAUX D'IMPLANTATION ACTUEL DE LA PROPRIÉTÉ

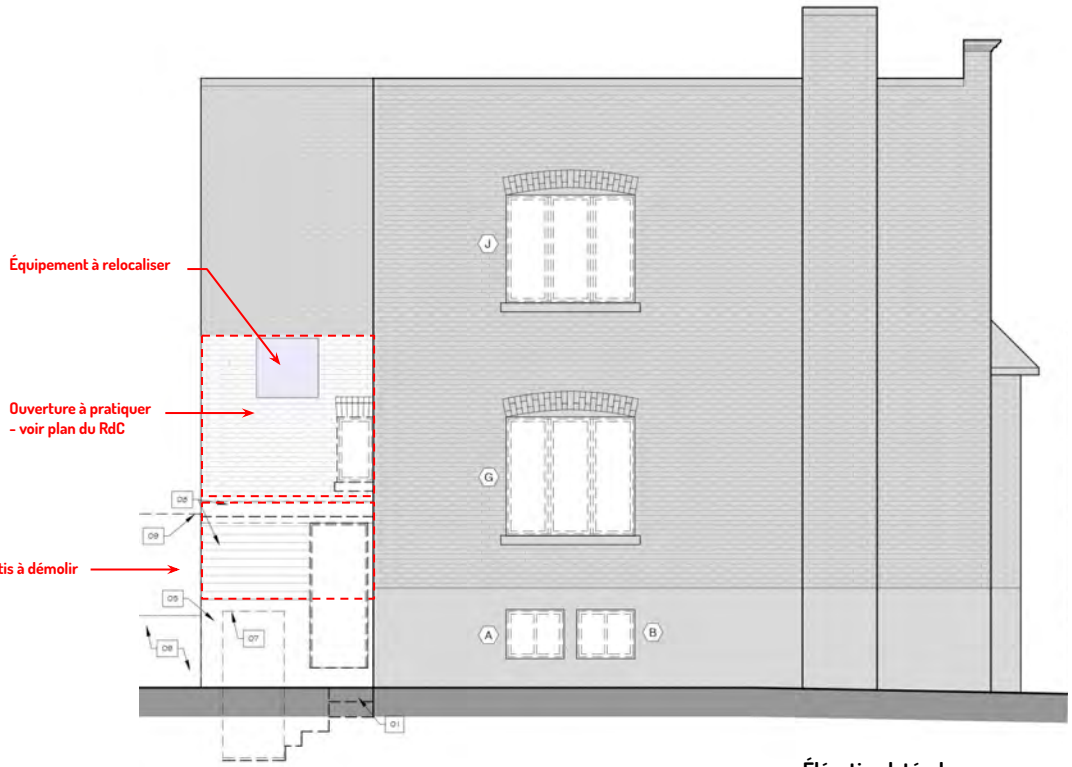
STATISTIQUES DU PROJET

Aire de bâtiment existante :	67,2 m² / 723 pi²
Aire de bâtiment projetée :	70,1 m² / 755 pi²
Superficie du terrain :	255,9 m²
Taux d'implantation existant :	26 %
Taux d'implantation projeté :	27 %

Implantation proposée

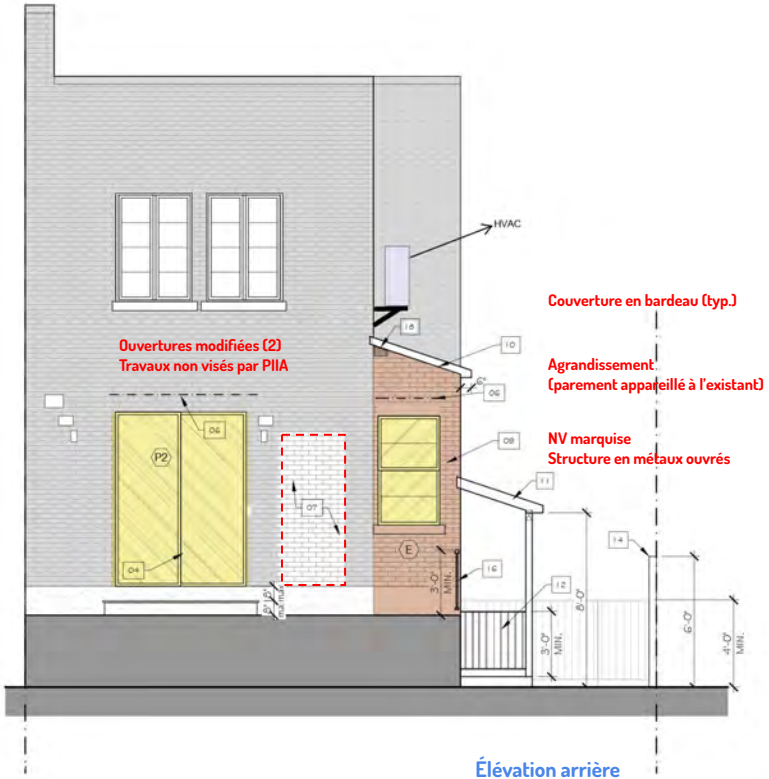


Élévation arrière
Existant / démolition

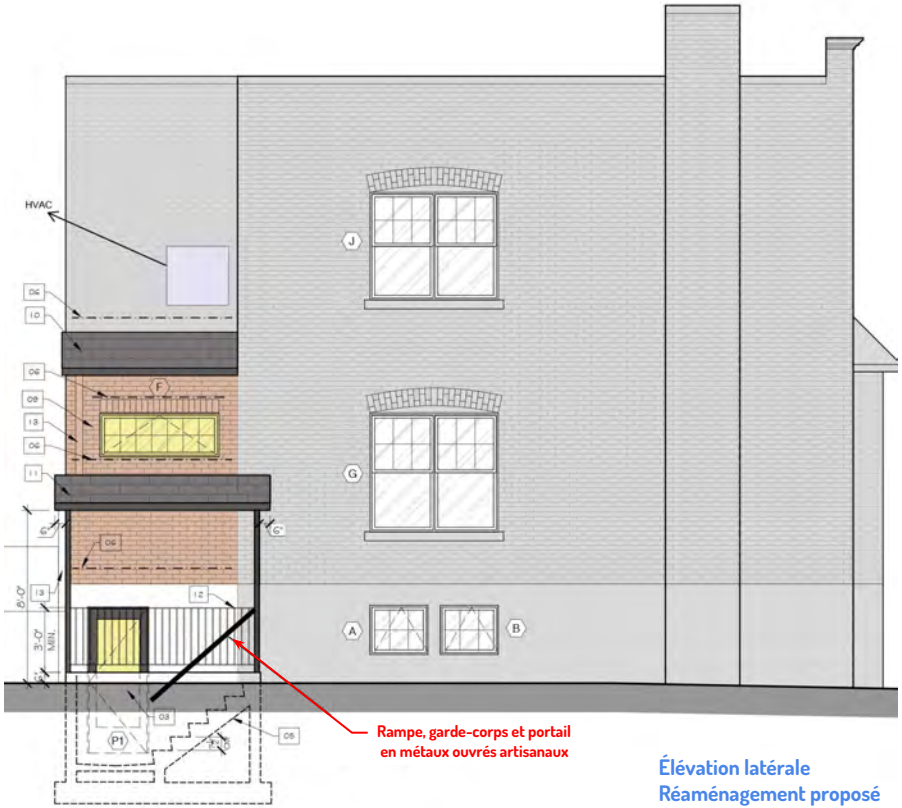


Accès au sous-sol à reconfigurer

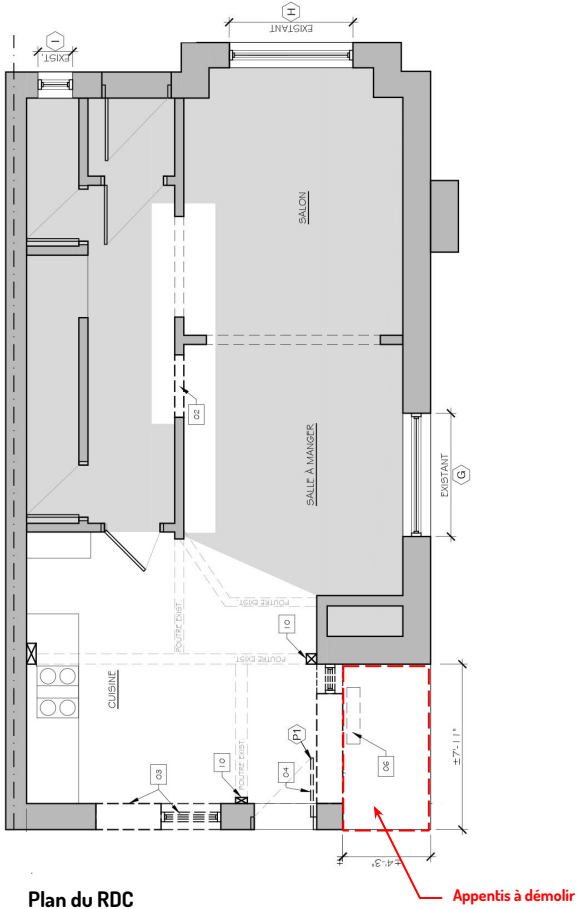
Élévation latérale
Existant/ démolition



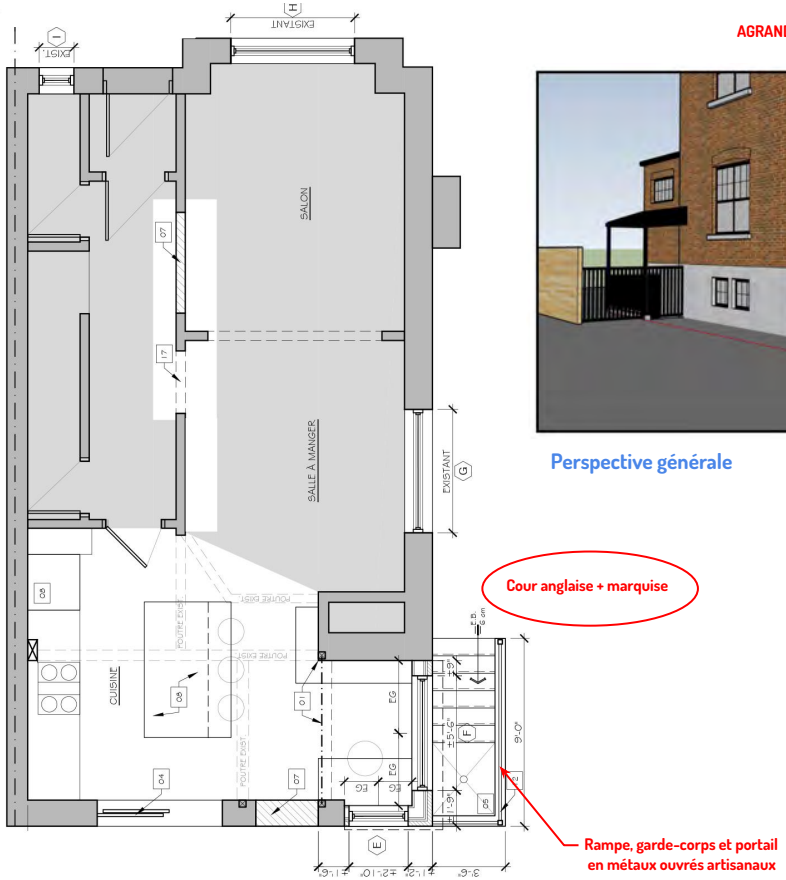
Élévation arrière
Réaménagement proposé



Élévation latérale
Réaménagement proposé



Plan du RDC
Existant / démolition



Plan du RDC
Réaménagement proposé

AGRANDISSEMENT PEU VISIBLE DEPUIS LA VOIE PUBLIQUE



Perspective générale

3003270759	Agrandissement en cour arrière_3948, avenue Harvard	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	N/A	L'agrandissement projeté est très peu visible depuis la voie publique.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	D	L'agrandissement proposé ne modifie pas le taux d'implantation ni le gabarit de la construction existante.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	D	L'agrandissement contribue à renforcer l'expression architecturale du corps principal. Le traitement volumétrique et matériel du projet permet d'unifier la composition.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	Le projet est localisé en cour arrière et n'a pas d'impact sur l'alignement du bâtiment.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Il ne s'agit pas d'une dépendance.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	D	La proposition conserve le caractère paysager des cours et améliore l'aménagement de la voie d'accès.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	D	Une cour anglaise surplombée d'une marquise est aménagée dans la cour latérale. L'espace est clôturé et conserve un dégagement important par rapport au bâtiment voisin.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	N/A	Le projet respecte les marges prescrites et n'a pas d'impact significatif sur la propriété voisine.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	D	Le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou les vues du voisin.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	D	Le projet prévoir l'installation d'une clôture sur la limite de propriété.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	D	Le projet présente une facture traditionnelle qui vise à s'intégrer discrètement au cadre bâti existant.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	D	Le parement proposé est appropriée au contexte; l'intention étant d'appareiller la brique avec le parement du bâtiment existant.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	D	Le projet reprend les caractéristiques architecturales typiques des constructions du secteur (toit en appentis, parement de brique, métaux ouvrés, etc.)
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	D	L'agrandissement est compatible avec la configuration et l'expression du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	D	Le projet conserve l'apparence actuelle du corps principal et l'intégrité du bâti.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	D	Les ouvertures proposées visent à optimiser l'apport de lumière naturelle dans la pièce.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	N/A	Le programme ne vise pas de réaménagement important de la terrasse ou de la cour arrière.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	D	La construction d'une nouvelle marquise visant à protéger l'accès au sous-sol s'intègre adéquatement au cadre bâti environnant (structure légère en métaux ouvrés, toiture en bardeau d'asphalte, etc.)

3003270758	Agrandissement en cour arrière_3048, avenue Harvard		Résidence unifamiliale jumelée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet reprend les caractéristiques architecturales typiques du corps principal.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.		
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.		Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.		
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	Les aménagements proposés en cour latérale contribuent à améliorer l'intégration paysagère du bâtiment et à renforcer l'intimité de la propriété.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.		
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.		
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux de qualité, reconnus pour leur durabilité (brique + métaux ouvrés artisanaux).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.		
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.		
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.		
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Brique d'argile rouge; couleur, module et texture appareillés à l'existant.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.		
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.		Le projet est conforme à la réglementation; Il propose de petites sections de toitures en pente recouvertes de bardeau d'asphalte.

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.		Le projet est implanté sur un terrain plat.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet n'a pas d'impact sur les arbres existants. La proposition tend généralement à rehausser le caractère paysager de la propriété.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	Le projet conserve un taux de verdissement élevé et prévoit l'ajout de surfaces gazonnées (couvre-sol végétal et pavés perméables).
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.		
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).		
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.		Le projet ne prévoit pas d'ajout significatif au niveau des plantations.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.		Le projet ne prévoit pas d'ajout significatif au niveau des plantations.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Le projet conserve un taux de verdissement élevé et prévoit l'ajout de surfaces gazonnées (couvre-sol végétal et pavés perméables).
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	O	L'aménagement proposé du site et les plantations favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.		Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié; les saillies en cour avant sont conservées telles quelles.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Le nouvel accès au sous-sol est signalé par la présence d'une marquise et visible derrière une tramère grillagée.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.		
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.		
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.		
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.		

- Considérant que l'agrandissement proposé est peu visible depuis la voie publique et ne modifie pas le taux d'implantation actuel;
- Considérant que l'agrandissement est compatible avec le style de l'immeuble et contribue à renforcer l'expression architecturale du corps principal;
- Considérant que le projet reprend les caractéristiques typiques des constructions du secteur (toit en appentis, parement de brique, métaux ouvrés, etc.);
- Considérant que la proposition conserve le caractère paysager des cours et rehausse l'aménagement de la voie d'accès par l'ajout notamment de surfaces gazonnées et l'installation d'une clôture à la limite de propriété;
- Considérant que le projet respecte les marges prescrites et n'a aucun impact significatif sur l'ensoleillement ou les vues du voisin;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

Suggestion:

- Considérer l'installation d'une clôture en bois (palissade continue) afin de délimiter l'espace réaménagé dans la cour latérale.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 juillet 2023

PIIA – 3860, avenue de Melrose
Demande de permis #3003286840

01 CONTEXTE

Projet de transformation visant le réaménagement partiel des aires de plancher et incluant l'ajout d'une ouverture en façade.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Intervention assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276)*

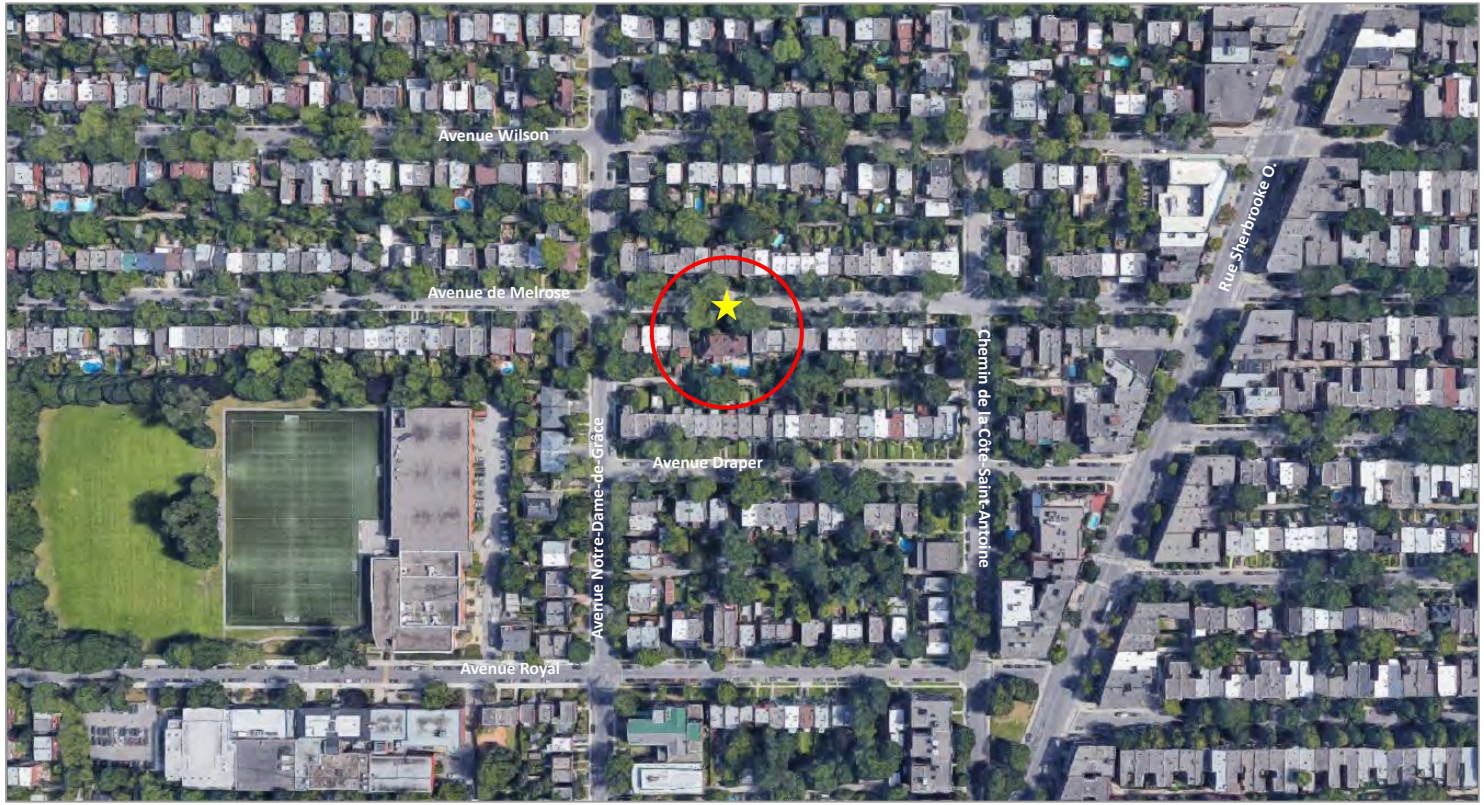
(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du règlement d'urbanisme (01-276).

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

03 RECOMMANDATION

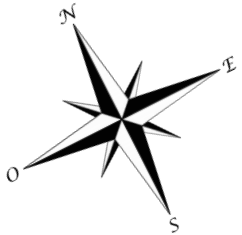
La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION

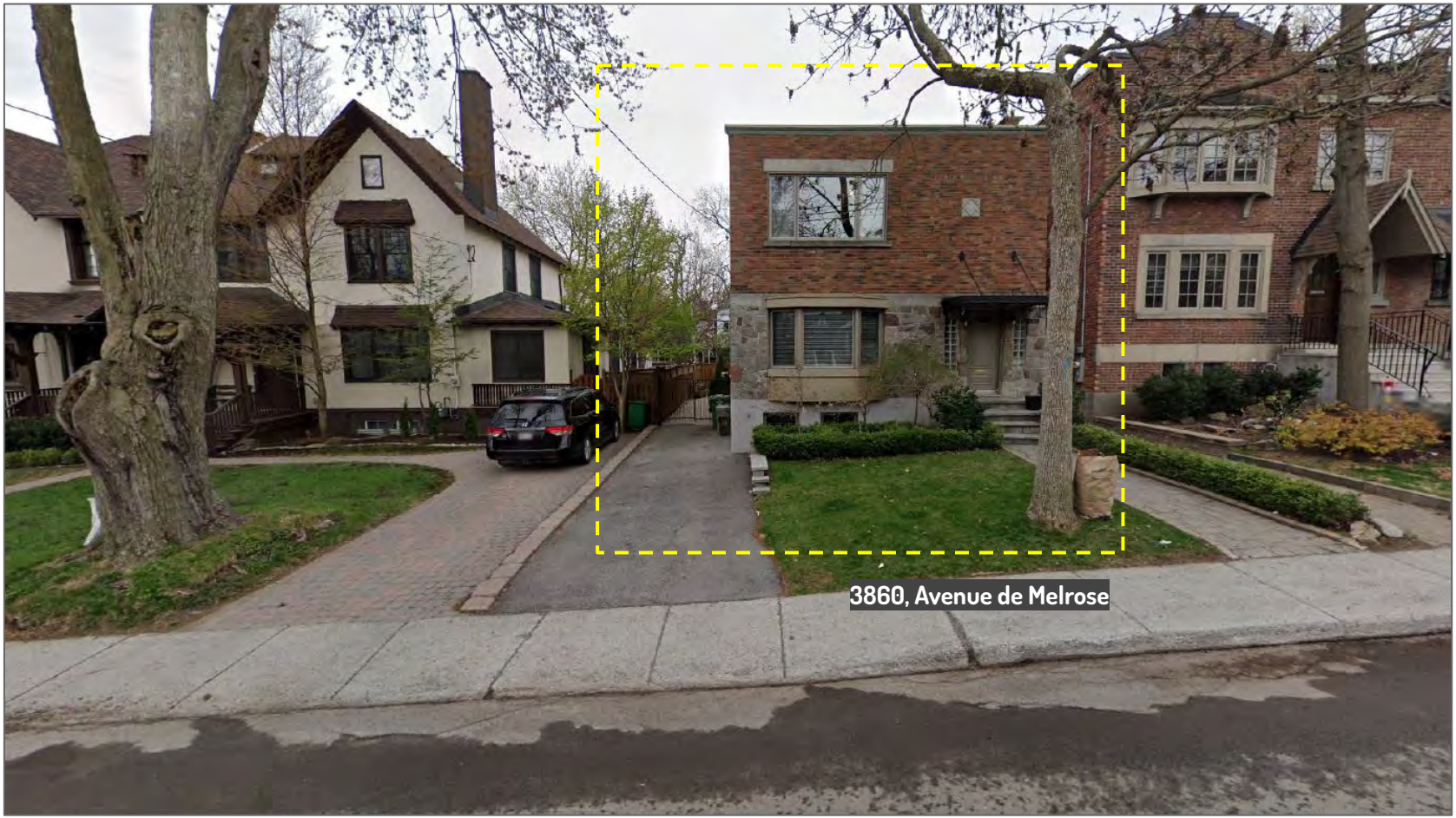


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Proximité des commerces et services;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Déclivité du terrain (pente faible vers l'est);
- Arbres matures.

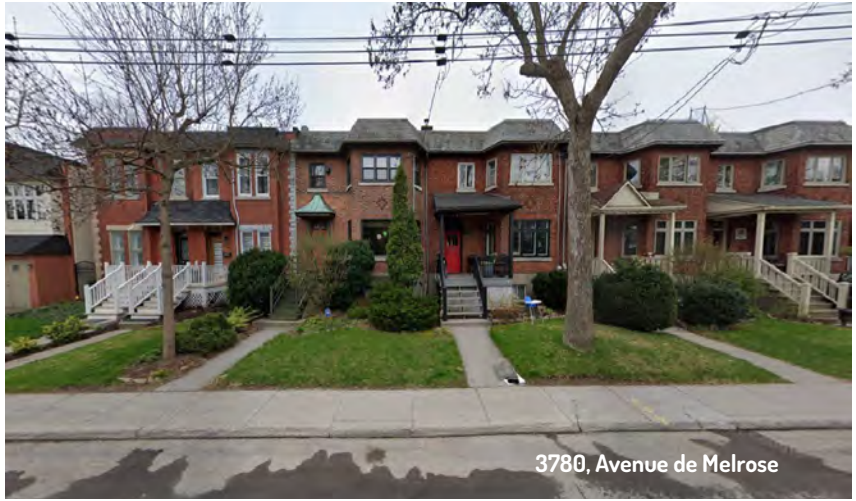
- Cottage isolé;
- Année de construction: **1952**



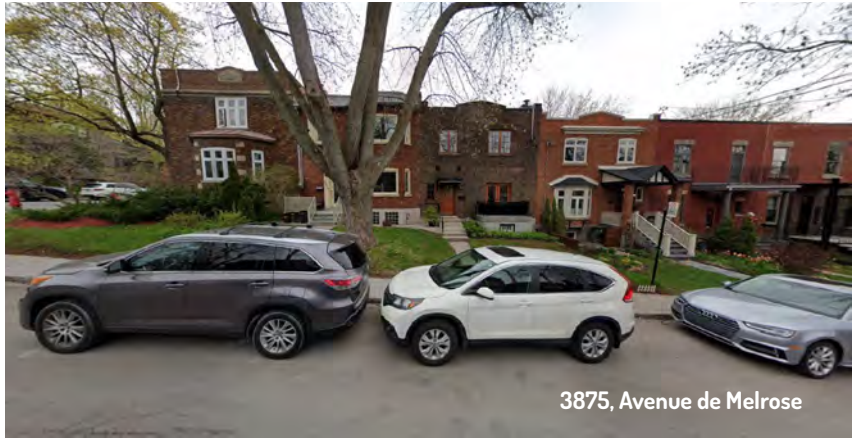
APERÇU GÉNÉRAL

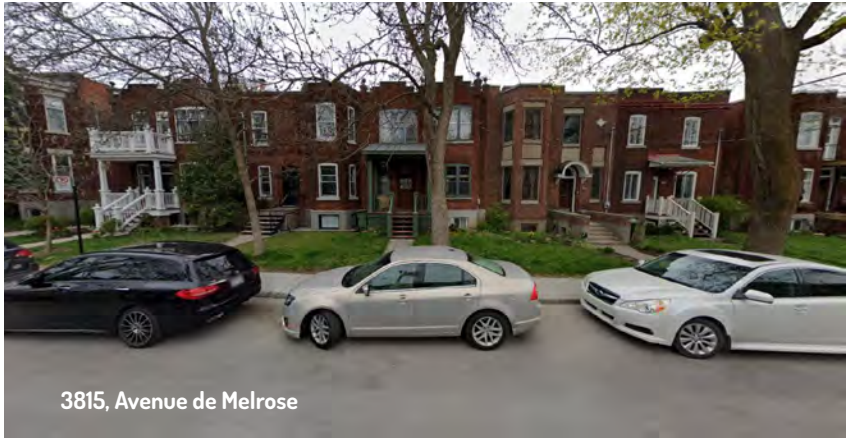


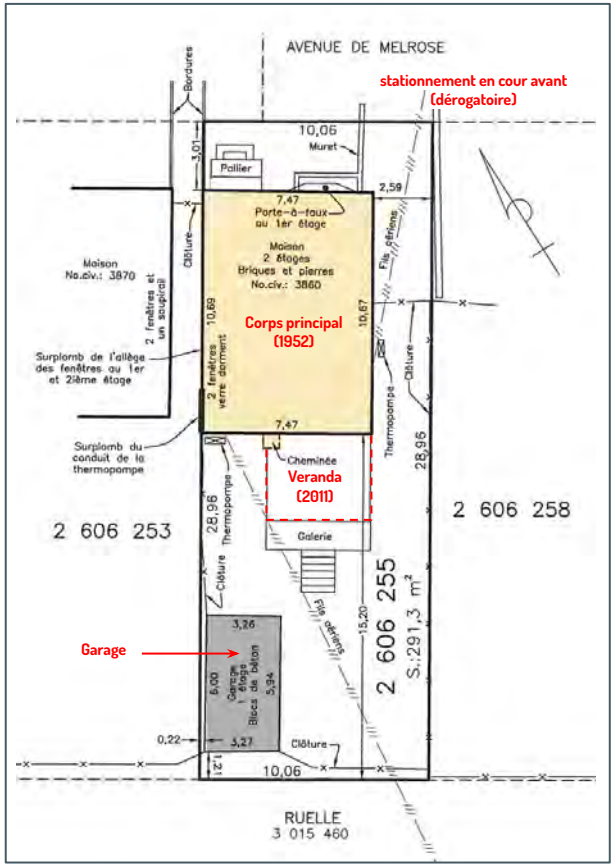
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


3780, Avenue de Melrose

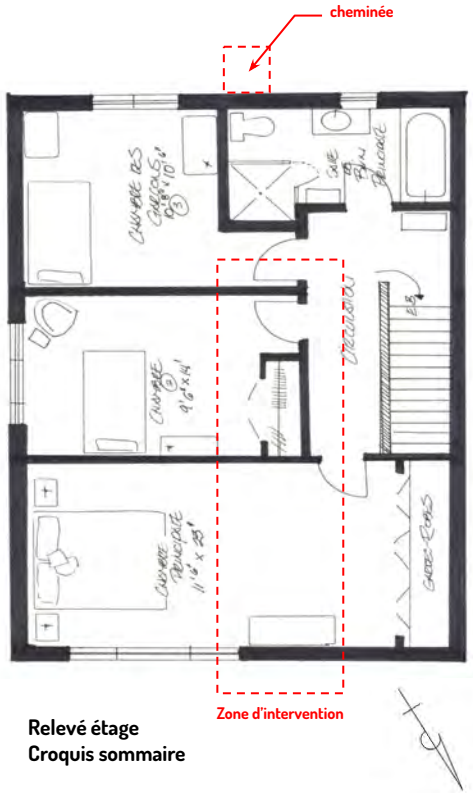

3820, Avenue de Melrose


3875, Avenue de Melrose


3815, Avenue de Melrose

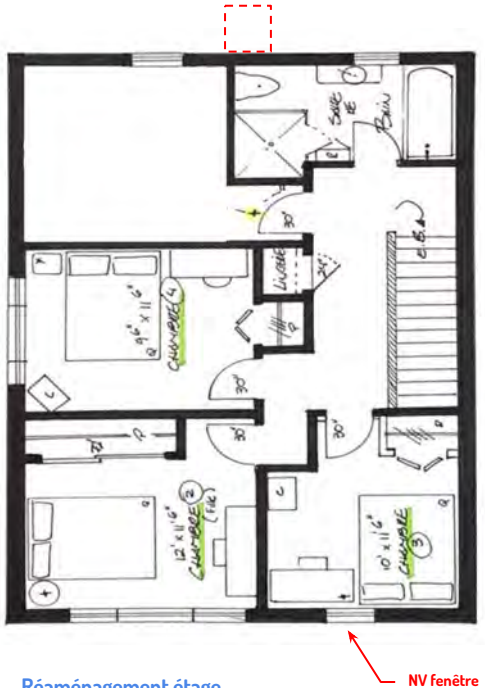


Implantation
(C.L. 2015)

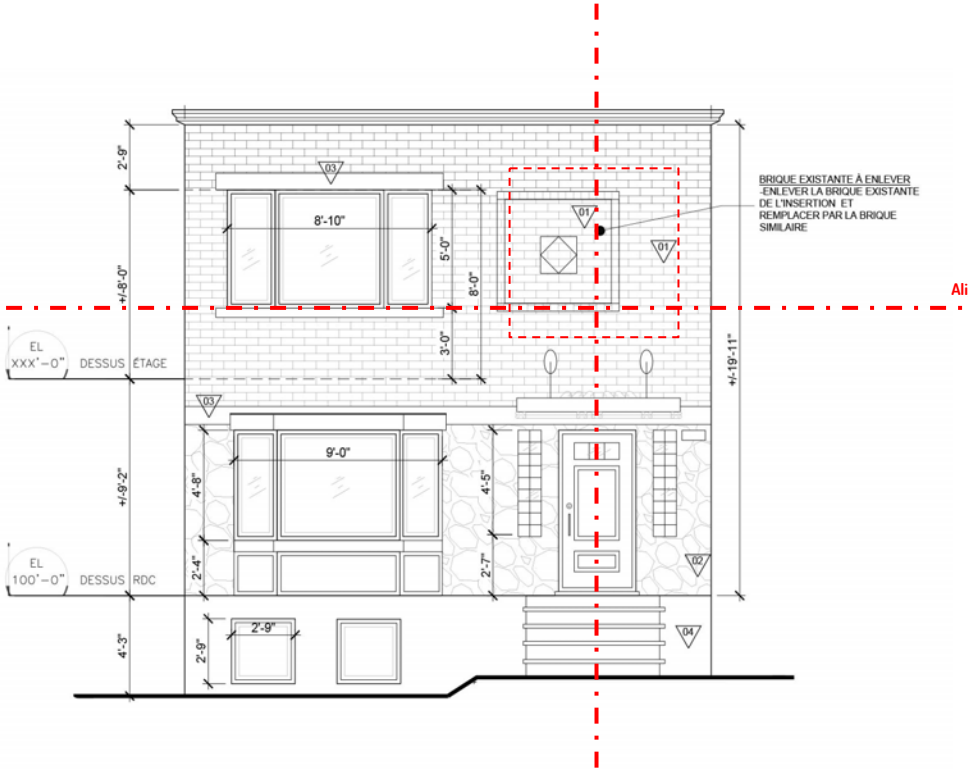


Relevé étage
Croquis sommaire

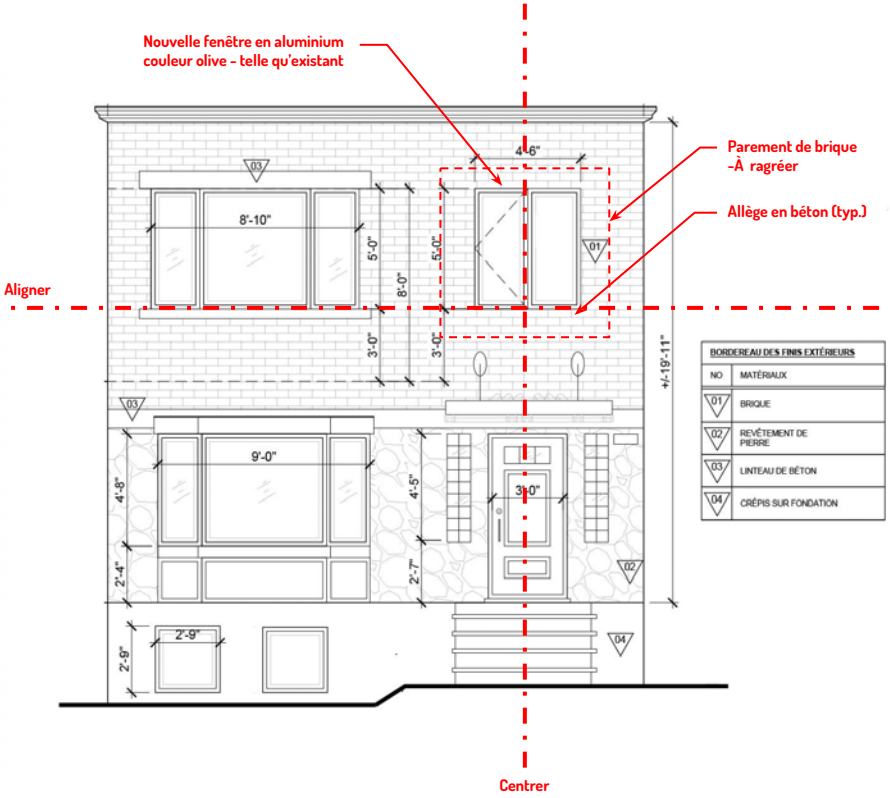
(*) Échelle et proportions approximatives



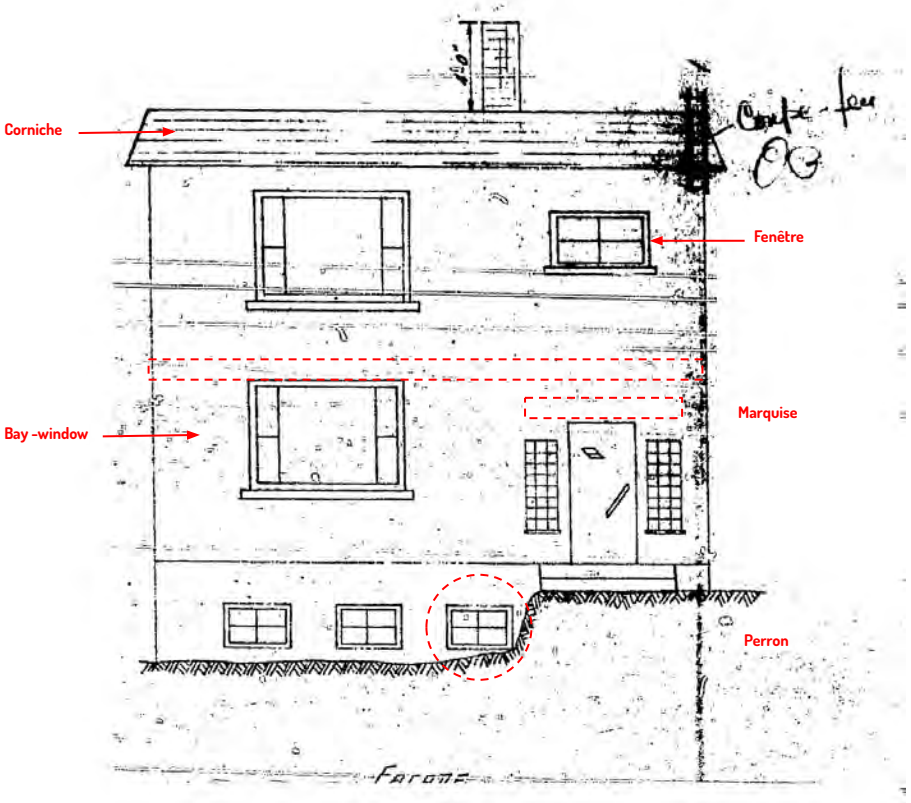
Réaménagement étage
Croquis sommaire



Élévation principale
Condition existante



Élévation principale
Condition projetée



Dessin de la façade originale (1952)
Archive associée au compte foncier



Aperçu de la façade actuelle
Photographie récente (2023)

3003286840	3860, avenue de Melrose	SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du Règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage isolé - année de construction: 1952
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La modification proposée est compatible avec le style et la composition de la façade existante. L'intervention reprend le concept illustré sur le plan d'origine associé au compte foncier et retrouvé dans les archives.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et de mise en valeur du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à l'unité de style des constructions du secteur.
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.				
			☑	

- Considérant que le projet est réputé conforme à la réglementation applicable;
- Considérant que la proposition est compatible avec le style et la composition de la façade existante;
- Considérant que l'intervention reprend le concept illustré sur le plan d'origine (1952) associé au compte foncier et retrouvé dans les archives;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes spécifiés est équivalente à celle des parties non transformées;
- Considérant que le projet contribue au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine architectural;

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

- Assurer le ragréage et la continuité du parement au pourtour de la nouvelle ouverture avec une brique appareillée à l'existant;
- Installer une allège en pierre artificielle conforme aux caractéristiques typiques de l'immeuble.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **2201, boulevard Édouard-Montpetit**

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 crépi de la fondation et les allèges pour un multiplex situé au 2201, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003270626

2023/07/26

01 CONTEXTE

Remplacer le revêtement de crépi et 4 allèges sur la façade principale

02 ANALYSE

Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
Secteur du Mont-Royal
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 108
Critères évalués selon les articles 113 et 668
District Côte-des-Neiges
Zone 0637
Une autorisation de la division du Patrimoine est aussi requise en vertu de l'article 19 du RCE 18-008 et de la Loi sur le Patrimoine Culturel

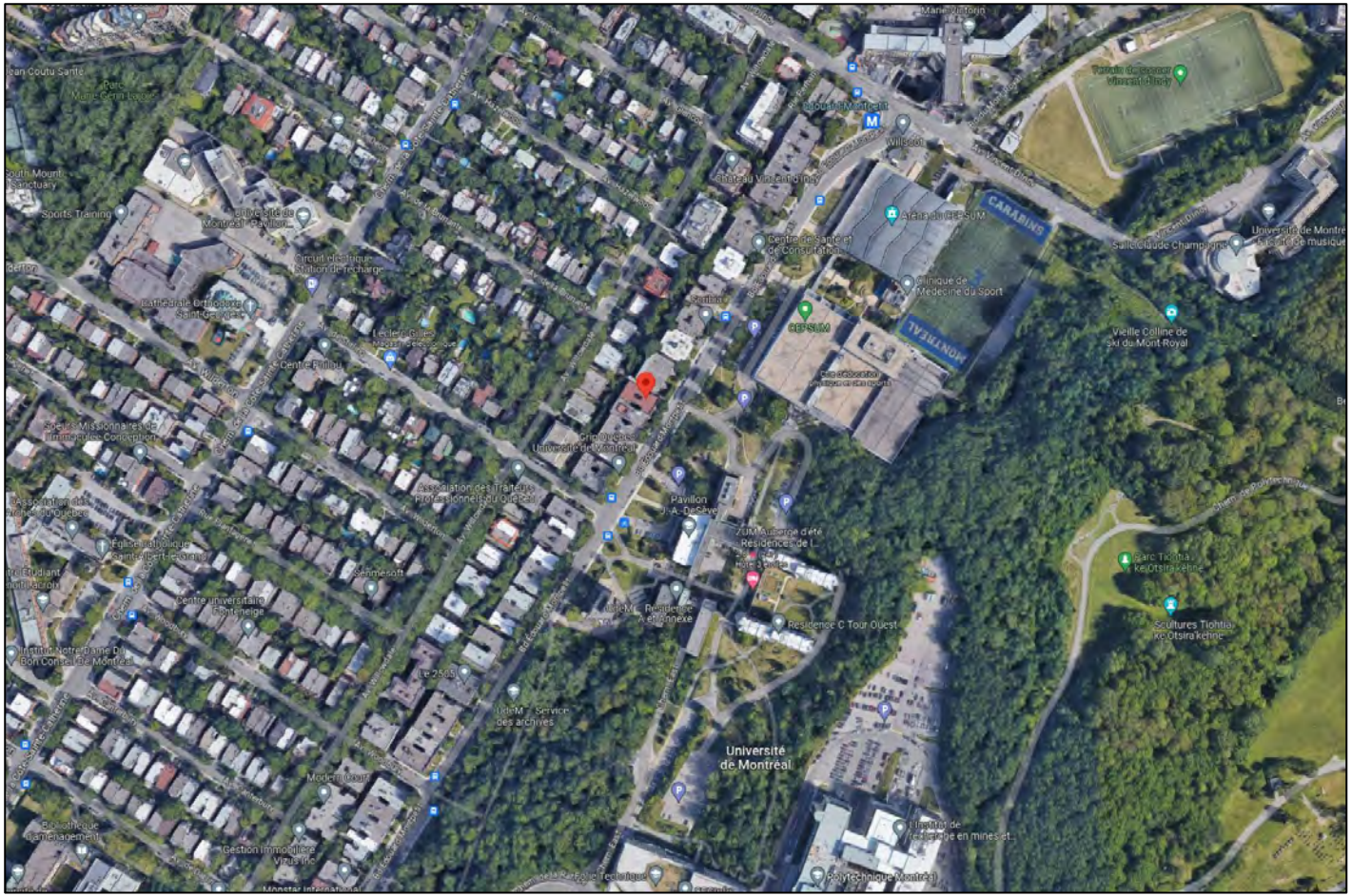
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est **FAVORABLE**

CONTEXTE

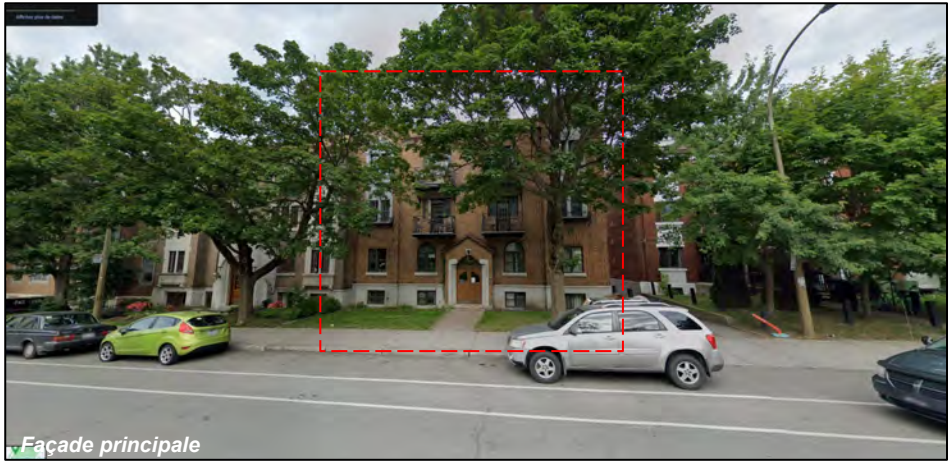
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION

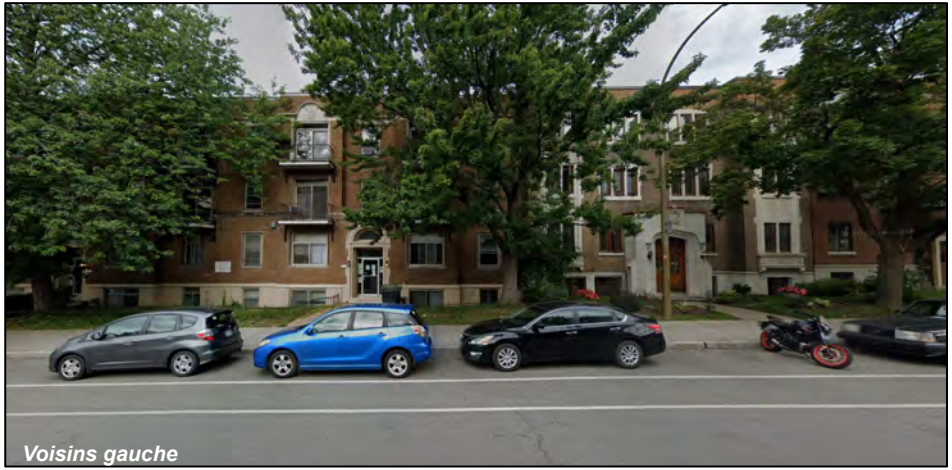


- Construit en 1931
- Multiplex

VOISINAGE









SITUATION EXISTANTE



- Allèges et crépi peints
- En mauvais état

PROPOSITION







Revêtement de crépis ou équivalent

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	✅	Retour aux composantes d'origine
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;	✅	

RECOMMANDATION

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

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 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.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3460 - 3462, boulevard Décarie**

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 modifier la saillie d'un duplex contigu situé aux 3460 - 3462, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003283134

2023/07/26

01 CONTEXTE

Remplacer les garde-corps de bois par un modèle en aluminium soudé

Remplacement de la structure de bois à l'identique (travaux non assujettis au CCU)

Raisons des travaux: Mauvais état et non sécuritaire

02 ANALYSE

Secteur significatif soumis à des normes B

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

Critères évalués selon 668

District Notre-Dame-de-Grâce

Zone 0736

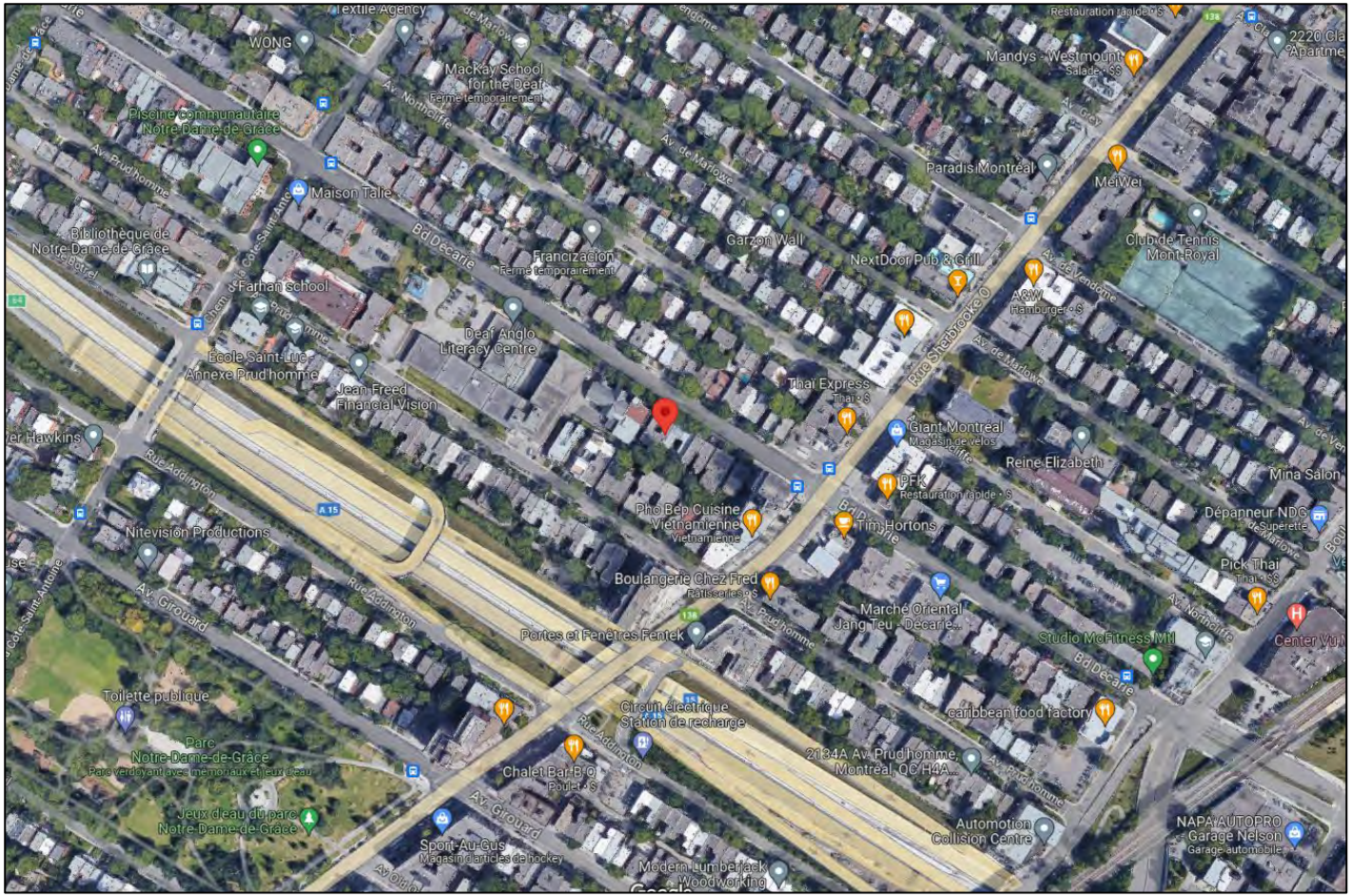
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est **FAVORABLE**

CONTEXTE

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

LOCALISATION



- Construit en 1922
- Duplex contigu

VOISINAGE


Façade principale

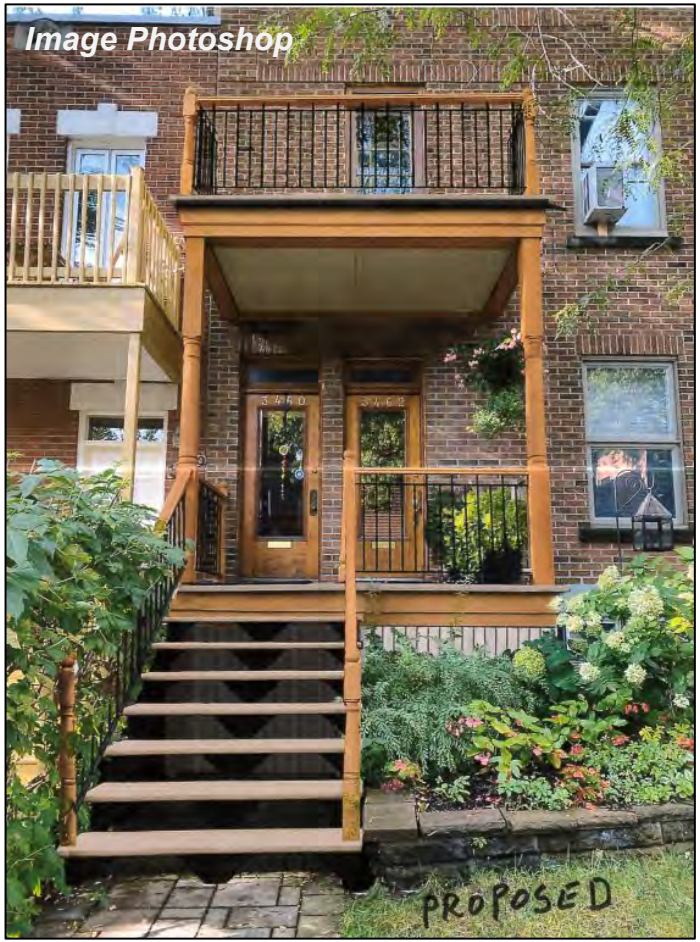

Voisins droite


Voisins gauche

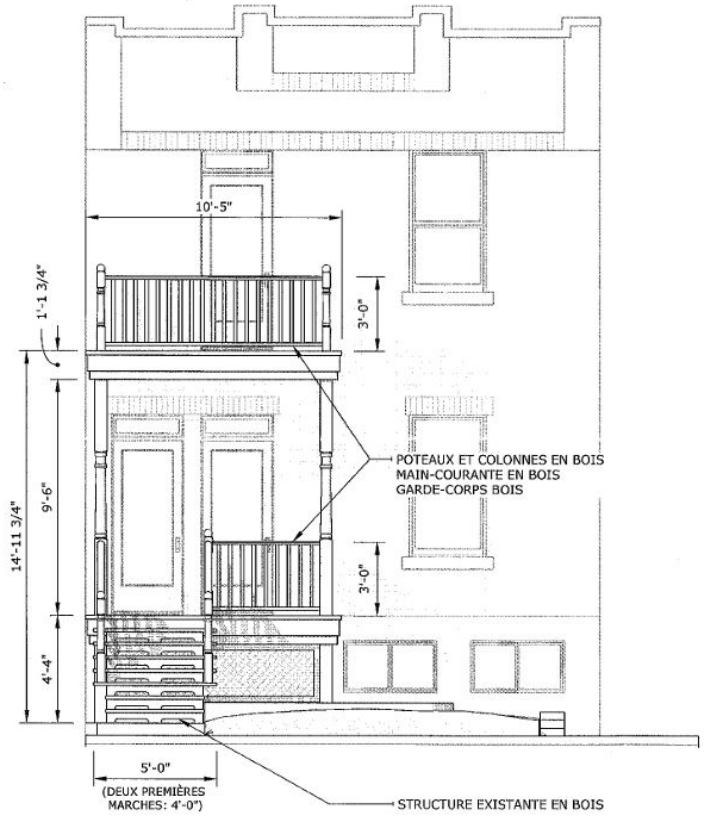

En face

SITUATION EXISTANTE - PROJETÉE

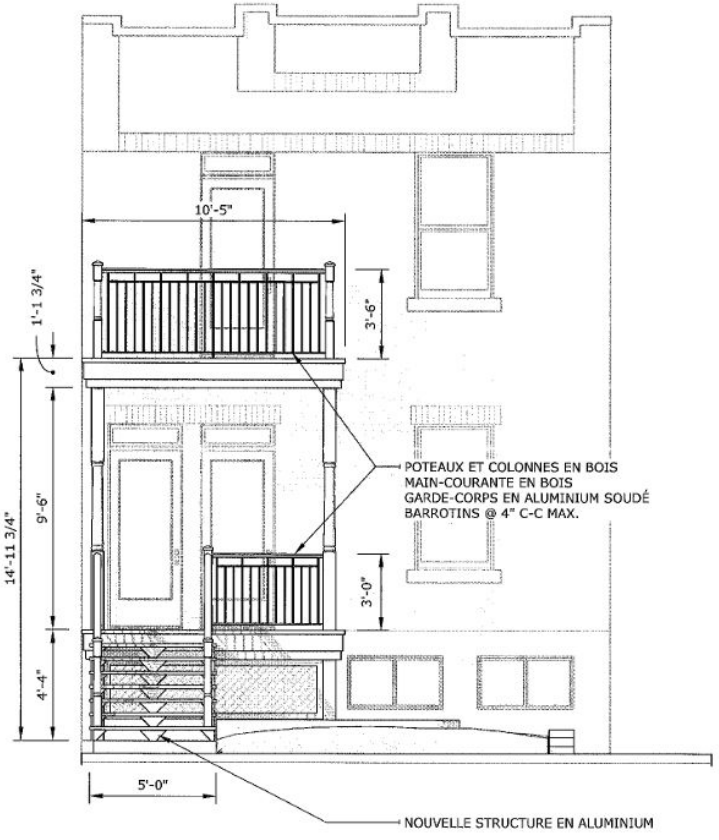




PLAN EXISTANTE - PROJETÉE

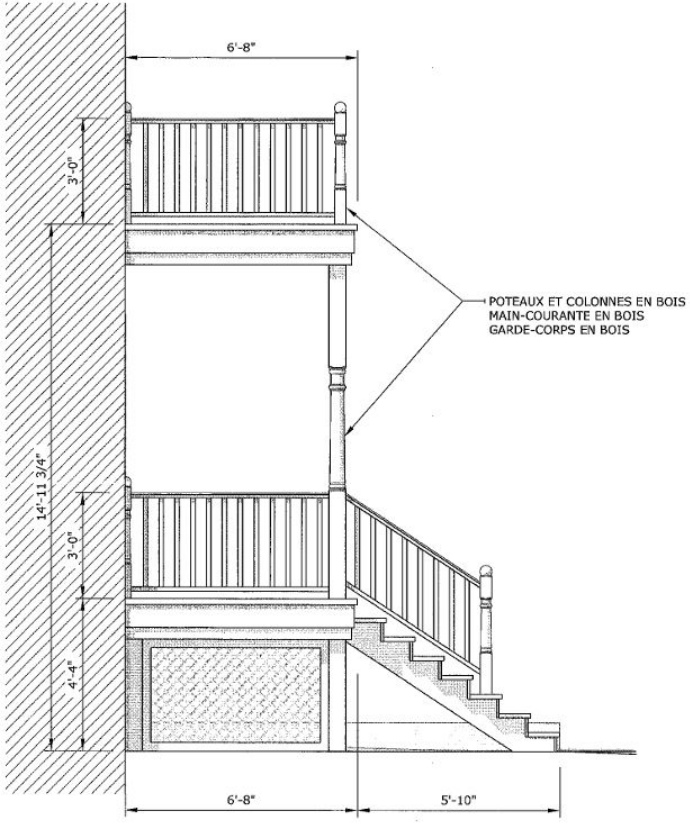


ÉLÉVATION AVANT _ GALERIE EXISTANT À DÉMOLIR

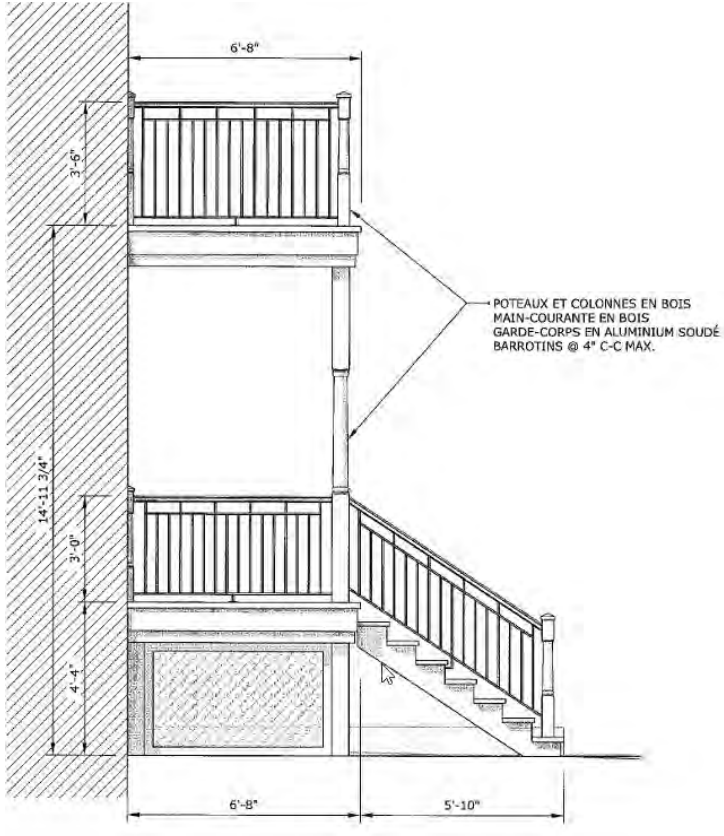


ÉLÉVATION AVANT _ GALERIE PROPOSÉE

PLAN EXISTANTE - PROJETÉE



ÉLÉVATION LATÉRALE _ GALERIE EXISTANTE À DÉMOLIR



ÉLÉVATION LATÉRALE _ GALERIE PROPOSÉE

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	✅	Qualité et détails équivalents et compatibles
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;	✅	

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme au règlement de PIIA 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 architecturale du bâtiment.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5360, Rue Lavoie**

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 modifier une clôture d'un bâtiment institutionnel communautaire situé au 5360, Rue Lavoie - dossier relatif à la demande de permis 3003283638.

2023/07/26

01 CONTEXTE

Suite au permis 3001533965-22, modifier l'emplacement la clôture

02 ANALYSE

Secteur du Mont-Royal
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 118.1
Critères évalués selon les articles 118.1 et 668
District Côte-des-Neiges
Zone 0456

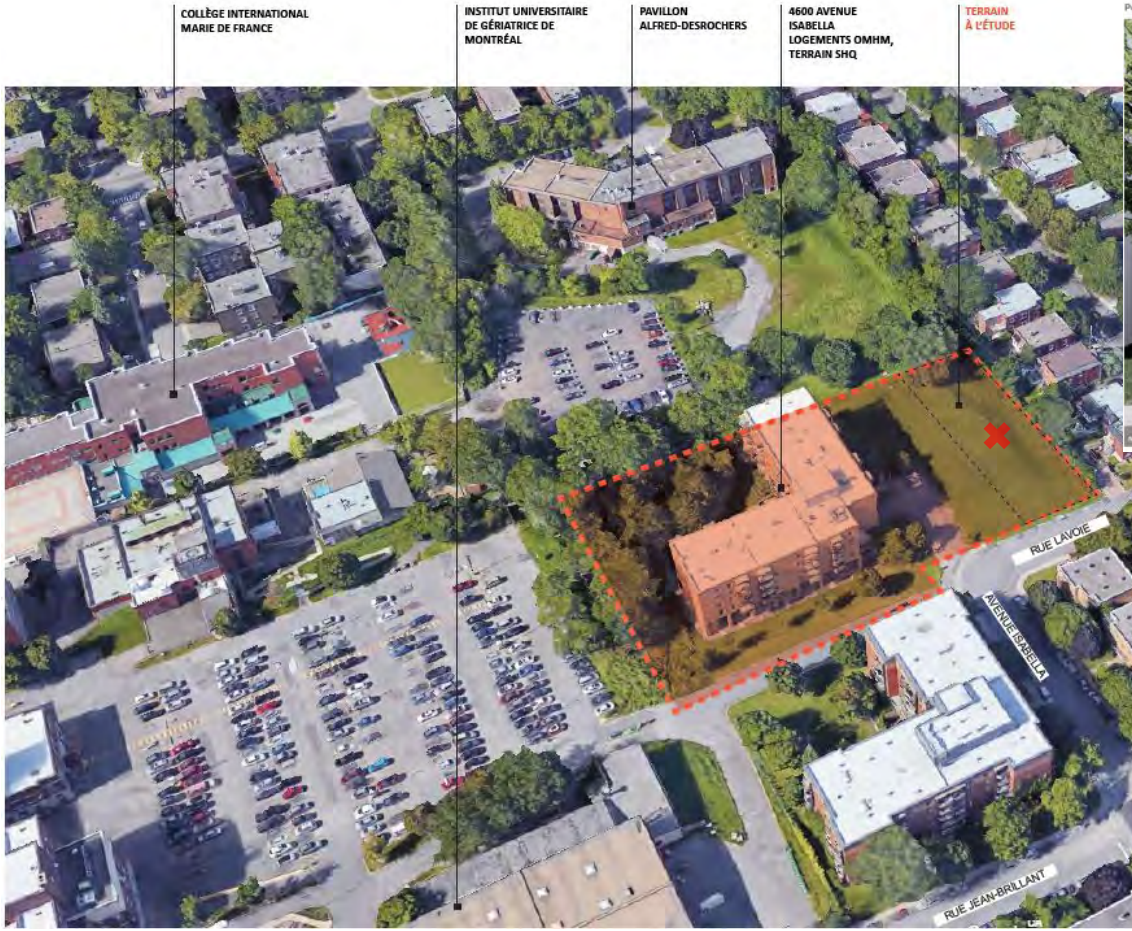
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est **FAVORABLE**

CONTEXTE

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

LOCALISATION



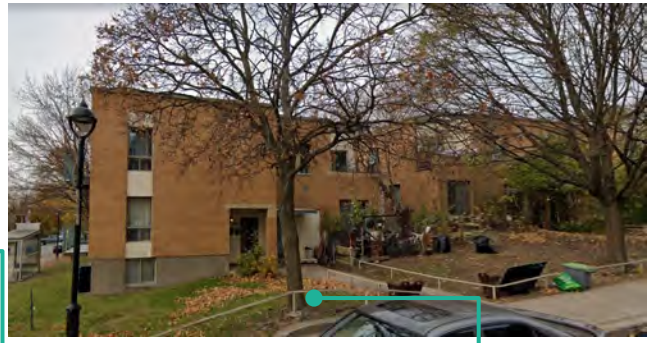




Projet Fondation Les Petits Rois
Autorisé au CCU du 5 mai 2021
(3002798036 et 3002798135)
Propose de modifier la clôture

VOISINAGE



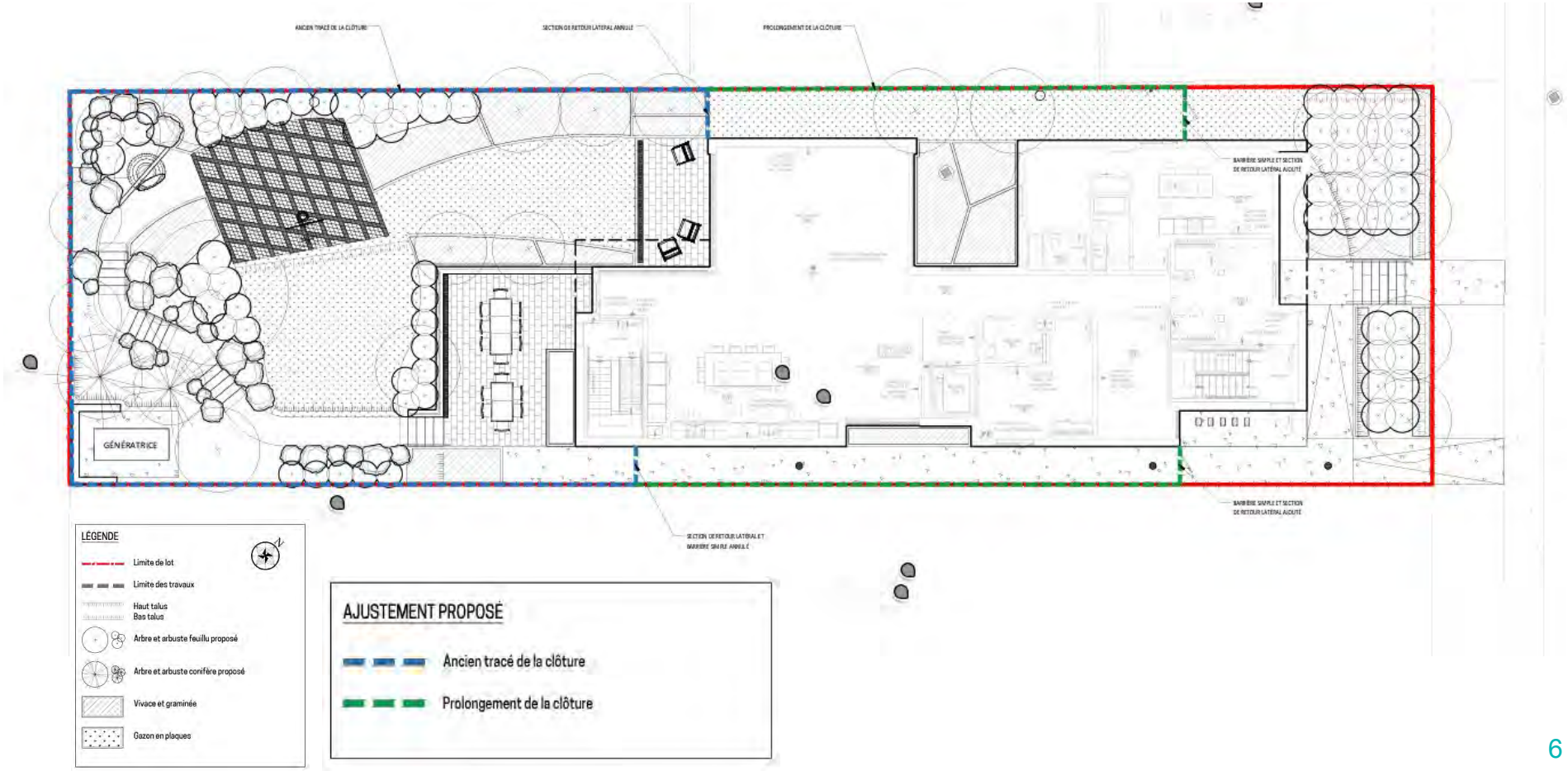




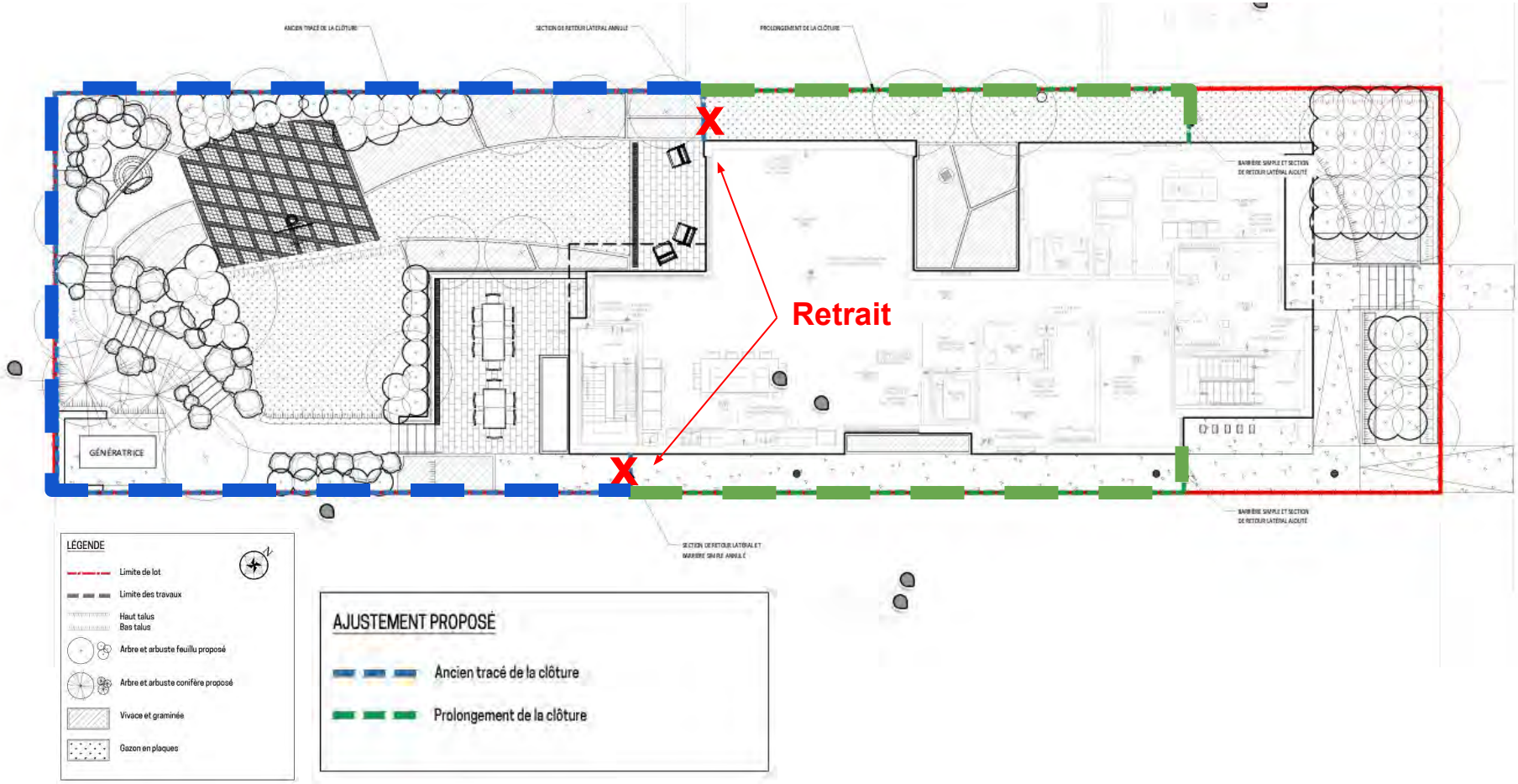



Rue Lavoie
Avenue Isabella
Rue Lavoie
Institut Universitaire de Gériatrie de Montréal
Pavillon
Côte-des-Neiges
Institut
universitaire
de gériatrie
de Montréal
College International Marie de France

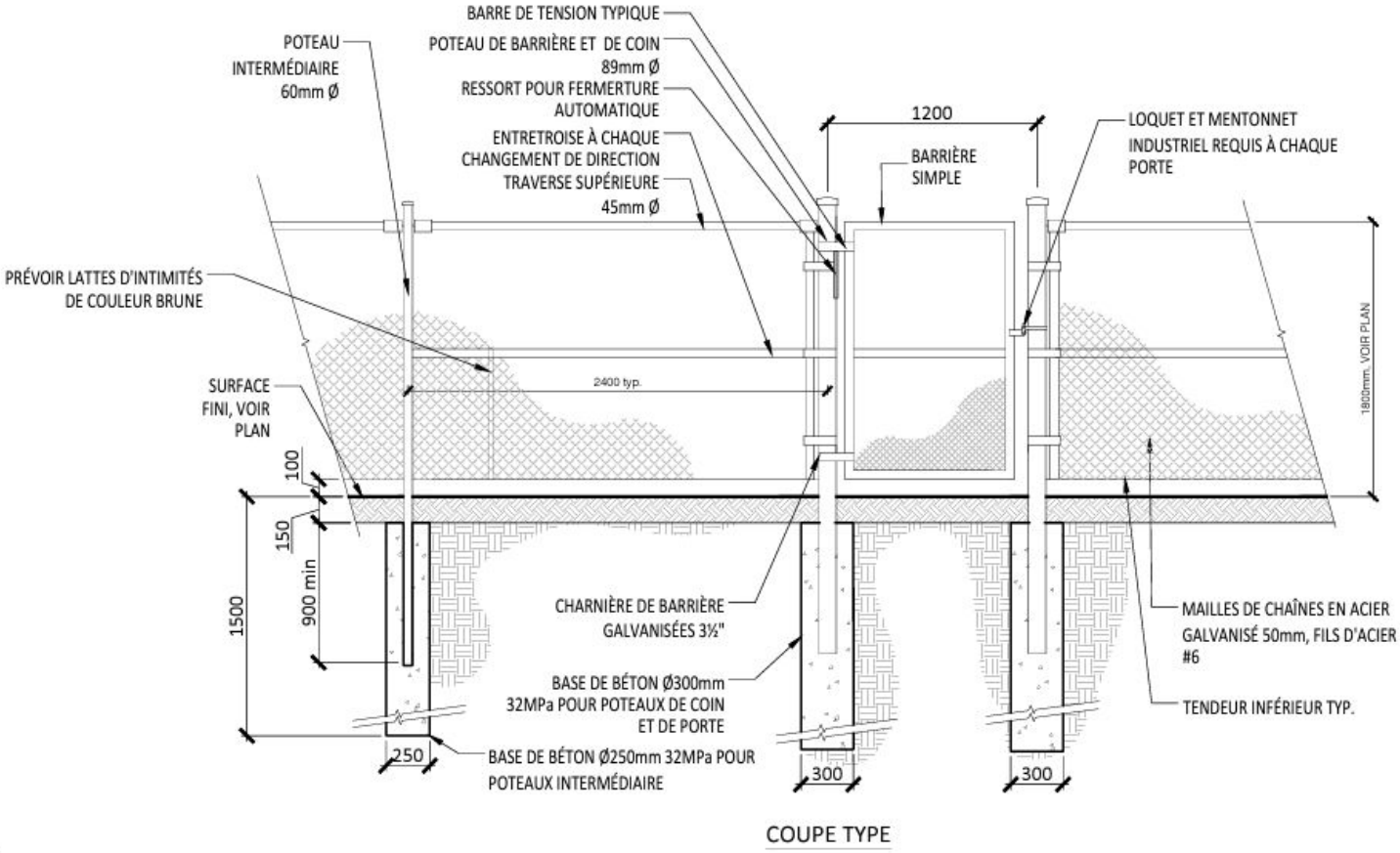
SITUATION EXISTANTE ET PROPOSÉE



SITUATION EXISTANTE ET PROPOSÉE



PROPOSÉ



COUPE TYPE

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
118.1 4° e)	la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la construction doit être équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;	✅	
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;	✅	

RECOMMANDATION

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

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

- La qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés est équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;
- 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 CCU propose la condition suivante:

- Proposer de la végétation autour de la clôture afin de mieux l'intégrer dans l'environnement.