Séance du comité consultatif d'urbanisme
17 janvier 2024 à 17h30
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

ORDRE DU JOUR

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 décembre 2023

3. Dossiers à l'étude

3.1. 4850, avenue Connaught - PIIA - 15 minutes

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 construire un bâtiment unifamilial isolé sur un lot situé au 4850, avenue Connaught - dossier relatif à la demande de permis 3003318302.

- Frédérick Alex Garcia, architecte

3.2. 4332, avenue de Kensington - PIIA - 10 minutes

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 modifier le volume du bâtiment unifamilial isolé situé au 4332, avenue de Kensington - dossier relatif à la demande de permis 3003304160.

- Frédérick Alex Garcia, architecte

3.3. 6261, avenue de Vimy - PIIA - 10 minutes

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 le perron d'entrée en façade et 3 ouvertures au mur latéral du bâtiment unifamilial jumelé situé au 6261, avenue de Vimy - dossier relatif à la demande de permis 3003303341.

- Frédérick Alex Garcia, architecte

3.4. 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA - 5 minutes

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 fenêtres des ailes C et D de l'Hôpital Général Juif situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003298395.

- Frédérick Alex Garcia, architecte

3.5. 4341-4343, avenue Wilson - PIIA - 5 minutes

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 saillies en façade du duplex jumelé situé au 4341-4343, avenue Wilson - dossier relatif à la demande

de permis 3003319813.

- Frédérick Alex Garcia, architecte

3.6. 4955-5055, avenue de Courtrai - PPCMOI - 30 minutes

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande visant à autoriser la démolition de deux bâtiments industriels situés au 4955 et 5055 avenue de Courtrai et la construction d'un bâtiment mixte de 12 étages - dossier relatif à la demande de permis 3003261529.

- Themila Boussoualem, conseillère en aménagement

3.7. 4810, rue Jean-Talon Ouest - PIIA - 5 minutes

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 deux enseignes sur le bâtiment commercial situé au 4790-4830, rue Jean-Talon ouest et 7050-7054, avenue Victoria – dossier relatif à la demande de permis 3003326033.

- Dino Credico, conseiller aménagement

3.8. 4710, chemin Circle - PIIA - 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), les travaux visant à agrandir en cour arrière le bâtiment unifamilial isolé situé au 4710, chemin Circle - dossier relatif à la demande de permis 3003324639.

- Jean-Simon Laporte, architecte

3.9. 4045-4047, avenue Northcliffe - PIIA - 10 minutes

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 parement de maçonnerie en façade et modifier les ouvertures situées sous le niveau du rez-de-chaussée d'un duplex contigu situé au 4045-4047, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3003300815.

- Jean-Simon Laporte, architecte

3.10. 4064, avenue d'Oxford - PIIA - 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), les travaux visant à agrandir en cour arrière le bâtiment unifamilial jumelé situé au 4064, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3003310378.

- Jean-Simon Laporte, architecte

3.11. 2467, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA - 10 minutes

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant à remplacer les portes et fenêtres d'un bâtiment multifamilial situé au 2467, boulevard Édouard-Montpetit, à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal - dossier relatif à la demande de permis 3003317519.

- Jean-Simon Laporte, architecte

3.12. 4015, avenue Harvard - PIIA -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), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4015, avenue Harvard par l'ajout d'une construction hors-toit et d'un agrandissement en cour arrière - dossier relatif à la demande de permis 3003311236.

- Jean-Simon Laporte, architecte

3.13. 4371, chemin Circle - PIIA -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), les travaux visant le retrait des vérandas, la construction d'un appentis en cour latérale ainsi que la modification d'une saillie sur le mur arrière du bâtiment unifamilial isolé situé au 4371, chemin Circle - dossier relatif à la demande de permis 3003303318.

- Jean-Simon Laporte, architecte

4. Varia

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4850, AVENUE CONNAUGHT**

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 construire un bâtiment unifamilial isolé sur un lot situé au 4850, avenue Connaught - dossier relatif à la demande de permis **3003318302**.

2024/01/17

01

CONTEXTE

Projet visant à visant à construire un bâtiment unifamilial isolé

02

ANALYSE

Bâtiment situé en secteur significatif à normes C :
Construction neuve assujettie 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).

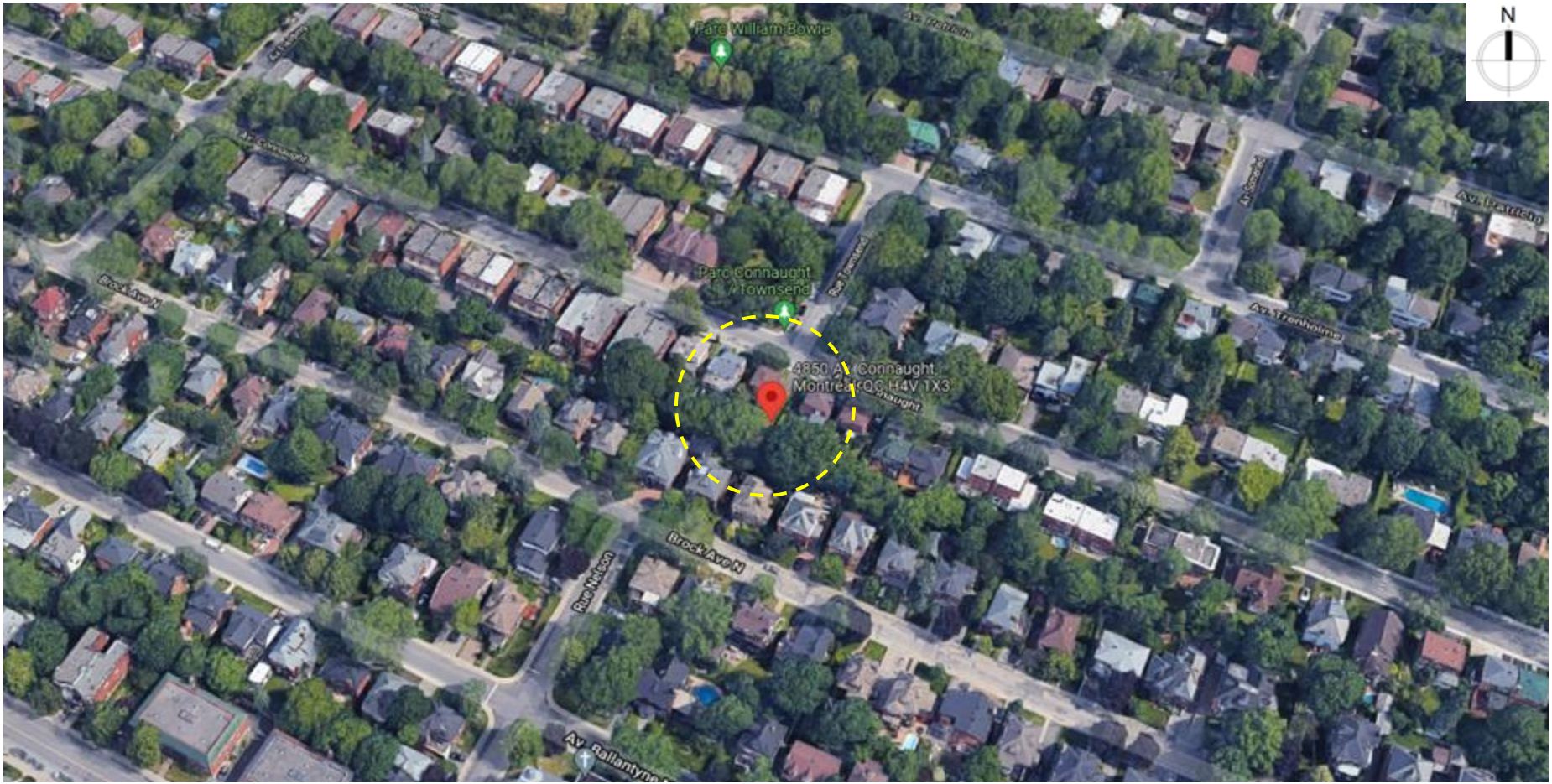
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet avec conditions.

CONTEXTE

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

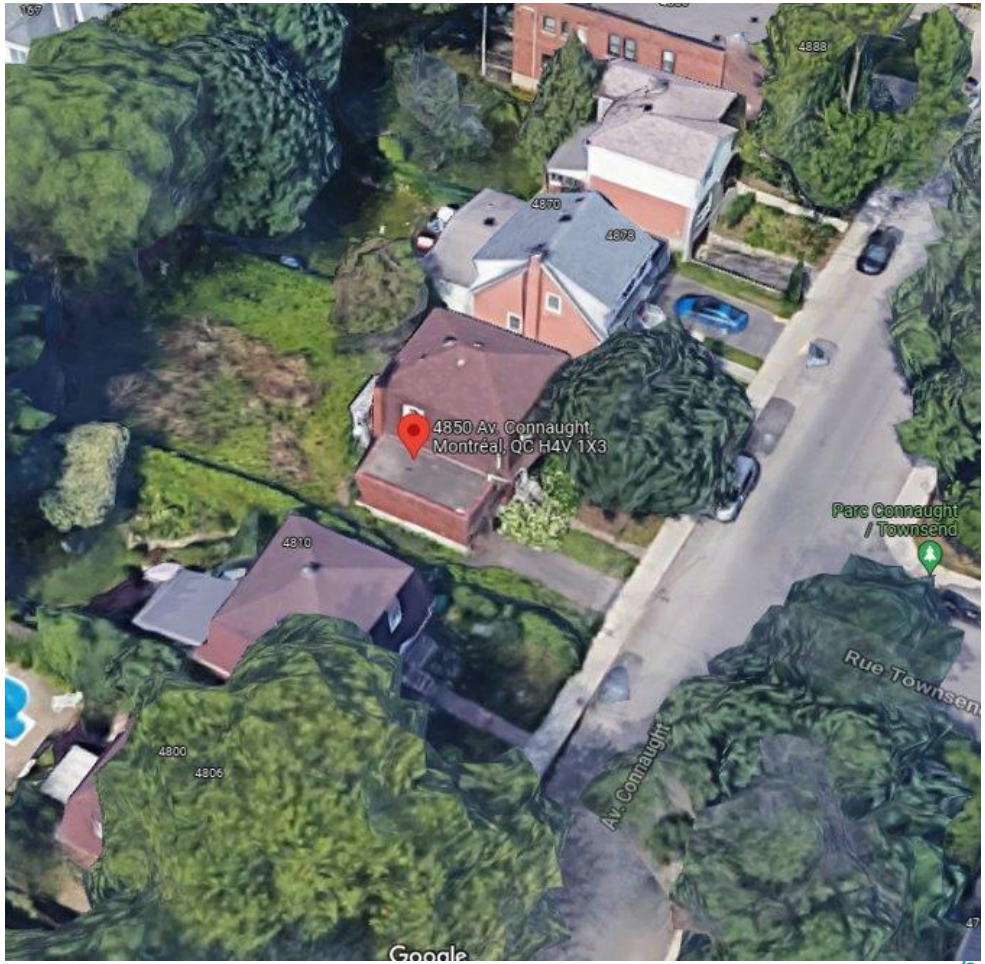


LOCALISATION : DISTRICT LOYOLA

AVENUE CONNAUGHT

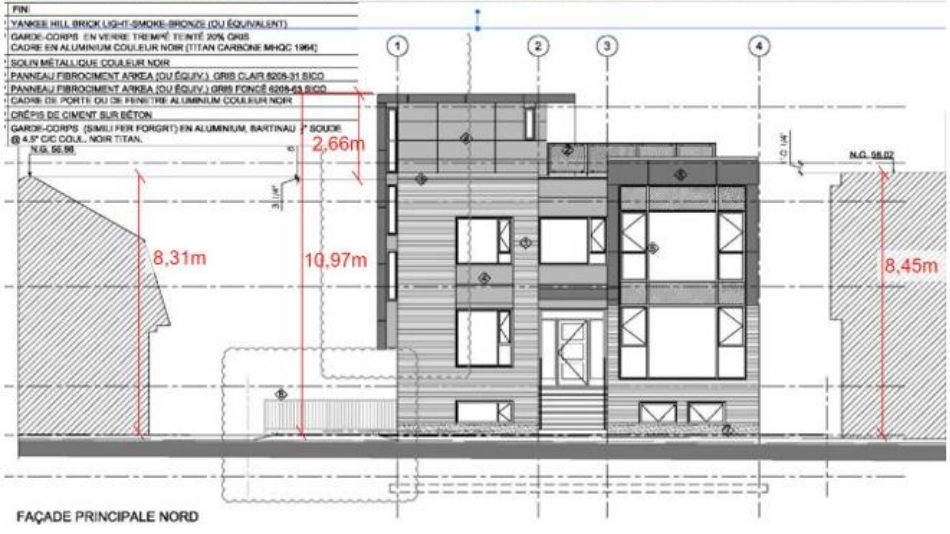
BÂTIMENT DÉMOLI

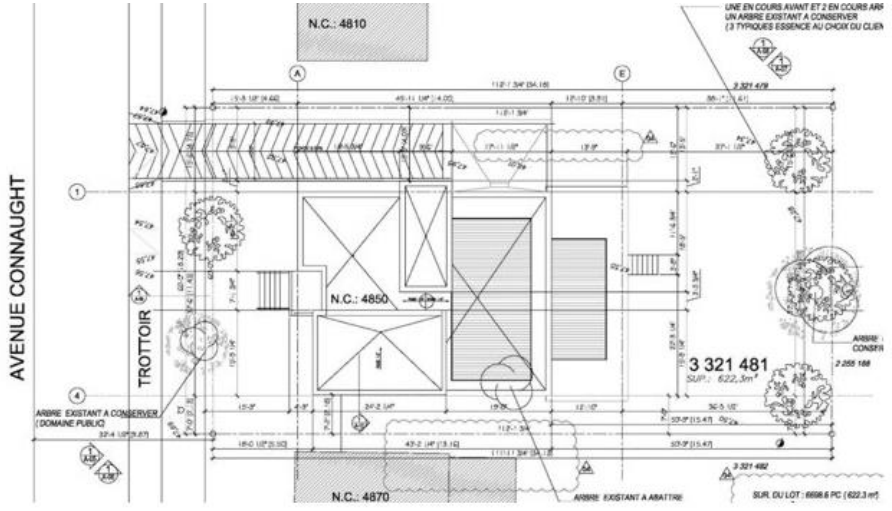
4850, AVENUE CONNAUGHT- CONSTRUCTION - **3003318302**

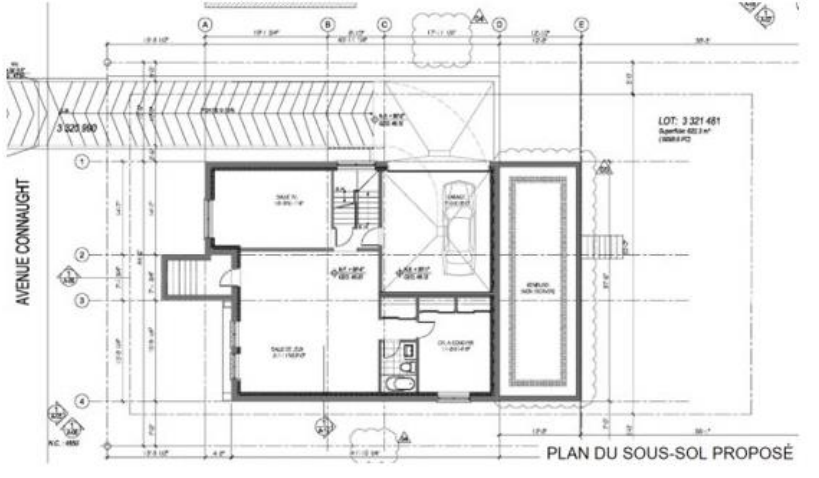


AVIS FAVORABLE

4850, AVENUE CONNAUGHT- CONSTRUCTION - 3003318302

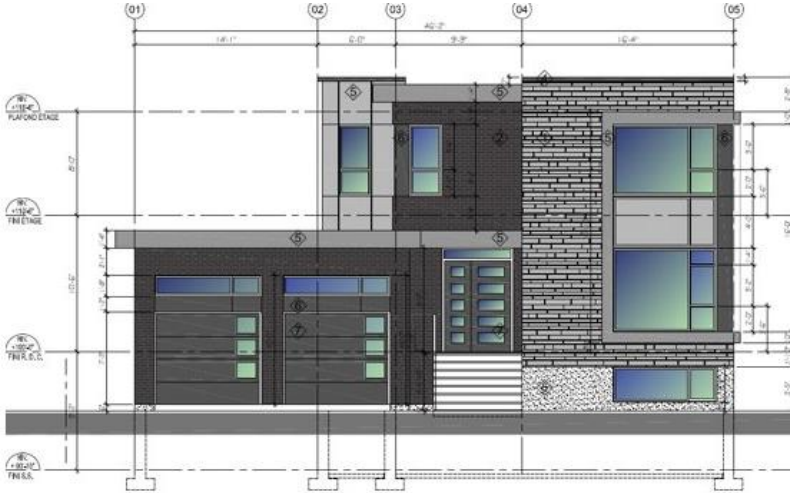


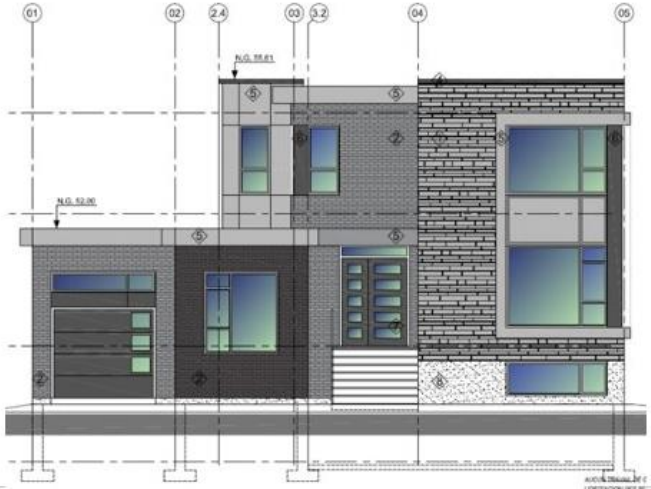




PROPOSITIONS

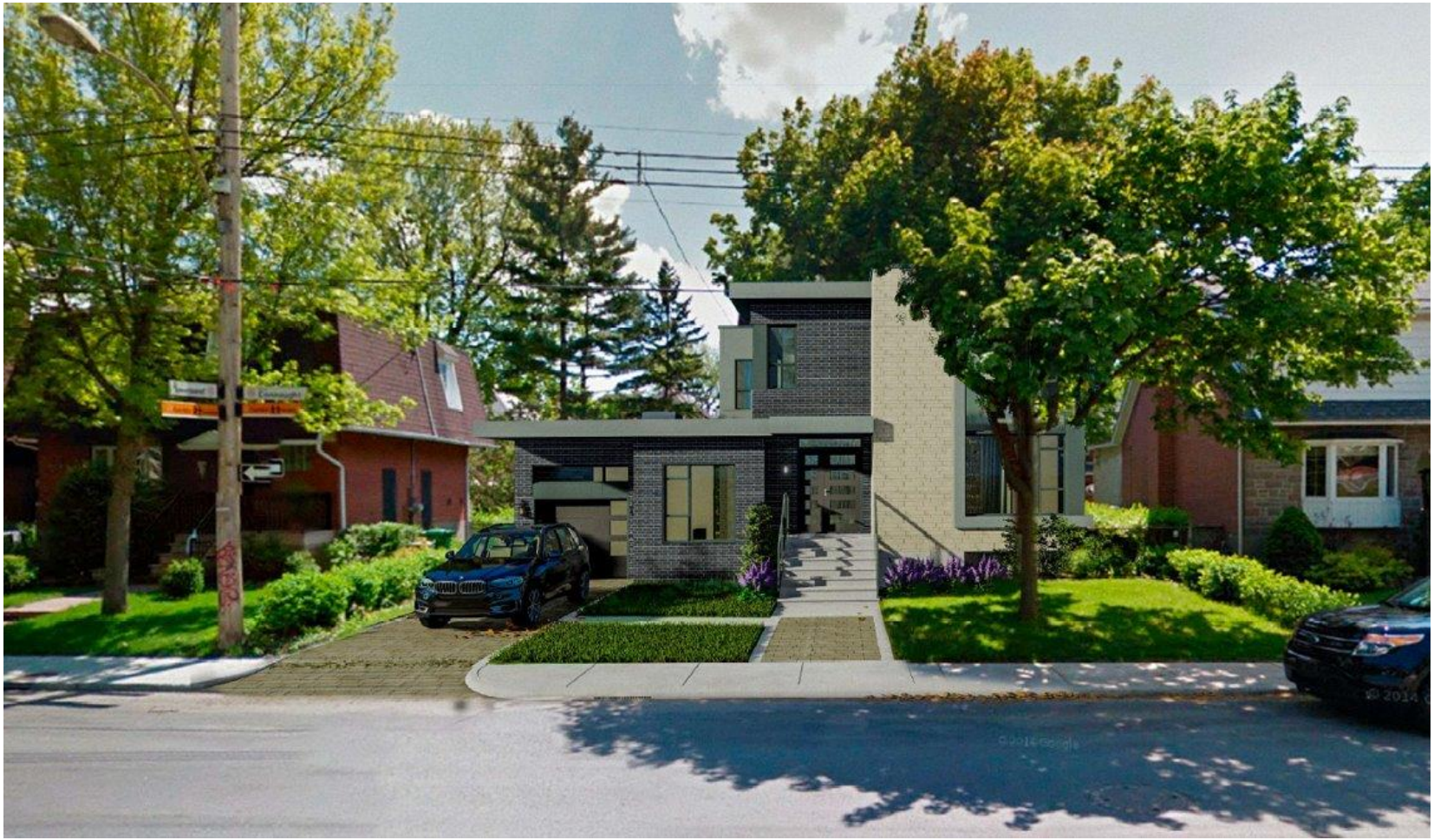
4850, AVENUE CONNAUGHT- CONSTRUCTION - 3003318302





AVIS FAVORABLE

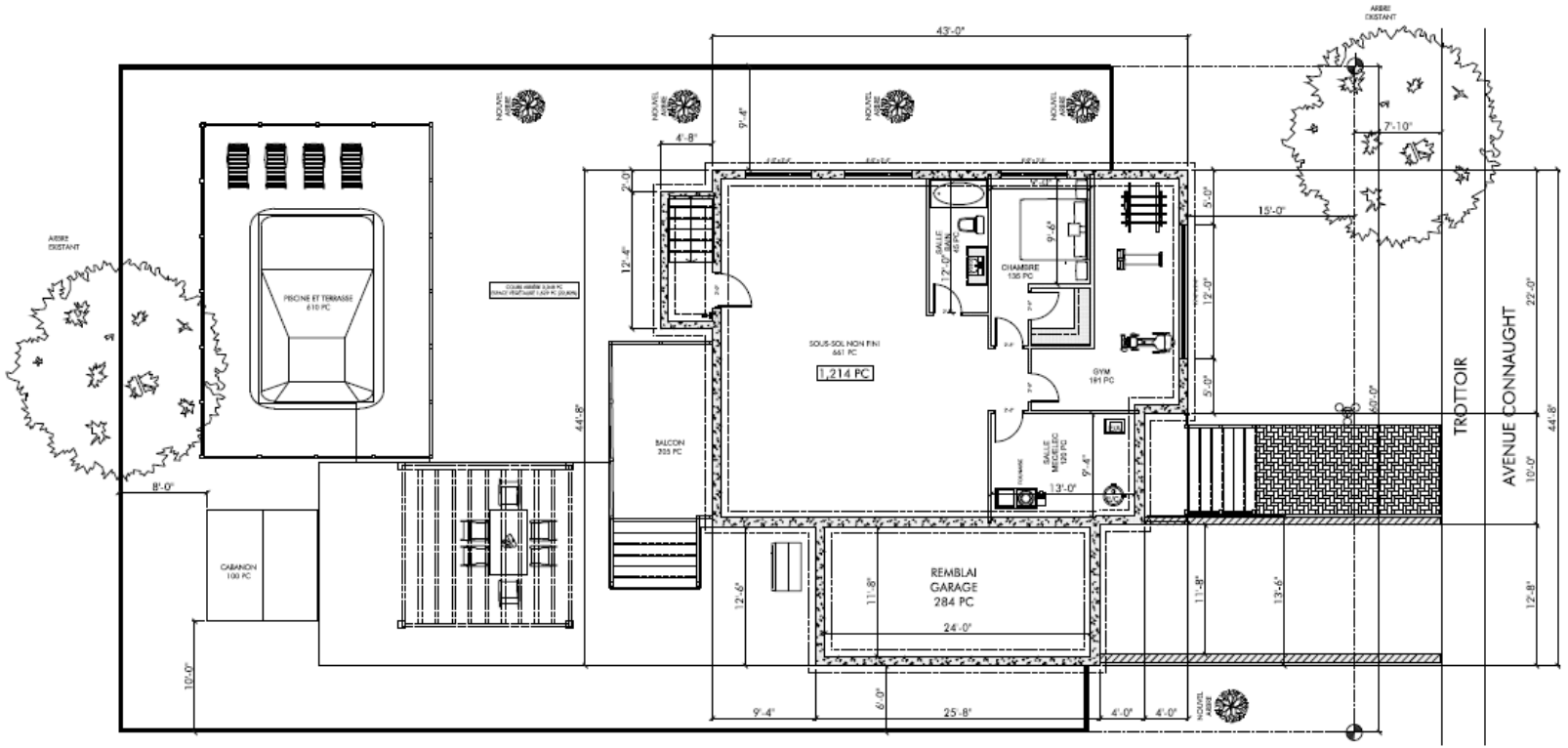
4850, AVENUE CONNAUGHT- CONSTRUCTION - **3003318302**

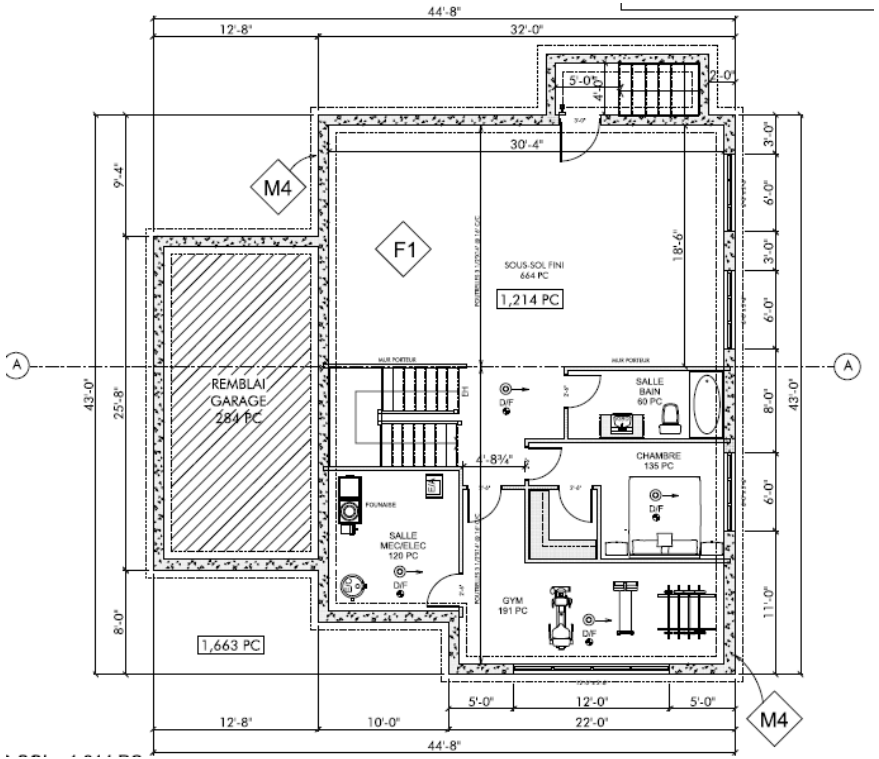


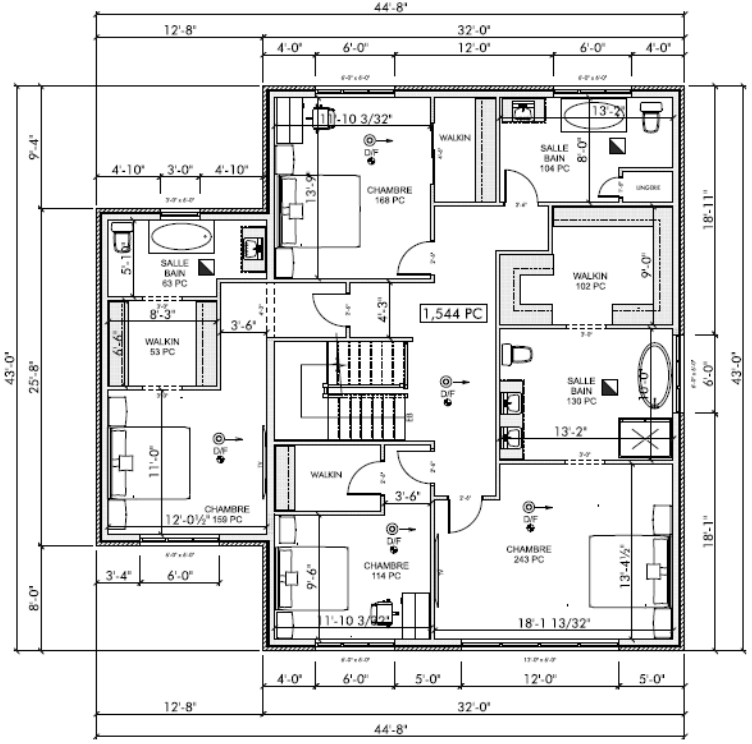
PROPOSITION

4850, AVENUE CONNAUGHT- CONSTRUCTION - **3003318302**

TERRAIN 6,698 PC (622,3 MC)
COURS AVANT 1,121 PC - VÉGÉTALISÉ 738 PC - 66%
COURS LATÉRALES 666 PC - VÉGÉTALISÉ 666 PC - 100%
COURS ARRIÈRE 3,348 PC - VÉGÉTALISÉ 2,338 PC - 70%
OCCUPATION SOL 1,663 PC (154,50 MC) (24,82%)
ESPACE VÉGÉTALISÉ 3,742 PC (56%)
TERRAIN NON CONSTRUIT (469,48 MC)

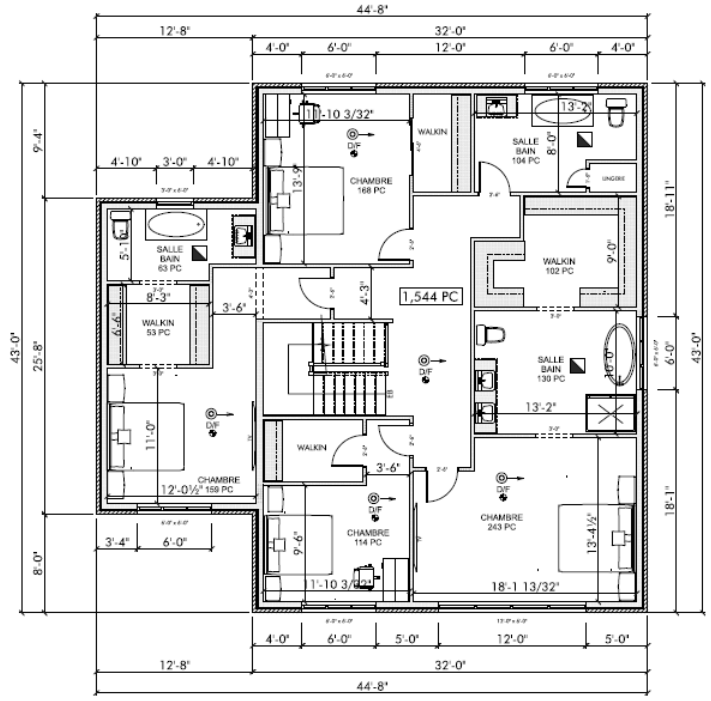




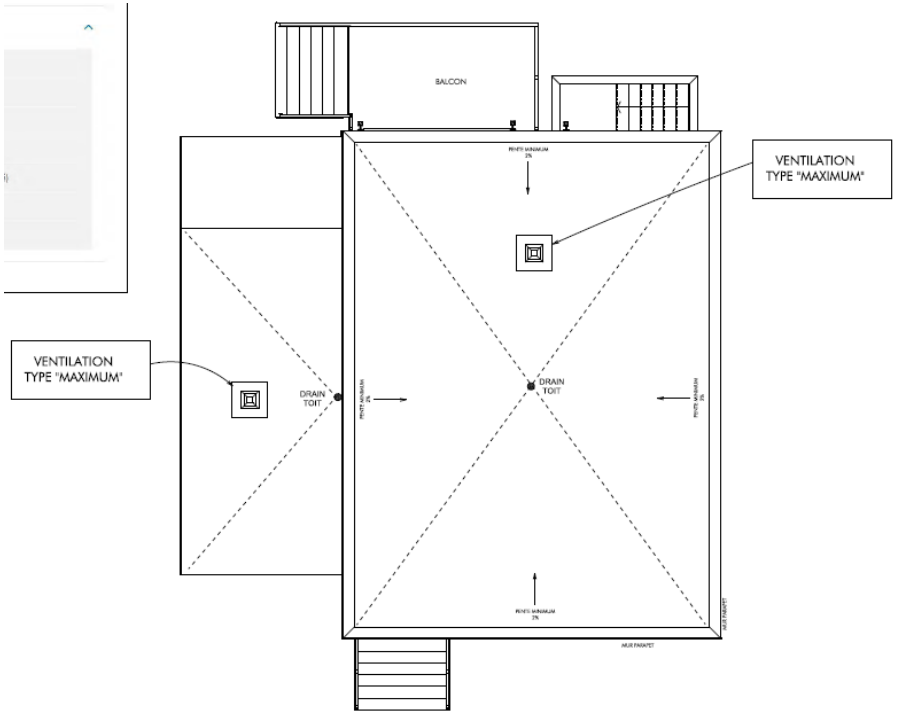


SOUS-SOL

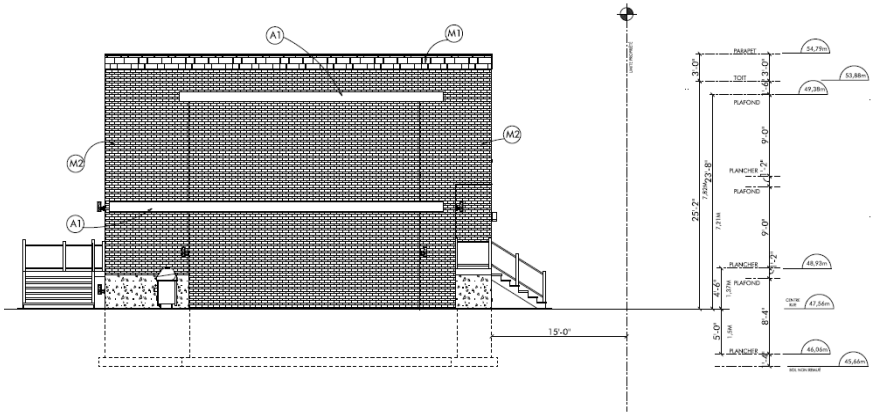
REZ-DE-CHAUSSÉE


44'-8"
12'-8"
32'-0"
4'-0"
6'-0"
12'-0"
6'-0"
4'-0"
43'-0"
25'-8"
9'-4"
8'-0"
18'-11"
18'-1"
6'-0"
4'-10"
3'-0"
4'-10"
1'-10 3/32"
CHAMBRE 168 PC
WALKIN
SALLE BAIN 104 PC
13'-2"
8'-0"
LINGERIE
WALKIN 102 PC
9'-0"
SALLE BAIN 63 PC
5'-1"
8'-3"
6'-6"
WALKIN 53 PC
3'-6"
4'-3"
1,544 PC
SALLE BAIN 130 PC
16'-0"
13'-2"
11'-0"
CHAMBRE 12'-0½" 159 PC
WALKIN
3'-6"
CHAMBRE 114 PC
6'-6"
CHAMBRE 243 PC
13'-4½"
1'-10 3/32"
18'-1 13/32"
3'-4"
6'-0"
4'-0"
6'-0"
5'-0"
12'-0"
5'-0"
12'-8"
32'-0"
44'-8"

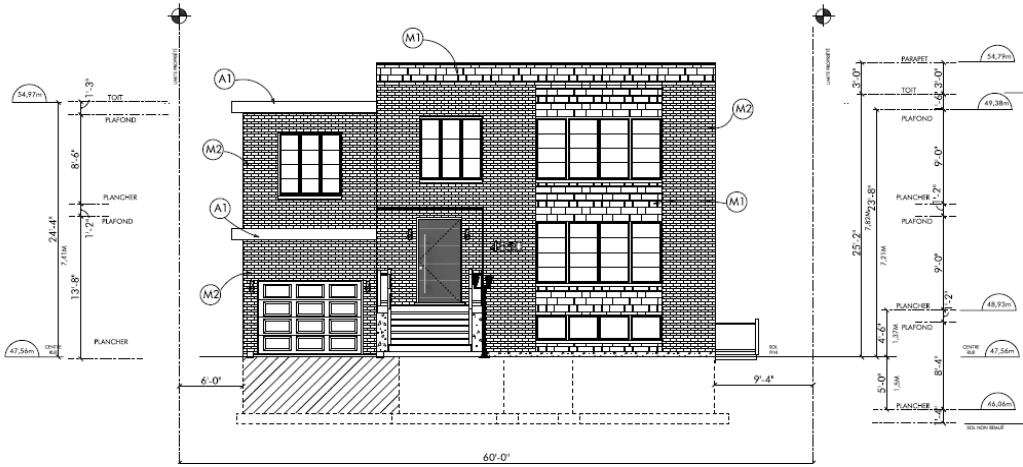
ÉTAGE


BALCON
VENTILATION TYPE "MAXIMUM"
VENTILATION TYPE "MAXIMUM"
DRAIN TOIT
DRAIN TOIT
PENTE MINIMUM 2%
PENTE MINIMUM 2%
PENTE MINIMUM 2%
MUR PARAPET

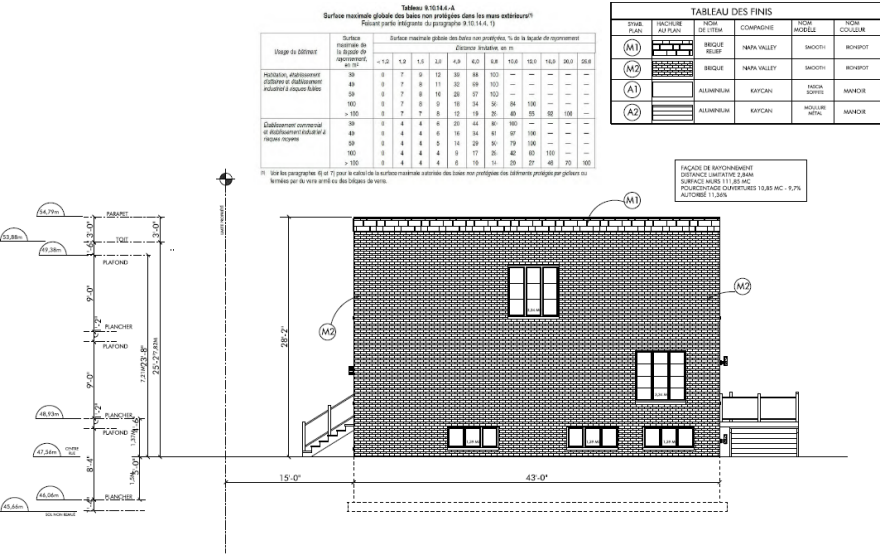
TOIT

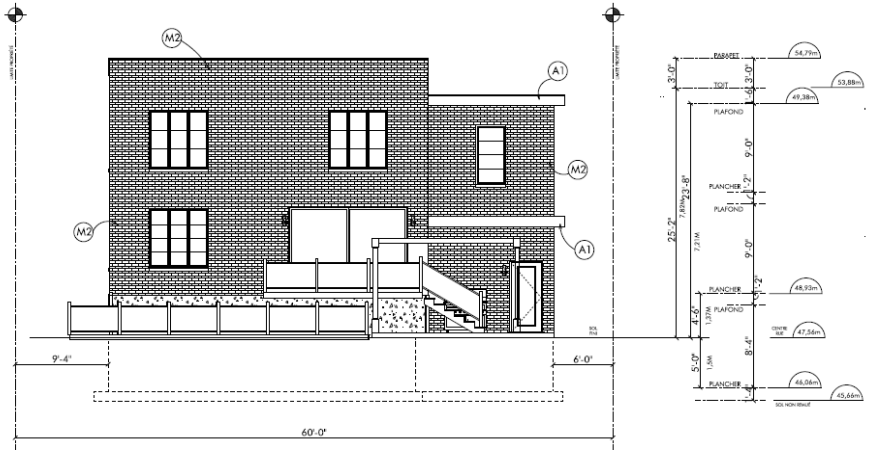


SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSÉE





SOUS-SOL

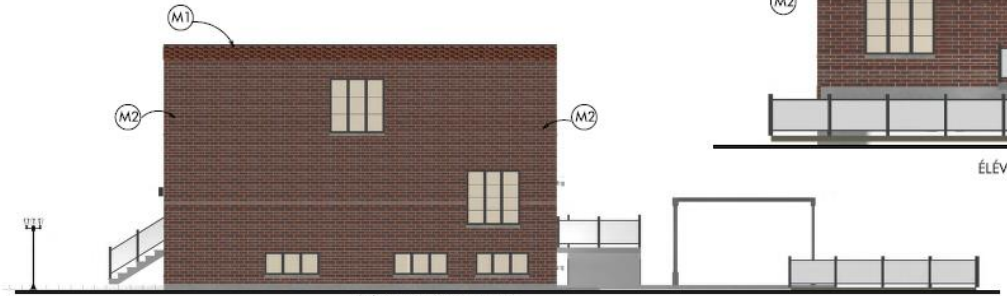
REZ-DE-CHAUSSÉE

TABLEAU DES FINIS

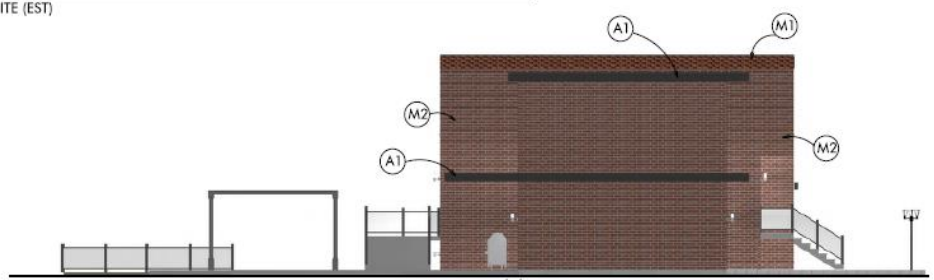
SYMB. PLAN	HACHURE AU PLAN	NOM DE L'ITEM	COMPAGNIE	NOM MODÈLE	NOM COULEUR
M1		BRIQUE RELIEF	NAPA VALLEY	SMOOTH	IRONSPOT
M2		BRIQUE	NAPA VALLEY	SMOOTH	IRONSPOT
A1		ALUMINIUM	KAYCAN	FASCIA SOFFITE	MANOIR
A2		ALUMINIUM	KAYCAN	MOULURE MÉTAL	MANOIR

ÉLÉVATION AVANT (NORD)

ÉLÉVATION ARRIÈRE (SUD)



ÉLÉVATION DROITE (EST)



ÉLÉVATION GAUCHE (OUEST)

VUE ÉLÉVATION COULEUR
2024.01.08

AVANT

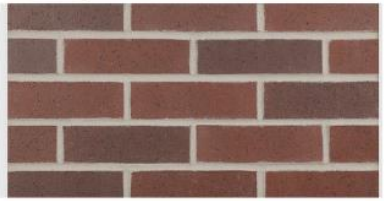
EXISTANT

PROPOSÉ

PROPOSÉ

4850, AVENUE CONNAUGHT- CONSTRUCTION - 3003318302

Glen-Gery



Napa Valley Smooth Ironspot

REVÊTEMENT MAÇONNERIE PROPOSÉ
(OU ÉQUIVALENT)

Fenplast

CORRIENTE

FENÊTRE À BATTANT / AUVENT
HYBRIDE

La gamme de fenêtres hybrides a été conçue pour offrir une solution à ceux qui recherchent le compromis idéal entre l'efficacité énergétique du PVC et la solidité de l'aluminium.

Avec ses lignes modernes, ce produit convient parfaitement à l'architecture contemporaine des maisons.

CORRIENTE – COR-9

Aussi disponible / Also available: Corriente – COR-5 – 20x5 1/2

CARACTÉRISTIQUES

- 5 choix de couleurs : blanc, brun commercial, charbon, anodisé clair et noir
- Pièces de quincaillerie exposées en acier inoxydable
- Moustiquaire avec épaulement
- Poignée escamotable
- Opérateur résistant permettant une ouverture à 90°

MISE À JOUR
Le brun commercial ne fait plus partie de notre sélection de couleurs standards.

OPTIONS (PAGES 14 À 17)

- 3 choix de cadres
- Différents types d'unités scellées
- Divisions décoratives
- Carrelages
- Choix de soufflages
- Peinture personnalisée intérieure/extérieure

AUVENT

La fenêtre auvent possède les mêmes caractéristiques de sécurité et de performance que la fenêtre à battant. La manivelle de type « ciseau » au bas de la fenêtre alloue une ventilation indirecte.

COLLECTION CONTEMPORAINE

Avec ses lignes droites et épurées, nos portes de style contemporain conviennent beaucoup de caractère et de dynamisme à votre demeure.

CONTEMPORARY COLLECTION

With its straight and sure lines, our contemporary doors have lots of character and bring a dynamic look to your abode.

PORTES ET FENÊTRES

GARDE CORPS - ALUMINIUM SOUDÉ
42° HAUT

TABLEAU DES FINIS

SYMB. PLAN	HACHURE AU PLAN	NOM DE LITTÉRAL	COMPAGNIE	NOM MODÈLE	NOM COULEUR
M1		BRIQUE ROUGE	NAPA VALLEY	SMOOTH	IRONSPOT
M2		BRIQUE	NAPA VALLEY	SMOOTH	IRONSPOT
A1		ALUMINIUM	KAYCAN	TASCA SOFFITE	MANOIR
A2		ALUMINIUM	KAYCAN	MOULURE MÉTAL	MANOIR

KAYCAN
SAINT-GOBAIN

Produits en aluminium

Revêtement en Aluminium
Soffits en Aluminium
série Century, Moulure en Métal
Accessoires et Fascia en Aluminium
Rouleaux d'Aluminium

MANOIR

REVÊTEMENT ALUMINIUM PROPOSÉ
(OU ÉQUIVALENT)

SOPREMA

Conventionnel , Autocollant , Bois (contreplaqué)

PROPRIÉTÉS

Type de système	Conventionnel
Méthode d'installation	Autocollant
Type de pente	Faible
Isolation	Avec isolant
Colombage	Platelage de bois (contreplaqué)
Garantie	Platinum
Fonction	Étanchéité

REVÊTEMENT DE TOIT PLAT

PROPOSÉ

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%

TERRAIN 6,698 PC (622,3 MC)
COURS AVANT 1,121 PC - VÉGÉTALISÉ 738 PC - 66%
COURS LATÉRALES 666 PC - VÉGÉTALISÉ 666 PC - 100%
COURS ARRIÈRE 3,348 PC - VÉGÉTALISÉ 2,338 PC - 70%
OCCUPATION SOL 1,663 PC (154,50 MC) (24,82%)
ESPACE VÉGÉTALISÉ 3,742 PC (56%)
TERRAIN NON CONSTRUIT (469,48 MC)

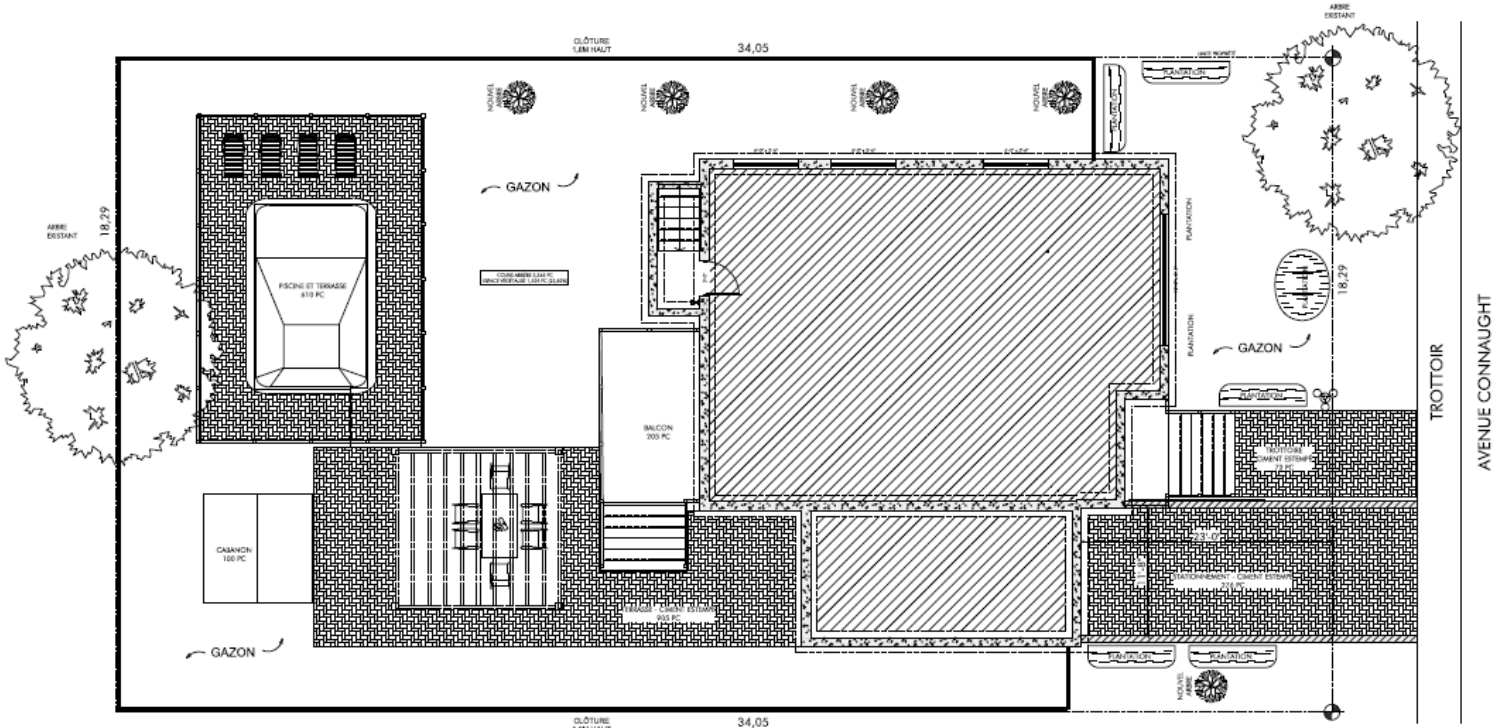
PLANTATION

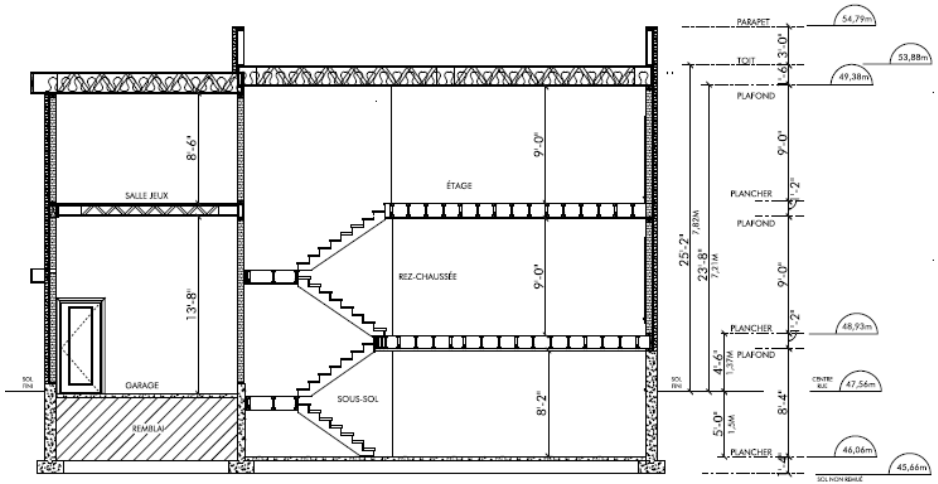
PLANTATION

CÈDRE - PLANTATION

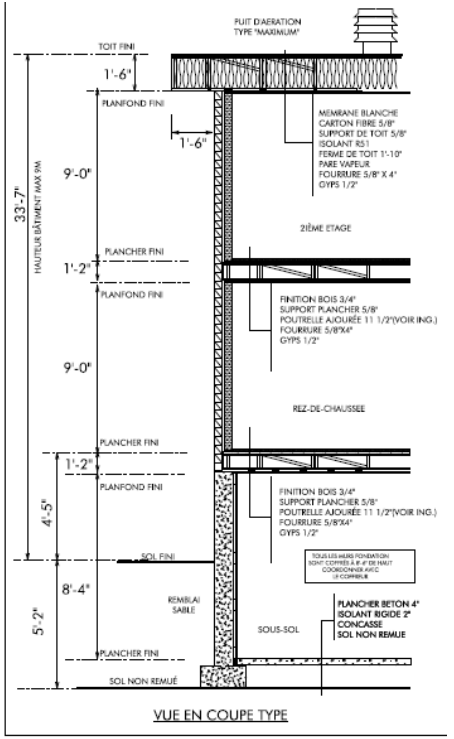
NOUVEL ARBRE

CIMENT ESTEMPÉ

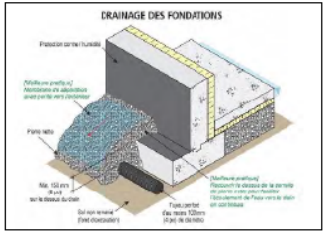


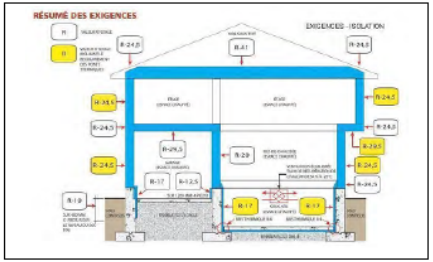


VUE EN COUPE LONGITUDINALE



VUE EN COUPE TYPE





PLAN VUE EN COUPE
2024.01.08

ANALYSE

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

PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION	4850	AVENUE CONNAUGHT
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.	N/A	
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	
	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.	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	
	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.	O	à préciser

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	Typologie architecturale du projet a été revue et simplifiée;
	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	fausse pierre abandonné au profit d'une maçonnerie de brique de qualité;
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	matérialité revue et simplifiée;
	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.	N/A	
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	N/A	
	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	l'intégration des ouvertures dans la composition des façades peut être améliorée au mur arrière et sur mur latéral;
	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	L'aménagement des étages a été revu afin de favoriser la perméabilité des pièces intérieures avec l'extérieur;
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N	Les corniches en saillie sur le volume du garage n'ajoutent aucune valeur architecturale; Privilièger des jeux de brique tel que sur le volume principal;

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	Une approche contemporaine est justifiée du fait qu'il s'agit d'une nouvelle construction. La matérialité a été revue afin de se référer davantage aux caractéristiques architecturales plus typiques 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	
	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	
	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	
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.	N/A	Bâtiment d'origine démoli;
	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	
	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	matérialité revue et simplifiée;
	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	Membrane blanche exigée;

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	superficie minéralisée importante;
	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	superficie minéralisée importante;
	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	arbre mature préservé en façade
	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	peut être bonifié
	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	peut être bonifié
	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	superficie minéralisée importante;
	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	
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.	O	contexte unifamilial;
	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.	O	
	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	

RECOMMANDATION

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

Considérant que le projet a été revu significativement afin limiter son impact dans le contexte d'insertion, mais également et afin de se rapprocher davantage des caractéristiques architecturales typiques du secteur;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que les plans sont conformes 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 avec les conditions suivantes :

- Bonifier la composition des murs arrière et latéraux par des jeux d'appareillage de briques similaires à ceux sur la façade principale;
- Éliminer les corniches sur le volume du garage qui n'ajoutent aucune valeur architecturale au projet, et privilégier un couronnement composé de jeux de brique tel que sur le volume principal;
- Bonifier le verdissement dans les aménagements extérieurs, notamment par la réduction des surfaces minéralisées.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4332, AVENUE DE KENSINGTON**

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 modifier le volume du bâtiment unifamilial isolé situé au 4332, avenue de Kensington - dossier relatif à la demande de permis **3003304160**.

2024/01/17

01 CONTEXTE

Projet visant à agrandir en aire de bâtiment afin d'aménager un vestibule dans un avant-corps en façade.

02 ANALYSE

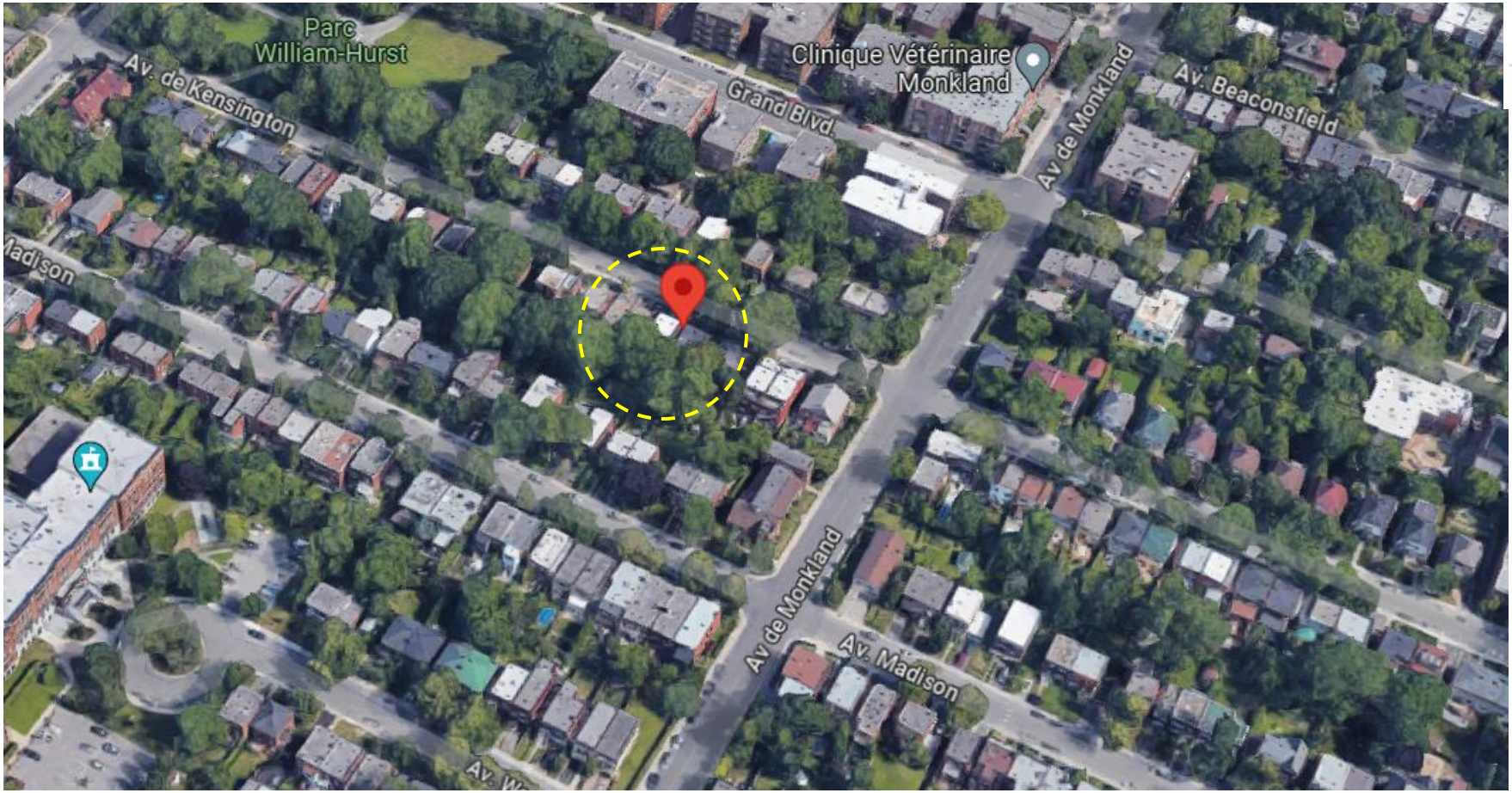
Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C :
Modification de volume assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

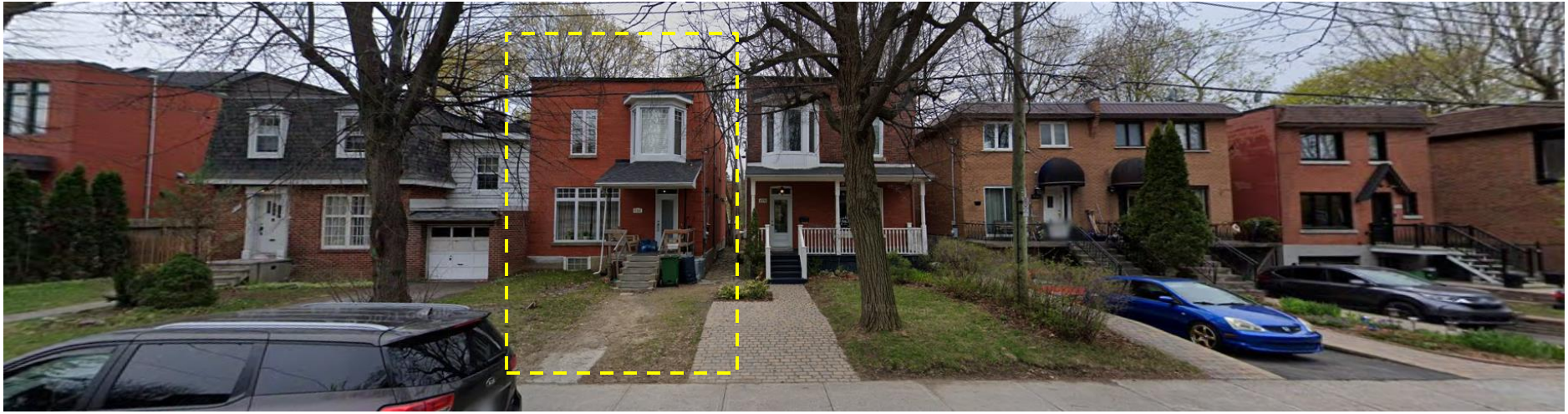
La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

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



LOCALISATION : DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE



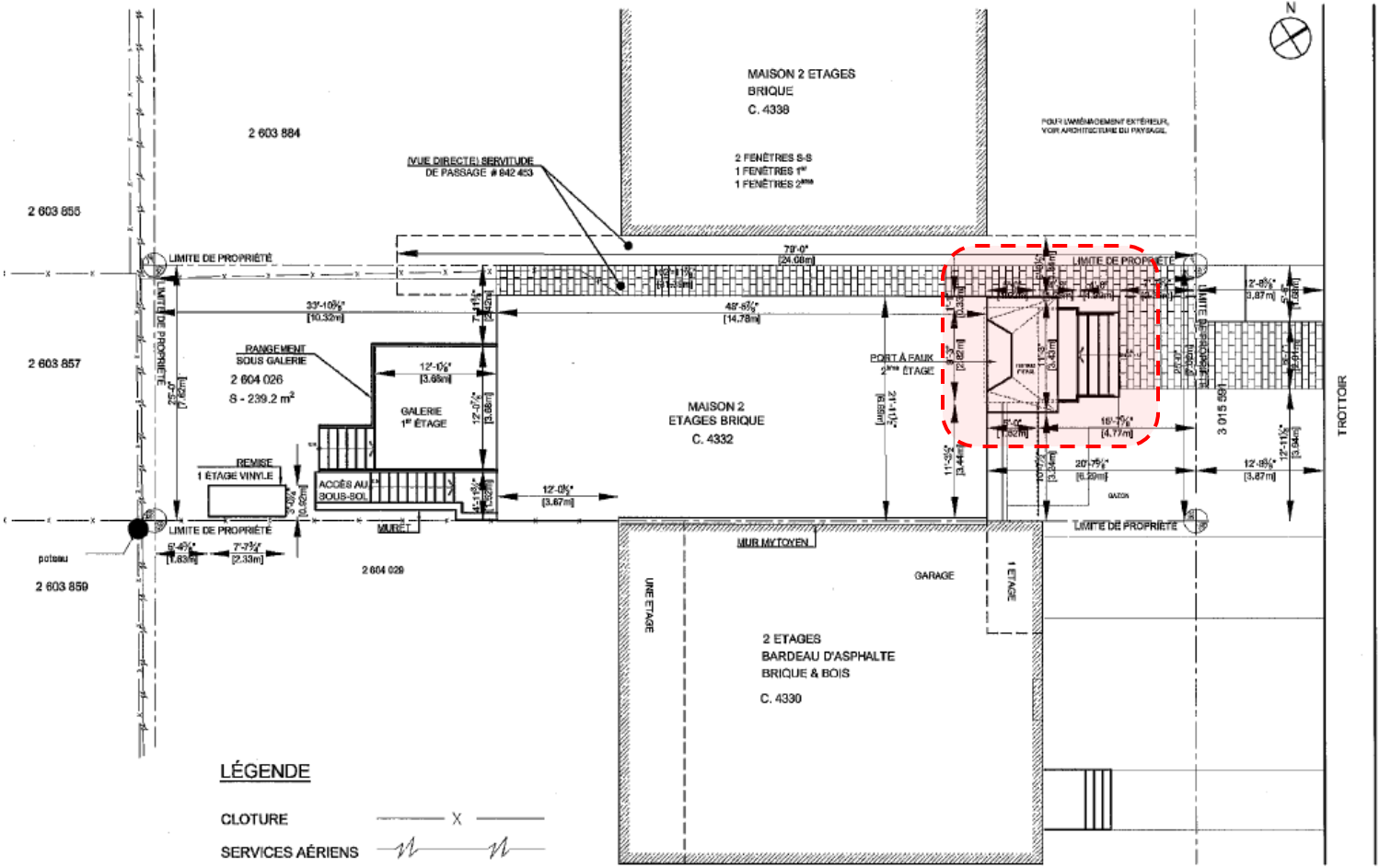
AVENUE DE KENSINGTON

EXISTANT

LE PROJET VISE L'AJOUT D'UN AVANT-CORPS AFIN D'AMÉNAGER UN VESTIBULE

IMPLANTATION PROPOSÉ

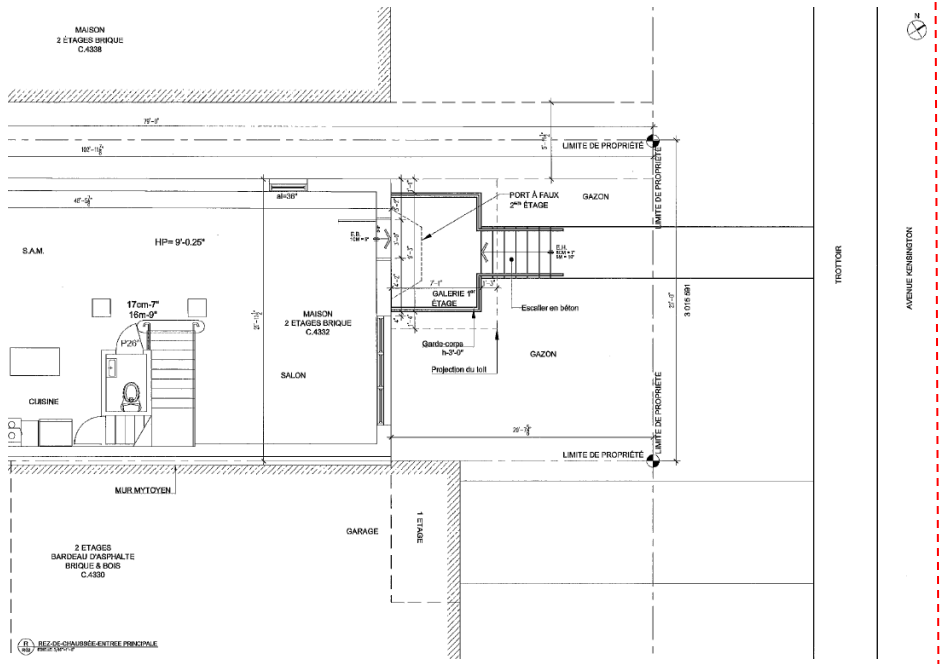
4332, AVENUE DE KENSINGTON - MODIFICATION DE VOLUME - **3003304160**



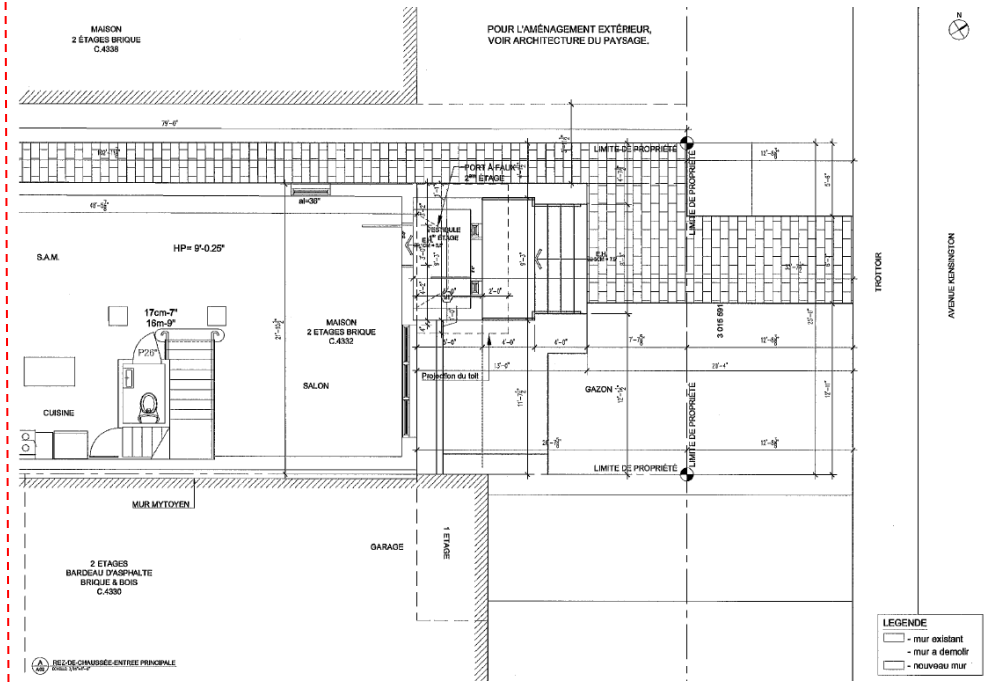
VUE EN PLAN

RDC

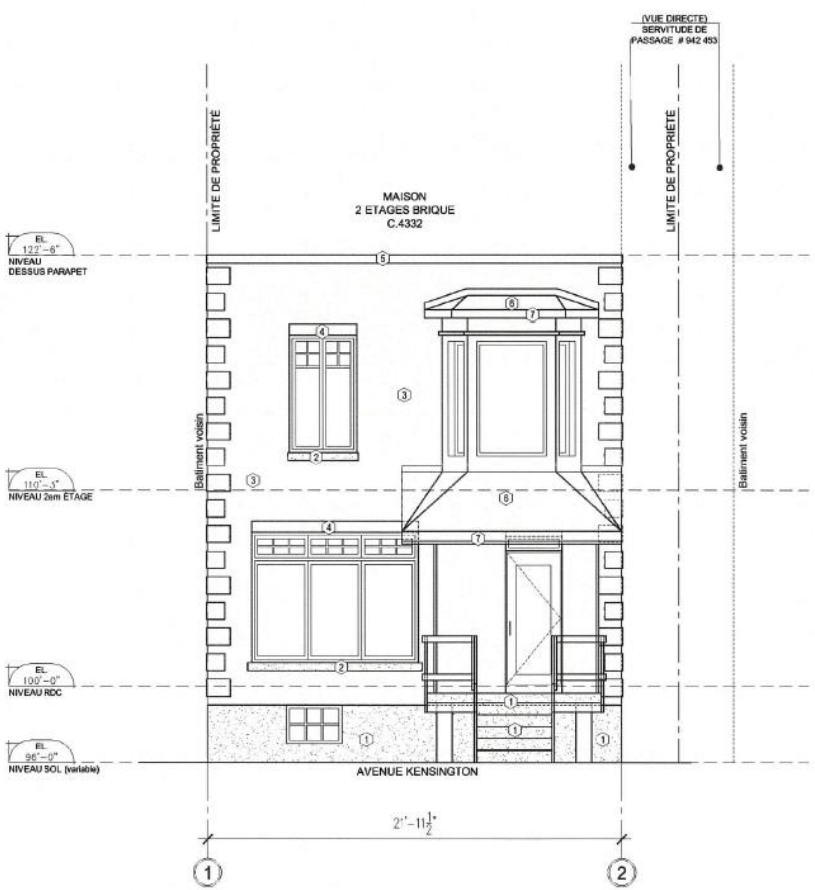
4332, AVENUE DE KENSINGTON - MODIFICATION DE VOLUME - **3003304160**



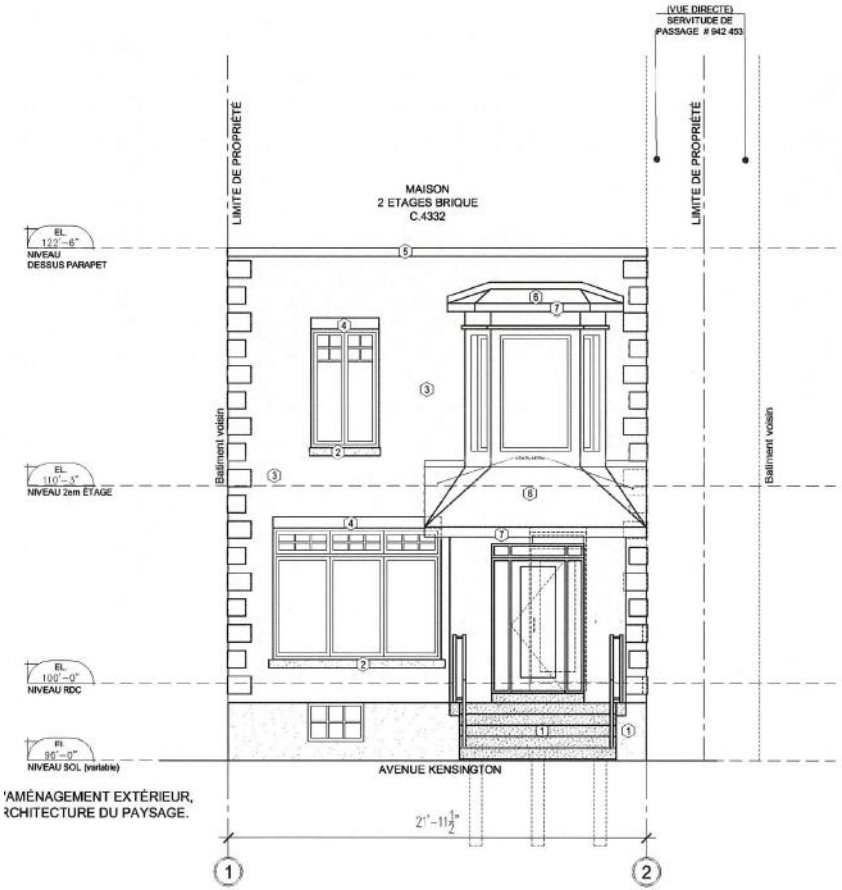
EXISTANT



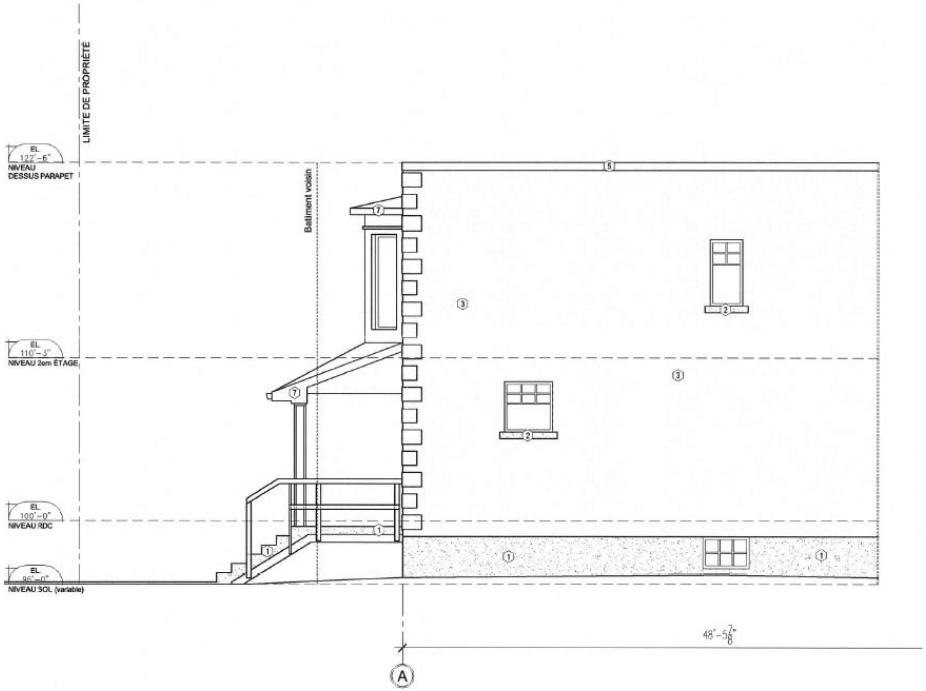
PROPOSÉ



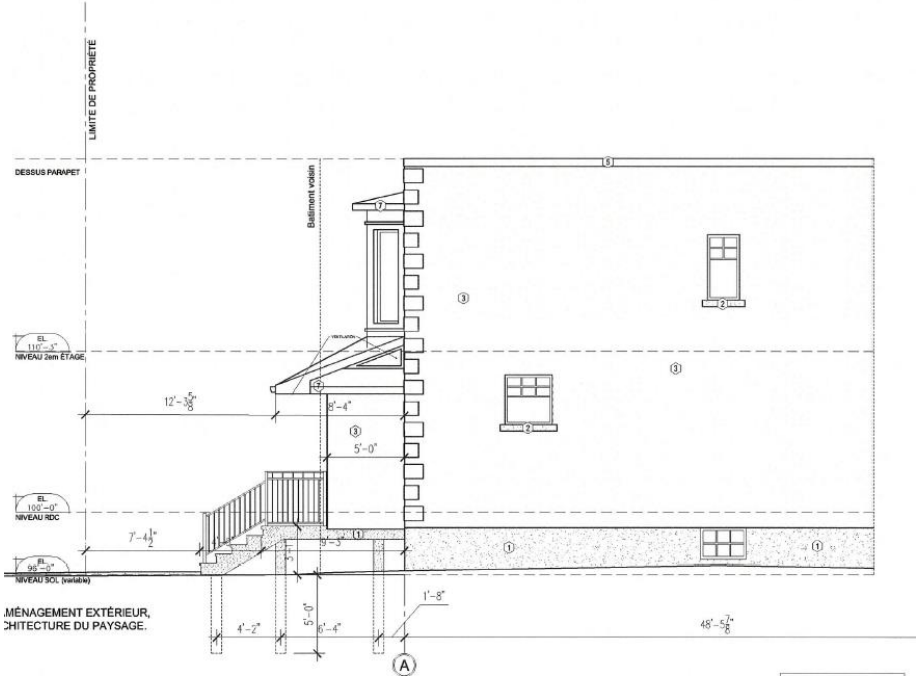
EXISTANT



PROPOSÉ



EXISTANT

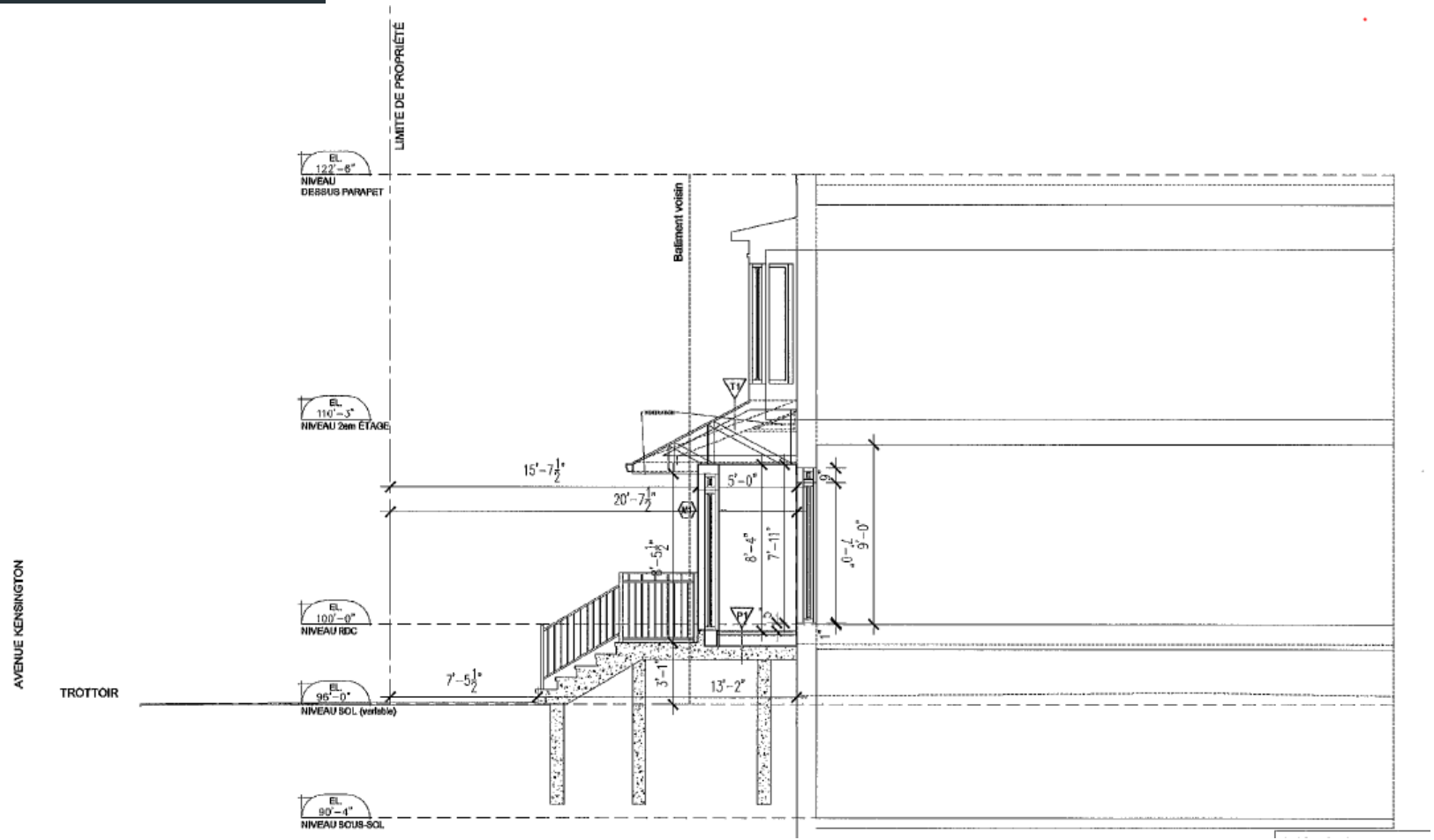


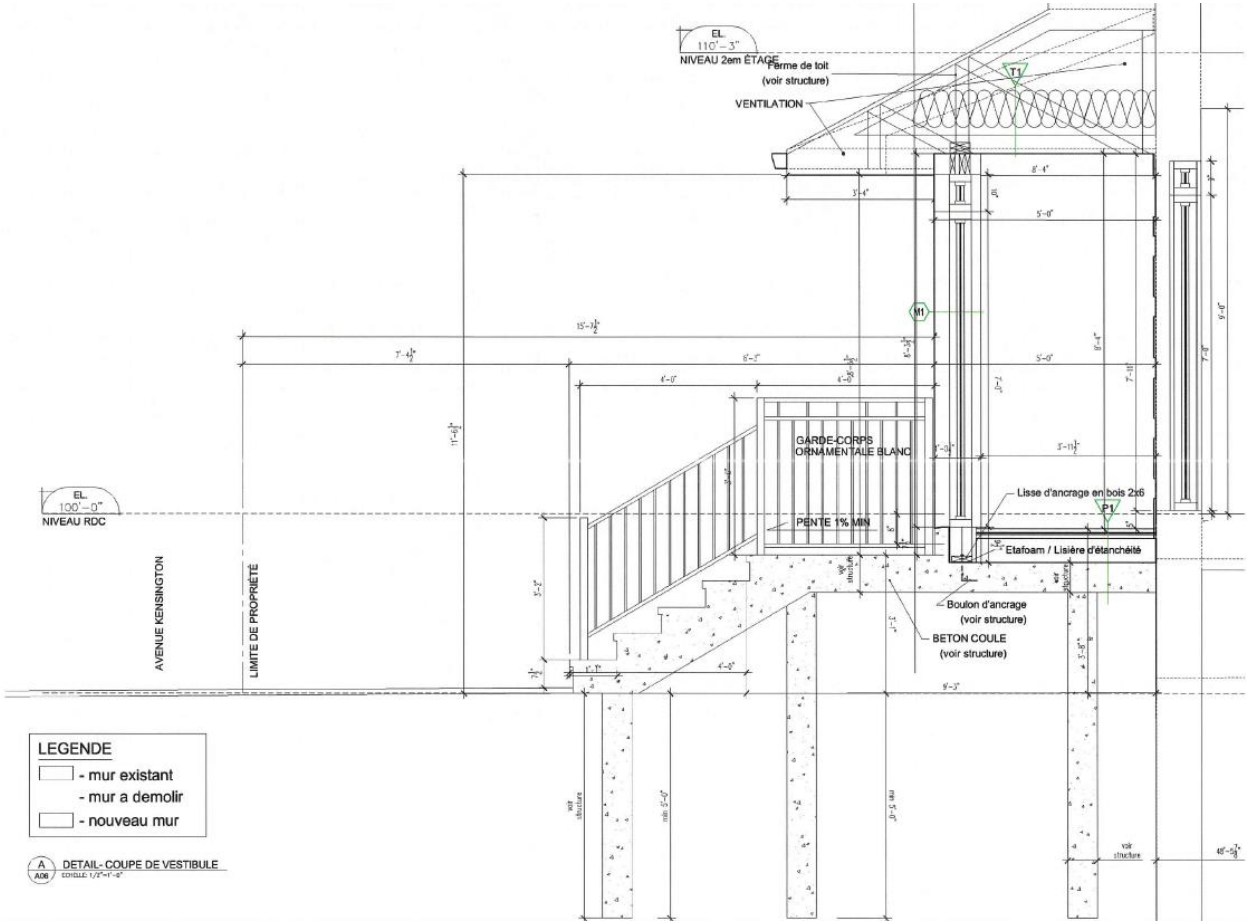
PROPOSÉ

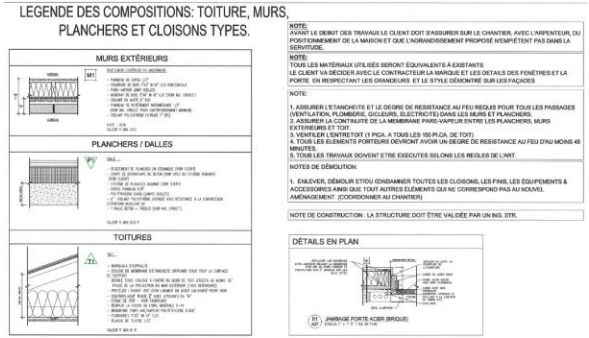
VUE EN COUPE

PROPOSÉ

4332, AVENUE DE KENSINGTON - MODIFICATION DE VOLUME - 3003304160




EL. 110'-3" NIVEAU 2em ÉTAGE
Ferme de toit (voir structure)
VENTILATION
T1
M1
GARDE-CORPS ORNAMENTALE BLANC
Lisse d'ancrage en bois 2x6
P1
PENTE 1% MIN
Etafoam / Lisière d'étanchéité
Boulon d'ancrage (voir structure)
BETON COULE (voir structure)
EL. 100'-0" NIVEAU RDC
AVENUE KENSINGTON
LIMITE DE PROPRIÉTÉ
LEGENDE
- mur existant
- mur a demolir
- nouveau mur
A/A06 DETAIL- COUPE DE VESTIBULE


LEGENDE DES COMPOSITIONS: TOITURE, MURS, PLANCHERS ET CLOISONS TYPES.
MURS EXTÉRIEURS
PLANCHERS / DALLES
TOITURES
DÉTAILS EN PLAN

1. Bâtiment voisin
4320 ave. Kensington

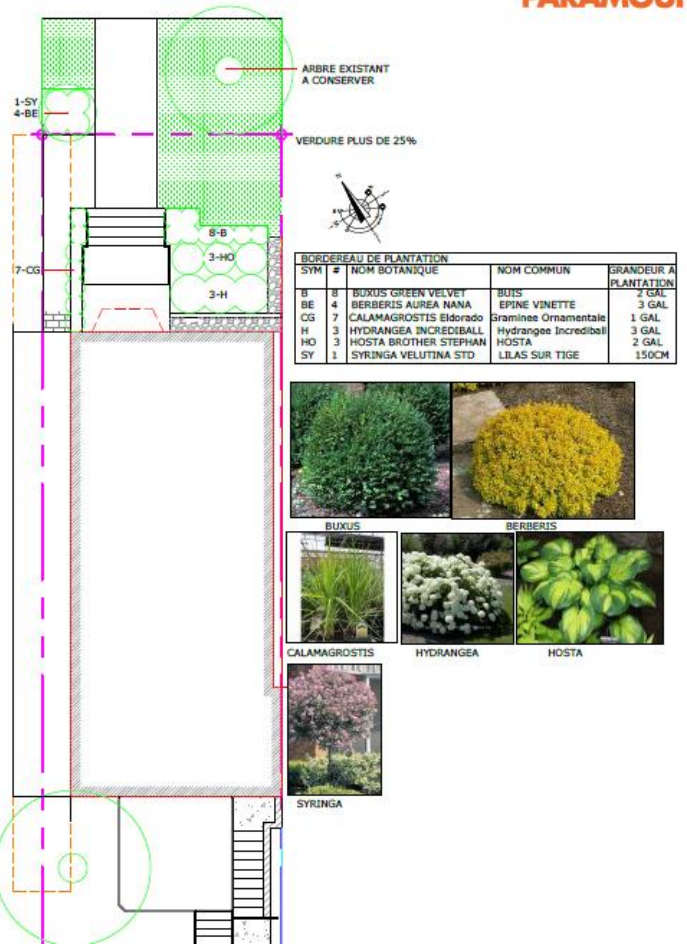
Bâtiment existant
#4332 ave. Kensington

Bâtiment voisin
4338 ave. Kensington

#4332 ave. Kensington

KENSINGTON

GROUPE PARAMOUNT 1979



BORDEREAU DE PLANTATION

SYM	#	NOM BOTANIQUE	NOM COMMUN	GRANDEUR A PLANTATION
B	8	BUXUS GREEN VELVET	BUIS	2 GAL
BE	4	BERBERIS AUREA NANA	EPINE VINETTE	3 GAL
CG	7	CALAMAGROSTIS Eldorado	Graminee Ornamentale	1 GAL
H	3	HYDRANGEA INCREDIBALL	Hydrangee Incrediball	3 GAL
HO	3	HOSTA BROTHER STEPHAN	HOSTA	2 GAL
SY	1	SYRINGA VELUTINA STD	LILAS SUR TIGE	150CM

BUXUS

BERBERIS

CALAMAGROSTIS

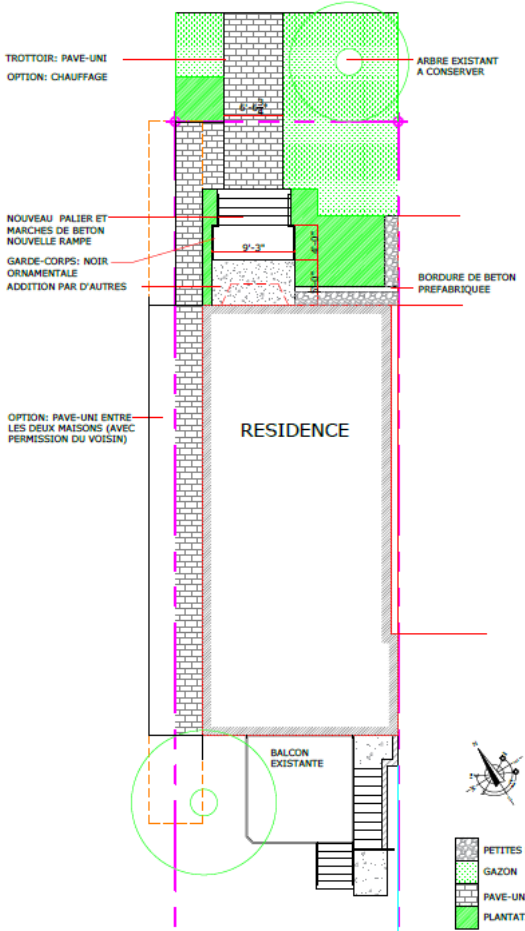
HYDRANGEA

HOSTA

SYRINGA

KENSINGTON

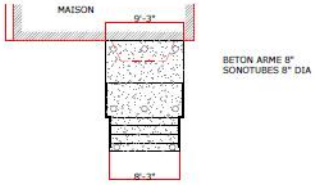
GROUPE PARAMOUNT 1979



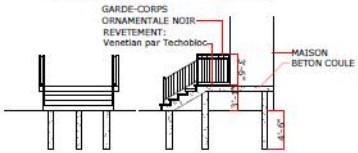
PAVE-UNI: BLU LISSE NICKEL GRISE PAR TECHOBLOC
80 MM

ENTREE EN BETON:

PLAN



ELEVATION SECTION



Hanson
HEIDELBERGCEMENT Group
Hanson Hardscapes

ANALYSE

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

PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION	4332	AVENUE DE KENSINGTON
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.	O	
	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.	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	
	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	
	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	
	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	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	

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	
	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	
	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	
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	
	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.	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.	N/A	

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	
	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.	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.	O	
	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	
	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	
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	condition existante
	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	
	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	

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que les plans sont conformes 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 est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale à celle du bâtiment à agrandir;
- Les travaux proposés contribuent à l'évolution et à l'enrichissement du patrimoine architectural;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **6261, AVENUE DE VIMY**

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 le perron d'entrée en façade et 5 ouvertures au mur latéral du bâtiment unifamilial jumelé situé au 6261, avenue de Vimy - dossier relatif à la demande de permis **3003303341**.

2024/01/17

01

CONTEXTE

Projet visant à rendre conforme des travaux exécutés sans autorisation:

- Remplacer et modifier le perron de l'entrée principale;
- Agrandir 3 ouvertures au mur latéral;
- Ajouter des volets coupe-feu sur le mur latéral afin de protéger les ouvertures contre le feu;

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B :

Modification de la forme de l'apparence d'origine non conforme aux articles 91, 105, et 105.1;

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

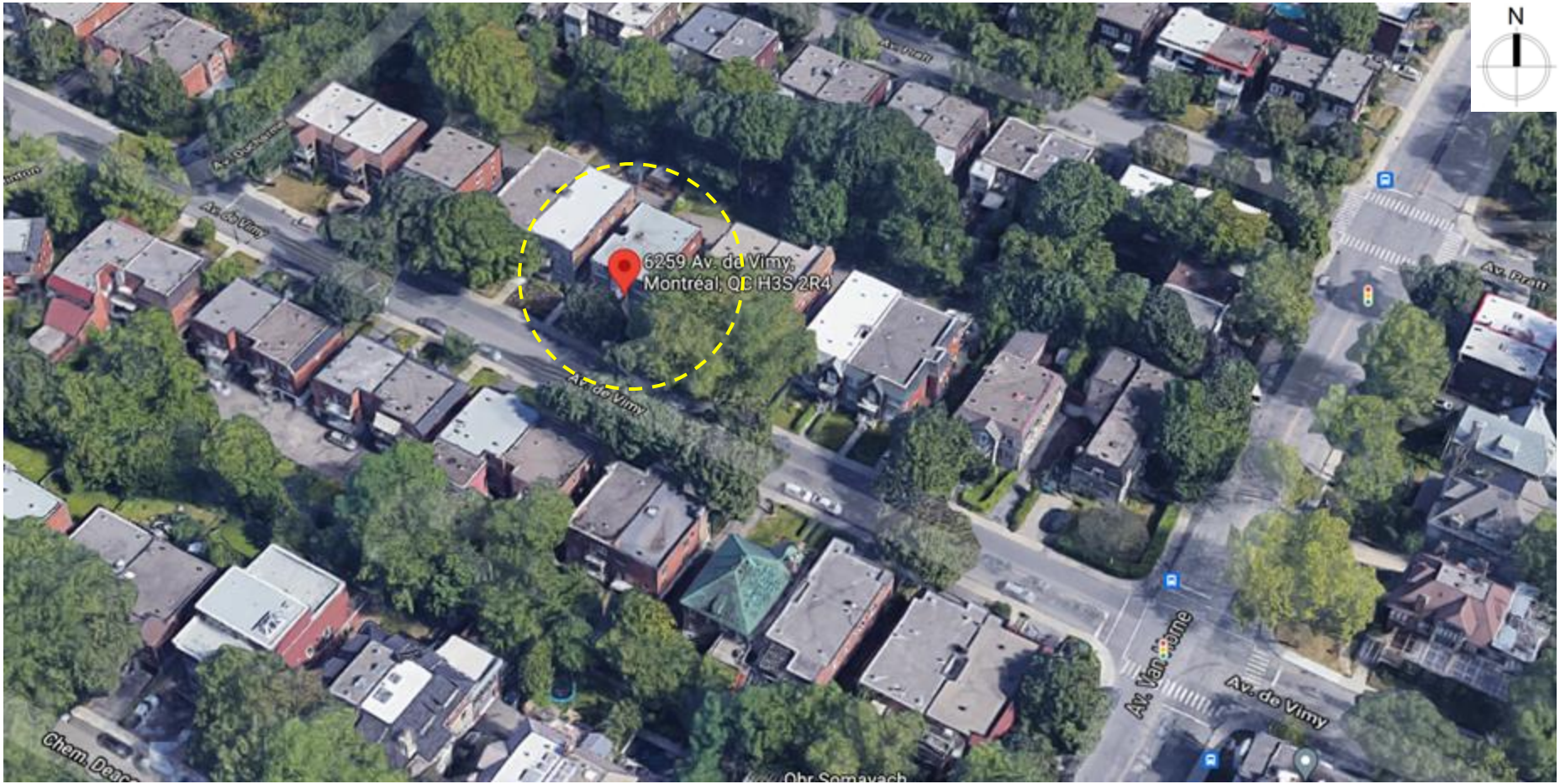
03

RECOMMANDATION

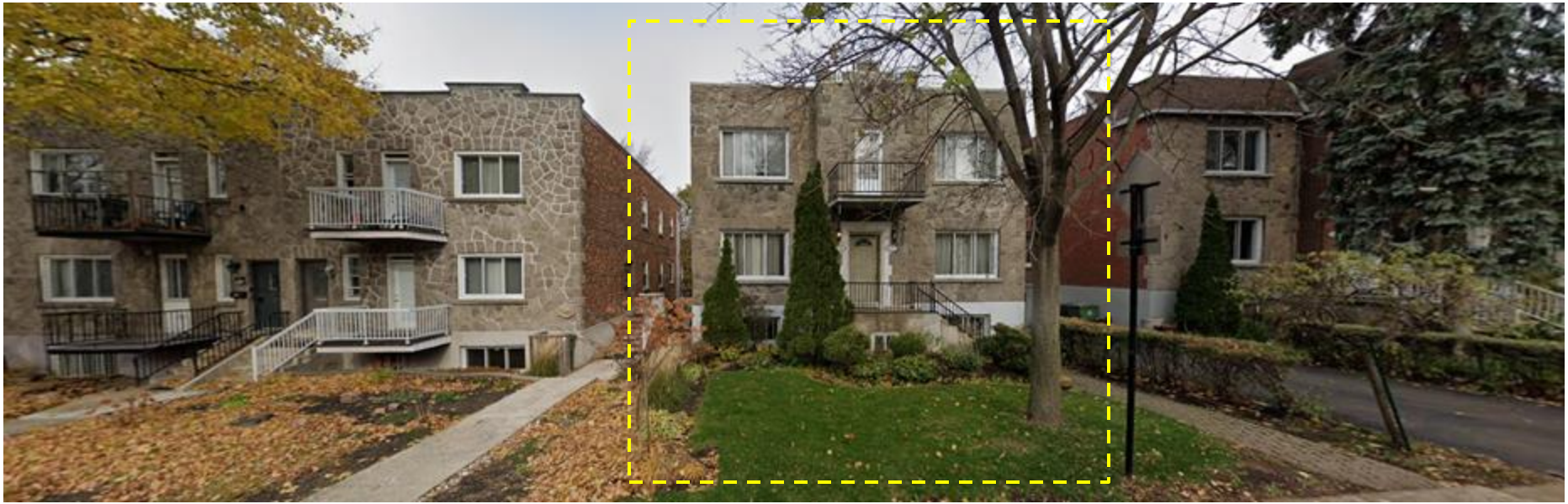
La DAUSE est favorable au projet sous condition.

CONTEXTE

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



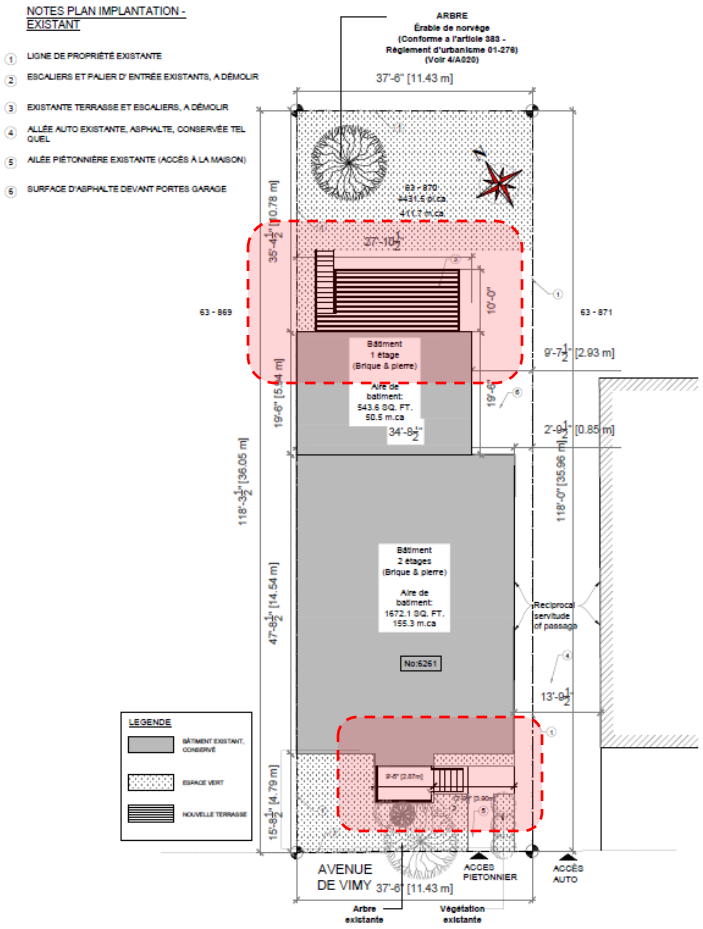
LOCALISATION : DISTRICT DARLINGTON



AVENUE DE VIMY

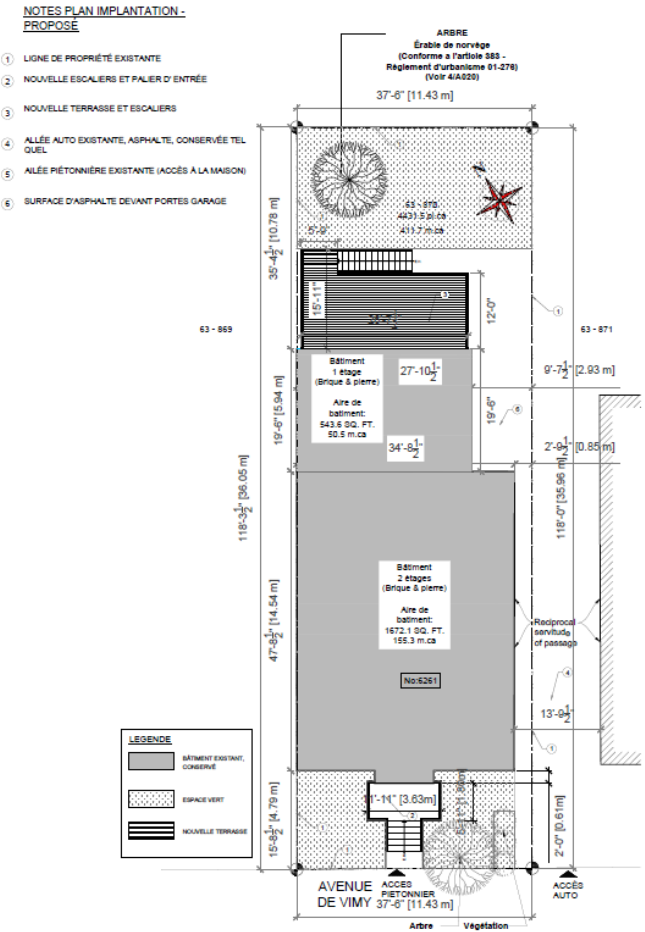
PROJET DE TRANSFORMATION ET D'AGRANDISSEMENT
APPROUVÉ PAR LE CCU À LA SÉANCE DE FÉVRIER 2022

IMPLANTATION



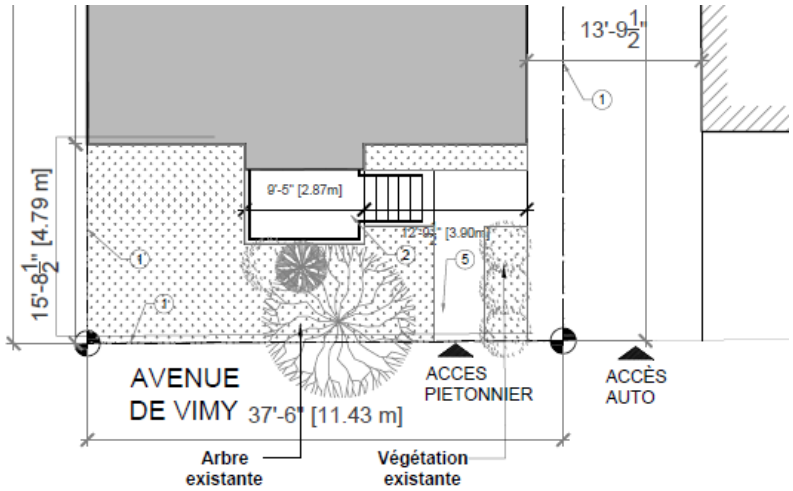
PROJET APPROUVÉ

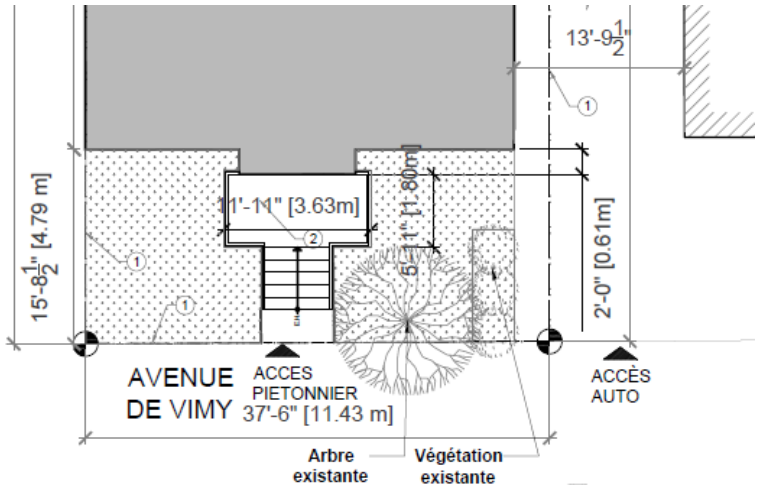
PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT 1
ÉCHELLE:1/16" = 1'-0" A020



RÉALISÉ

PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ 2
ÉCHELLE:1/16" = 1'-0" A020

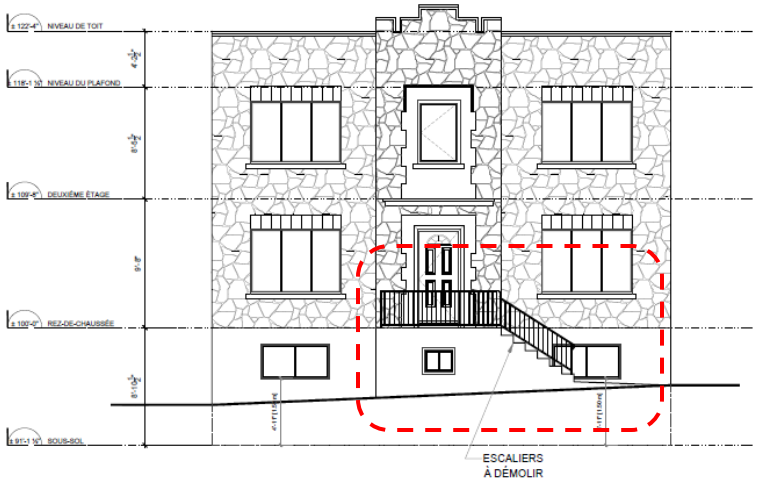




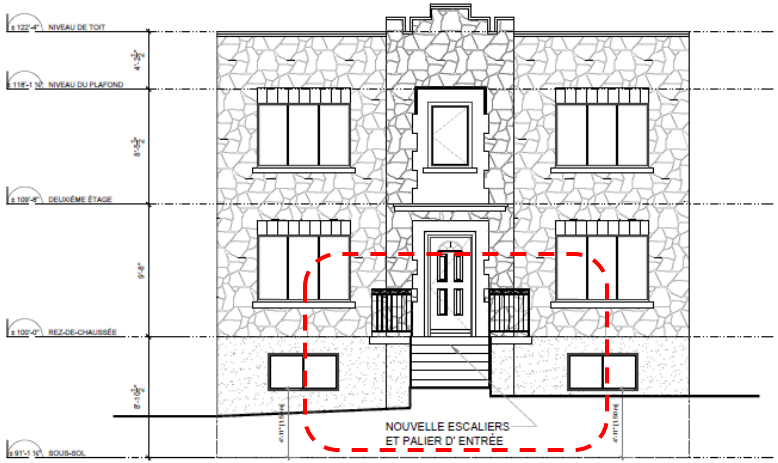
CONDITION D'ORIGINE

TRAVAUX RÉALISÉS

ÉLÉVATION PRINCIPALE



ÉLÉVATION AVANT EXISTANTE 1/X200
1/8" = 1'-0"



ÉLÉVATION AVANT PROPOSÉE 1/A200
1/8" = 1'-0"

PROJET APPROUVÉ

TRAVAUX EXÉCUTÉS

PERRON MODIFIÉ

CONDITION D'ORIGINE

TRAVAUX EXÉCUTÉS
SANS AUTORISATION

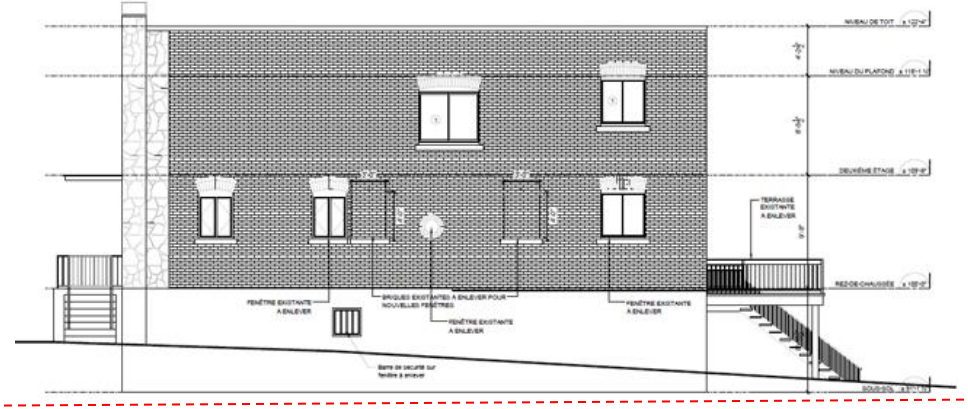
ÉLÉVATION LATÉRALE

PROJET APPROUVÉ

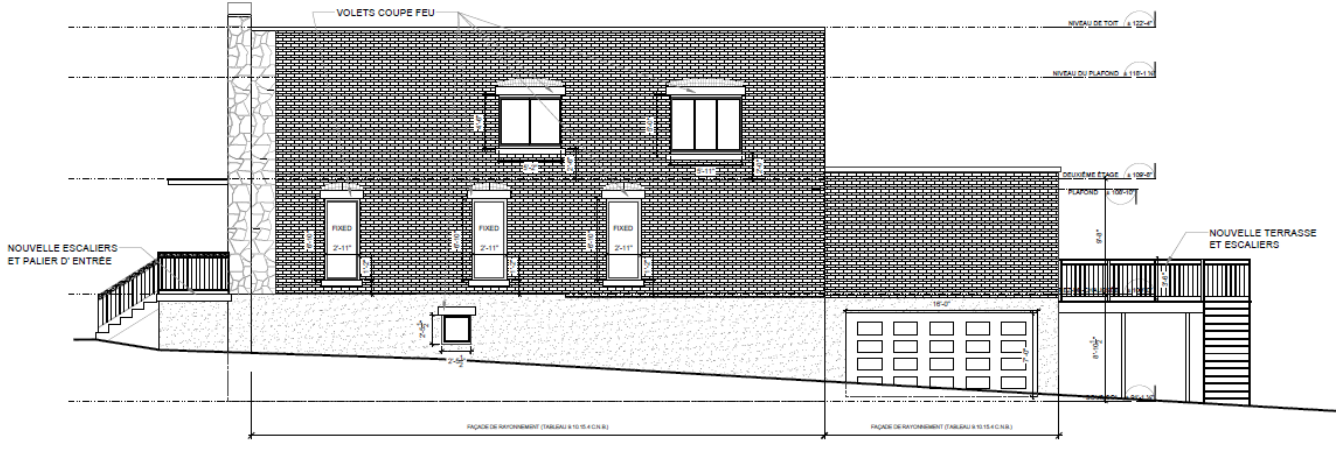
TRAVAUX EXÉCUTÉS

ÉLÉVATION LATÉRALE

CONDITION D'ORIGINE



TRAVAUX PROPOSÉS



FAÇADE DE RAYONNEMENT (TABLEAU 9.10.15.4 C.N.B.)

DISTANCE:	0.85 m =	2.8 pi
SUPERFICIE DE FAÇADE TOTALE:	106.2 m² =	1143.3 pi²
SUPERFICIE DE FAÇADE SANS FENÊTRE:	95.18 m² =	1024.51 pi²
OUVERTURES NON-PROTÉGÉES AUTORISÉS :		0 %
OUVERTURES ORIGINAUX:		5.82 %
OUVERTURES NON-PROTÉGÉES CONSTRUIT :	11.02 m² =	10.38 %

FAÇADE RAYONNEMENT
SUPERFICIE DE FAÇADE TOTALE: 367.5 Pi.ca = 34.1 m.ca DISTANCE 2.93 m
OUVERTURES NON-PROTÉGÉES ADMISSIBLES : 115.7 pi.ca = 31.5 %
OUVERTURES NON-PROTÉGÉES PROJETÉES : 112 pi.ca = 30.5 % ouverture

ÉLÉVATION DROITE PROPOSÉE 1

ANALYSE

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

3003303341	6261	AVENUE DE VIMY	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	N	L'agrandissement des ouvertures tel qu'exécuté est compatible avec l'expression architecturale d'ensemble du bâtiment, considérant l'agrandissement contemporain autorisé à l'arrière. Cependant, la non conformité aux façades de rayonnement requiert l'installation de volets coupe-feu ou autre dispositif afin de rendre les ouvertures conformes. Le choix de volet n'est pas optimal en ce qui concerne leur intégration architecturale.
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.	O	Bien que les travaux ont été exécutés sans autorisation, le nouveau perron est compatible avec l'expression d'origine de la façade principale;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Les travaux ont été exécutés sans autorisation mais ils tendent à se conformer aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	L'intégration est réussi en ce qui concerne le perron en façade; La nécessité de l'ajout de volets coupe-feu aux fenêtres latérales demeure problématique d'un point vue intégration architecturale;
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;	O	Les travaux proposés contribuent à l'évolution et à l'enrichissement du patrimoine architectural;
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113,114, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			OONN/A	

RECOMMANDATION

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

Considérant que le résultat des travaux exécutés sans autorisation pour la transformation du perron de l'entrée principale ainsi que l'agrandissement des 3 ouvertures au mur latéral sont compatibles avec l'expression architecturale d'ensemble du bâtiment, incluant l'agrandissement contemporain autorisé à l'arrière par le permis 3001520146-22;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que les plans visent à se conformer aux articles 114, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , et formule un avis **FAVORABLE** au projet avec la condition suivante :

- Le requérant devra faire la démonstration que des dispositifs moins invasifs, tel que des gicleurs, ne peuvent être privilégiés comme solution afin de protéger les ouvertures au mur latéral contre le feu.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3755, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE**

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 fenêtres des ailes C et D de l'Hôpital Général Juif situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis **3003298395**.

2024/01/17

01 CONTEXTE

Projet visant à réaménager l'unité des soins post-partum des pavillons C et D de l'Hôpital Général Juif

- Remplacer des fenêtres au 8e étage dans les mêmes ouvertures et mêmes modèles.
- Démolir et reconstruire une partie des plafonds aux Pavillons 3D, 7C, 7D, 7K et 8K.

02 ANALYSE

Grande propriété à caractère institutionnel située hors du secteur du Mont-Royal

Travaux de transformation assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 118.8.

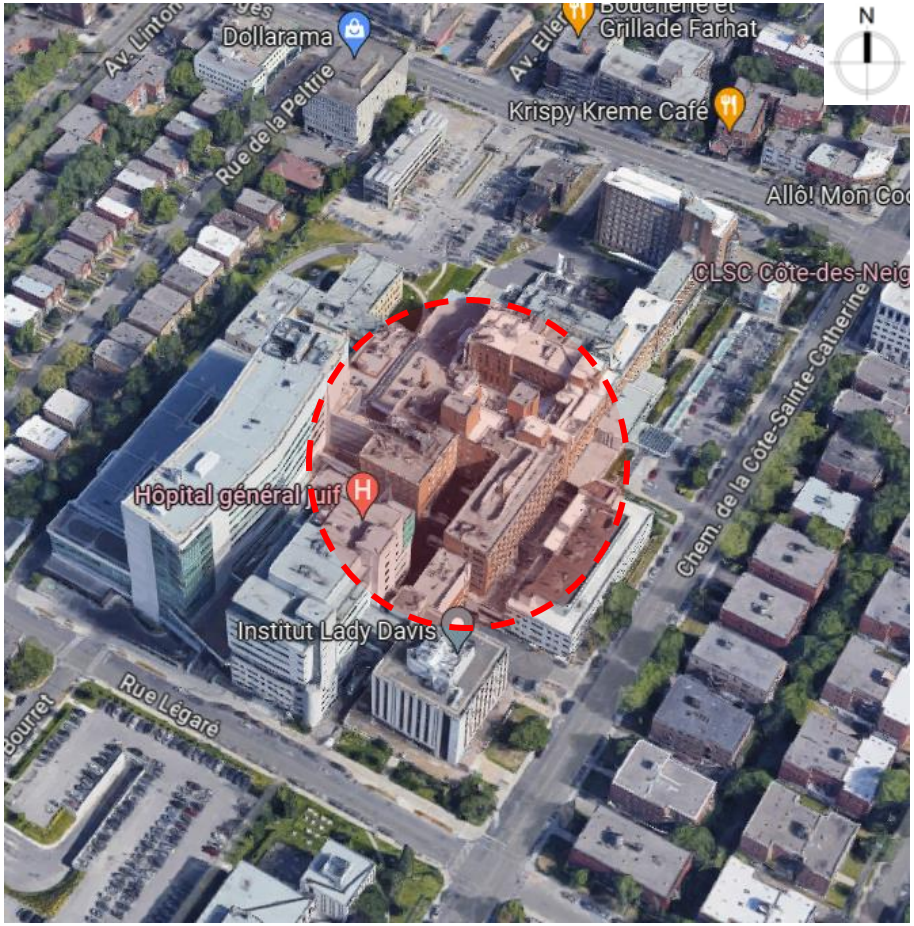
03 RECOMMANDATION

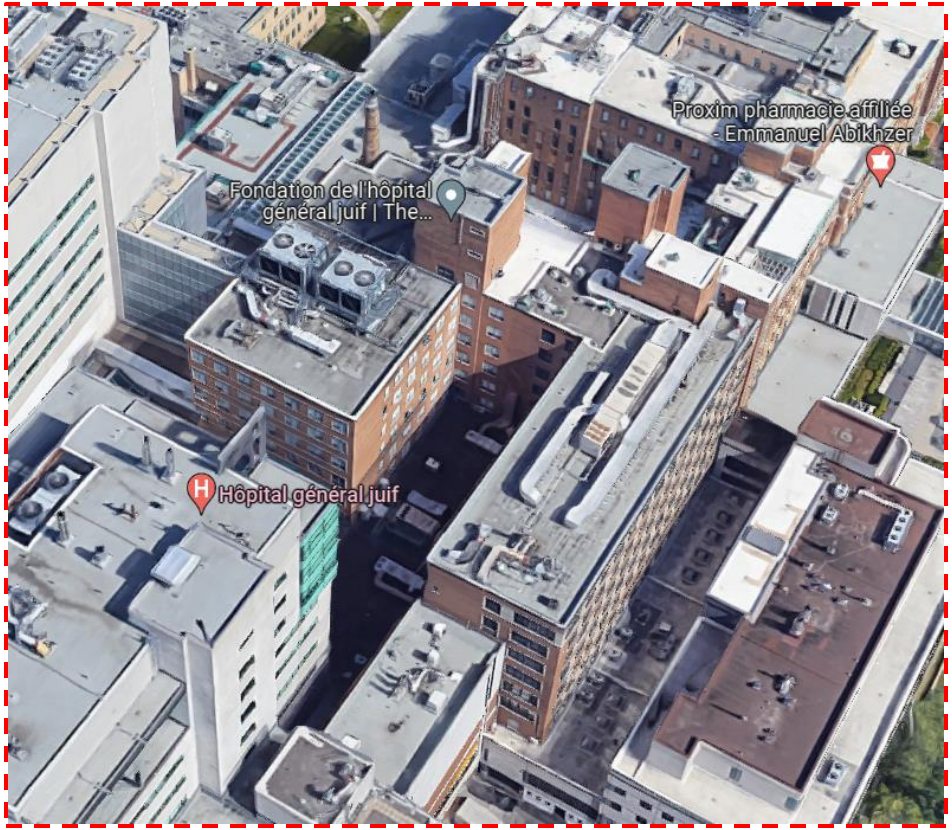
La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

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

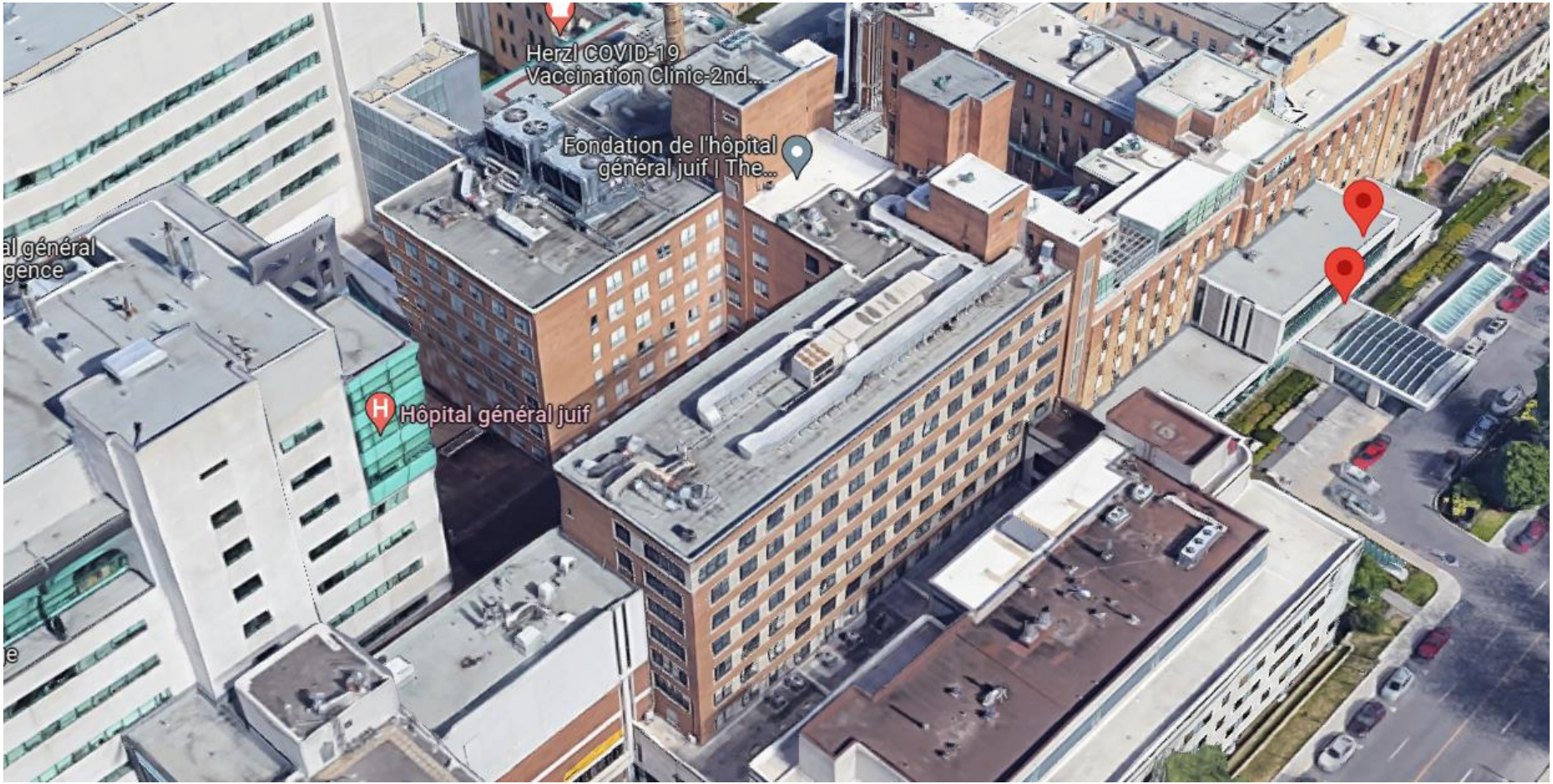
PAVILLONS C et D 3755, CÔTE-SAINTE-CATHERINE – TRANSFORMATION - 3003298395





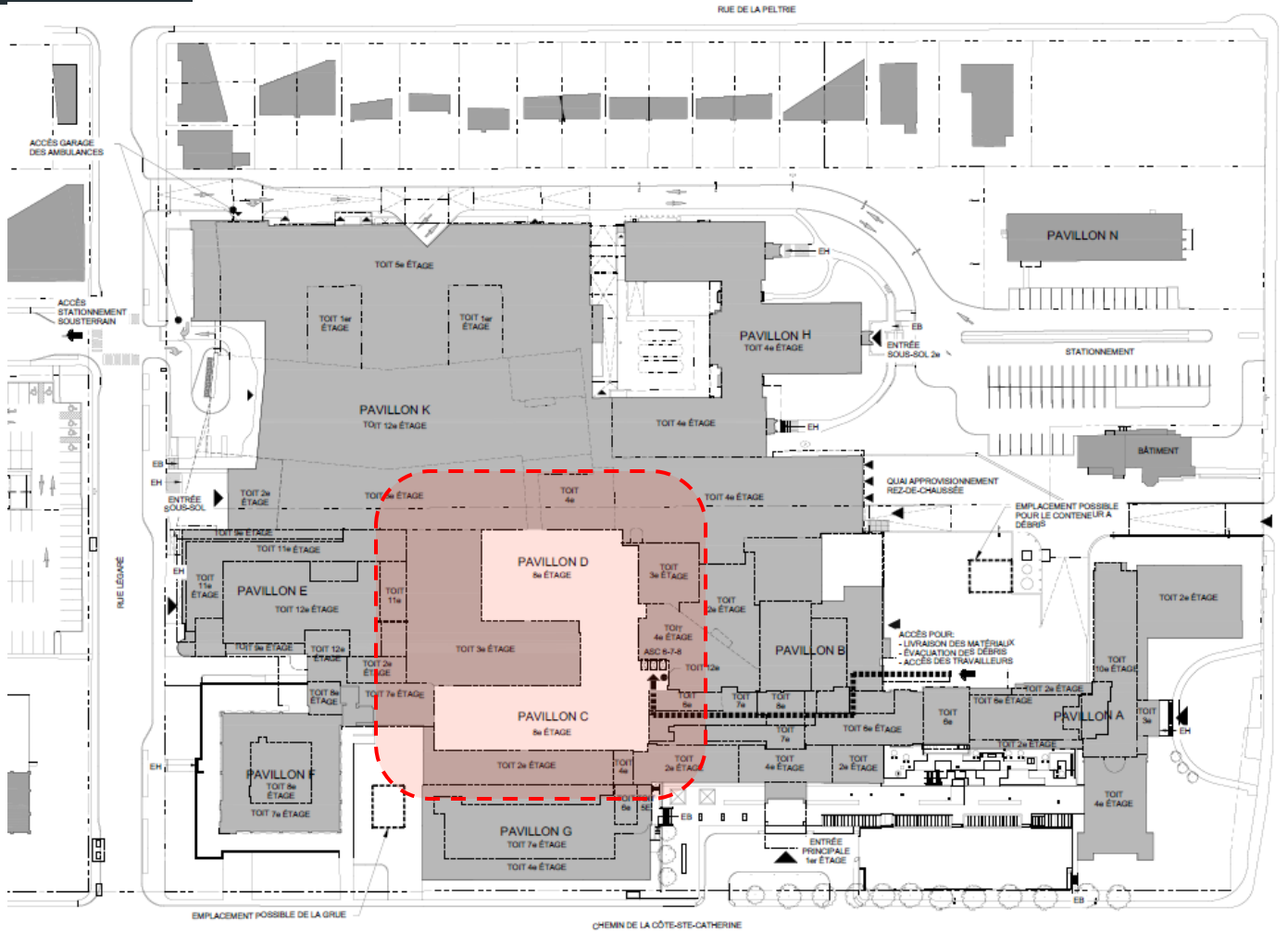
LOCALISATION : DISTRICT DARLINGTON

PAVILLONS C et D 3755, CÔTE-SAINTE-CATHERINE – TRANSFORMATION - 3003298395


Herzl COVID-19
Vaccination Clinic-2nd...
Fondation de l'hôpital
général juif | The...
Hôpital général juif

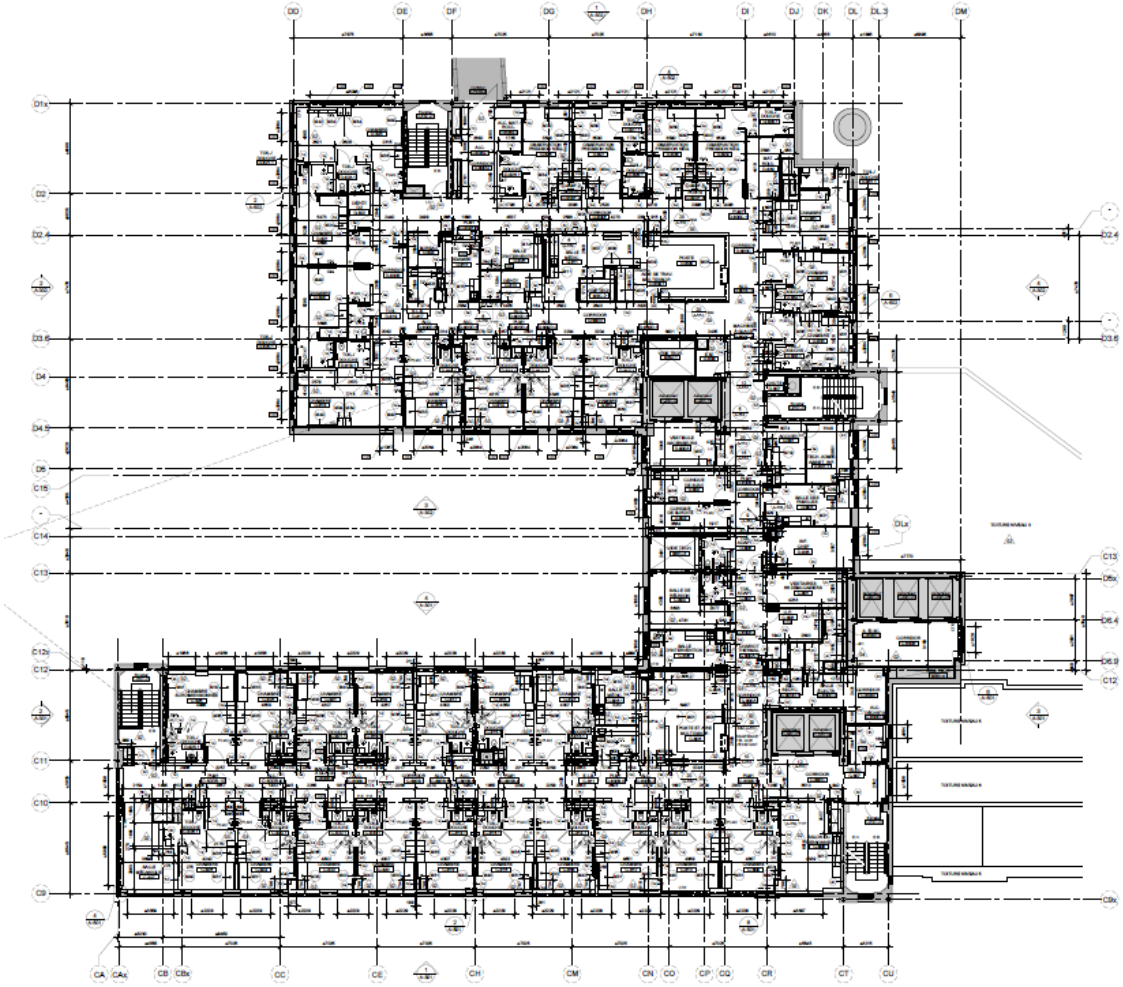
PAVILLONS C et D

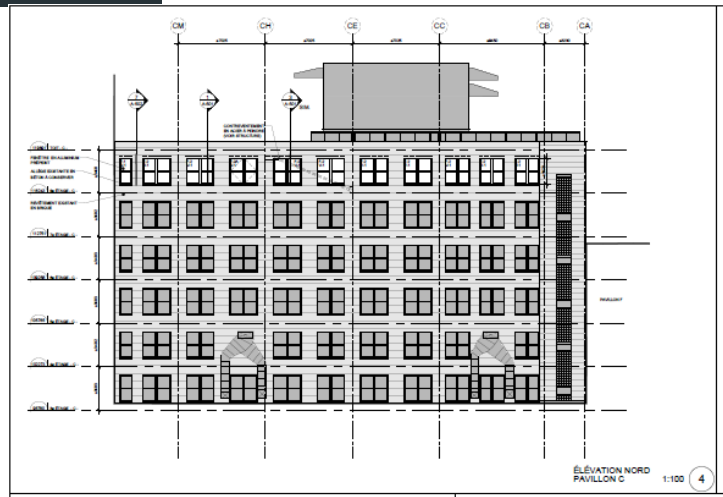
3755, CÔTE-SAINTE-CATHERINE – TRANSFORMATION - **3003298395**

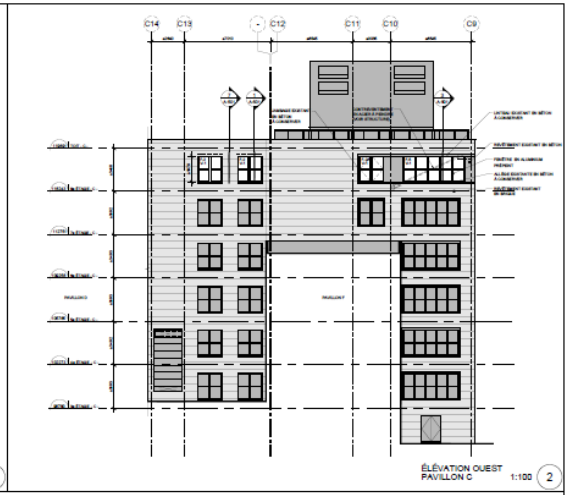


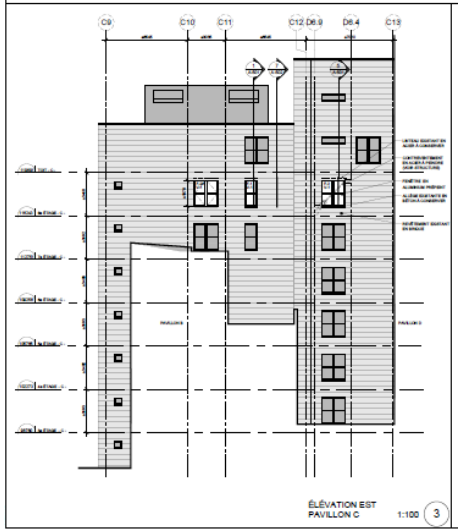
PLAN NIVEAU 8

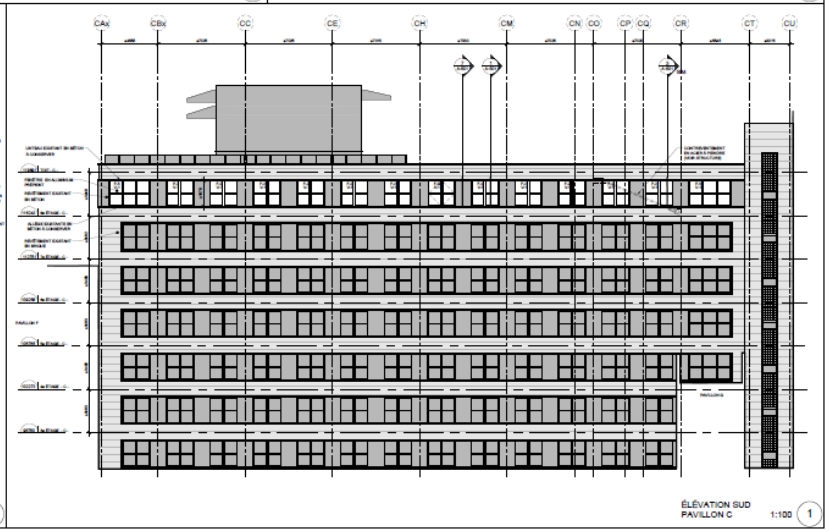
PAVILLONS C et D **3755, CÔTE-SAINTE-CATHERINE** – TRANSFORMATION - **3003298395**

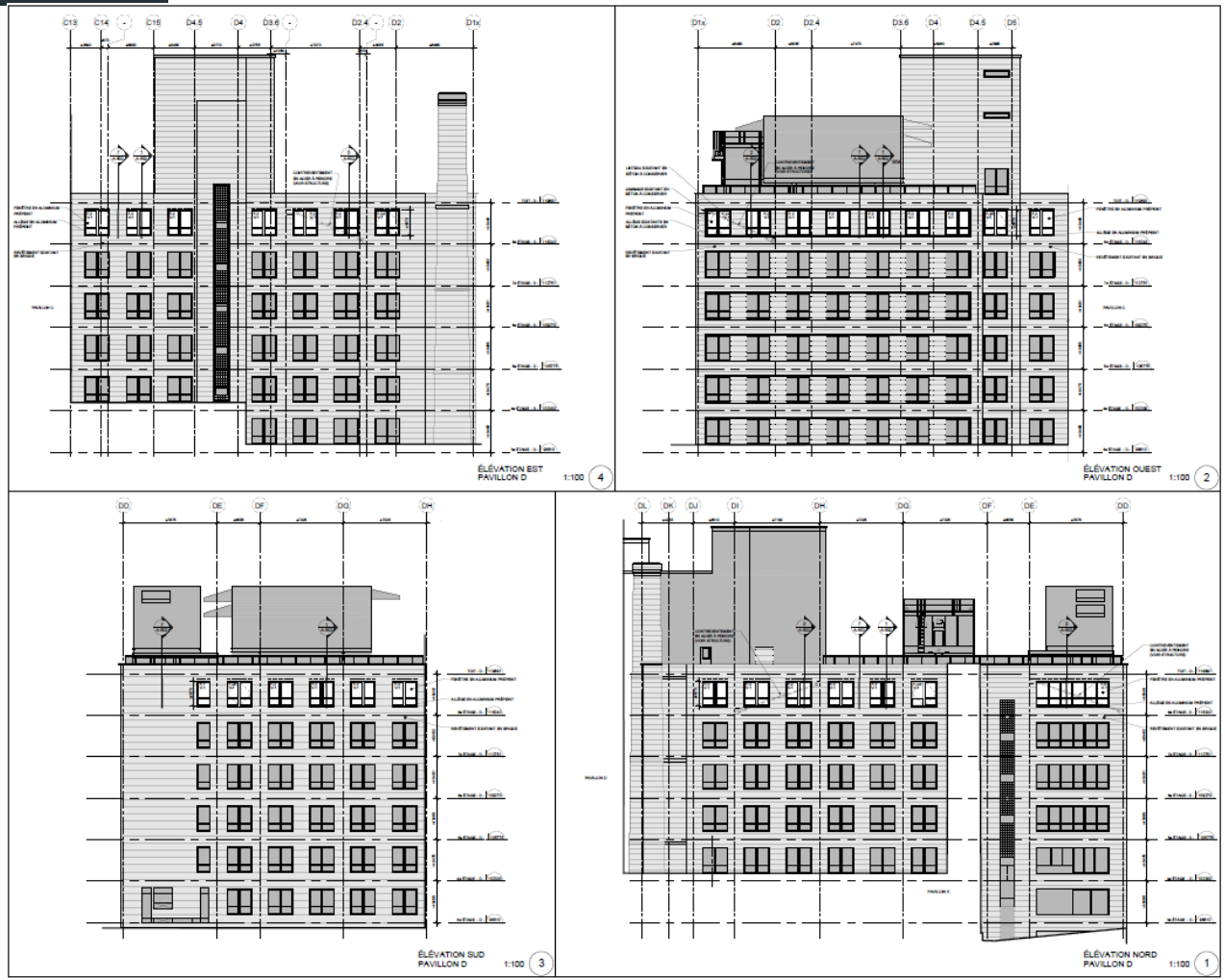


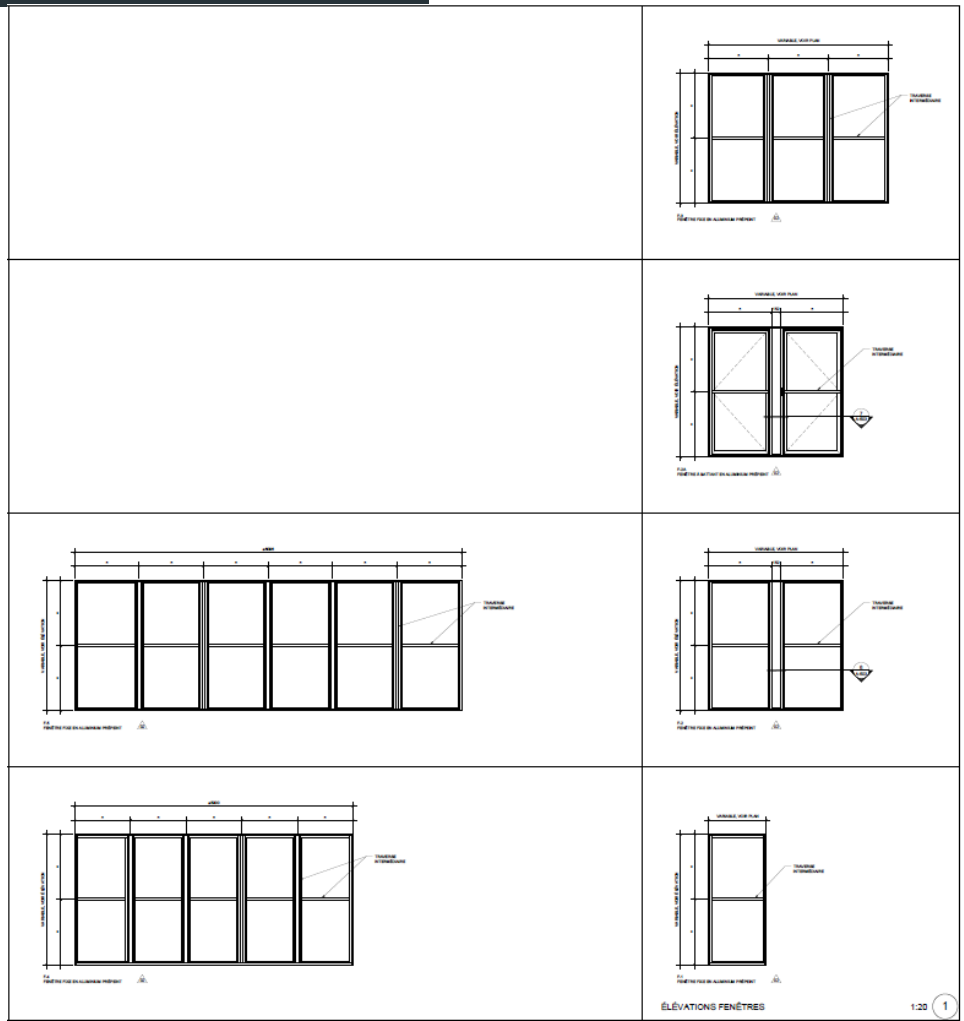

ÉLÉVATION NORD
PAVILLON C
1:100
4

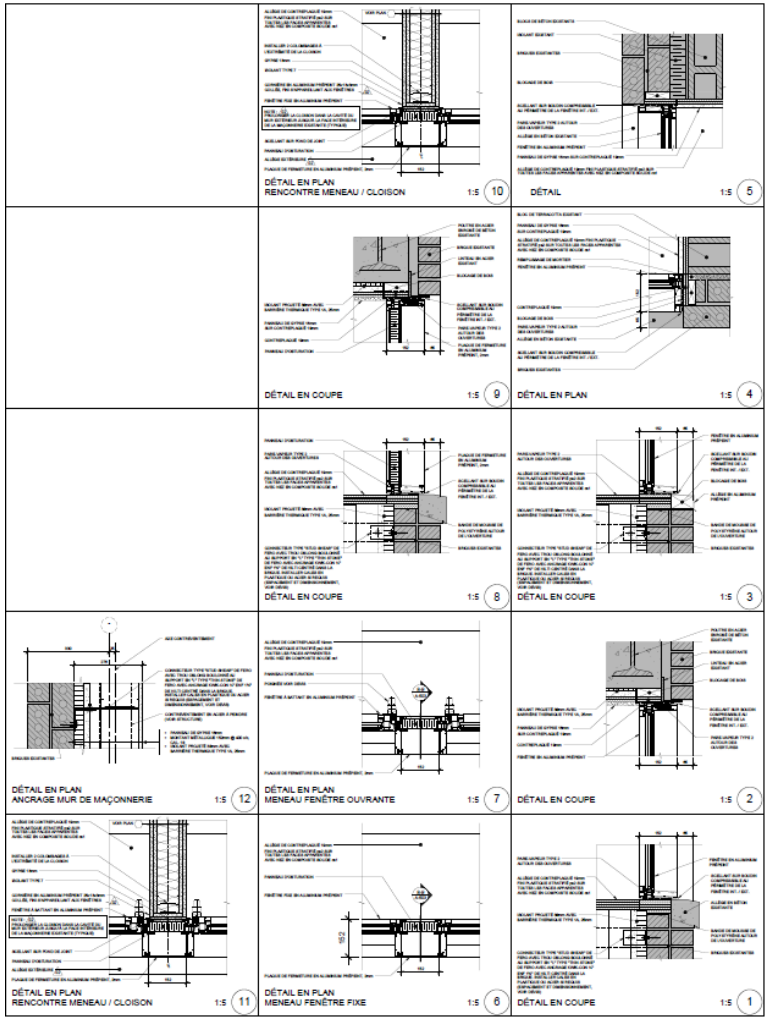

ÉLÉVATION OUEST
PAVILLON C
1:100
2

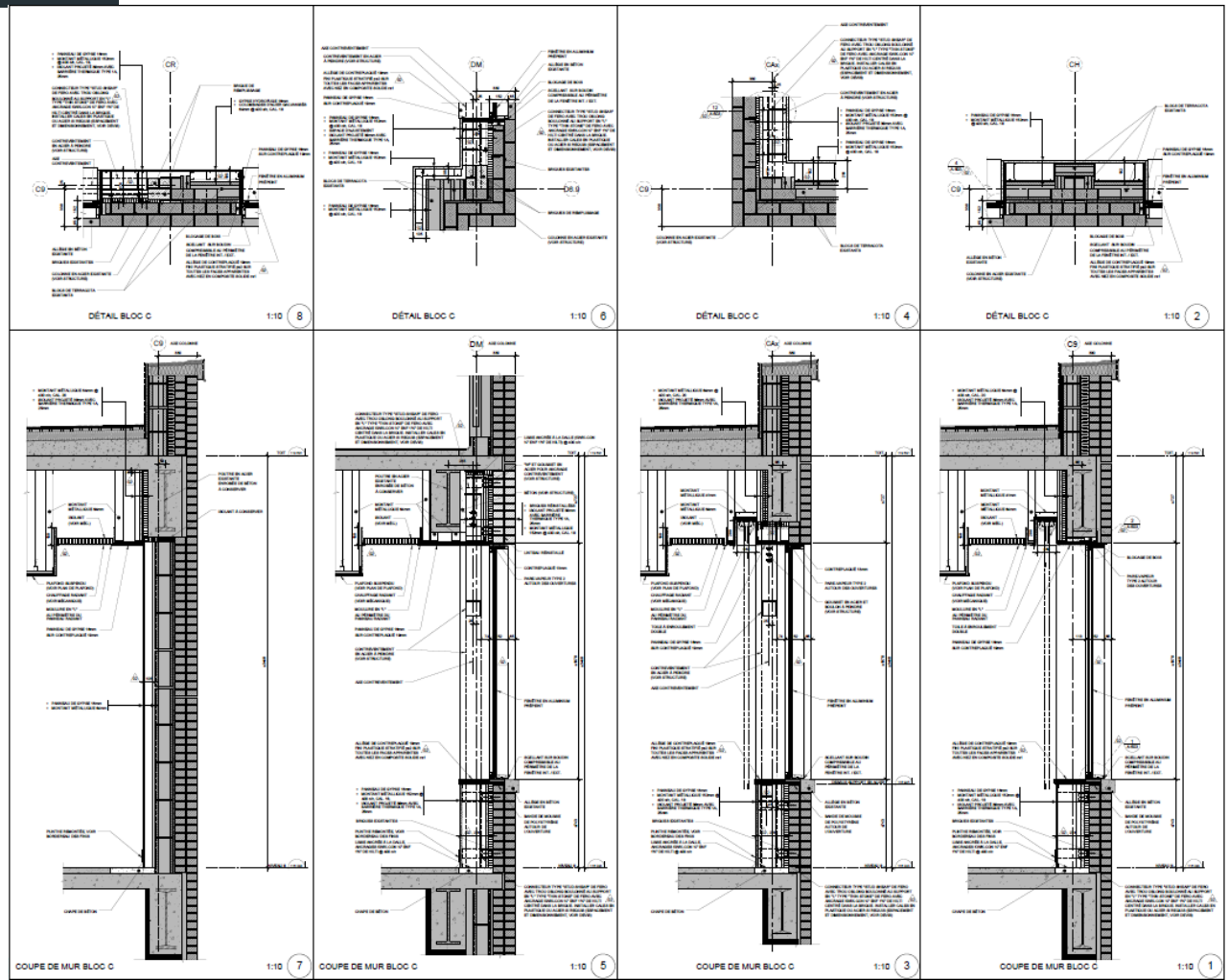

ÉLÉVATION EST
PAVILLON C
1:100
3


ÉLÉVATION SUD
PAVILLON C
1:100
1


ÉLÉVATION EST
PAVILLON D
1:100
4
ÉLÉVATION OUEST
PAVILLON D
1:100
2
ÉLÉVATION SUD
PAVILLON D
1:100
3
ÉLÉVATION NORD
PAVILLON D
1:100
1

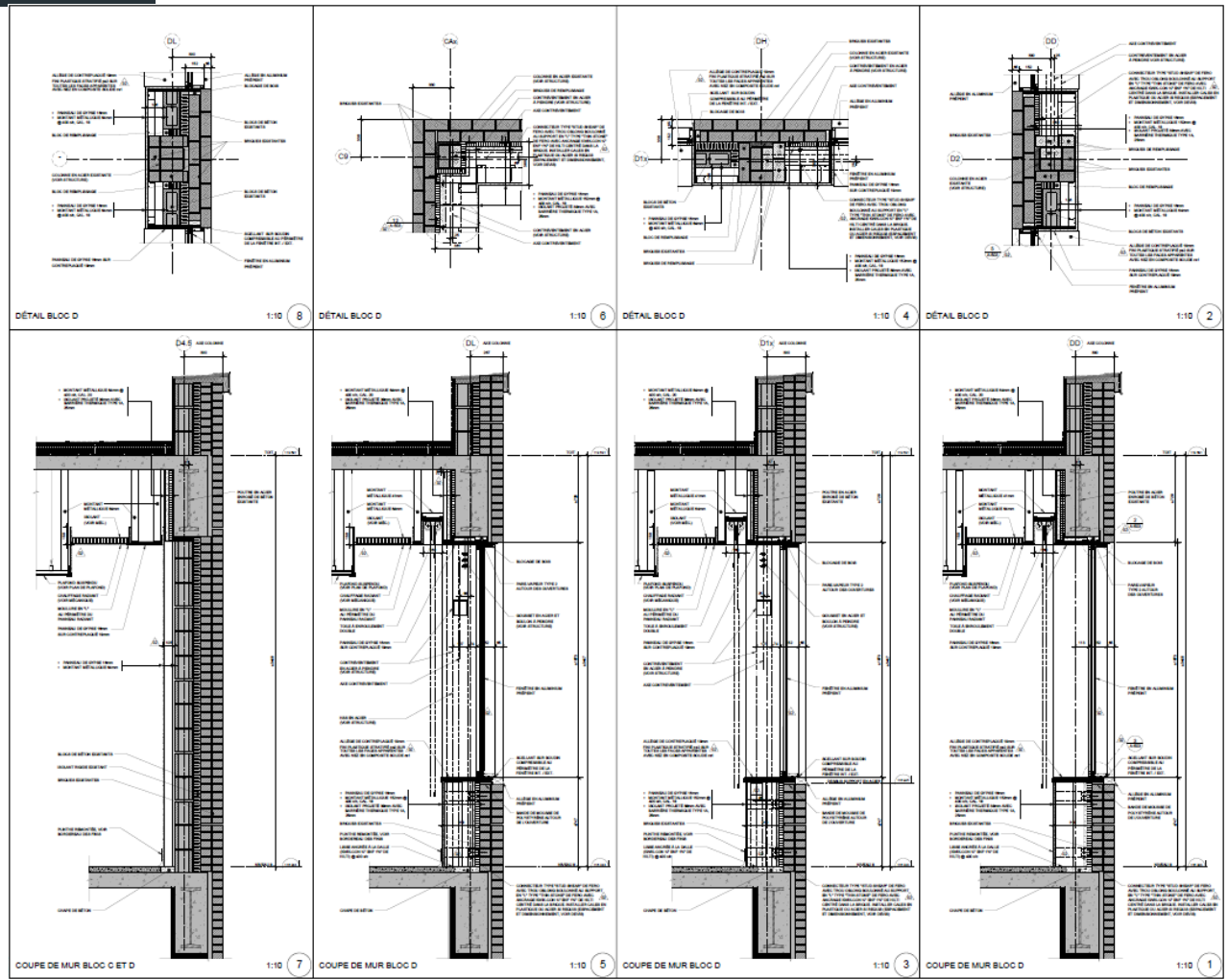

ÉLÉVATIONS FENÊTRES 1:20 1


DÉTAIL EN PLAN
RENCONTRE MENEAU / CLOISON 1:5 10
DÉTAIL 1:5 5
DÉTAIL EN COUPE 1:5 9
DÉTAIL EN PLAN 1:5 4
DÉTAIL EN COUPE 1:5 8
DÉTAIL EN COUPE 1:5 3
DÉTAIL EN PLAN
ANCRAGE MUR DE MAÇONNERIE 1:5 12
DÉTAIL EN PLAN
MENEAU FENÊTRE OUVRANTE 1:5 7
DÉTAIL EN COUPE 1:5 2
DÉTAIL EN PLAN
RENCONTRE MENEAU / CLOISON 1:5 11
DÉTAIL EN PLAN
MENEAU FENÊTRE FIXE 1:5 6
DÉTAIL EN COUPE 1:5 1


DÉTAIL BLOC C 1:10 8
DÉTAIL BLOC C 1:10 6
DÉTAIL BLOC C 1:10 4
DÉTAIL BLOC C 1:10 2
COUPE DE MUR BLOC C 1:10 7
COUPE DE MUR BLOC C 1:10 5
COUPE DE MUR BLOC C 1:10 3
COUPE DE MUR BLOC C 1:10 1

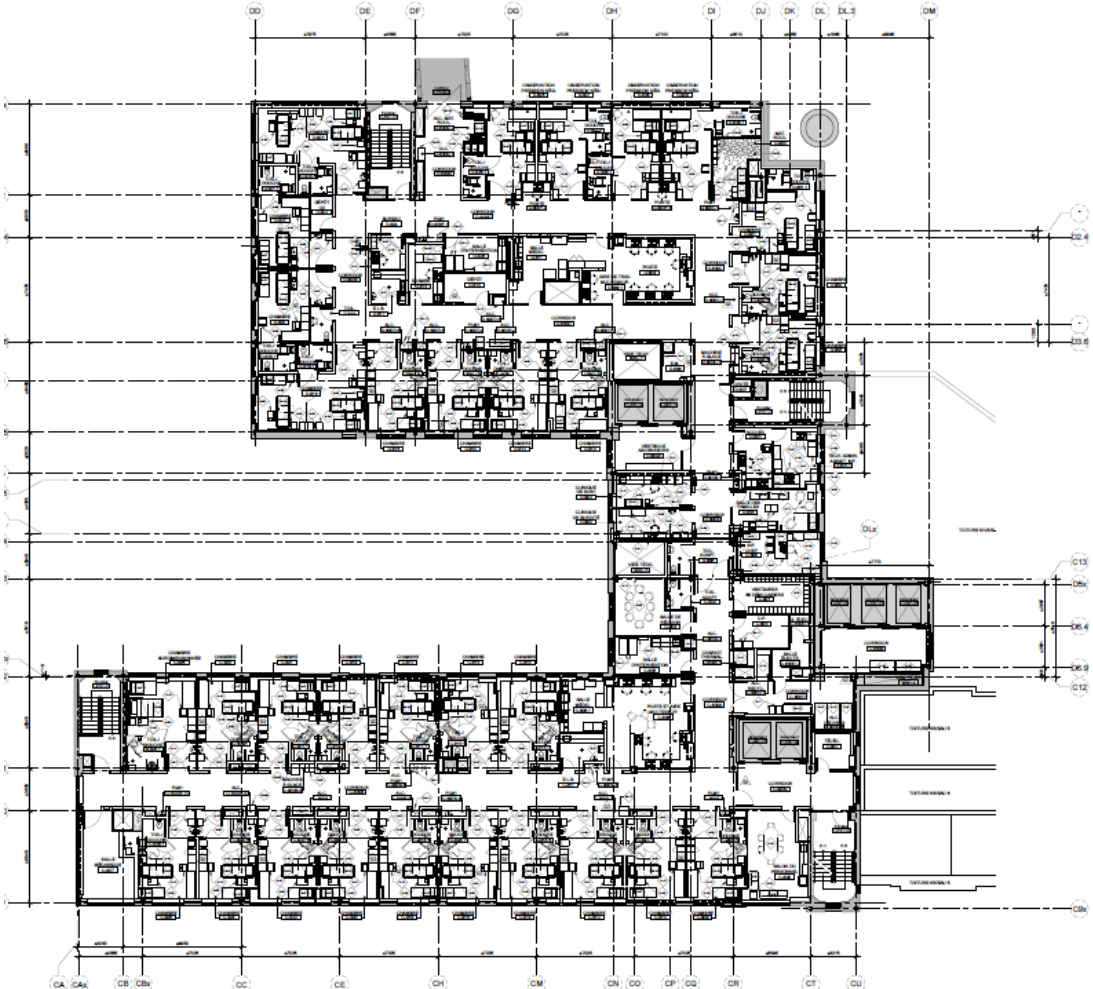
PAVILLONS C et D

3755, CÔTE-SAINTE-CATHERINE – TRANSFORMATION - **3003298395**



PLAN NIVEAU 8

RÉAMÉNAGEMENT 3755, CÔTE-SAINTE-CATHERINE – TRANSFORMATION - 3003298395



ANALYSE

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

3003290752		3755, Côte-Sainte-Catherine - Hôpital Général Juif	GPC I	TRANSFORMATION: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.9
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
118.9	1°	respecter les caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;	N/A	
118.9	2°	respecter les caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment;	O	
118.9	3°	assurer la conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;	O	
118.9	4°	assurer l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;	O	
118.9	5°	protéger les perspectives et les percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;	N/A	
118.9	6°	assurer la mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;	N/A	
118.9	7°	favoriser un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.	N/A	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	
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;	O	Travaux de maintien.
Après étude des documents présentés, la Direction 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.				
			OONN/A	

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.9 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le remplacement des fenêtres être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment;
- L'intervention assure le maintien et met en valeur le patrimoine architectural.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4341-4343, AVENUE WILSON**

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 saillies en façade du duplex jumelé situé au 4341-4343, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3003319813.

2024/01/17

01 CONTEXTE

Projet visant à retirer les saillies existantes afin de les remplacer par de nouvelles qui reprennent la forme et les proportions caractéristiques du cadre bâti avoisinant;

02 ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B :

Modification de la forme de l'apparence d'origine non conforme aux articles 91 et 105.1;

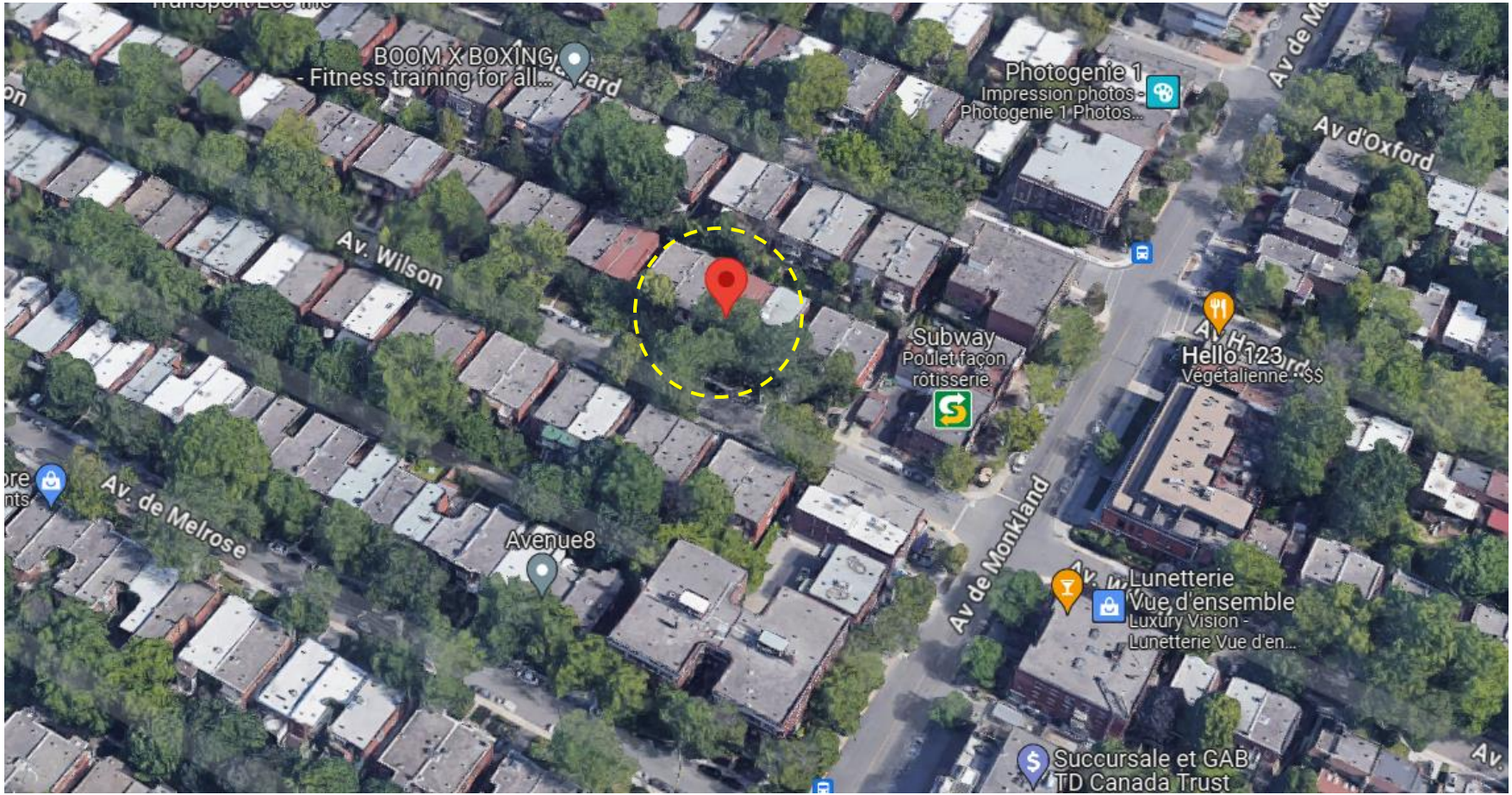
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106;

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

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



LOCALISATION : DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

AVENUE WILSON

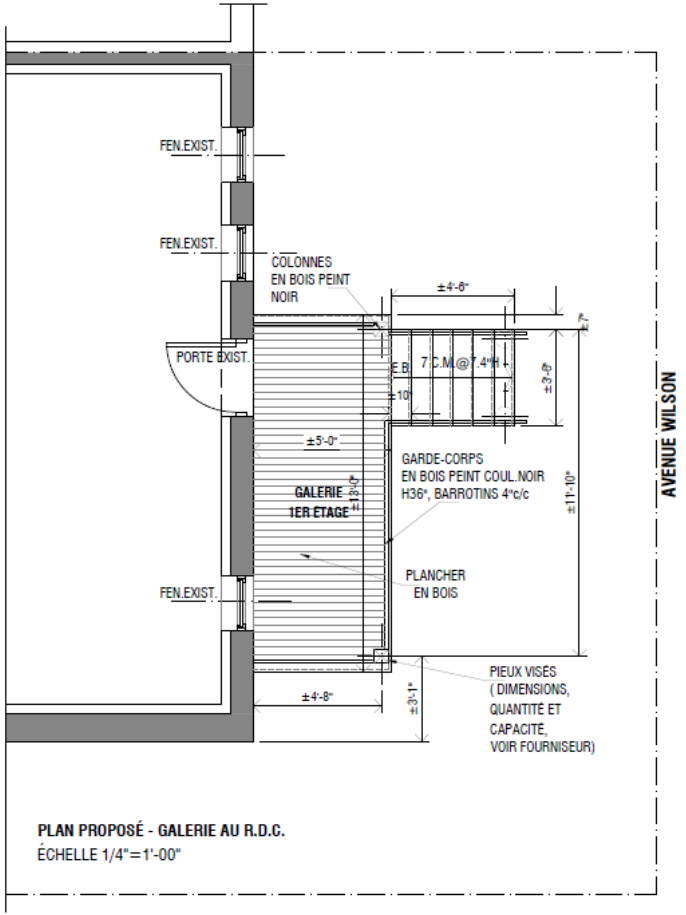
EXISTANT

BALCONS EN SAILLIE À REMPLACER

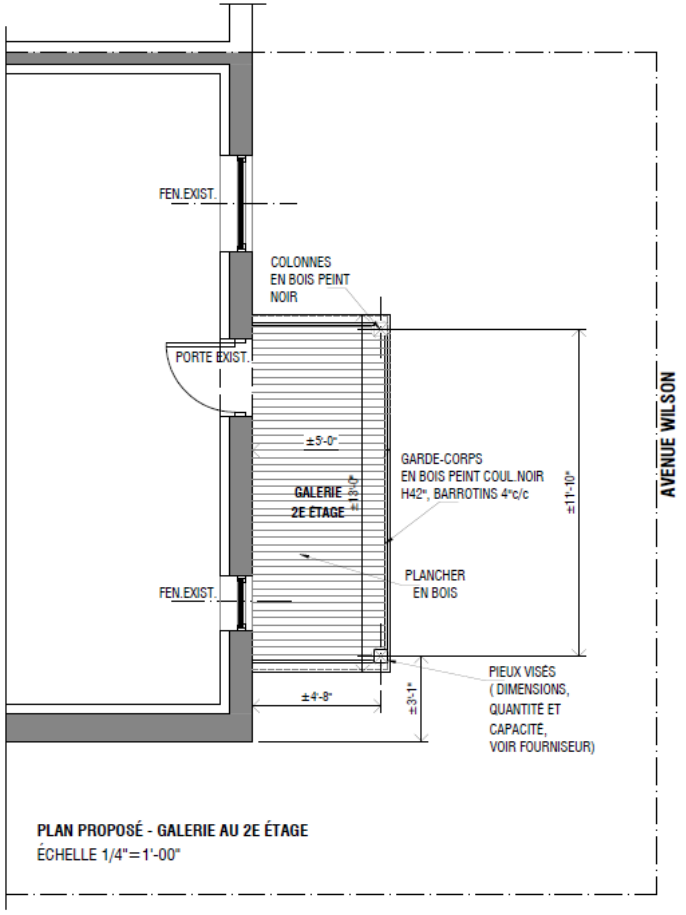
JUMELÉ ADJACENT

SAILLIES PROPOSÉES

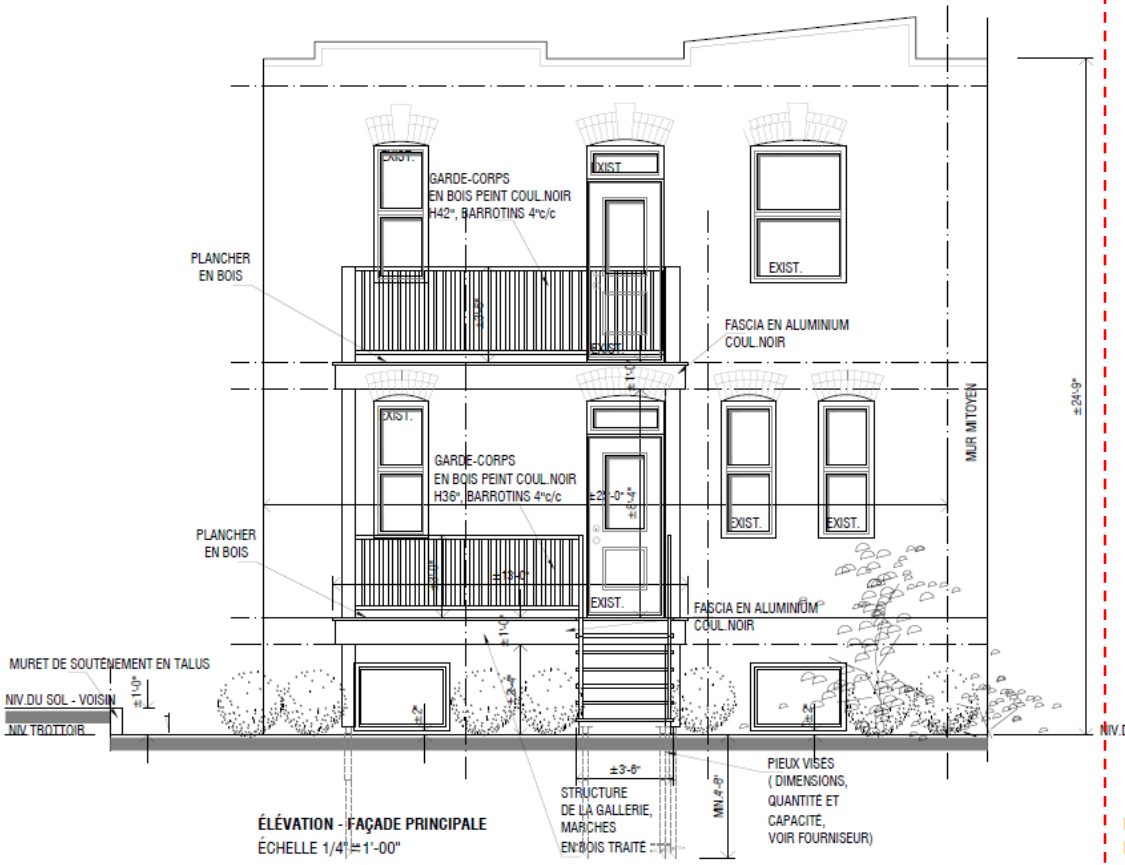
4341-4343, AVENUE WILSON – TRANSFORMATION - **3003319813**



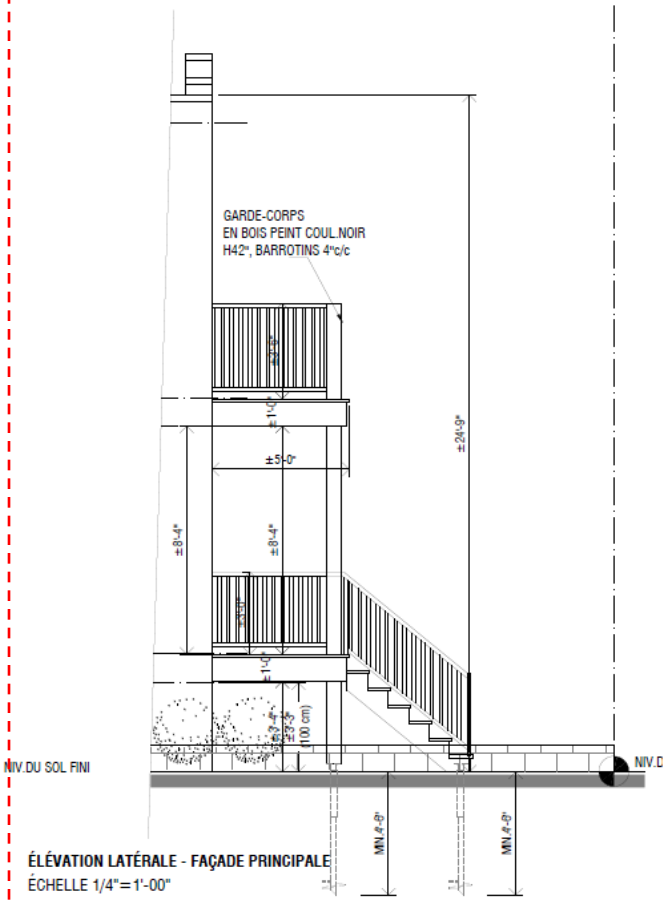
REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE



ÉLÉVATION - FAÇADE PRINCIPALE
ÉCHELLE 1/4"=1'-00"



ÉLÉVATION LATÉRALE - FAÇADE PRINCIPALE
ÉCHELLE 1/4"=1'-00"

FAÇADE

LATÉRALE

ANALYSE

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

3003319813	4341	AVENUE WILSON	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
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.	O	La composition, la matérialité, et les proportions proposées pour les nouvelles saillies sont compatibles avec l'expression d'origine du duplex; Nous déplorons cependant la perte du caractère distinctif et original des saillies actuelles qui seront démolies;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Les travaux demeurent conformes aux orientations et aux objectifs municipaux puisque l'intervention reprend des composantes en bois qui s'inspirent des bâtiments voisins, ce qui procure un caractère d'ensemble;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	L'intégration des nouvelles saillies est respectueuse de l'expression et de la qualité du bâtiment d'origine et du cadre bâti avoisinant;
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;	O	Les travaux proposés contribuent à l'évolution et au maintien du patrimoine architectural;
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113,114, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			OONN/A	

RECOMMANDATION

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

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

- Les travaux demeurent conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- La composition, la matérialité, et les proportions proposées pour les nouvelles saillies sont compatibles avec l'expression d'origine du duplex et du cadre bâti avoisinant;
- Les travaux proposés contribuent à l'évolution et au maintien du patrimoine architectural;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PPCMOI - **4955-5055 avenue de Courtrai (2 651 608 et 2 651 609)**

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande visant à autoriser la démolition de deux bâtiments industriels situés au 4955 et 5055 avenue de Courtrai et la construction d'un bâtiment mixte de 12 étages - dossier relatif à la demande no. 3003261529.

2024/01/17

PROCÉDURE DE PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

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

CHEMINEMENT GÉNÉRAL DU PROJET

1. PROJET PARTICULIER (PPCMOI)

ÉTAPE PRÉSENTEMENT EN COURS

Le Conseil d'arrondissement détermine les paramètres du projet par résolution suite à une consultation publique et un processus d'approbation citoyenne.

2. APPROBATION DES PLANS (PIIA)

Le comité consultatif d'urbanisme évalue les plans de construction selon les objectifs et les critères d'analyse prévu au PPCMOI, au règlement d'urbanisme et au règlement PIIA.

3. DÉLIVRANCE DES PERMIS

Les travaux peuvent débuter suite à la délivrance des permis requis.

ÉTUDE DU DOSSIER

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

LOCALISATION ET DESCRIPTION

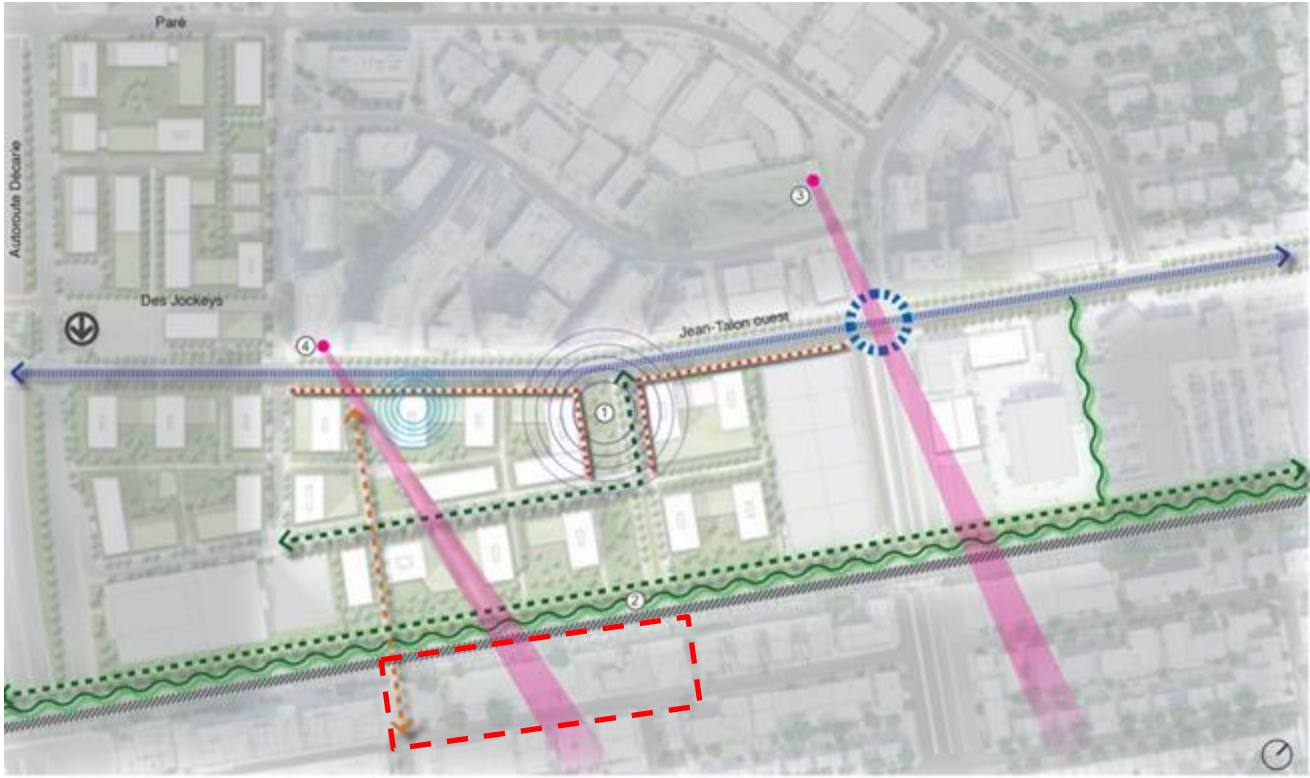
CONTEXTE URBAIN

- District de Snowdon
- Zone 0852 (H.1)
- Immeubles industriels
- dernier terrain à transformer au sud de la voie ferrée)
- À +/- 500m de 2 stations de métro (Namur et Plamondon)

Au sud de la voie ferrée: PP-33 (2007), PP-63 (2012), PP-95 (2016), PP-128 (2021)

LOCALISATION ET DESCRIPTION

CONTEXTE URBAIN: QNH - UNITÉ DE VOISINAGE VICTORIA



Balises d'aménagements pertinentes:

- Moduler les implantations des bâtiments de façon à maintenir des percées visuelles vers le mont Royal et l'oratoire Saint-Joseph depuis le territoire du quartier.
- Ajouter un lien au-dessus des voies ferrées dans le prolongement de l'avenue de Westbury vers la station de métro Namur

LOCALISATION ET DESCRIPTION

CONTEXTE URBAIN

BÂTIMENTS VOISINS

VOISINAGE IMMÉDIAT
Ave. DE COURTRAI

BÂTIMENTS VOISINS

VOISINAGE IMMÉDIAT
QUARTIER WESTBURY

4955-5055 de Courtrai - PPCMOI - 3003261529

4955 ave. de Courtrai (lot 2 651 609)

- *bâtiment industriel de 2 étages construit en 1958*
- *revêtement extérieur : brique et aluminium*
- *occupation : MK plastics*

5055 ave. de Courtrai (lot 2 651 608)

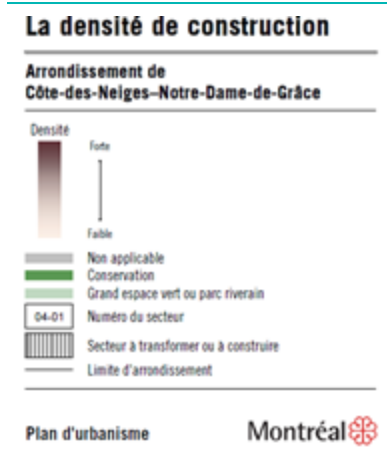
- *bâtiment industriel de 2 étages construit en 1959*
- *revêtement extérieur : brique et aluminium*
- *occupation : vacant*

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME

[Lien - Détail des secteurs]

Secteur 04-T5 :

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.



CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME

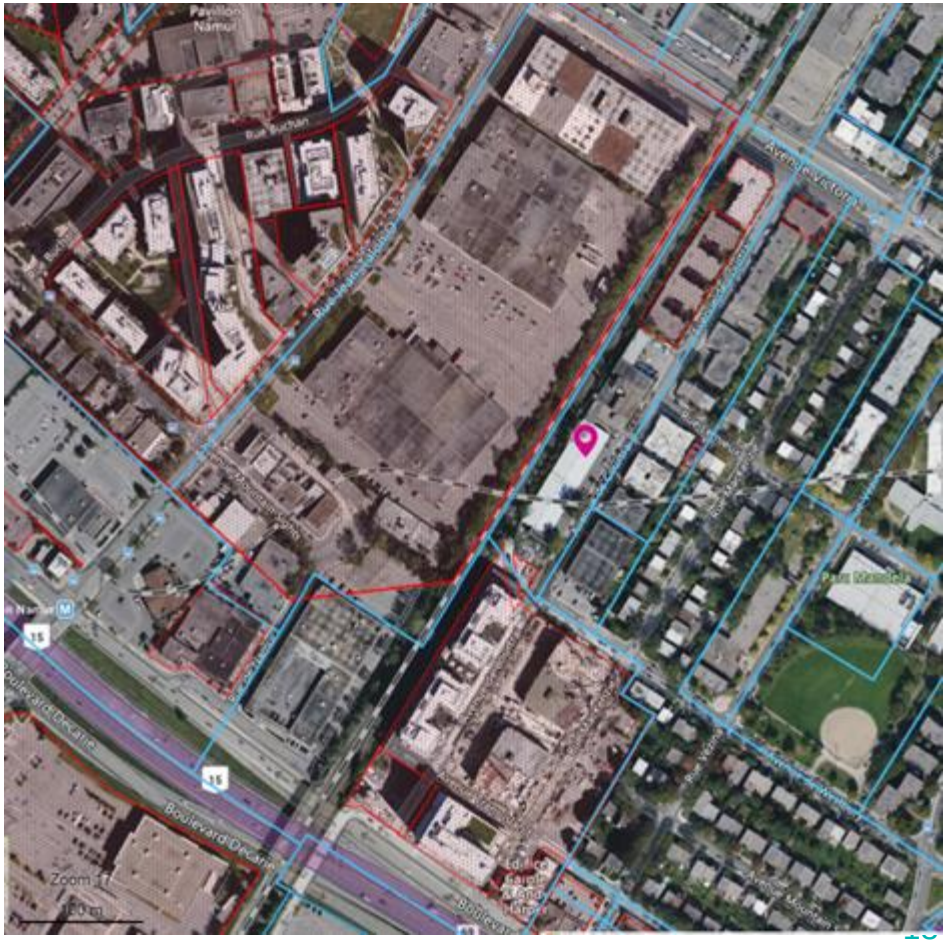
Lien - Détail des affectations

AFFECTATION	Activités diversifiées
SECTEUR	04-T5
HAUTEUR	2 à 12
MODE D'IMPLANTATION	N/A
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen à élevé

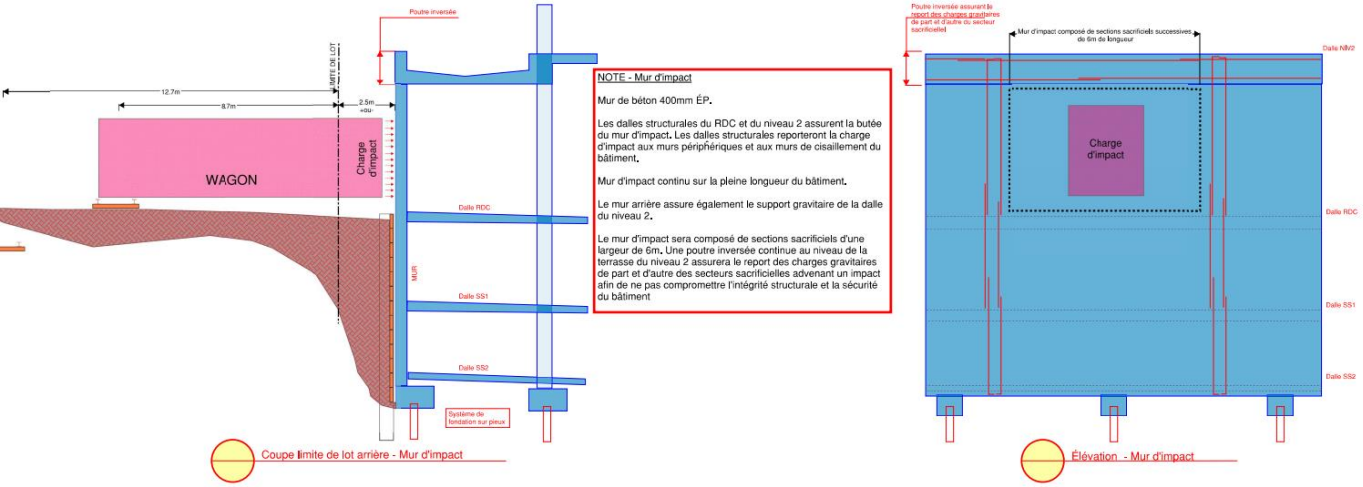
- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique

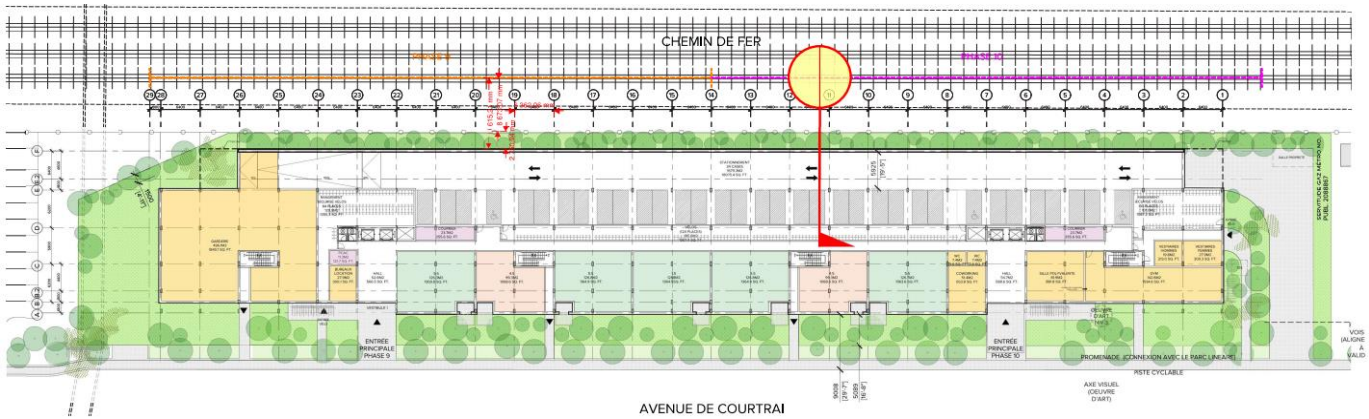
CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0852
Usage :	Usage principal : H.1 1(logement)
Hauteur :	7 mètres minimum - 12.5 mètres max
Mode d'implantation :	isolé, jumelé
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 85 %
Densité	N/A
Taux verdissement (pleine terre)	25% min
Marges requises	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale :1,5 m -marge arrière : 3 m
Proximité transport commun structurant	oui
Secteur significatif :	Non



Superficie plancher brute :	**32 081** m²
Superficie terrain :	**6958** m²
Hauteur en étage :	**12**
Taux d'implantation :	**66 %**
Logements :	330 logements locatifs dont : **- 22 % de 3 c.c.** **- 40% de 2.c.c** - 28 % 1 c.c - 10 % studios
Commerces	734,4 (**garderie 495 m²**)
Coefficient occupation sol (C.O.S)	**4,6**
Taux verdissement e	**29.5% (21 % pleine terre)**
Marges requises	-marge avant : 4 m -marge latérale : 11 m /17 m -marge arrière : 2.5 m
stationnement véhicules automobile au sous-sol :	**206** ratio **0.62**





Marge arrière 2.5 m
longueur du terrain: 193 m

Caractéristiques des voies ferroviaires:

- 2 voies principales
- 1 voie secondaire d'évitement

Une mesure de protection du public est requise

Impacts de la construction sur les activités du CP:

- pas d'impact sur le drainage (fossé végétalisé)

Mesures de mitigation proposées: un mur de protection structural en remplacement des fondations standards du bâtiment sur une hauteur minimum de 2,44 mètres du sol. (ne permet pas d'ouverture telle que des fenêtres ou portes)

Tableau 3-2 : Nouveaux déplacements générés par le projet

	Entrants	Sortants	Total
Heure de pointe du matin			
Automobile (véh./h)	80	32	**142**
Transport collectif (dépl./h)	54	59	**113**
Transport actif (dépl./h)	36	14	**50**
Heure de pointe de l'après-midi			
Automobile	48	58	**106**
Transport collectif	46	77	**123**
Transport actif	25	28	**53**

Le diagnostic de la situation future de circulation indique que les conditions de circulation sont globalement bonnes dans le secteur.

Le virage à gauche sur Mackenzie est difficile selon le modèle de simulation qui intègre également toutes les données de 2015 à 2021 du projet d'ensemble Westbury (inc. les commerces existants et les phases non-réalisées).

Les conditions difficiles observées sur la rue Vézina à l'intersection avec la voie de service Décarie Ouest, qui constituent déjà une problématique indépendante du projet, demeurent telles qu'elles.

Objet : Sommaire exécutif - Étude d'impact sur les déplacements
Westbury Phases 9 et 10
N/Réf. : M03751F/W9-1928 20355

Monsieur,

Le présent document fait état des principaux résultats de l'étude d'impact sur les déplacements pour le projet de développement résidentiel de 328 unités de logements (Westbury-Phases 9 et 10), situé sur l'avenue de Courtrai, à l'est de l'avenue de Westbury, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce. Il est à noter que les logements et les bureaux encore libres des phases précédentes ont été considérés dans les débits générés par le projet.

L'analyse de la situation actuellement démontre que le secteur d'étude est bien desservi en transport collectif (TC) avec la présence des stations de métro Namur et Plamondon de la ligne orange, ainsi que de nombreuses lignes d'autobus de la STM dont certaines se rabattent vers ces stations. L'analyse des conditions de circulation démontre que tous les axes qui ceinturent le site à l'étude affichent de bonnes conditions de circulation, alors que certains mouvements du carrefour Vézina/Décarie Ouest situé à l'extrémité ouest du secteur présentent des conditions difficiles en après-midi avec des niveaux de service E et F. Ces conditions difficiles constituent une problématique d'ordre régional qui interpelle le ministère des Transports et ses partenaires municipaux. Par ailleurs, des relevés de stationnement sur les rues avoisinantes au site à l'étude indiquent qu'environ 40 cases sont disponibles en journée.

Après l'analyse de la situation actuelle, CIMA+ a effectué l'exercice de génération qui démontre que le projet génère 78 véh./h le matin, 60 déplacements/h en TC et 32 déplacements/h en transport actif. Les débits de circulation ont été ensuite distribués en fonction des zones d'activités d'intérêts déduites de l'enquête OD 2018, puis affectés au niveau local en fonction de la tendance observée avec les débits actuels. L'exercice d'affectation démontre que le projet n'ajoute pas plus de 30 véh./h à un mouvement qui est déjà à E ou F et n'occasionne pas non plus une dégradation de deux niveaux de service. Alors, selon le guide[1] d'étude d'impact de la Ville de Montréal, aucune intervention n'est requise sur le réseau routier.

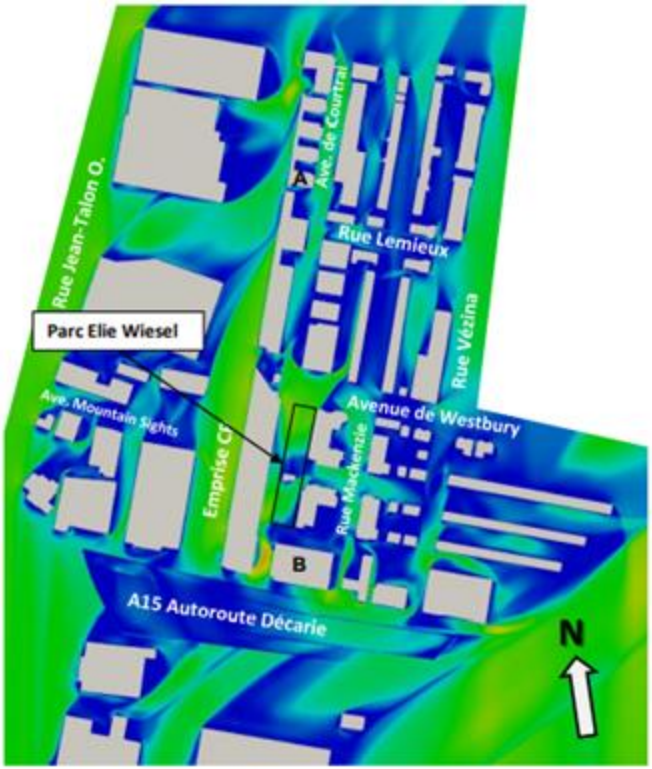
L'analyse des conditions de circulation anticipées en tenant compte des débits générés par le projet démontre que l'état d'écoulement de la circulation est fluide pour les carrefours avoisinants au site du projet, avec des niveaux de service qui s'établissent majoritairement à C ou mieux. Les conditions difficiles observées sur la rue Vézina à l'intersection avec la voie de service Décarie Ouest, qui constituent déjà une problématique indépendante du projet, demeurent telles qu'elles.

Tout compte fait, le projet résidentiel Westbury (Phases 9 et 10), situé au nord de l'avenue de Courtrai et à l'est de l'avenue de Westbury, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce, est réalisable avec de faibles impacts sur les conditions de déplacements du réseau routier avoisinant.

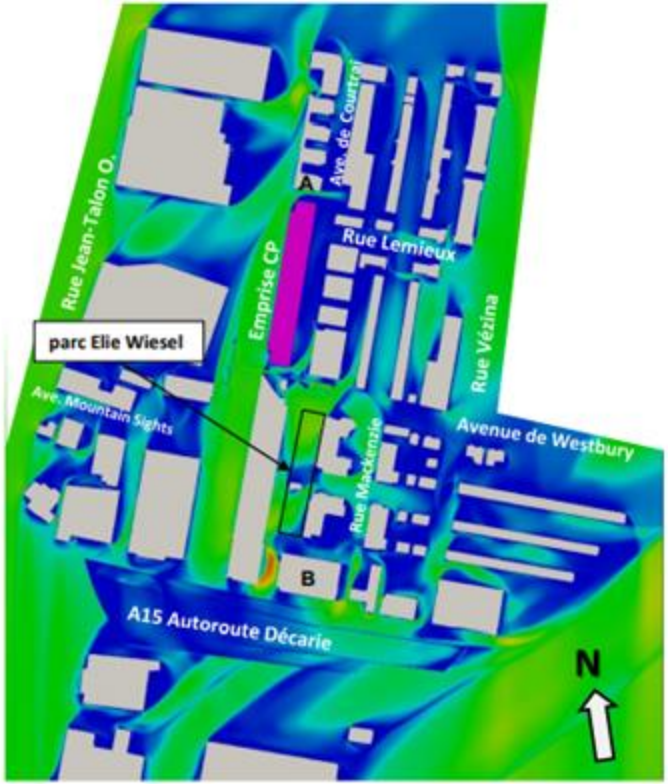
Un rapport complet couvrant l'entièreté de l'étude d'impact sur les déplacements réalisé en lien avec le projet résidentiel Westbury (Phases 9 et 10) est annexé à ce sommaire exécutif.

Espérant le tout à votre entière satisfaction, veuillez accepter nos salutations distinguées.

Moustapha Seck, ing., MBA
Coordonnateur de projet
Transport – Génie de la mobilité



a) Conditions de référence – Fréquences annuelles d'inconfort **inférieures à 25% - Critère général pour toutes les rues du secteur.**



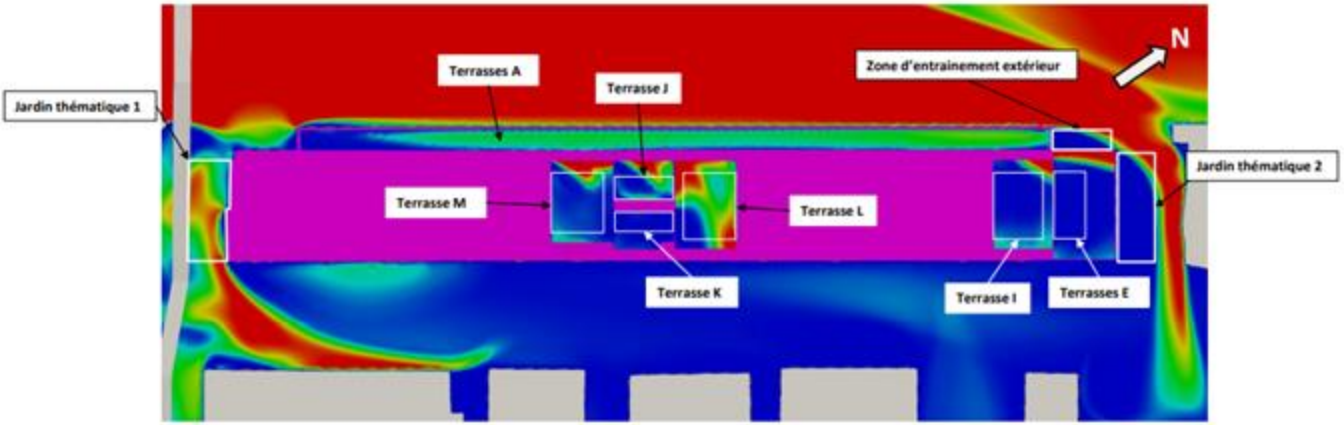
b) Conditions futures – Fréquences annuelles d'inconfort **inférieures à 25% - Critère général pour toutes les rues du secteur.**

Critère relatif aux fréquences d'inconfort:

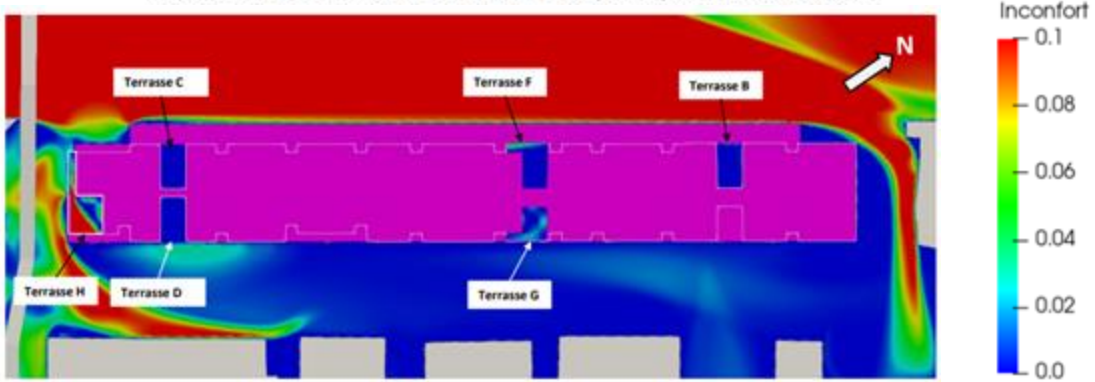
- 25%: Critère général pour toutes les rues.

CONCLUSION

L'intégration du projet Westbury 9-10 au quartier à l'étude contribue à réduire les fréquences d'inconfort sur les rues avoisinantes



a) Terrasses sur les niveaux 2, 5, 8, 9 et 11, jardins thématiques et zone d'entrainement extérieure - Fréquences annuelles d'inconfort **inférieures à 10% - Critère pour les parcs et les lieux de détente.**



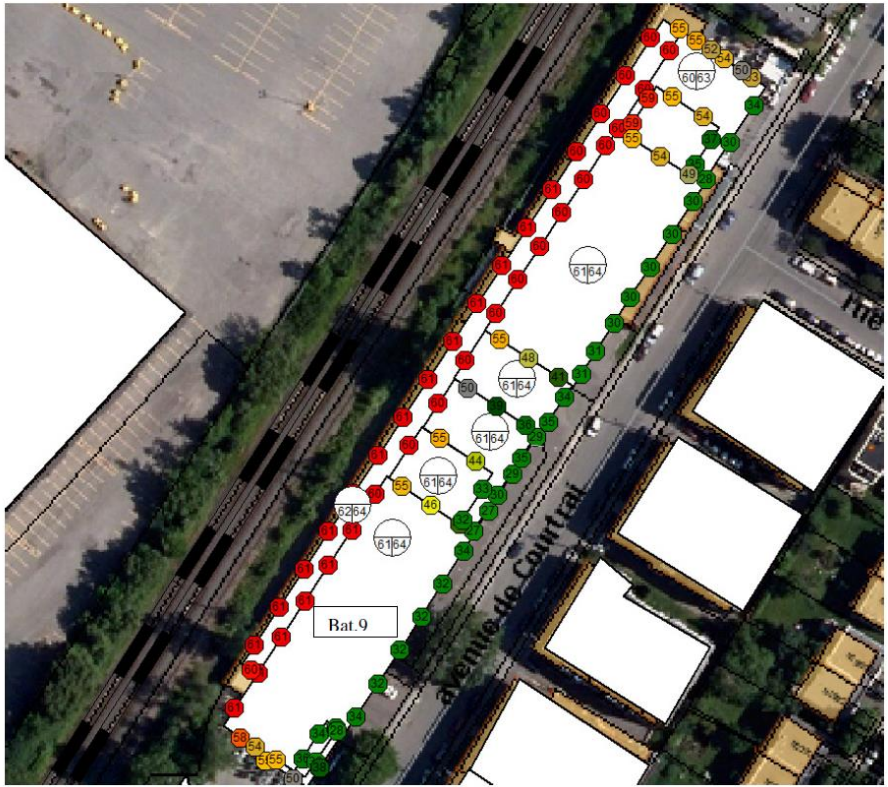
b) Terrasses sur les niveaux 3, 4, 6 et 7 - Fréquences annuelles d'inconfort **inférieures à 10% - Critère pour les parcs et les lieux de détente.**

- 10%: Critère pour les parcs et lieux de détente.

Le critère limite de fréquences annuelles d'inconfort de 10%, utilisé pour les parcs et lieux de détente, est
respecté au-devant des deux entrées principales du bâtiment étudié.
Des petites sections des surfaces des jardins thématiques sont à la limite du critère de 10%.

Toutefois, le modèle numérique ne reproduit pas l'aménagement paysager et les mesures de mitigations prévues au projet qui contribuent à ralentir les vents soufflants au niveau des occupants, et de ce fait réduire l'inconfort des usagers des terrasses.

Figure 1 Niveau de bruit ferroviaire moyen ($L_{Aeq\ 24h}$) en façade



Mesures de mitigation proposées:
- panneaux de béton préfabriqués;
- isolation acoustique;
- vitrage adapté ;

Tableau 1 Résultats des niveaux de bruit ferroviaire en façade du bâtiment et à l'intérieur

Façade	Niveau de bruit moyen extérieur (dBA)	Composition du vitrage	Pourcentage de fenestration dans les chambres	Niveaux sonores moyens à l'intérieur de la chambre moyen	Pourcentage de fenestration dans les salons	Niveaux sonores moyens à l'intérieur des salons
Côté Chemin de fer	61	1	20 %	21	40 %	26
Côté Avenue Westbury	55	1	20 %	16	40 %	20
Côté Avenue de Courtray	38	2	50 %	10	70 %	13
Côté Avenue Victoria	58	1	20 %	19	40 %	23

Bien que les niveaux de bruit à l'intérieur respectent largement le critère du schéma d'aménagement de la Ville de Montréal (critère de 40 dBA $L_{eq,\ 24h}$), nous limitons la superficie de la fenestration afin de réduire les bruits ponctuels lors du passage d'un train.

2.2 VITRAGES

Les compositions utilisées pour les évaluations des niveaux sonores dans les logements du bâtiment de la phase 9 du projet Westbury sont les suivantes :

COMPOSITION 1 :

- Verre de 6 mm;
- Espace d'air de 19 mm;
- Verre laminé de 12 mm (6 mm - PVB 0,06 po – 6 mm).

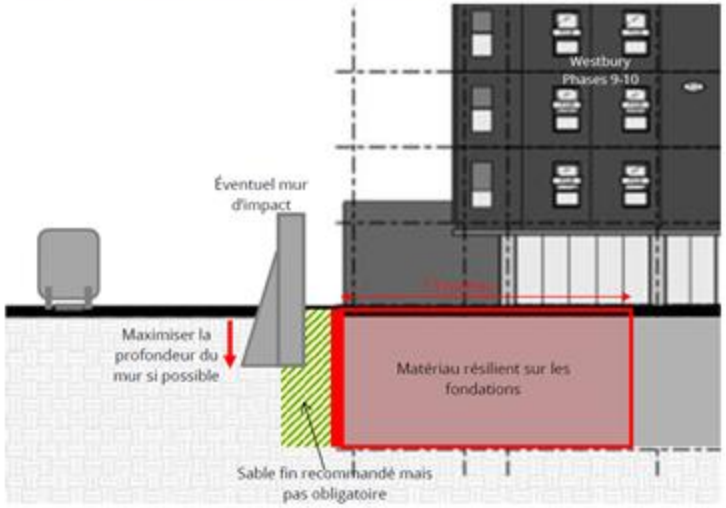
COMPOSITION 2 :

Pour les autres façades, le vitrage des chambres et des salons sera composé de :

- Verre de 6 mm;
- Espace d'air de 13 mm;
- Verre de 6 mm.

Des mesures de mitigation sont aussi requises pour les terrasses (max55 dBA)

Figure 7 Croquis explicatif en coupe des recommandations d'isolation vibratoire



Des mesures de mitigations sont requises pour assurer le respect du seuil vibratoire défini par le règlement d'urbanisme pour le passage des trains de fret (quelques trains par jour)

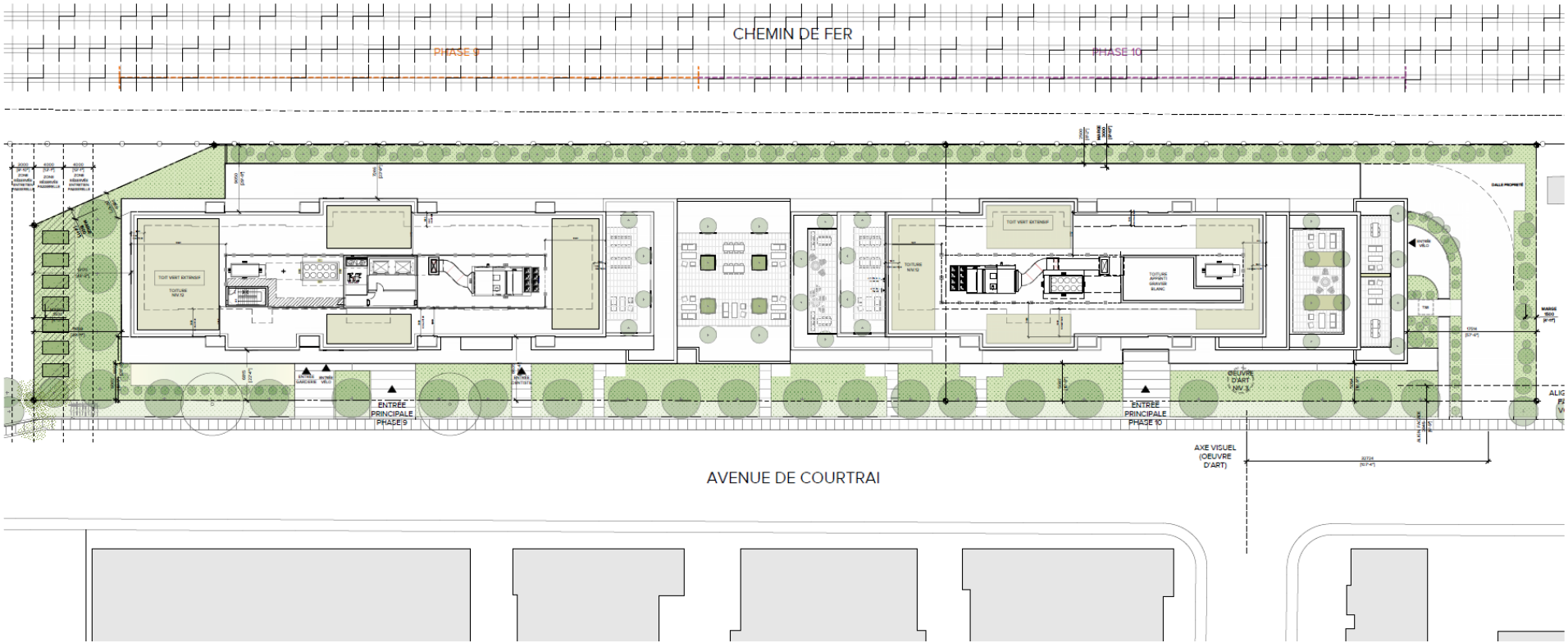
La réduction des vibrations sur leur chemin de propagation peut être atteinte par la création d'une zone tampon (e.g. revêtement élastomère entre le sol et les fondations et remblai de sable fin)

Figure 8 Croquis explicatif vue de dessus des recommandations d'isolation vibratoire

Avis favorable avec conditions (12 octobre 2022):

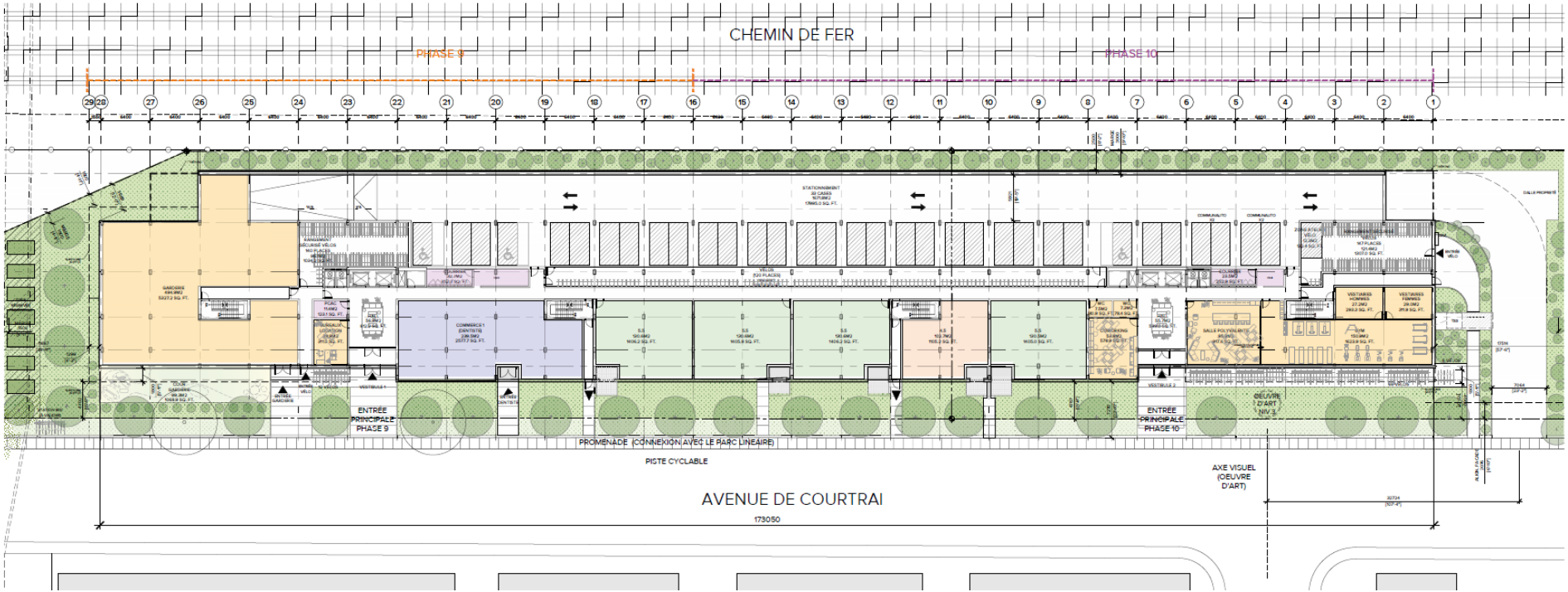
- Une étude volumétrique est requise en vue de mieux comprendre l'insertion du projet dans son milieu;
- Intégration du projet dans la planification d'ensemble du secteur à transformer;
- Entente de développement pour la réalisation d'une passerelle de franchissement de la voie ferroviaire et l'aménagement du domaine public suite aux travaux d'infrastructure;
- Réduction des entrées véhiculaires;
- Optimisation des aménagements paysagers au sol et sur les toits.

PROJET - PERSPECTIVE



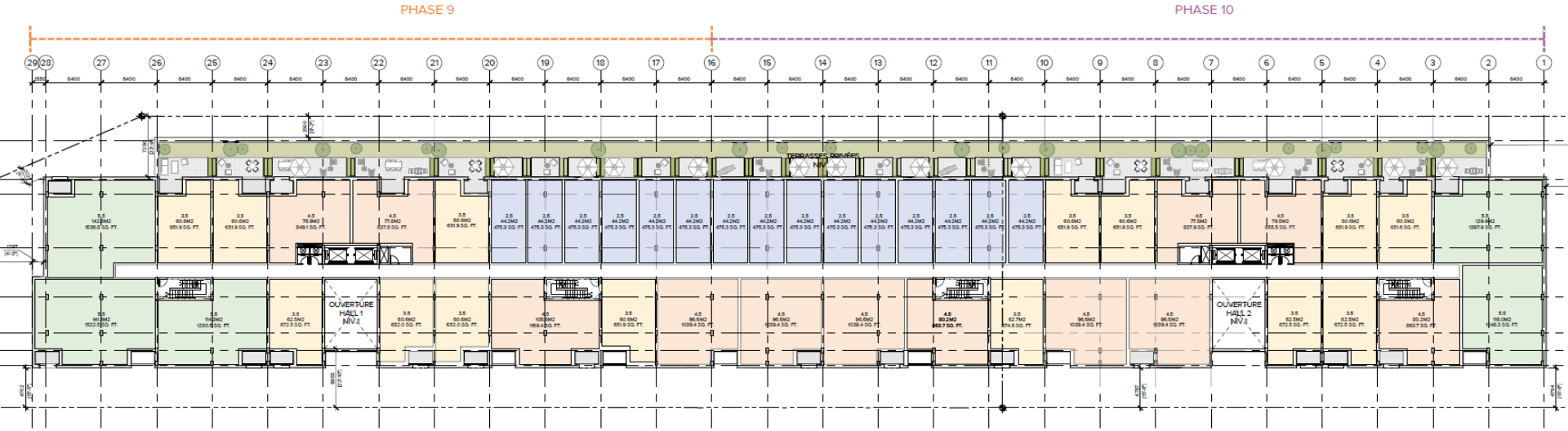
- Entrée véhiculaire en marge latérale Est
- Deux entrées principales de +/- 6 mètres de large
- Plusieurs entrées secondaires pour les cyclistes et les commerces
- Alignement d'arbres en cour avant

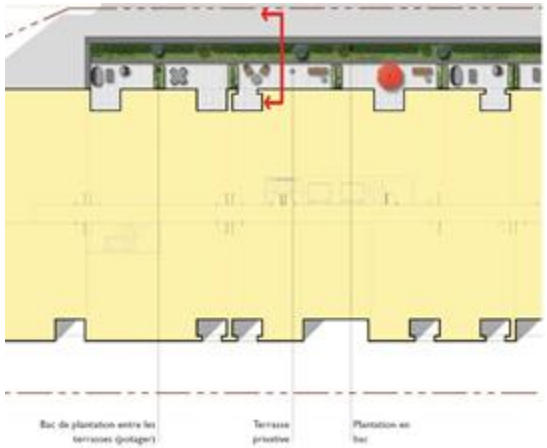
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

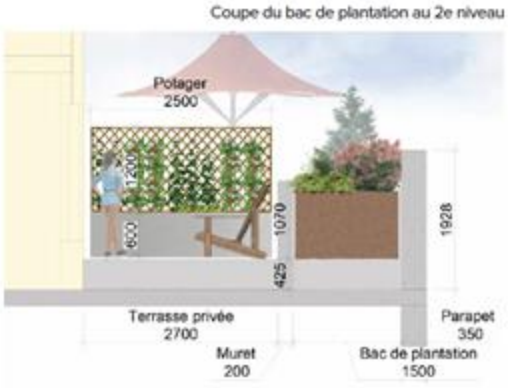


- Voie de circulation et aires de stationnements à l'arrière
- En avant de l'étage, de L'Ouest à L'est:
  - Une garderie, un petit commerce, 5 grands logements
  - Des espaces communs pour les résidents: salle de sport, salle communautaire et espace de cotravail.

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 2

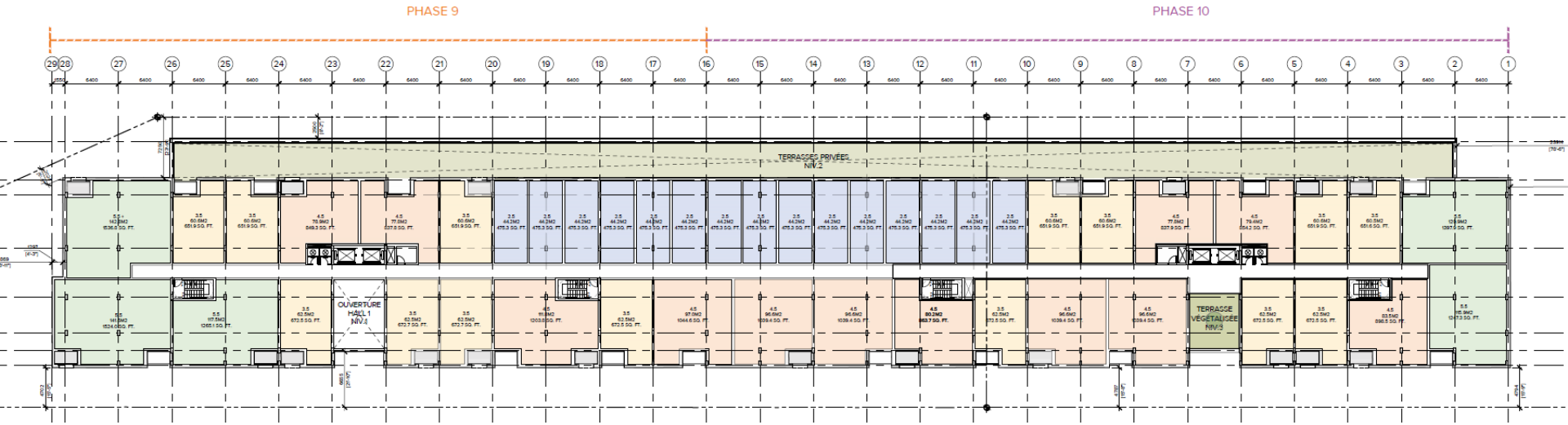






- Studios concentrés au 2e étage;
- Terrasses privatives;
- Mur écran (parapet) intégré à un bac de plantation;
- potagers mitoyens;
- balcons / loggias

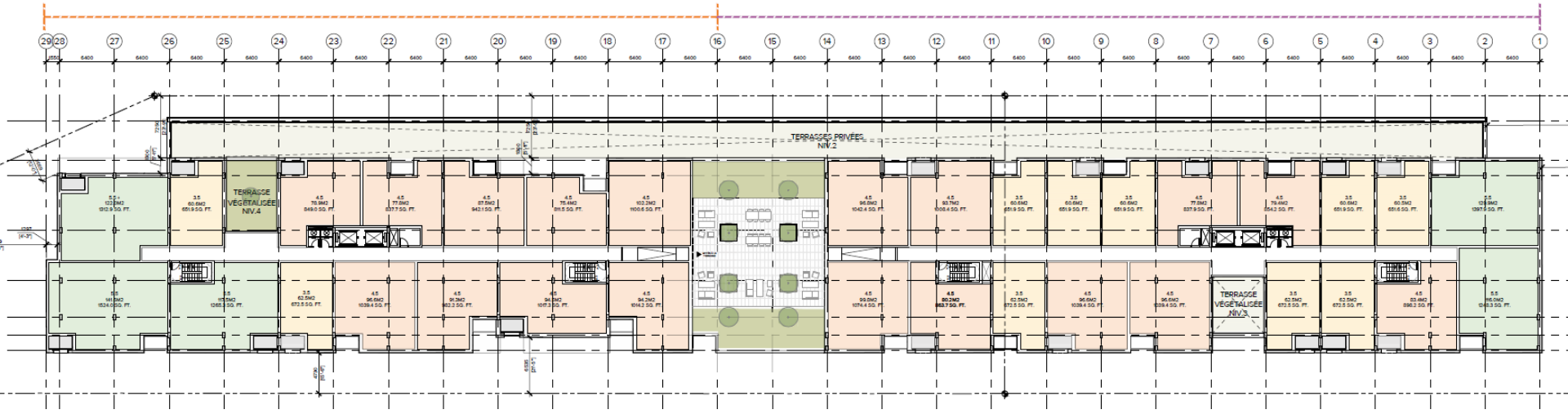
PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 3

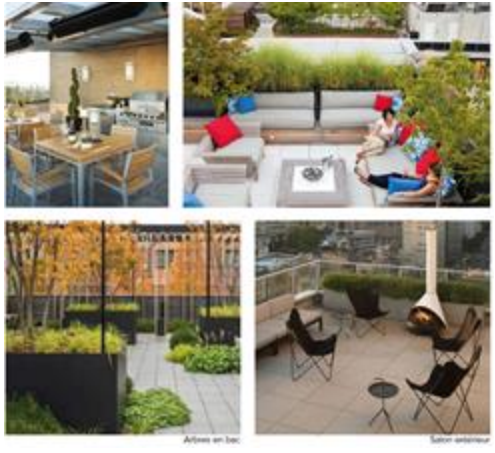


- Dernier étage sans une séparation des deux phases;
- plan similaire au 2ème étage;
- Une terrasse végétalisée avec plantation d'arbres en bac.

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 4

PHASE 9 PHASE 10



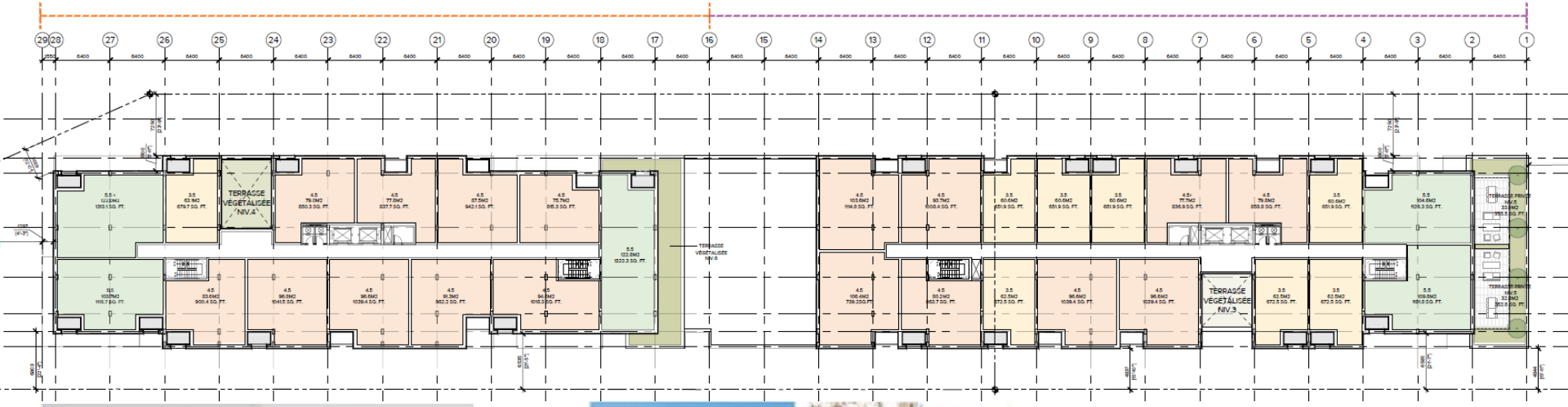


- Étage de séparation des deux phases
- Percée visuelle vers l'oratoire St Joseph
- Terrasse commune végétalisée
- Aménagement convivial

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 5

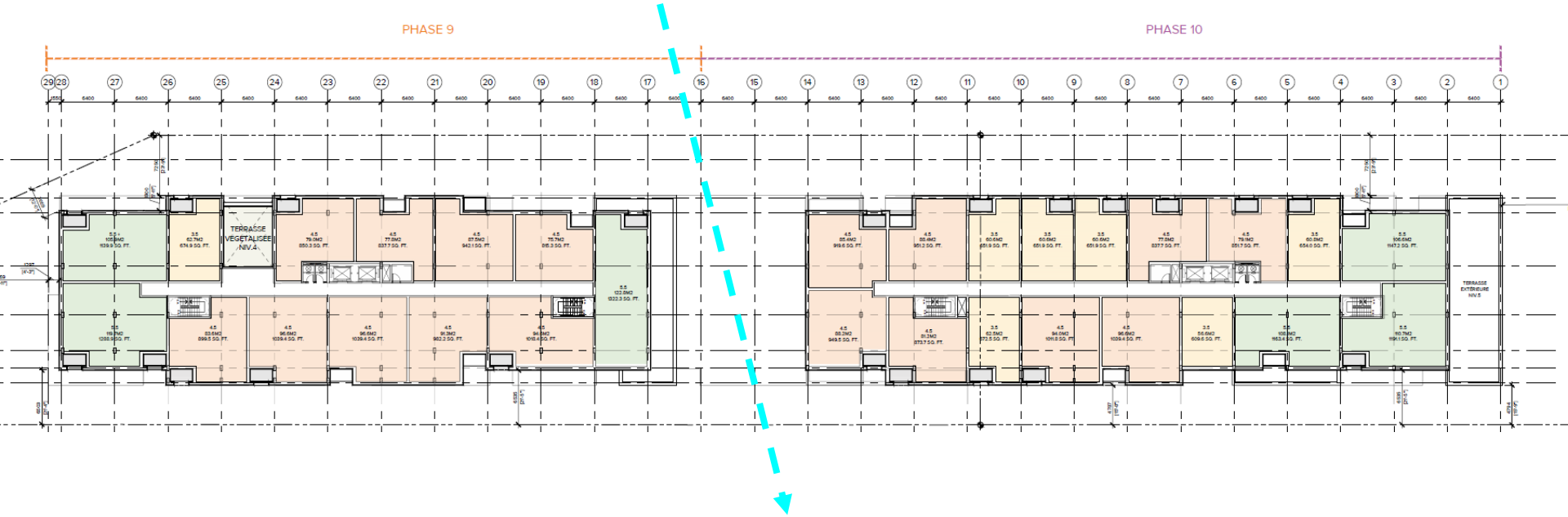
PHASE 9

PHASE 10



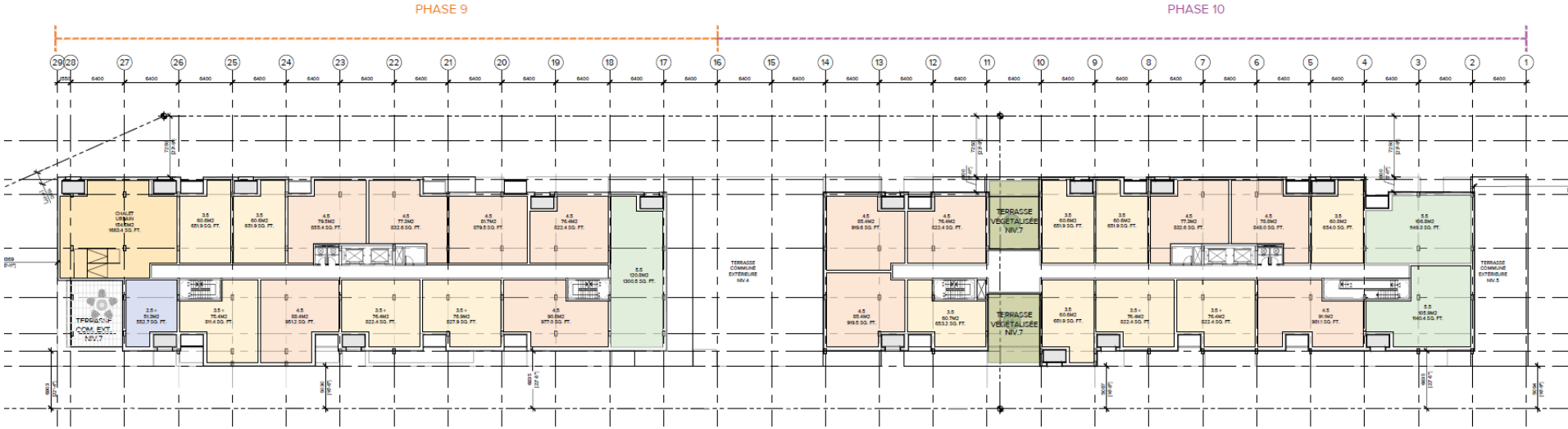
- prédominance de logements de 2 c.c et plus (73%)
- grands logements 3 c.c de coins;
- Terrasses latérales privatives
- terrasses végétalisées

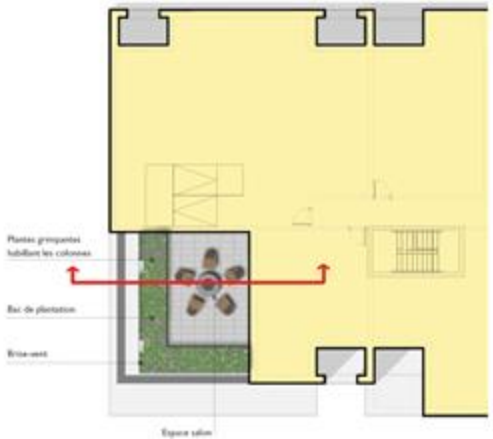
PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 6

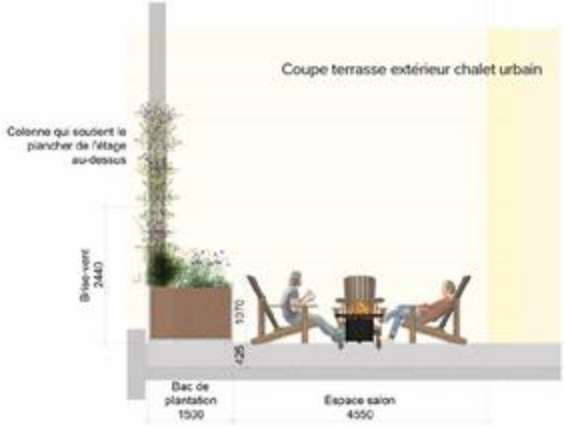


Vue vers l'oratoire Saint-Joseph

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 7

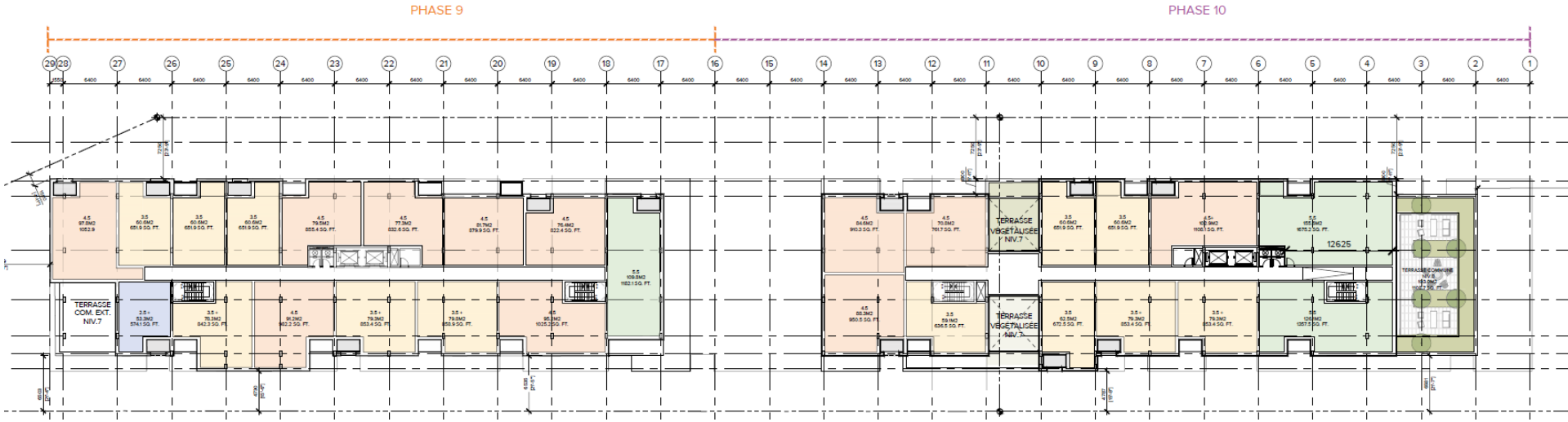






plantation d'arbres en bac

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 8

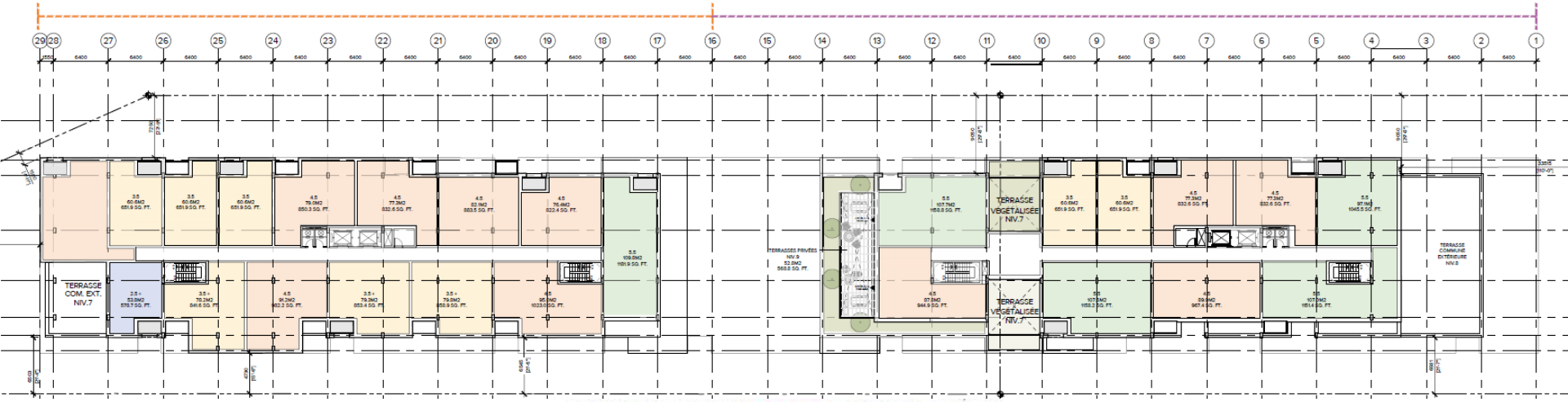


- Diversité des bacs de plantations proposés
- hauteurs adaptées aux types de plantations et à l'emplacement proposé (entre 600 mm et 1070 mm)

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 9

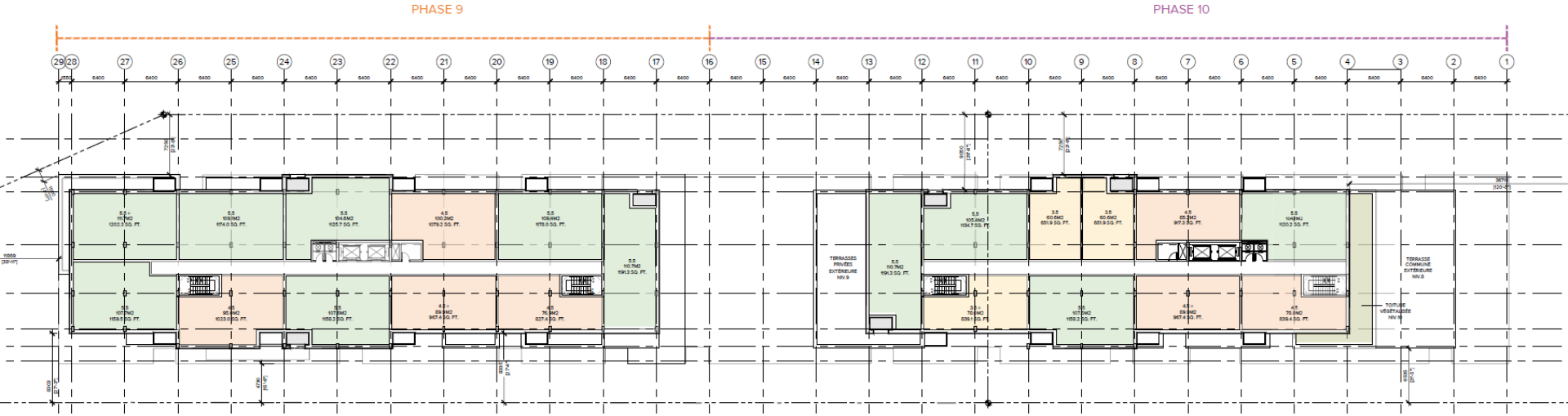
PHASE 9

PHASE 10



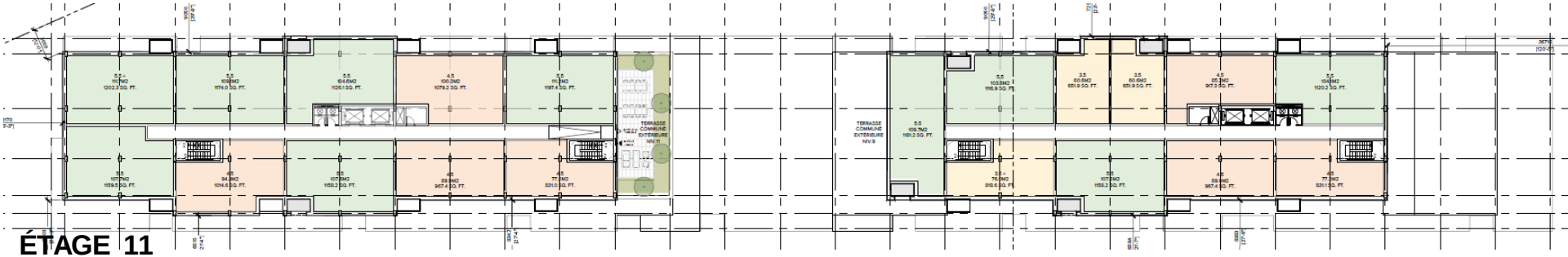
- Retraits volumétriques graduels entre le 4e et 12e étages
- Terrasses latérales privatives
- plantations intégrées aux écrans éoliens et acoustiques

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 10



Prédominance des logements de 3.c.c à partir du 10e étage;

PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 11 et 12



ÉTAGE 11

ÉTAGE 12

Bac de plantation

Espaces salon

Au total:

- 60% des logements ont 2.c.c ou plus;
- 8 terrasses communes;
- 33 terrasses privatives;
- toits végétalisés au dernier étage.

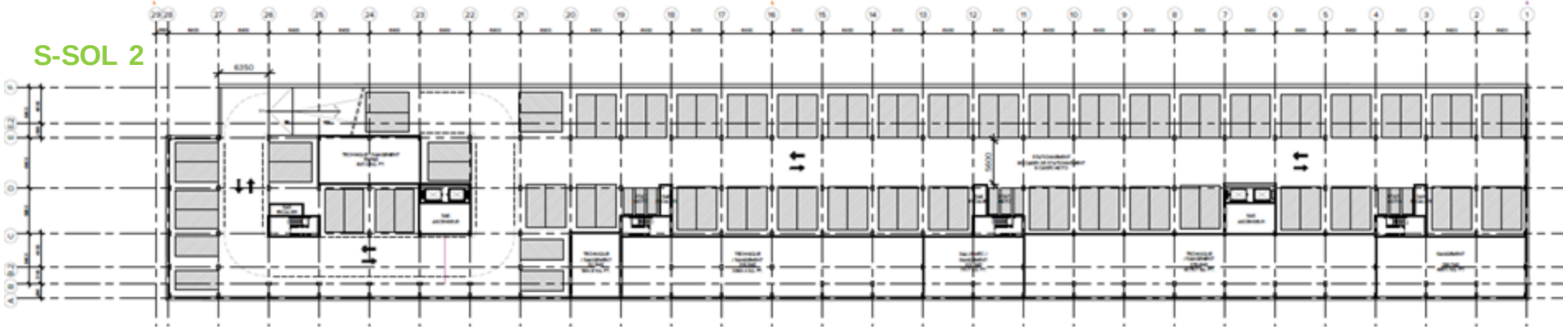
PROJET - PLAN DE TOIT

- Les toitures au-dessus des niveaux habités sont aménagées avec toit verts extensifs;
- Les constructions hors toit sont principalement occupées par des équipements mécaniques.

PLANS DE S-SOL

S-SOL 1

S-SOL 2



- Réaménagement requis avec retrait en cour avant de 3 mètres;
- plan de gestion des matières résiduelles requis.

Au total, 206 cases de stationnement (ratio 0.62) incluant:

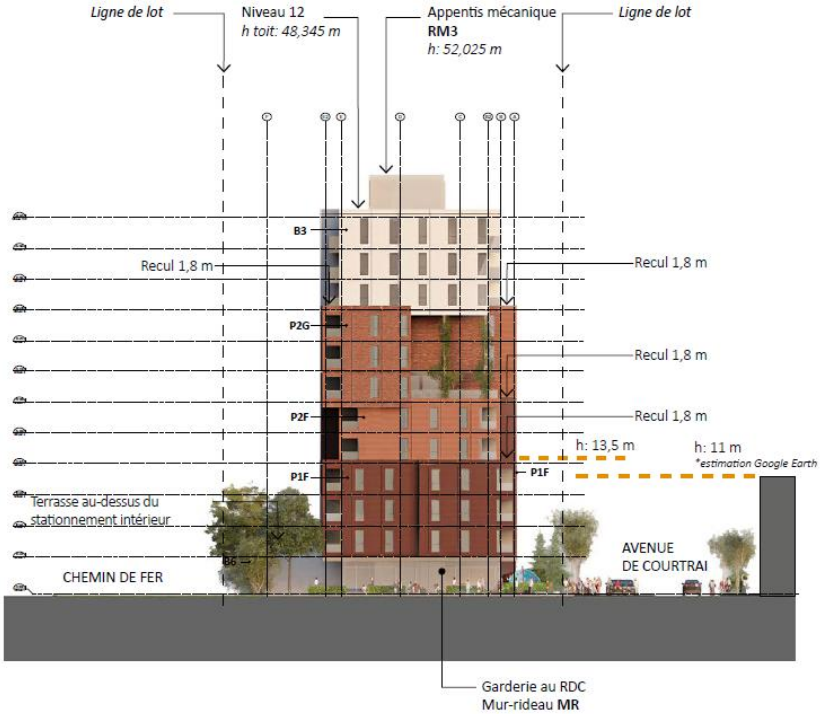
- 3 pour personnes à mobilité réduite, 4 en auto partage et 18 cases supplémentaires (motos)

FAÇADE PRINCIPALE (De Courtrai)

ÉLÉVATION SUD_AVENUE DE COURTRAI

0 3 6 12

ÉLÉVATIONS LATÉRALES



ÉLÉVATION OUEST

ÉLÉVATION EST

0 3 6 12

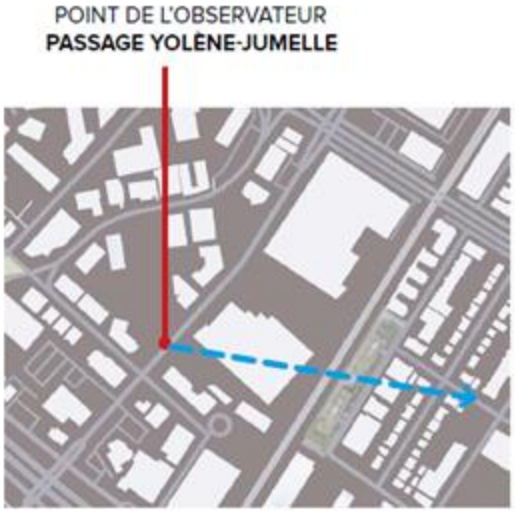
ELÉVATION ARRIÈRE (Voie Ferrée)

ÉLÉVATION NORD_VOIE FERRÉE

0 3 6 12

Cette image aérienne permet de comprendre les principes fondamentaux qui ont guidé notre travail de conception que nous décrivons ci-dessous de façon abrégée.

1. Nous proposons la création d'**un tout composé de plusieurs volumes de proportions plus similaires aux bâtiments résidentiels "traditionnels" de 3-4 étages du secteur**. Assemblés les uns aux autres avec des reculs successifs, les volumes sont aussi revêtus de parement de béton aux teintes variées qui s'inspire des parements de brique d'argile qui caractérisent le secteur. **Une gradation des teintes du bas vers le haut**, du plus foncé au plus pâle, permet de créer des rapports de proportions qui contribuent à une meilleure intégration du projet dans son environnement. Le jeu d'assemblage des volumes permet aussi de créer **des terrasses qui ponctuent l'ensemble du projet** et permet l'intégration de toiture verte et de zones de plantations arbustives qui seront visibles et qui contribueront indéniablement à la promotion d'une architecture urbaine biophilique.
2. Nous proposons **une implantation avec un fort recul** par rapport à la rue pour permettre l'aménagement d'une généreuse bande végétale. Ce recul (voir les plans) important permettra la plantation d'arbres en pleine terre et contribuera indéniablement à l'expérience du piéton dans le secteur. Ce recul aide aussi à assurer une meilleure intégration aux bâtiments de plus faibles gabarits du secteur.
3. Nous proposons un **abaissement volumétrique en «cascade»** pour la portion est du bâtiment afin de s'intégrer d'une façon plus douce au secteur avoisinant. La marge de recul généreuse que nous proposons pour ce secteur du projet assure l'intégration réussie du projet dans son contexte.
4. Nous proposons aussi une **marge de recul significative du côté ouest** de notre projet. Cette marge permettra l'**intégration d'une passerelle** piétonne municipale qui reliera le secteur au secteur du côté opposé du chemin de fer, donc au métro et aux commerces.
5. Nous proposons l'intégration d'**une terrasse à un niveau intermédiaire du projet dans sa portion ouest.** Cette terrasse créera une signature volumétrique très intéressante à partir du parc linéaire du projet Westbury et permettra aussi un certain ancrage visuel et proportionnel avec les bâtiments Westbury.
6. Nous proposons l'intégration de **terrasses au centre du projet créant une «faille» centrale, libérant la vue vers l'oratoire à partir du passage Yolène-Jumelle**. Ces terrasses extérieures offriront non seulement des espaces de vie communautaire et des lieux de détente aux vues imprenables sur le Mont-Royal, mais créeront également une **fragmentation du bâtiment** en bonifiant ainsi l'intégration dans le secteur.



LA VUE VERS L'ORATOIRE SAINT-JOSEPH

VUE VERS LE MONT- ROYAL ET L'ORATOIRE ST-JOSEPH À PARTIR DU PASSAGE YOLÈNE JUMELLE

PLAN DE MOBILITÉ DURABLE

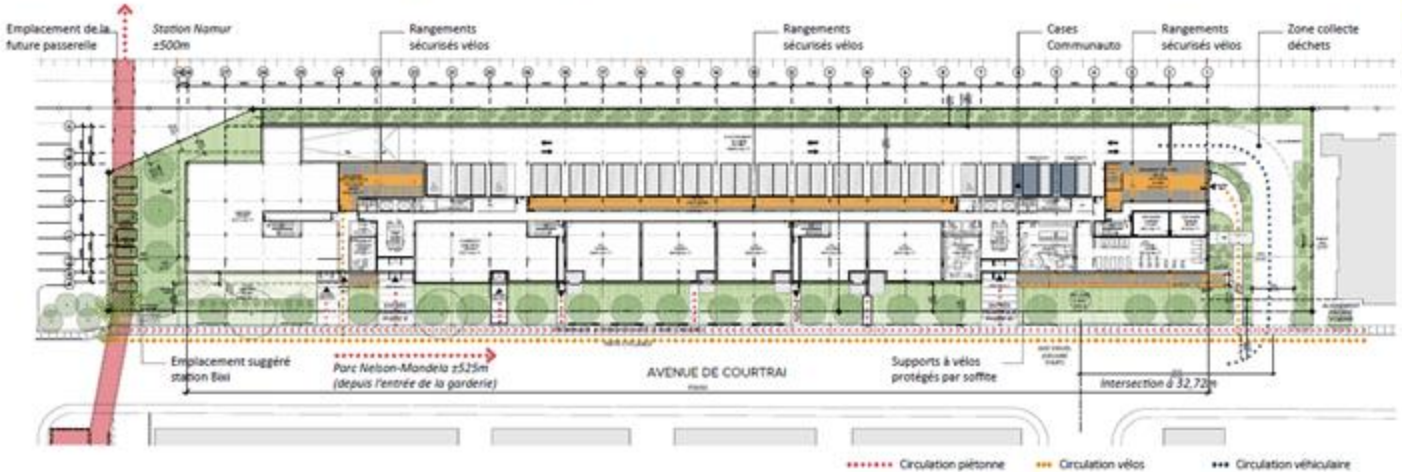
Dans un objectif de favoriser le transport actif, un plan de mobilité a été développé et mis en place tant dans l'architecture que dans la stratégie de développement du projet. Ce plan de mobilité comprend les différents éléments suivants:

A Vélos
- Favoriser l'utilisation du vélo.
- Deux entrées distinctes pour les vélos à proximité des halls. Accès ségrégués par rapport à l'entrée véhiculaire.
- Trois locaux de vélos sécurisés.
- Accès direct de l'extérieur et de l'intérieur aux locaux de rangement de vélos situés en rez-de-chaussée.
- Aménagement d'un atelier de réparation et d'entretien de vélos au rez-de-chaussée.
- Support à vélos extérieurs placés sous les soffites afin de les protéger des intempéries.
- Supports à vélos extérieurs situés près des entrées principales et visibles des espaces communs du bâtiment (lieux éclairés et sécuritaires)
- Nombre impressionnant de rangements de vélos intérieurs.
- Aménagement d'une piste cyclable en avant du bâtiment (réduction de la largeur de la rue et peinture sur la chaussée - approbation à obtenir de l'arrondissement).
- Volonté d'implanter une station Bixi afin de bonifier l'offre de vélos en libre-service.

B Piétons
- Aménagement de la cour avant de manière à rendre les déplacements à pied sécuritaires.
- Deux entrées principales pour piétons en marge avant facilement repérable grâce à l'aménagement paysager et le hall en mur-rideau ouvert sur deux niveaux.

C Transport collectif
- Incitatif monétaire pour nouveaux résidents: remboursement de 50% du coût d'une passe Bixi et d'une passe de la STM pour la première année.
- Fournir une trousse informative aux nouveaux résidents sur les divers services situés à distance de marche du projet (parcs, épiceries, pharmacies, commerces, restaurants).
- Favoriser l'accès sécuritaire à la station de métro Namur et aux services situés sur Jean-Talon Ouest par l'entremise d'une passerelle publique.

D Voitures
- Électrification de 15% des cases de stationnement.
- Stationnements intérieurs situés au rez-de-chaussée pour véhicules en autopartage pour les résidents
- Une seule entrée véhiculaire pour l'ensemble du projet accessible sur la marge est du bâtiment et combinée avec la collecte de déchet.



Support vélos muraux
Rangements sécurisés corridor central

Support vélos doubles hauteur
Rangements sécurisés

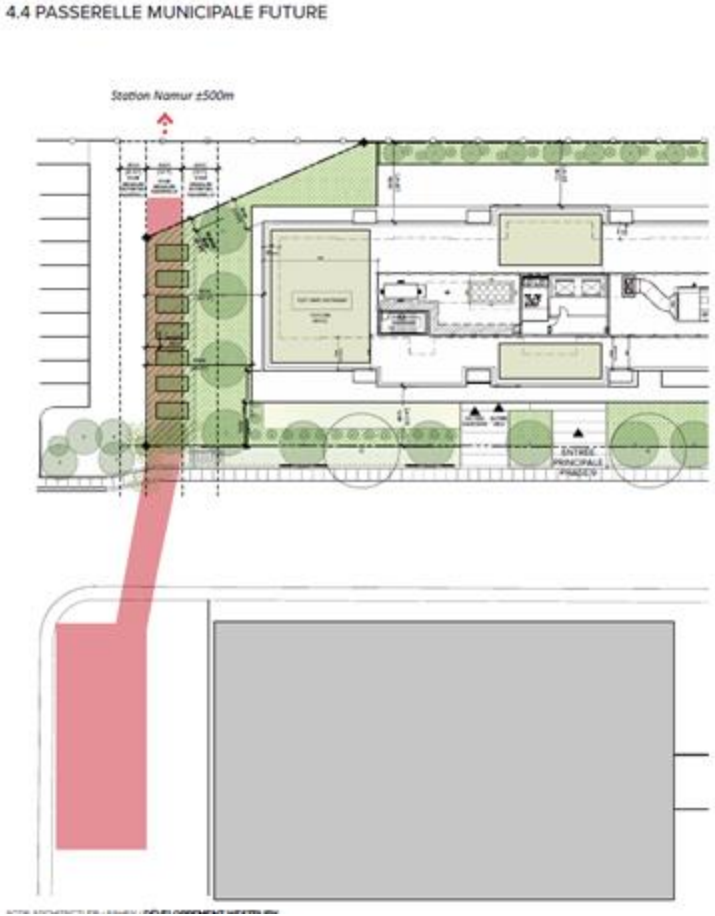
Supports fixes doubles hauteur

Espace vélos phase 9:	140 cases
Espace vélos phase 10:	147 cases

Supports fixes muraux

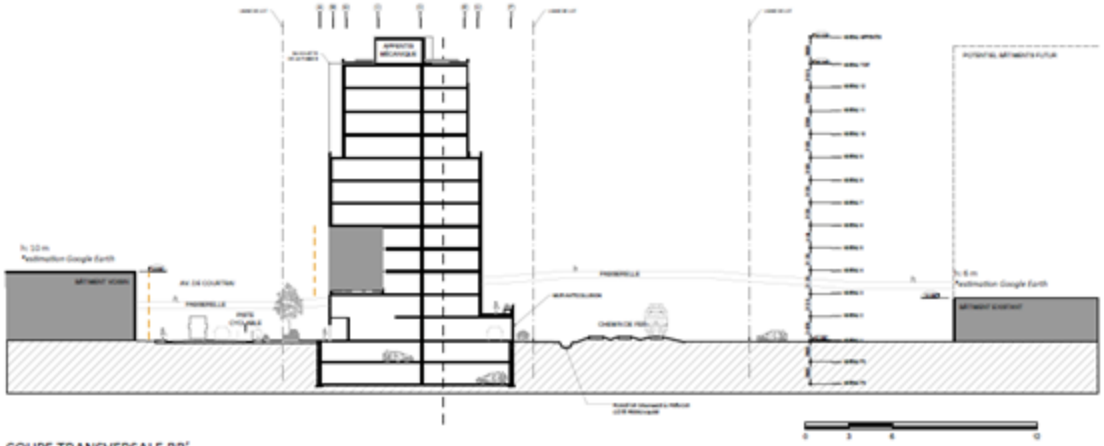
Espace vélos corridor central :	120 cases
Total espaces intérieurs:	**407 cases**
Total espaces extérieurs:	**85 cases**
Grand total:	**492 cases**

SERVITUDE DE PASSAGE ET DE CONSTRUCTION D'UNE PASSERELLE DE FRANCHISSEMENT DE LA VOIE FERRÉE

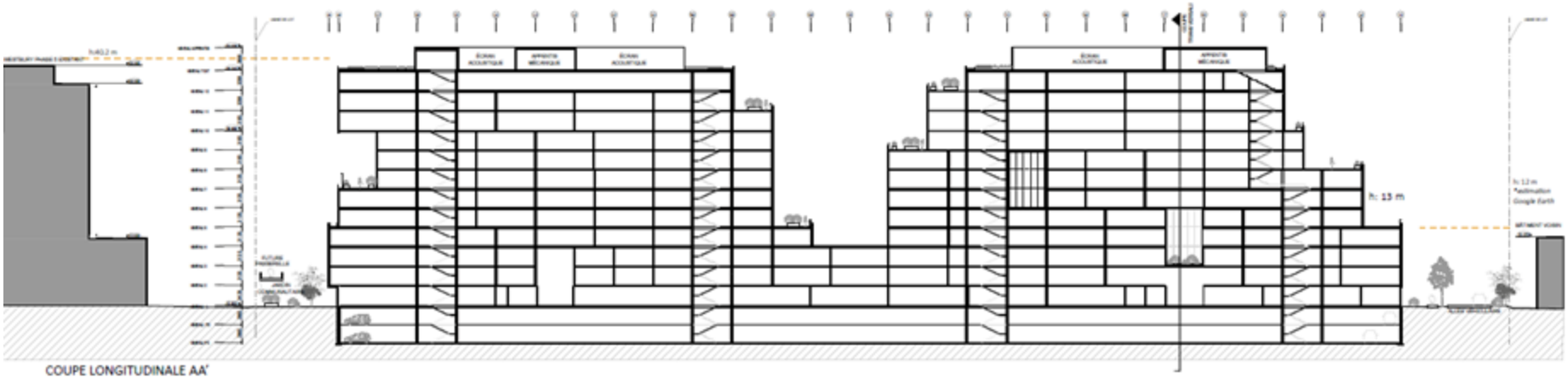


Passerelle multimodale de franchissement de la voie ferrée;
Proposition sous forme d'escalier avec dalot pour vélo.

COUPES



COUPE TRANSVERSALE BB'

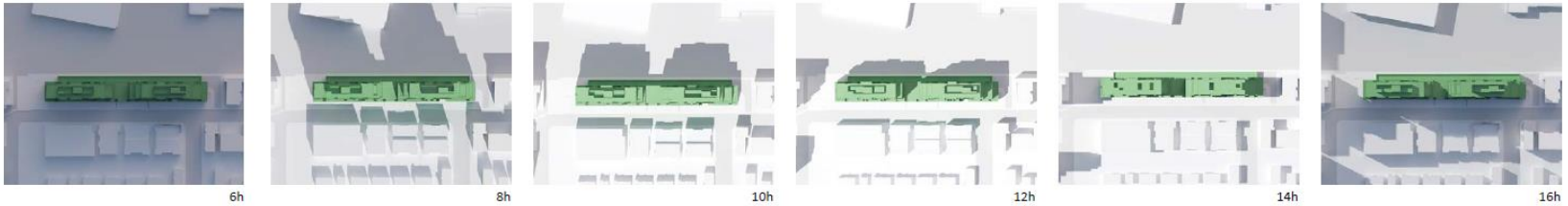


COUPE LONGITUDINALE AA'

ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT

SOLSTICE D'HIVER

ÉQUINOXE PRINTEMPS AUTOMNE



SOLSTICE D'ÉTÉ

Perte d'ensoleillement des immeubles voisins au Sud de l'Avenue de Courtrai en fin de journée:

- Vers 16h aux périodes d'équinoxe;
- Vers 18h en été.

PRINCIPALES DÉROGATIONS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-T5	0852	-
USAGE	Mixte	Habitation unifamiliale (H.1)	Habitation multifamiliale avec services **(H.7)** Commerces et services **(C.2)**
HAUTEUR	-	Min 7m / Max 12.5 m	**42 m**
MARGES AVANT		Règles d'insertion	4 m
ÉTAGES	Min 2 / Max 12	-	5 à 12 étages
DENSITÉ	Min 1.0 / Max 6.0	-	**4.6**
VERDISSEMENT		25 % de verdissement en pleine terre	21% en pleine terre 29% au Total

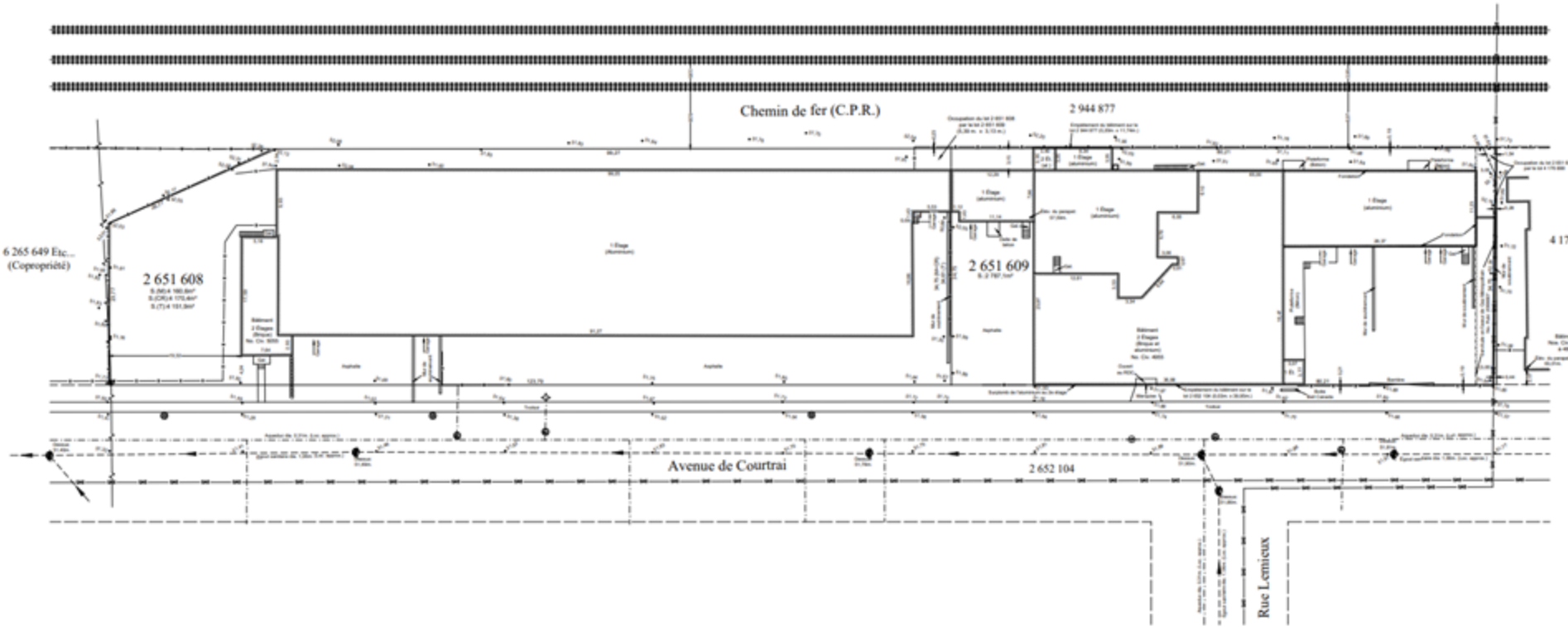
RECOMMANDATION

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

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Le projet permet de compléter la transformation du secteur au sud de la voie ferrée par une forme bâtie dynamique qui assure la transition entre le projet d'ensemble Westbury de forte densité et un secteur résidentiel établi;
- la nouvelle densité proposée permet d'augmenter le parc de logements locatifs dans l'arrondissement de 330 logements, dont 60% d'unités de 2 c.c. et plus;
- Les mesures de mitigations proposées permettent d'atténuer les nuisances environnementales et d'assurer la sécurité ferroviaire pour l'intensification de l'usage résidentiel;
- Le projet répond aux commentaires émis lors de l'avis préliminaire et aux conditions de l'étude préliminaire;
- Le projet intègre les balises d'aménagement de la planification du Quartier Namur-Hippodrome en tenant compte de la vue vers l'oratoire Saint-Joseph et de la passerelle de franchissement de la voie ferrée;
- Une entente de développement sera adoptée pour inclure les contributions à la réalisation d'infrastructures municipales incluant l'élargissement du trottoir et une servitude pour une passerelle multimodale;
- Le projet valorise le transport alternatif à l'automobile par son plan de mobilité durable;
- Le projet optimise le verdissement par son plan d'aménagement paysager intégrant une canopée le long de l'avenue de Courtrai et plusieurs terrasses végétalisées à usages variés;
- L'approbation finale du projet est assujettie aux conditions, objectifs et critères PIIA de la présente résolution, du règlement d'urbanisme et du règlement sur les PIIA.

Territoire d'application :



DÉROGATIONS

- a. article 10, afin d'autoriser une **hauteur** maximale de 42 mètres et 12 étages;
- b. article 21 afin de permettre des **bacs végétalisés sans retrait** minimal par rapport au mur arrière;
- c. article 34, afin d'autoriser une **densité** maximale de 4.6;
- d. article 71, afin d'autoriser une **marge arrière** de 2 mètres au niveau du rez-de-chaussée;
- e. article 123, afin d'autoriser les **usages** de la catégorie:
    - H.7 comme catégorie principale;
    - C.2 au 1e étage - max **1000 m²** .
- f. article 329, afin d'autoriser des balcons en **saillie** à 1,5 m de la limite arrière du lot à partir du 2e étage;
- g. article 386.1 afin d'autoriser des **allées piétonnes** menant aux entrées principales d'une **largeur supérieure à 2 mètres**;
- h. Article 537 en vue de remplacer l'**unité de chargement** par une case de stationnement intérieure;
- i. article 618.4 afin d'exiger qu'au moins 10% des unités de stationnement requises se situent à l'extérieur ;
- j. article 618.6 afin d'autoriser des **stationnements extérieurs pour vélo partiellement** recouverts par un toit ou un volume en saillie;

CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET (SUITE)

- L'aménagement du terrain et du bâtiment doit répondre aux conditions suivantes :

a. **les toits aménagés entre le 4e et le 10e** étage du bâtiment doivent être **principalement aménagés de terrasses collectives;**

b. **les terrasses collectives** situées sur les toits doivent être aménagées avec des **zones végétalisées,** pouvant accueillir des **potagers ou des jardins nourriciers** adaptée au milieu, selon les conditions suivantes:

c. le calcul de la superficie des zones végétalisées est la somme des surfaces de toits verts intensifs et de bacs de plantation ayant une **profondeur de substrat de croissance d'au moins 0,6 mètre**;

d. la **superficie totale minimale** des zones végétalisées exigées pour l'ensemble des terrasses collectives est de **20%**;

e. **À partir du 12e étage**, les toits doivent être recouverts en grande partie de **toits verts extensifs.**

- Les **travaux d'aménagement paysager** doivent être achevés dans les **12 mois** suivant la fin des travaux de construction autorisés par le permis de construction délivré.
- Des **écrans éoliens** sont autorisés dans toutes les cours du bâtiment.
- une **haie de buissons** d'une largeur minimale de 1 m doit être plantée entre **l'allée d'accès au stationnement et la limite latérale Est**;
- **Aucune unité de chargement extérieure** n'est autorisée.
- **Aucune aire de stationnement extérieure** pour véhicule automobile n'est autorisée.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU PROJET

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

- ❑ À l'exception de l'usage « **garderie** », un usage de la catégorie C.2 doit avoir une superficie maximale de **300 m**;
- ❑ les **usages** suivants sont spécifiquement **exclus** :
  - carburant;
  - vente de pièces et accessoires d'automobiles;
  - Hôtel et résidence de tourisme;
  - salon funéraire;
- ❑ le **taux d'implantation** maximal du bâtiment doit être de **68%** ;
- ❑ l'implantation de la construction doit respecter les conditions suivantes:
  - À l'**avant**, une **marge minimale de 4 m** par rapport à l'emprise de l'avenue de Courtrai;
  - Du côté **est**, une **marge minimale latérale de 17 m**;
  - Du côté **ouest**, une **marge minimale de 11,5 m**;
  - à partir du 2e étage, la **marge arrière minimale** doit être de **7 m**;
- ❑ **Une partie du bâtiment entièrement sous terre** doit respecter un **retrait minimal de 3 m** par rapport à l'emprise du domaine public;
- ❑ **au moins 55% des logements** proposés doivent être composés de **2 chambres à coucher et plus,** d'une superficie minimale de 80 m² pour les logements de 2 chambres à coucher et 92 m² pour les logements de 3 chambres à coucher;
- ❑ **au plus 10% des logements** proposés peuvent être de type **studio;**
- ❑ les **locaux d'entreposage des matières putrescibles** doivent avoir une superficie minimale de **20 m²**, être situés à l'intérieur d'un bâtiment, maintenus à une température de 2°C à 7°C, avoir une surface intérieure lisse, non-poreuse, lavable et comportant un avaloir au sol.
- ❑ Des **enseignes d'une superficie maximale égale à 1/100e** de la superficie d'un usage commercial sont autorisées sur **la façade du RDC ou du 2e étage**. Elles peuvent être éclairées par translucidité si elles sont composées de lettres détachées ou symboles graphiques;

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

OBJECTIF 1: **Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur à transformer et en relation avec son milieu d'insertion:**

- La **proposition volumétrique** et les hauteurs de ses composantes prend en compte la vue d'intérêt **vers l'oratoire Saint-Joseph** ;
- la conception volumétrique proposée permet d'assurer une **transition harmonieuse entre les échelles** des différents gabarits environnants;
- **le retrait graduel des composantes volumétriques** ainsi que leurs hauteurs respectives permettent d'**optimiser l'ensoleillement** des immeubles voisins;
- l'**aménagement de nombreuses terrasses végétalisée** contribue à **affiner l'apparence architecturale du bâtiment ;**

- l'**implantation** du bâtiment permet **un dégagement suffisant pour l'aménagement d'une passerelle** de franchissement du corridor ferroviaire et privilégie la mobilité active dans le secteur;
- les **aménagements extérieurs** proposés en cour avant et en cour latérale doivent être **cohérents avec les interventions projetées sur le domaine public et la servitude requise pour une passerelle piétonne**;
- le retrait en cour avant doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site par **l'alignement d'arbres** résistants et à grand déploiement pouvant former **une canopée** qui recouvre substantiellement les allées piétonnes et le trottoir;
- le choix des **matériaux de revêtement** est justifié en fonction de leurs **caractéristiques physiques** (i.e propriétés acoustiques, durabilité, empreinte carbone) et de leur **emplacement dans le bâtiment**;

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

OBJECTIF 2: **Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorise et multiplie les interactions entre résidents.**

- ❑ le projet propose des **logements sécuritaires** et **qui donnent accès à un espace extérieur privé ou commun**;
- ❑ Le projet inclut une proportion raisonnable de **logements adaptables**;
- ❑ le projet favorise l'**utilisation des modes de déplacements actifs et collectifs**, l'électrification des transports et la mutualisation des aires de stationnement et des équipements de recharge;
- ❑ Les terrasses communes doivent être pourvues d'un **aménagement paysager comprenant des lieux de détente conviviaux**;
- ❑ l'aménagement d'une **aire de jeu pour une garderie** doit inclure des revêtements au sol écoresponsables et intégrant un couvert végétal ;
- ❑ l'aménagement et entretien des espaces extérieurs doit privilégier **une gestion naturelle des eaux pluviales**;
- ❑ le projet doit tendre à respecter l'implantation, le concept architectural et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B.

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

OBJECTIF 3: **Intégrer les mesures d'atténuation des nuisances environnementales et autres nuisances liées aux usages:**

- ❑ des mesures de mitigation doivent être intégrées aux cours et aux terrasses aménagées sur les toits et terrasses afin d'**atténuer les impacts éoliens et optimiser le confort des usagers**. Ces mesures peuvent inclure la densification de la végétation et l'installation d'écrans protecteurs;
- ❑ les écrans visuels, pare-vent ou contre le bruit, utilisés sur le site et le bâtiment doivent être considérés comme des **éléments architecturaux intégrés** au traitement de la façade et à l'aménagement des espaces extérieurs;
- ❑ les **équipements mécaniques** sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation des cours et des terrasses communes ou privées par les occupants;
- ❑ la **gestion des matières résiduelles** proposée doit être optimale et évite l'encombrement du domaine public;
- ❑ un **espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles** doit être pourvu, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonise avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace;
- ❑ le projet d'aménagement paysager doit tendre à respecter le plan d'architecture de paysage et le plan de plantation proposé en annexe D.

ÉTAPES D'ADOPTION

Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	17 janvier 2024
Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	**Février 2024**
Consultation publique	à venir
Adoption, avec ou sans changement, du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	CA à venir
Période pour demande d'approbation référendaire	8 jours
Adoption finale de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA) Adoption de l'entente de développement	CA à venir
Processus référendaire, si requis, ou entrée en vigueur de la résolution	

ANNEXES

La **gradation des teintes** des parements extérieurs permet de créer un rapport d'échelle cohérent avec le cadre bâti du voisinage. Les teintes s'éclaircissent du bas vers le haut, favorisant une meilleure dispersion de la lumière naturelle et créant du même coup un sentiment d'**abaissement volumétrique**.

Cette image permet aussi d'apprécier le grand niveau d'articulation volumétrique qui est proposé dans ce projet. Les nombreuses terrasses extérieures qui sont générées par cette articulation permettront l'intégration de plantations arbustives qui ponctueront la façade.

Aux deux extrémités du projet, de larges baies vitrées animeront l'espace piéton. Ces espaces logeront des fonctions commerciales et des espaces communs. Il est important de souligner l'effort qui est ici fait pour animer l'espace public notamment en positionnant les espaces communs qui, la plupart du temps, sont placés en toiture et participent ainsi beaucoup moins à l'animation du quartier.

Cette perspective permet d'apprécier le jeu d'**abaissement volumétrique** de la portion est du projet afin de permettre un **arrimage adéquat avec les bâtiments avoisinants.**

Elle permet aussi de comprendre le **fort recul en marge avant** du bâtiment qui permet l'aménagement d'une bande paysagère importante et la plantation d'arbres en pleine terre. Les accès aux deux entrées principales résidentielles et commerciales seront aménagés avec des assises fixes en bordure de la propriété dans l'espoir qu'elles soient aussi utilisées par les passants du secteur.

Cette image permet aussi d'apprécier l'articulation volumétrique du projet et la gradation des teintes des parements extérieurs qui contribuent indéniablement à la création d'un projet qui maintient une certaine **échelle humaine** et une cohérence avec le cadre bâti du voisinage.

Une **œuvre d'art publique** sera installée stratégiquement face à un des espaces communs du rez-de-chaussée bonifiant l'expérience des piétons et des résidents tout en créant un axe visuel intéressant depuis la rue Lemieux.

Note: pour permettre de bien comprendre le rabaissement volumétrique, des arbres ont été enlevés de la perspective.

Cette perspective permet d'apprécier le **jeu d'abaissement volumétrique** de la portion est du projet afin de permettre un arrimage adéquat avec les bâtiments avoisinants. Les reculs successifs permettent la création de **généreuses terrasses** qui seront munies de bacs de plantations arbustives visibles depuis la rue, jouant ainsi un rôle pédagogique pour l'aménagement de toitures vertes en milieu urbain.

Elle permet aussi d'apprécier l'articulation volumétrique du qui contribuent indéniablement à la création d'un projet qui maintient une certaine **échelle humaine** et une cohérence avec le cadre bâti du voisinage. La teinte pâle des volumes disposés aux niveaux supérieurs se rattache aux derniers étages des phases antérieures.

Aux deux extrémités du projet, de larges baies vitrées **animeront l'espace piéton**. Ces espaces logeront des fonctions commerciales et des espaces communs. Il est l'espace public notamment en positionnant les espaces communs qui, la plupart du temps, sont placés en toiture et participent ainsi beaucoup moins à l'**animation du quartier.**

Cette vue permet aussi de comprendre le **rapport de proportion des volumes** de notre projet avec les phases antérieures de Westbury, en bout de perspective, et avec les voisins de plus faible gabarit, au premier plan. La faille au cœur du projet contribuera aussi à **fragmenter l'ensemble.**

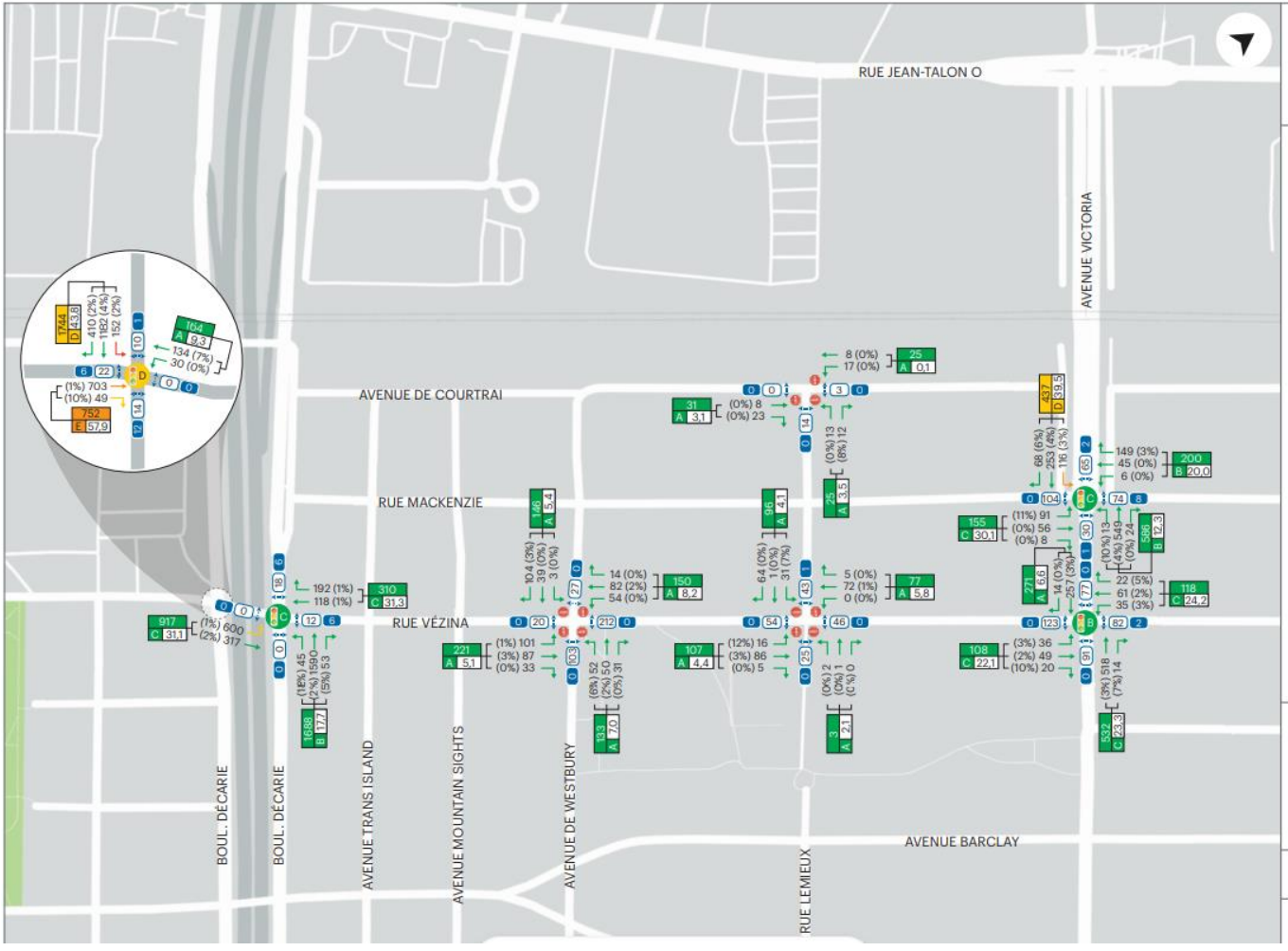
Cette vue côté voie ferrée permet d'apprécier le **maintien des principes volumétrique** et de gradation des teintes des parements extérieurs sur toutes les faces du projet. Nous présentons un projet qui s'adressera au nord-ouest par une volumétrie de hauteur correspondant aux futurs développements de grande hauteur (Le Triangle) de ce secteur.

L'aménagement des nombreux balcons et terrasses permettra aux résidents de profiter de **généreux espaces extérieurs verts** judicieusement aménagés pour maximiser le confort et adoucir la présence de la voie ferrée.

Le **mur anticollision sera verdi** grâce à l'aménagement de plantes grimpantes.

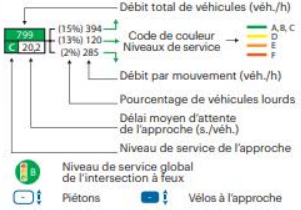
PERSPECTIVES

Cette perspective illustre bien le principe de gradation des teintes des parements extérieurs. Nous présentons un projet qui s'inspire de la matérialité prédominante de brique d'argile que nous retrouvons dans l'arrondissement Côte-Des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce tout en nous liant aux phases précédentes par les teintes pâles des niveaux supérieurs.



ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS
DÉVELOPPEMENT DEVMONT

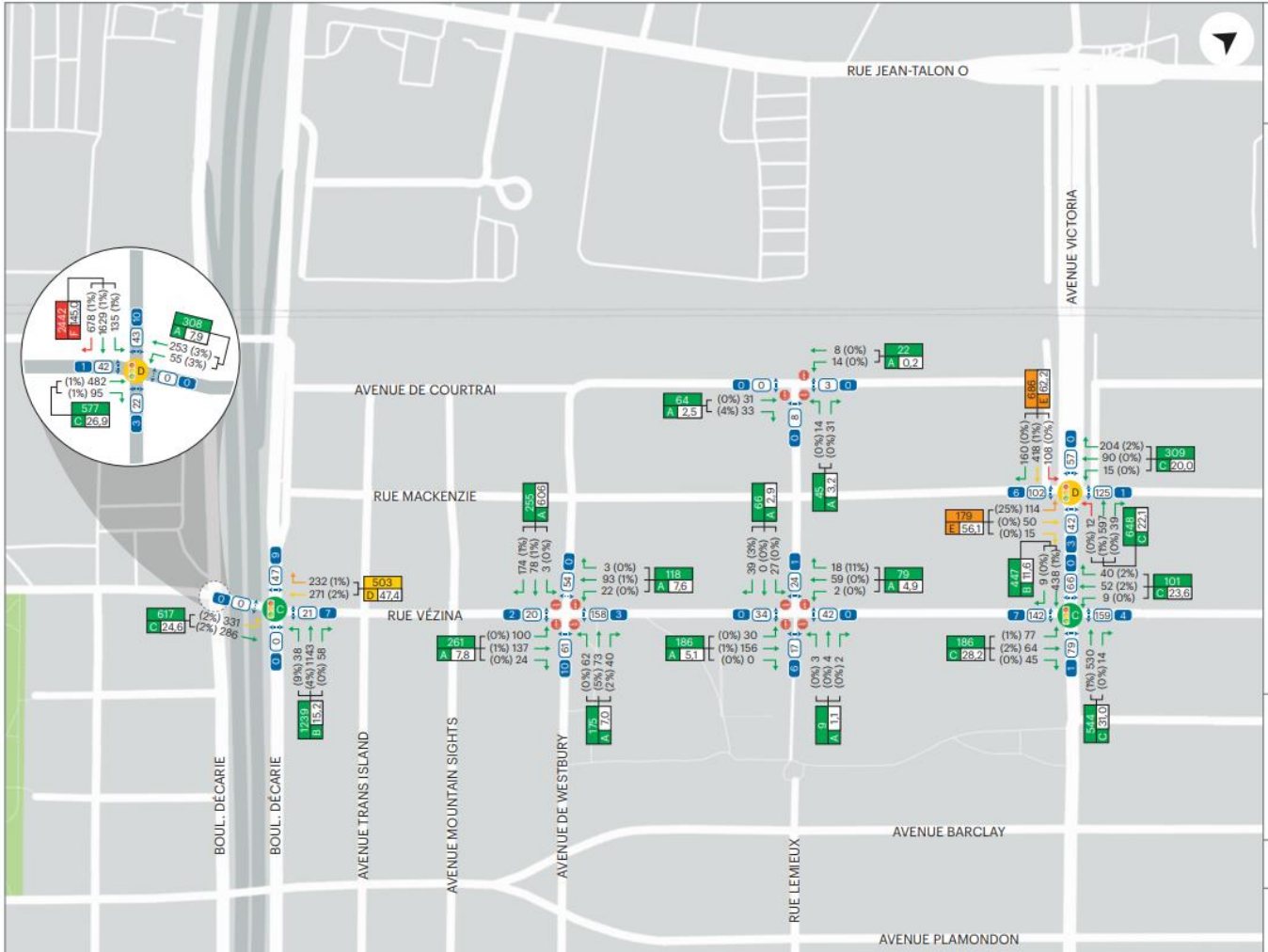
LÉGENDE



CONDITIONS ANTICIPÉES DE CIRCULATION

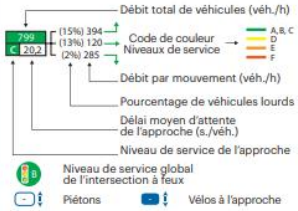
Heure de pointe du matin

Figure 4-3



ÉTUDE D'IMPACT SUR LES DÉPLACEMENTS
DÉVELOPPEMENT DEVMONT

LÉGENDE



CONDITIONS ANTICIPÉES DE CIRCULATION

Heure de pointe de l'après-midi

Figure 4-4

CIMA+

M03751F

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4810 Jean-Talon O. (2 6489 778)**

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 deux enseignes sur le bâtiment commercial situé au 4790-4830, rue Jean-Talon ouest et 7050-7054, avenue Victoria – dossier relatif à la demande de permis **3003326033**.

2024/01/17

01

CONTEXTE

Objet du dossier - Résumé des interventions

- Installation de 2 enseignes identifiant le nom de l'immeuble

02

ANALYSE

Enseigne annonçant le nom d'un immeuble et installée à une hauteur égale ou inférieure à 16 m

- Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 475

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

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

4810, rue Jean-Talon O.- Enseignes identifiant le nom d'un immeuble - 3003326033

SOUS-SECTION

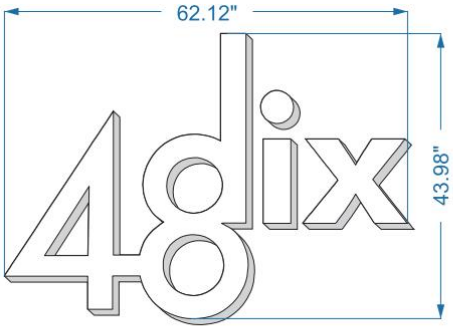
District: Snowdon
Zonage: Commerces lourds, de gros et d'entreposage et services d'appoint (C.6, C.7. C.1(2))
Industries légères (I.2)
Année de construction: 1975

4810, rue Jean-Talon O.- Enseignes identifiant le nom d'un immeuble -

PROPOSITION - FAÇADE JEAN-TALON O.

Jean-Talon O. - Existant

Superficie = 18.97 m²

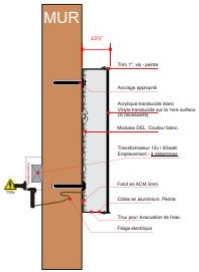


Superficie = 1.80 m²

A Channel letters. Illuminated by LED modules. Returns - white. Trim - white. Face - 3/16" acrylic white.

Installed flat onto wall

Electrical connection
To the existing power source



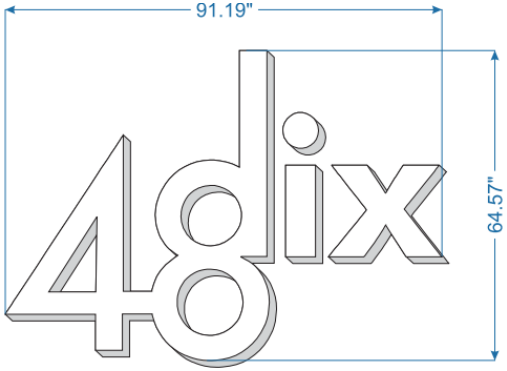
Jean-Talon O. - Proposé

4810, rue Jean-Talon O.- Enseignes identifiant le nom d'un immeuble -

PROPOSITION - FAÇADE VICTORIA

Victoria - Existant

Superficie = 40.90 m²

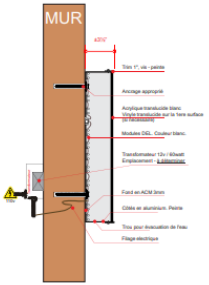


Superficie = 1.91 m²

A Channel letters. Illuminated by LED modules. Returns - white. Trim - white. Face - 3/16" acrylic white.

Installed flat onto wall

Electrical connection
To the existing power source



Victoria - Proposé

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 475 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 offrent des proportions équilibrées entre visibilité et discrétion ;
- Les enseignes sont conformes aux objectifs et orientations municipaux.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES - ARTICLES 475 ET 668

3003326033		48158 Jean-Talon O. - Nom de l'édifice	Plein Droit	475. Une enseigne annonçant le nom d'un immeuble et installée à une hauteur égale ou inférieure à 16 m doit être approuvée conformément au titre VIII.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
475	1°	le nom d'un immeuble ne peut identifier un établissement bénéficiant d'un quota de superficie;	R	Les nouvelles enseignes n'identifient pas un établissement. Elles indentifient l'immeuble par son numéro civique ;
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 nouvelles enseignes de dimentions équilibrées et sobres ont un impact négligeable sur le cadre bâti ;
475	3°	l'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au caractère et à l'ambiance de la rue ou du secteur;	R	La rue Jean-Talon O. est identifié comme une voie artérielle sur laquelle on retrouve, entre autre, des commerces et des services d'appoint. Les enseignes s'inscrivent dans une logique commerciale adaptée au contexte urbain ;
475	4°	les dimensions et le nombre des enseignes doivent correspondre au minimum nécessaire pour identifier l'immeuble.		Les dimensions des enseignes sont proportionelles par rapport à leur emplacement sur les marquises et offrent un équilibre entre visibilité et discrétion.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	Le projet respecte les orientations municipales en matière d'aménagement et d'architecture;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	Les nouvelles enseignes s'intègrent de façon harmonieuse au cadre bâti ;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	S.O.	S.O.
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	S.O.	S.O.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	S.O.	S.O.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	S.O.	S.O.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 janvier 2024

PIIA – 4710, chemin Circle
Demande de permis #3003324639

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Agrandissement important en cour arrière;
- Remplacement des fenêtres existantes (sans modification aux ouvertures);
- Modification de la toiture existante (couronnement);
- Démolition d'une cheminée de maçonnerie;
- Réfection des enduits architecturaux (stuc) et retrait de caractéristiques architecturales en façade (chaînage d'angle);
- Aménagement d'une terrasse extérieure et plantation de six (6) nouveaux arbres.

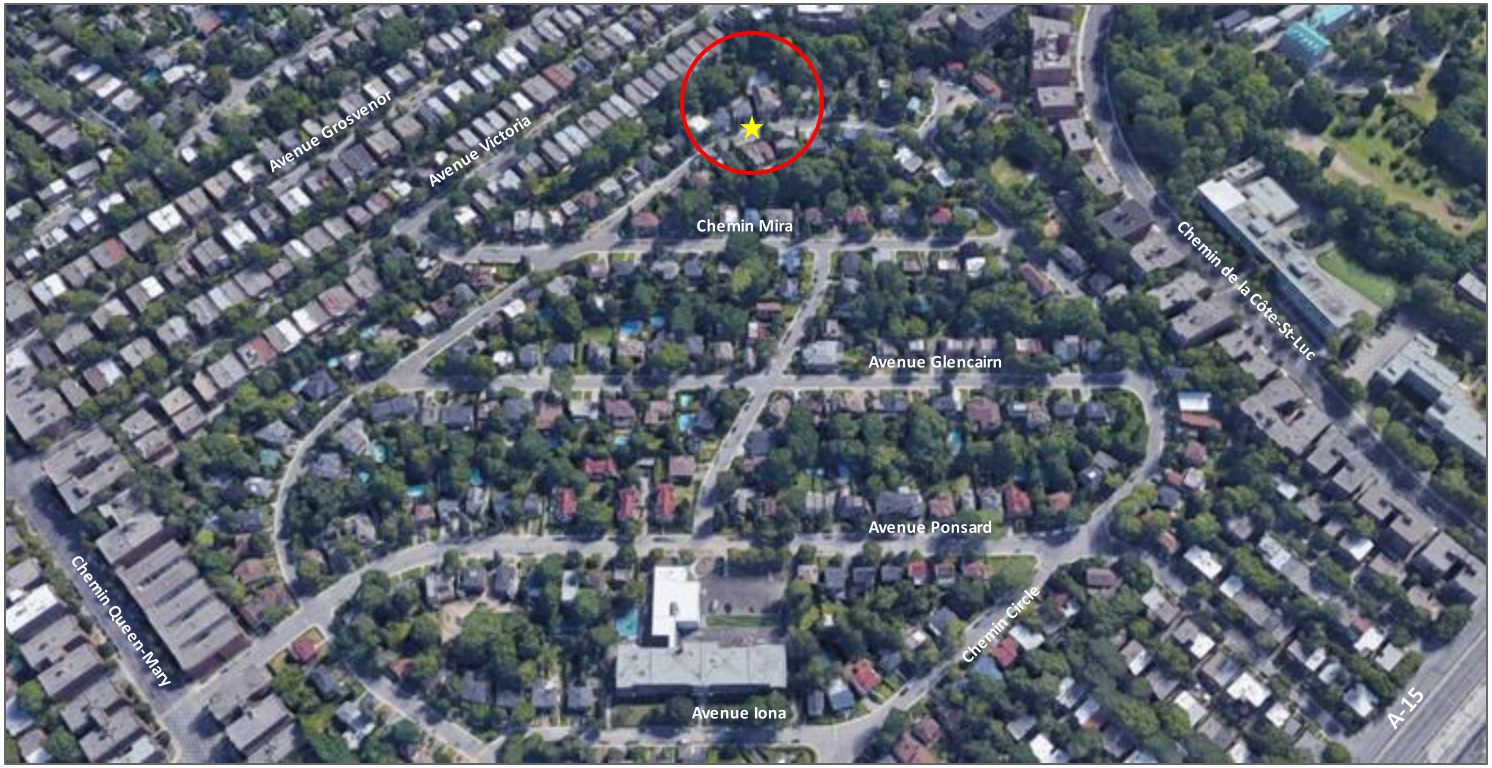
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux de modification à l'apparence assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276);
Travaux de modification au volume d'un bâtiment principal assujettis au Règlement sur les PIIA (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est DÉFAVORABLE.

LOCALISATION



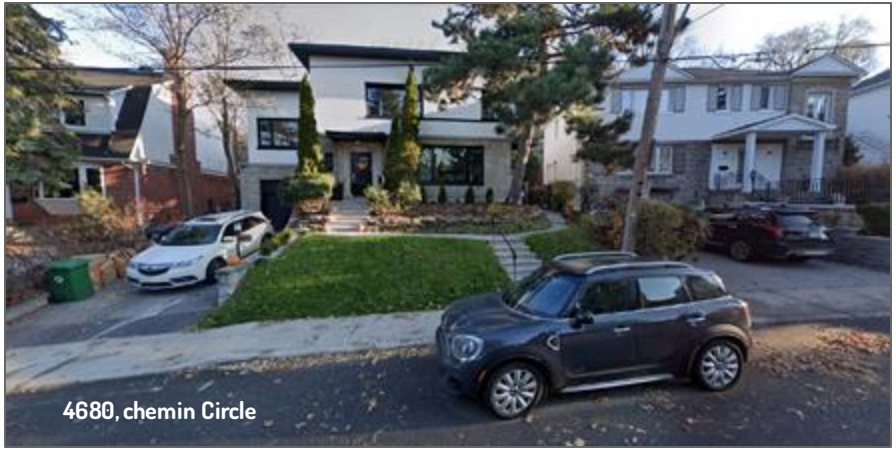
- District de Snowdon;
- Secteur *The Circle* (Cité-jardin);
- Diversité des types et des styles;
- Faible densité / végétation importante;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Proximité du métro et des services.

- Résidence unifamiliale isolée;
- Année de construction: **1956**

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

4695, chemin Circle

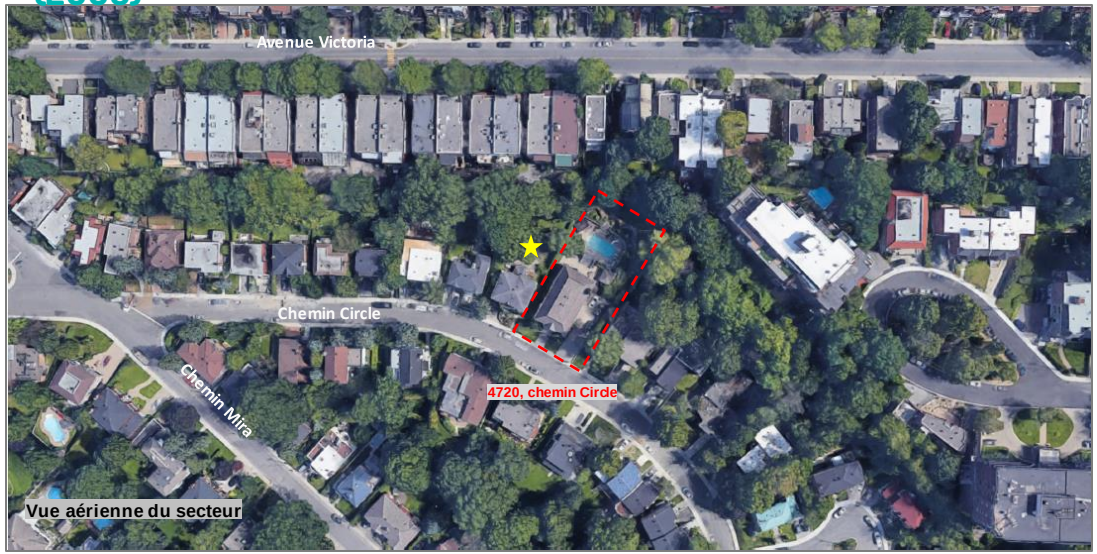
4655, chemin Circle


4680, chemin Circle

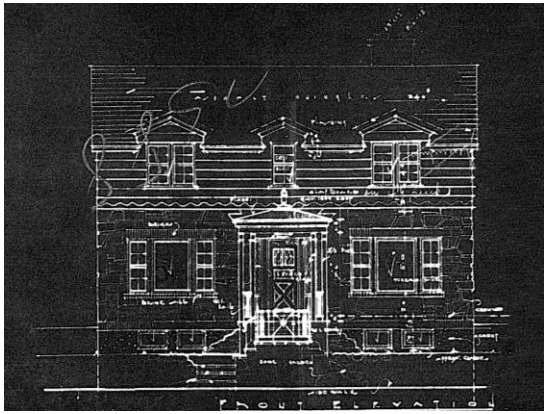
4724, chemin Circle

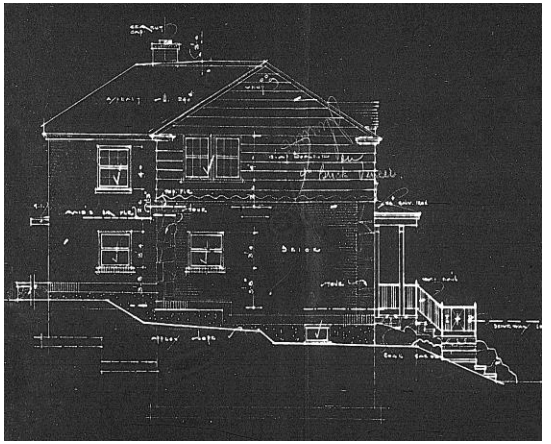
APERÇU GÉNÉRAL

4720, Chemin Circle: AGRANDISSEMENT / TRANSFORMATION (2008)



Vue aérienne du secteur



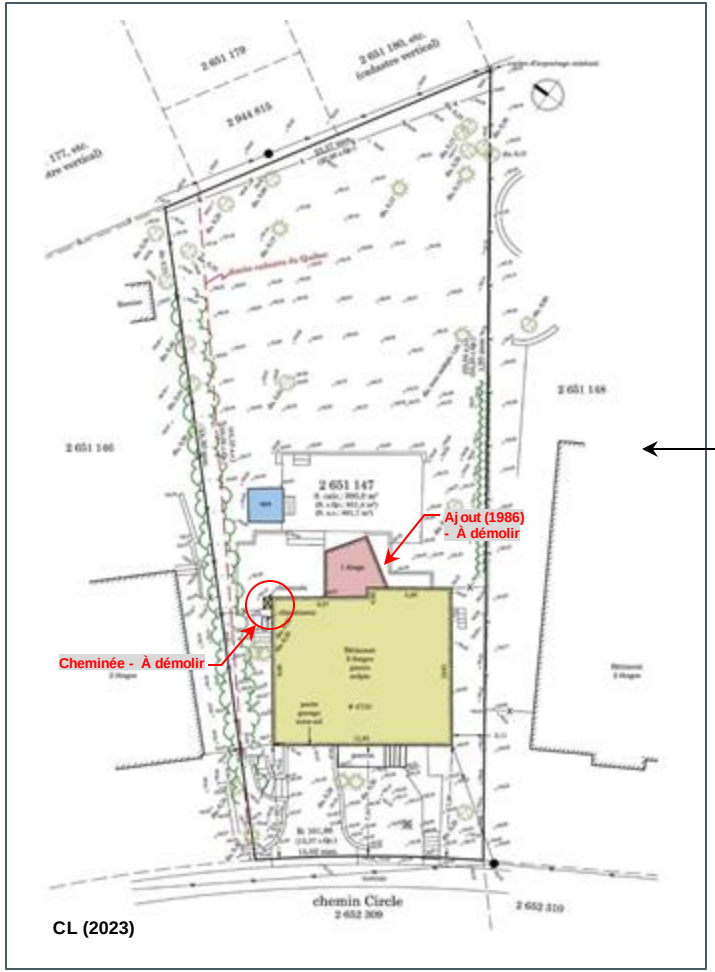


Chantier (2009)

Aperçu 2012

Original 1948

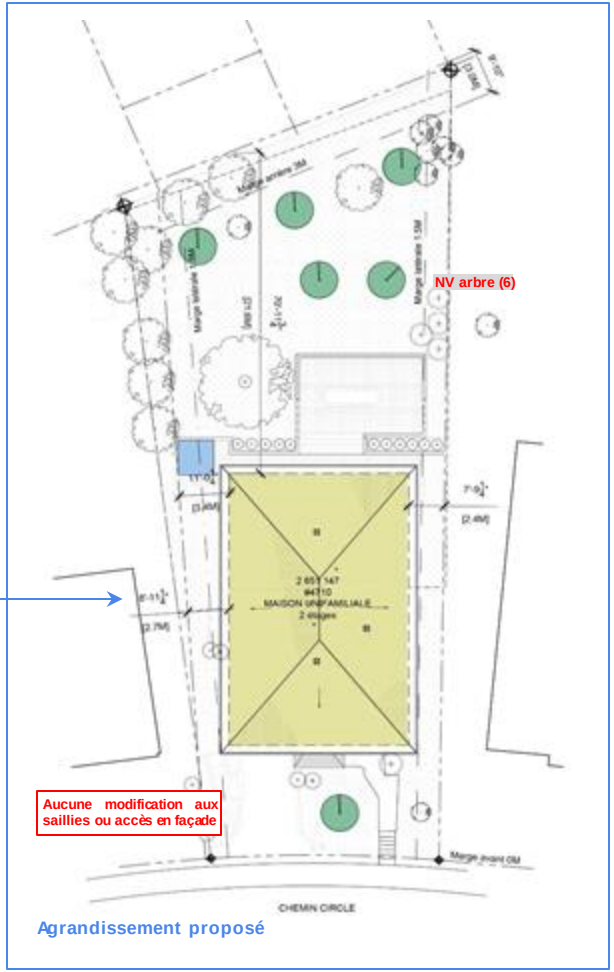
IMPLANTATION



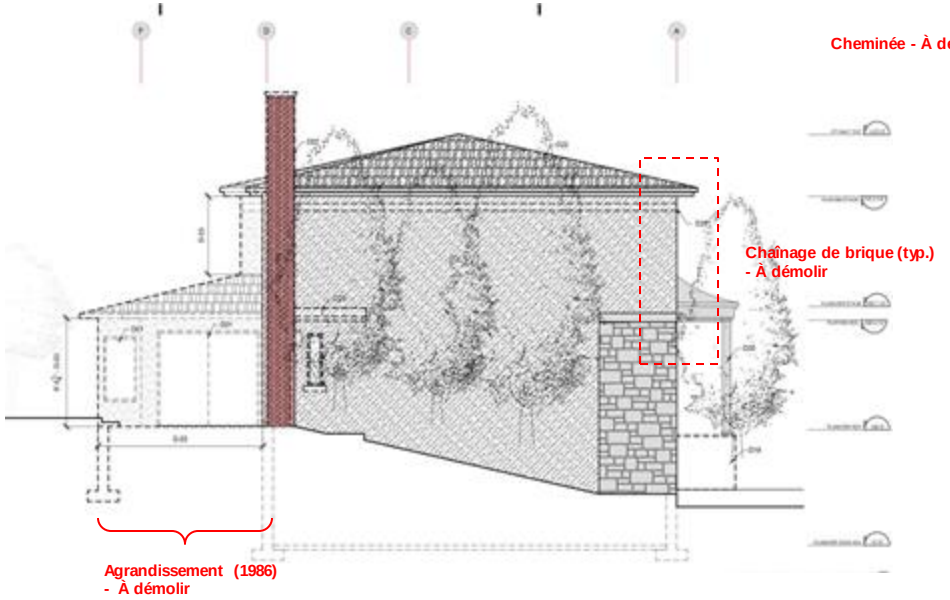
CL (2023)

Implantation existante
Superficie du terrain: 9 164.4pi² (851,4m²)
Aire du bâtiment au sol : 1 445.8pi² (134.3m²)
Taux d'implantation : 15,8% (50% max)

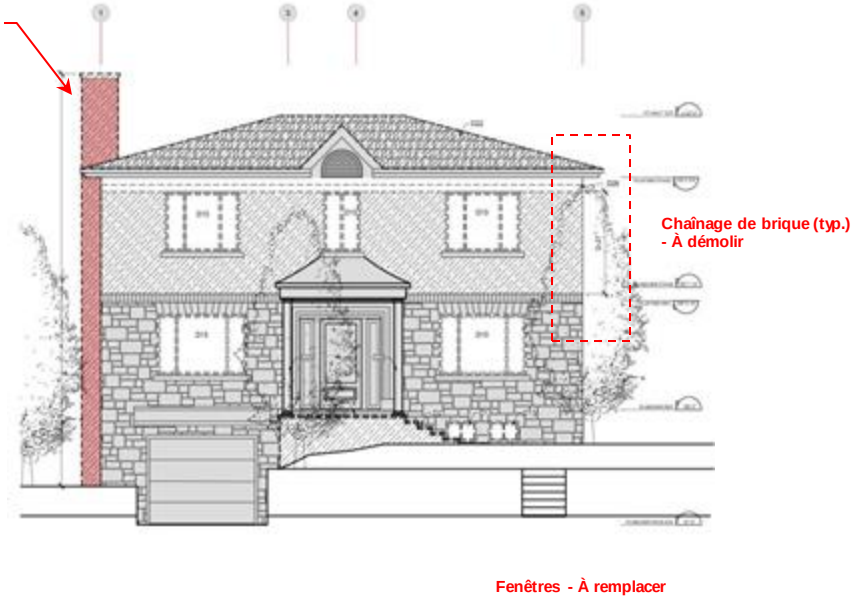
Implantation projetée
Superficie du terrain: 9 164.4pi² (851,4m²)
Aire du bâtiment au sol : 2 340 pi² (217,4m²)
Taux d'implantation : 25.5% (50% max)



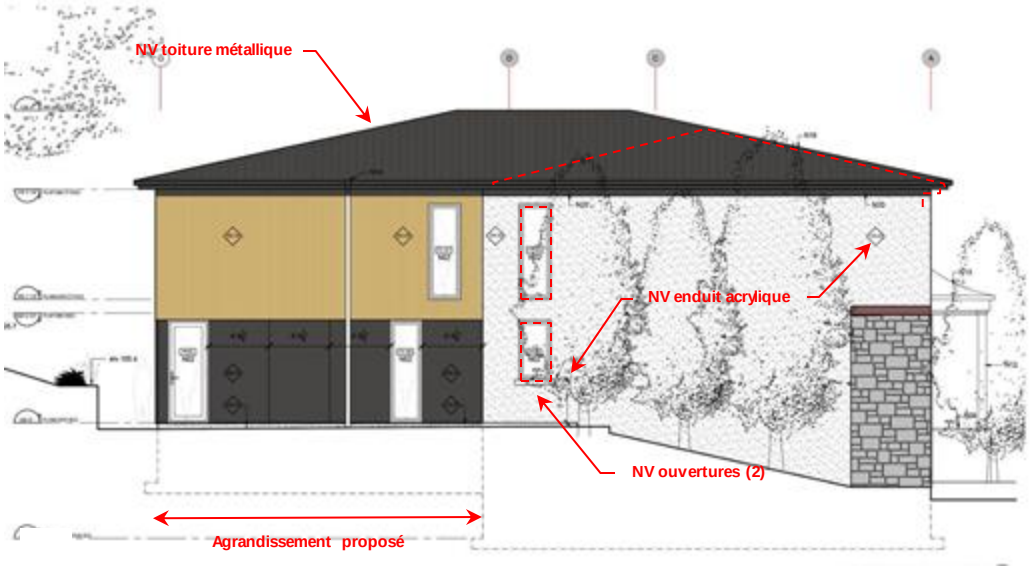
Agrandissement proposé



Élévation latérale (gauche)
Existant / démolition



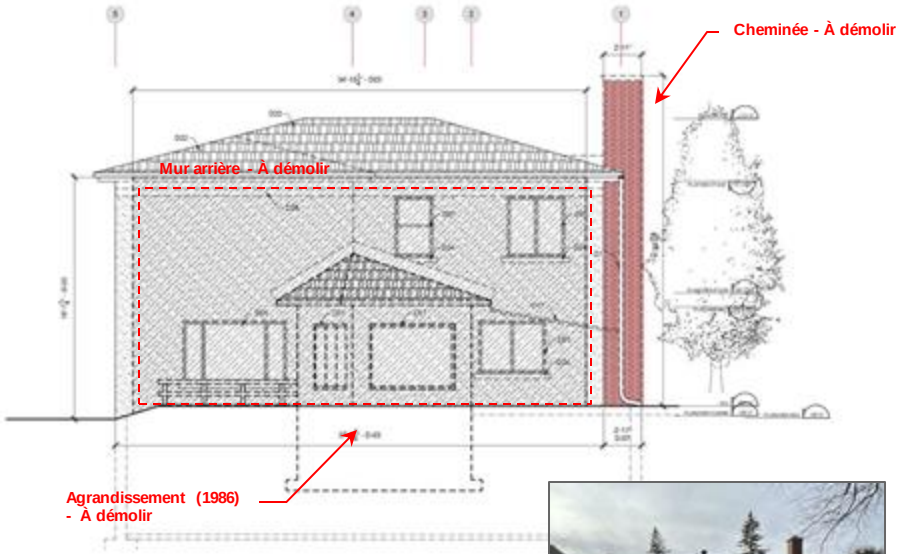
Élévation principale
Existant / démolition



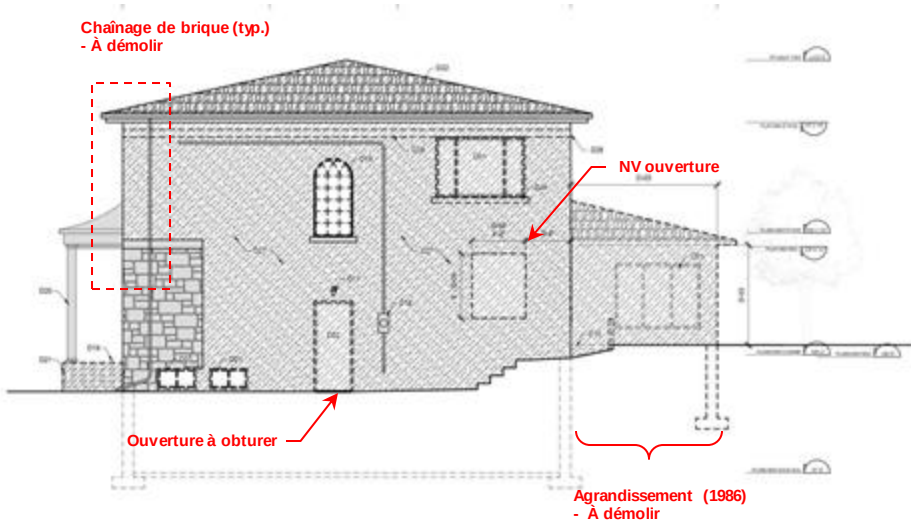
Élévation latérale (gauche)
Réaménagement projeté

Fenêtres - À remplacer

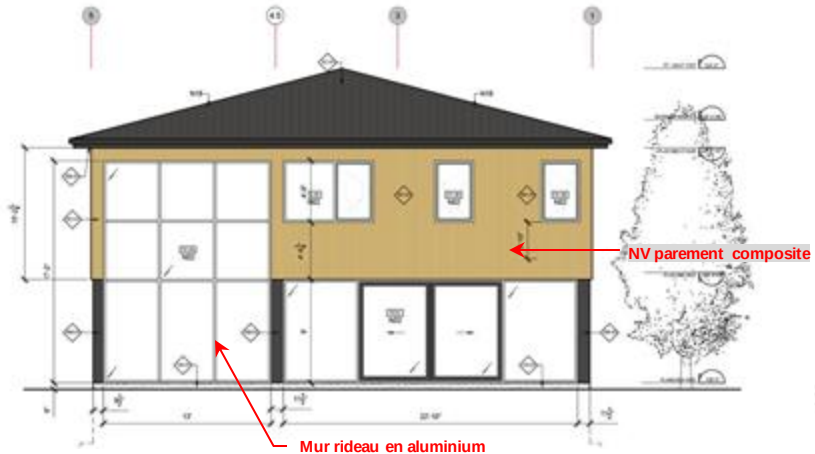
Élévation principale
Réaménagement projeté



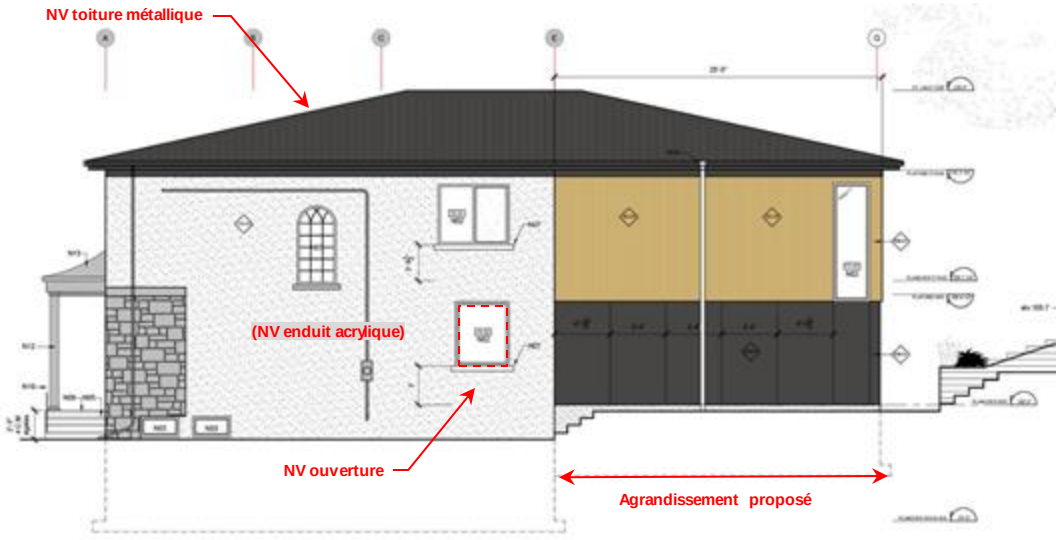
Élévation arrière
Existant / démolition



Élévation latérale (droite)
Existant / démolition

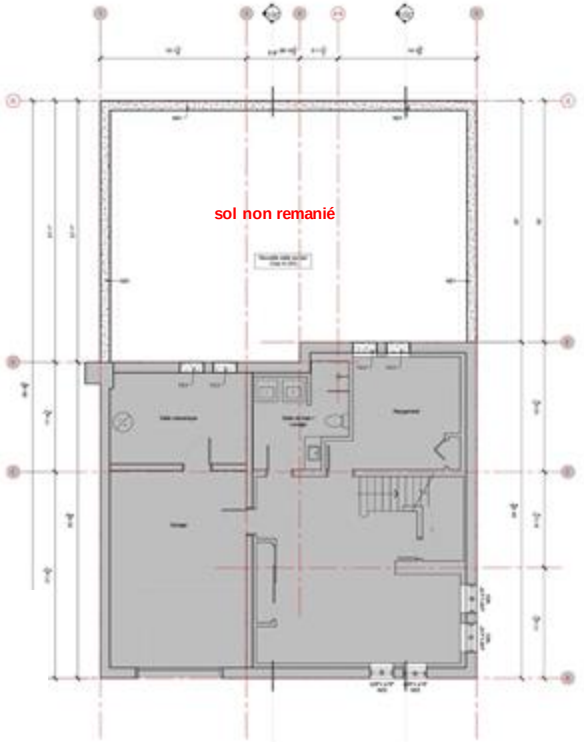


Élévation arrière
Réaménagement projeté

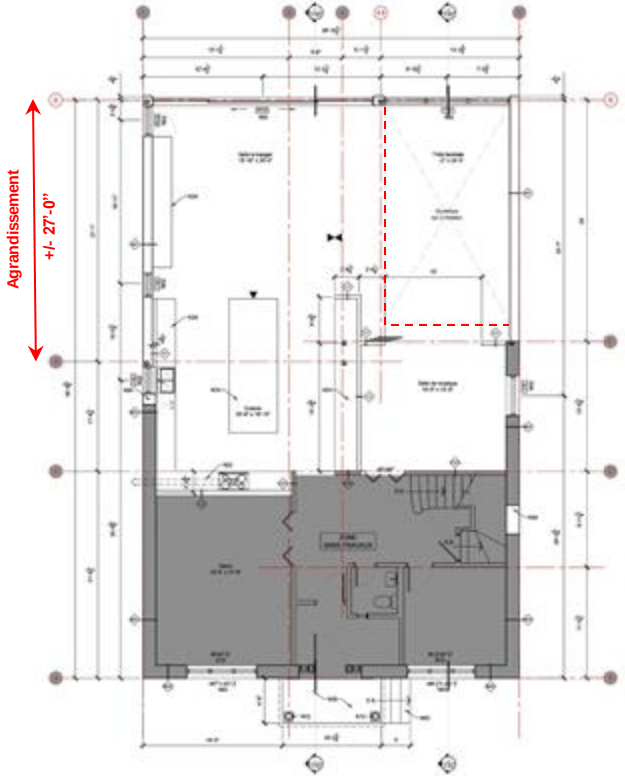


Fenêtres - À remplacer

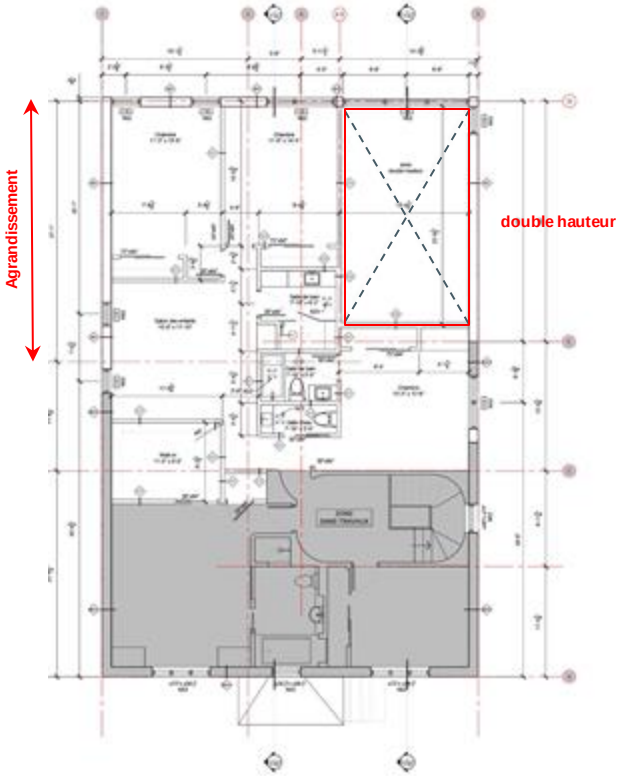
Élévation latérale (droite)
Réaménagement projeté



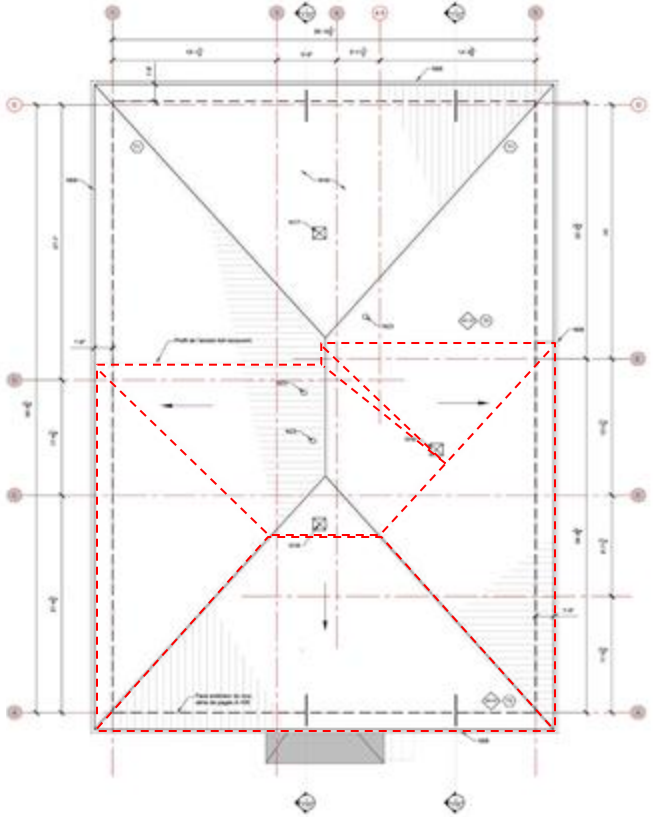
Plan sous-sol
Réaménagement projeté



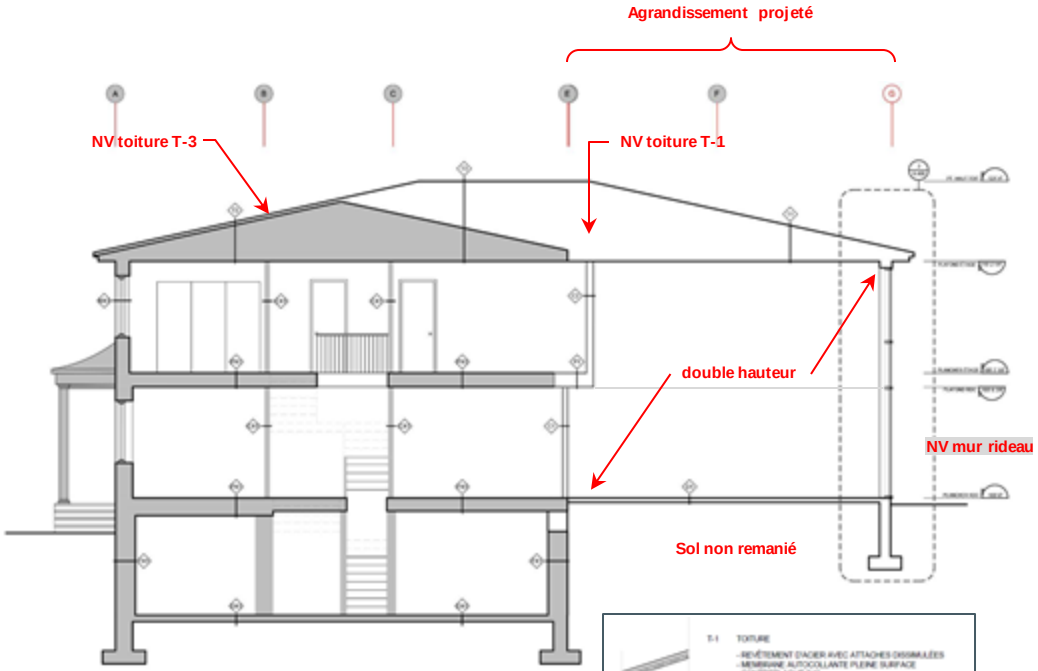
Plan rez-de-chaussée
Réaménagement projeté

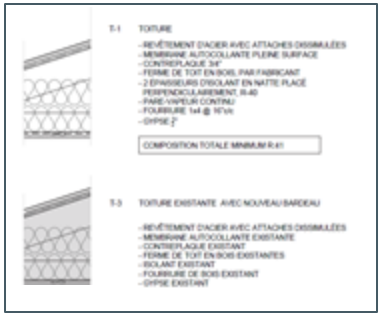


Plan étage
Réaménagement projeté



Plan de toiture
Réaménagement projeté





Coupe générale
Dimensions projetées

MAC

Profilé de toiture métallique

MS-1

MS-2

NewTechWood

Panneau mural (composite)

CRITÈRES DE PIIA

3003324639	Modification au volume_4710, chemin Circle	SS-C	Résidence unifamiliale isolée (1956)
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 est implanté en cour arrière. Le projet modifie sensiblement la lecture du gabarit de référence et la forme caractéristique des bâtiments du secteur.
	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'échelle du projet redéfinit la relation du bâtiment à son site et à ses voisins. Les dimensions du terrain permettent cependant de supporter un agrandissement important.
	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 générale du volume d'origine en façade est conservée. L'agrandissement est réalisé dans le prolongement des murs existants, sans articulation volumétrique; le résultat confond la lecture du gabarit de référence. **Recommandation**: Réduire les dimensions générales de l'agrandissement et articuler la transition entre l'existant et le nouveau.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	Aucun impact sur l'alignement de construction.
	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.	O	L'aménagement d'une terrasse au niveau du sol perturbe la topographie naturelle du site; N.B. La propriété est située sur les contreforts du Mont-Royal et offre une vue plongeante depuis l'arrière des résidences implantées sur l'avenue Victoria.
	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.	O	La stratégie d'agrandissement s'apparente à celle employée pour la transformation du bâtiment voisin (4720, chemin Circle) vers 2008. Le résultat offre, à notre avis, un exemple probant d'un modèle de développement inadapté au secteur 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.	O	Étant donné son orientation, le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet propose des ouvertures importantes sur le mur arrière; en plus de l'exposition à la vue des propriétés adjacentes implantées sur l'avenue Victoria, cette fenestration exposée au nord-est risque d'affecter le confort des occupants en hiver.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du milieu.	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	Aucun ajout d'éclairage extérieur n'est prévu sur le site.
	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.	O	L'éclairage intégré au niveau des soffites est orienté vers le sol.

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	L'agrandissement se distingue de l'architecture du corps principal par le traitement des ouverture et ses revêtements. La toiture en croupe qui couronne le volume contredit les efforts d'une affirmation contemporaine.
	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	Les parements proposés au niveau de l'agrandissement (bardage d'imitation en composite et panneau d'aluminium) nous apparaissent inappropriés à l'usage et au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	Le projet propose un ensemble éclectique de matériaux; la juxtaposition des différents revêtements (sur un même plan) est à éviter. Le projet devrait viser à recréer un ensemble harmonieux et cohérent en revisitant les matériaux présents sur le site.
	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.	O	Le parti d'intégration de l'agrandissement est ambigu; les proportions générales du bâtiment ainsi que la définition volumétrique et matérielle du projet devraient être reconsidérées afin de créer un ensemble davantage cohérent.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Outre la démolition de la cheminée existante, le projet n'altère pas sensiblement l'expression architecturales du bâtiment d'origine visibles depuis la voie publique. Le parti d'intégration de l'agrandissement ne contribue pas, selon nous, à la mise en valeur du bâtiment d'origine.
	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.	O	Le projet présente des ouvertures généreuses orientées sur la cour qui maximisent l'éclairage naturel dans les pièces.
	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	Le projet prévoit l'aménagement d'une terrasse encaissée dans le talus et accessible depuis les espaces de séjour du rdc. **Recommandation:** Le projet devrait viser à préserver la topographie naturelle et les arbres présents sur le site.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N/A	Aucune nouvelle saillie ou balcon.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003324639	Modification au volume_4710, chemin Circle	SS-C	Résidence unifamiliale isolée (1956)
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 l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal visibles depuis la voie publique. L'agrandissement présente un style distinctif dans le traitement des ouvertures et des matériaux.
	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.	○	Aucune modification au niveau du dispositif d'entrée principal en façade; aucune articulation volumétrique ou saillie protégeant les accès proposés en relation avec la cour arrière.
	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.	○	Les matériaux de revêtement proposés pour l'agrandissement ne présentent pas les caractéristiques attendues de durabilité ou d'authenticité que requiert le contexte de l'intervention.
	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.	○	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	
	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.	○	Revêtement métallique de couleur noire (couverture et parement mural).
	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 propose une toiture en croupe recouverte d'un bardage métallique de couleur sombre. **Recommandation**: Reconsidérer la forme des toits afin de clarifier la relation entre le corps principal et l'agrandissement.

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.	○	L'aménagement d'une terrasse au niveau du sol perturbe la topographie naturelle du site; N.B. La propriété est implantée sur les contreforts du Mont-Royal, dans un secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (secteur significatif soumis à des normes) développé à partir du début des années 1930 sur le modèle de la cité-jardin.
	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 prévoit la relocalisation d'un arbre existant ainsi que la plantation de 6 nouveaux arbres (dont un en cour avant). **Recommandation:** Fournir spécification des végétaux et essences d'arbres proposées.
	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.	○	L'agrandissement ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres ni à l'appropriation de la cour arrière.
	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).	○	Arbres existants sur la propriété voisine participent à créer un couvert ombragé et à assurer une certaine intimité à la cour.
	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.	○	Aucune définition des plantations à ce stade.
	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.	○	Aucune définition des plantations à ce stade.
	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.	○	Le terrain conserve un taux de verdissement important avoisinant les 60%.
	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	Aucun accès ou sentier pavé en cour latérale.
	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	Aucune modification à la voie d'accès à l'aire de stationnement.

- Considérant les proportions importantes de l'agrandissement et le faible niveau d'articulation spatiale du projet;
- Considérant que la forme proposée de la toiture altère la lecture du gabarit de référence et contredit l'effort d'affirmation d'un ajout contemporain;
- Considérant que la multiplication des matériaux proposés produit un effet d'ensemble disparate et éclectique;
- Considérant que les revêtements (bardage d'imitation en composite et panneau d'aluminium) spécifiés sont incompatible avec l'architecture du corps principal et apparaissent peu appropriés au contexte;
- Considérant que la propriété est située sur les contreforts du Mont-Royal, dans un secteur d'intérêt patrimonial soumis à des normes et offre une vue plongeante depuis l'arrière des résidences implantées sur l'avenue Victoria;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition n'est pas conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22217379) et formule un **AVIS DÉFAVORABLE** au projet.

La Division recommande de réduire significativement les dimensions de l'agrandissement et de revoir la forme des toits afin de mieux articuler la transition entre l'existant et le nouveau. La proposition d'aménagement devrait aussi viser à s'intégrer sobrement en privilégiant des revêtements authentiques et durables, compatibles avec les traits dominants des constructions du secteur. Le traitement des ouvertures devrait tenir compte de l'orientation solaire et des vues afin d'assurer le confort et l'intimité des occupants mais également une performance optimale de l'enveloppe du bâtiment. Le projet devrait contribuer au maintien des caractéristiques architecturales du corps principal et préserver la topographie naturelle du site.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 janvier 2024

PIIA – 4045-4047, avenue Northcliffe
Demande de permis #3003147035

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- L'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol;
- La modification des ouvertures situées en façade sous le niveau du rez-de-chaussée;
- La réfection complète du parement de brique en façade*.

(*) Travaux réalisés sans permis ou autorisation préalable.

02 ANALYSE

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

(**) Le projet déroge aux articles 91 et 105 du Règlement puisque l'intervention altère la forme et l'apparence d'origine.

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION

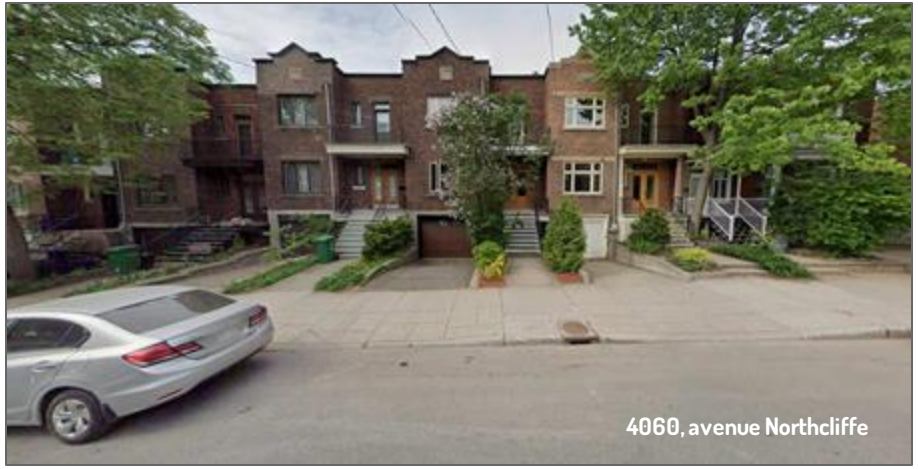
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Forte unité des types et des styles;
- Déclivité naturelle du terrain (vers le sud);
- Proximité d'un pôle institutionnel et collectif;
- Accès au métro et à l'autoroute A-15;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures.

- Duplex en rangée (typique);
- Année de construction: **1922**

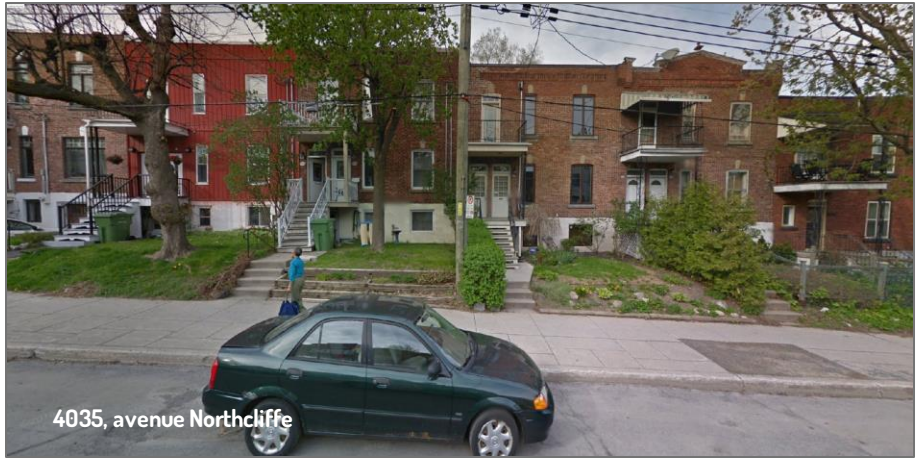
APERÇU GÉNÉRAL

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

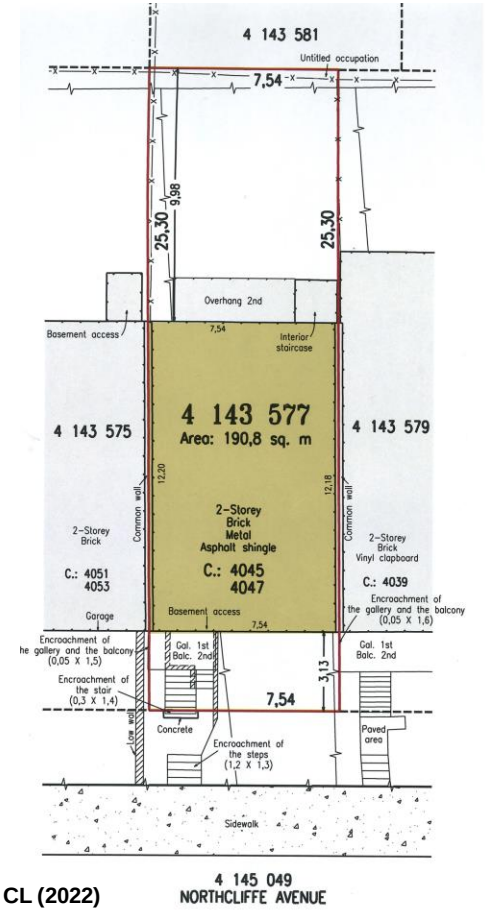
4046 avenue Northcliffe


4060, avenue Northcliffe

4069, avenue Northcliffe


4035, avenue Northcliffe

CONDITIONS EXISTANTES*



CL (2022)

Situation actuelle

OBSERVATIONS:

Porte et fenêtres remplacées (sans modification aux ouvertures)*;

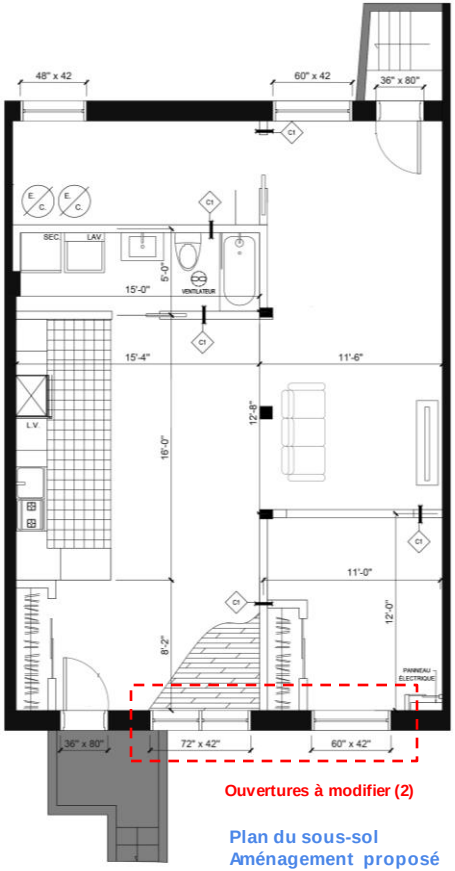
Parement de brique et allèges remplacés*;

Modification au couronnement*;

Saillies et accès au sous-sol conservés;

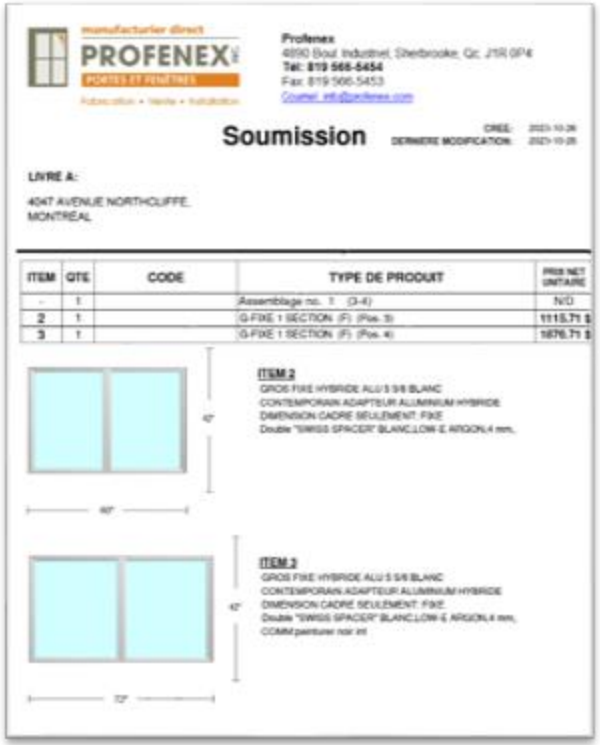
Colonnes et garde-corps non conformes (article 105.1)

(*) Travaux réalisés sans permis (assujettis au titre VIII)
Arrêt de chantier signifié par l'inspecteur à l'hiver 2023



Ouvertures à modifier (2)

Plan du sous-sol
Aménagement proposé



manufacturier direct
PROFENEX
PORTES ET FENÊTRES

Profenex
4890 Boul. Industriel, Sherbrooke, Qc, J1R 0P4
Tél: 819 566-5454
Fax: 819 566-5453
Courriel: info@profenex.com

Soumission

CRÉÉ: 2023-10-26
DERNIÈRE MODIFICATION: 2023-10-26

LIVRE A:

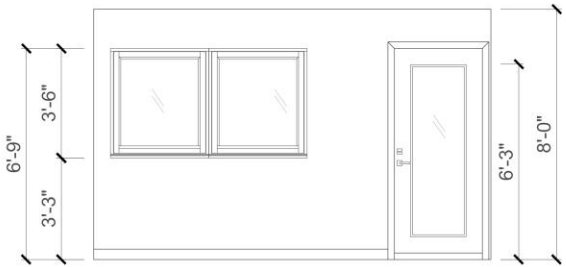
4047 AVENUE NORTHCLIFFE,
MONTRÉAL

ITEM	QTÉ	CODE	TYPE DE PRODUIT	PRIX NET UNITAIRE
-	1		Assemblage no. 1 (3-4)	N/D
2	1		G-FIXE 1 SECTION (F) (Pos. 3)	1115.71 $
3	1		G-FIXE 1 SECTION (F) (Pos. 4)	1676.71 $

ITEM 2
GROS FIXE HYBRIDE ALU 5 3/8 BLANC
CONTEMPORAIN ADAPTEUR ALUMINIUM HYBRIDE
DIMENSION CADRE SEULEMENT: FIXE
Double "SWISS SPACER" BLANC,LOW-E ARGON,4 mm,

ITEM 3
GROS FIXE HYBRIDE ALU 5 3/8 BLANC
CONTEMPORAIN ADAPTEUR ALUMINIUM HYBRIDE
DIMENSION CADRE SEULEMENT: FIXE
Double "SWISS SPACER" BLANC,LOW-E ARGON,4 mm,
COMM peinture noir int

Devis du manufacturier



Élévation intérieure

Élévation principale
Condition existante

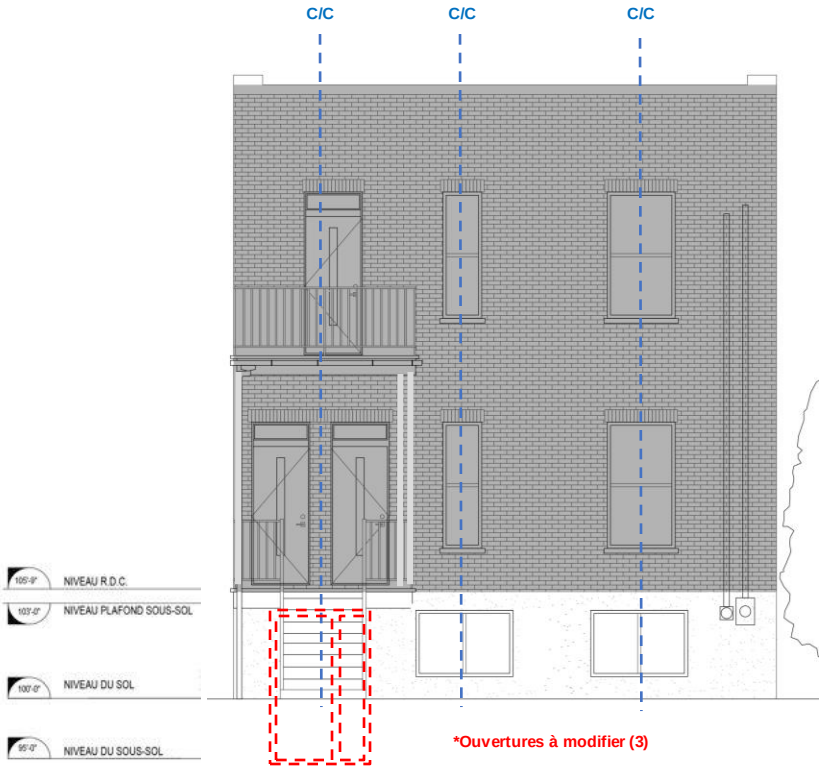
Élévation principale
Réaménagement proposé

3003300815		4045-4047, avenue Northcliffe	SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 91 et 105 du Règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106.
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Duplex jumelé - année de construction: 1921
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.	O	La modification proposée est compatible avec le style et la composition de la façade existante. L'intervention altère cependant la symétrie de la façade et l'unité recherchée de l'ensemble constitué des quelques plex construits à la même époque sur ce segment de la rue.
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	X	Travaux de rénovation entrepris sans permis - voir requête 3003237656.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Les travaux de restauration de l'enveloppe contribuent à améliorer l'intégration architecturale et l'efficacité énergétique du bâtiment. Les ouvertures proposées sous le niveau du rez-de-chaussée altèrent cependant le dessin de la façade et l'expression caractéristique des duplex alignés sur ce tronçon de l'avenue Northcliffe.
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;	O	Dans l'ensemble, 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;	O	Le projet vise à créer un nouveau logement et à restaurer l'expression architecturale du bâtiment. 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, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:				
			O	Rationaliser la disposition et les proportions des ouvertures proposées sous le niveau du rez-de-chaussée afin de préserver 'ordonnancement de la façade.

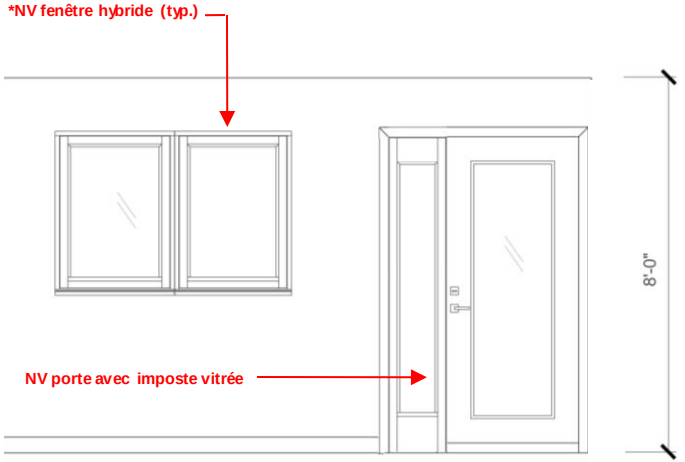
- Considérant que la demande permet de régulariser la situation de l'immeuble (travaux sans permis / interruption de chantier);
- Considérant que la rénovation du parement améliore l'apparence générale du bâtiment;
- Considérant que la qualité des travaux de maçonnerie est en accord avec la valeur de l'immeuble
- Considérant que le projet contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant cependant que la modification proposée des ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée altère l'expression de la façade et rompt avec l'unité typologique que l'on retrouve sur ce tronçon de l'avenue Northcliffe;

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:

- Rationaliser la disposition et les proportions des ouvertures proposées en façade sous le niveau du rez-de-chaussée;
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir un jeu de plans ajustés suivant les recommandations indiquées accompagné d'une soumission détaillée des portes et fenêtres visées.



Élévation principale
Ajustement recommandé



Élévation intérieure (partielle)
Ajustement recommandé

*Réduire dimensions des fenêtres au minimum

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 janvier 2024

PIIA – 4064, avenue d'Oxford
Demande de permis #3003310378

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Agrandissement en cour arrière sur un niveau;
- Retrait de l'espace de stationnement intérieur et réaménagement des espaces d'habitation au sous-sol;
- Nouvelle terrasse en continuité avec l'aire de séjour du rez-de-chaussée;
- Plantation d'un arbre feuillu (lilas japonais).

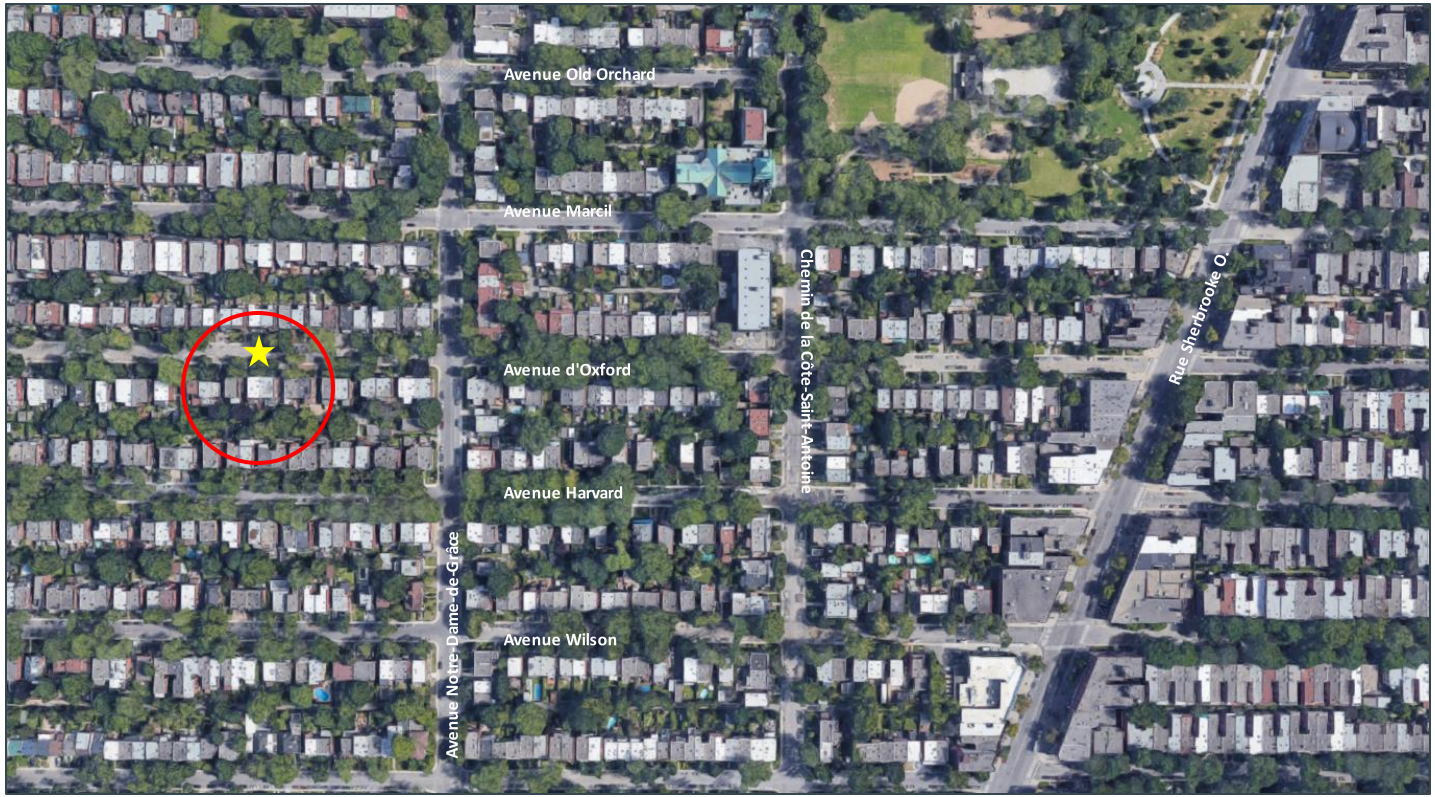
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
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.

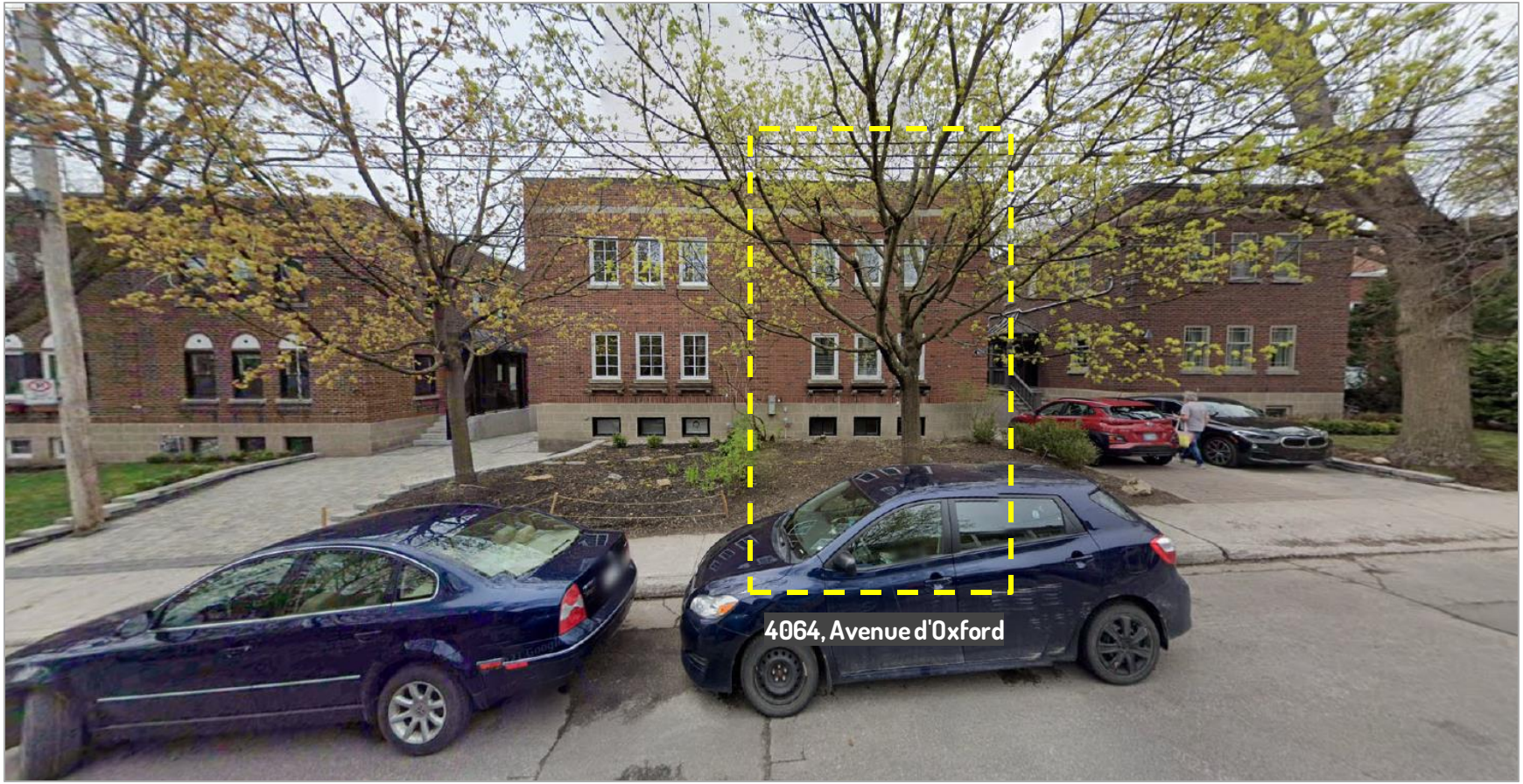
LOCALISATION



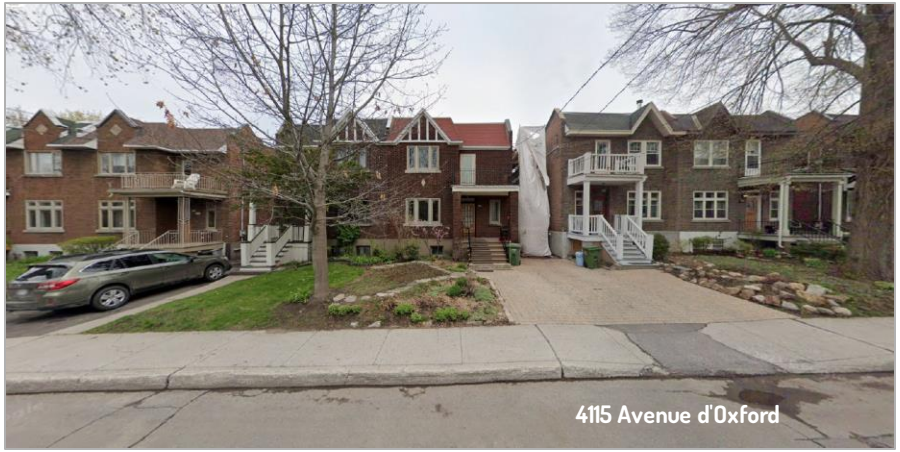
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Proximité des commerces et services;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Déclivité naturelle du terrain;
- Arbres matures.

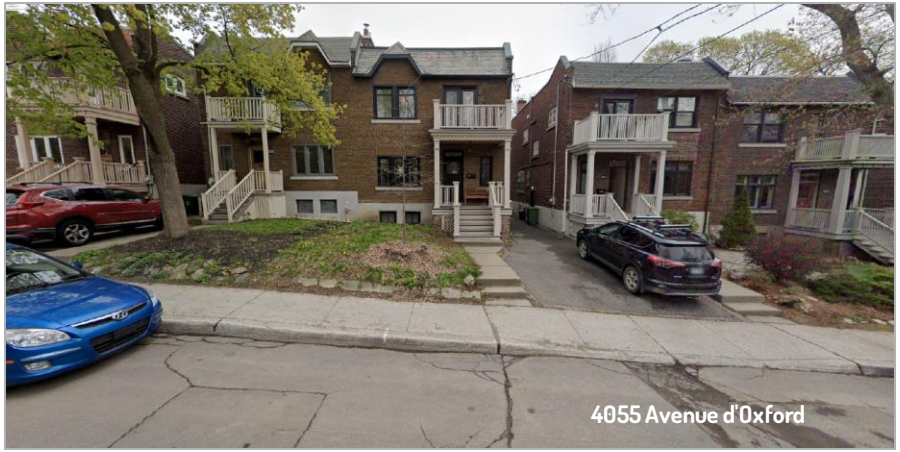
- Unifamiliale jumelée (typique);
- Accès principal sur le mur latéral;
- Année de construction: **1929**

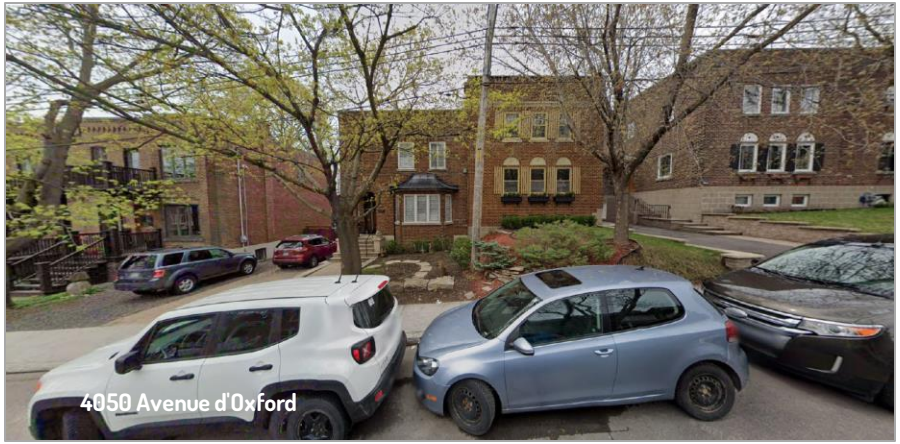
APERÇU GÉNÉRAL

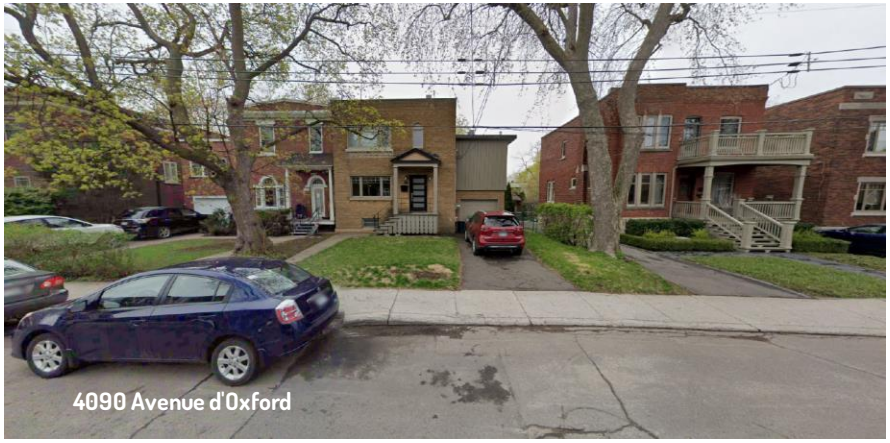


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

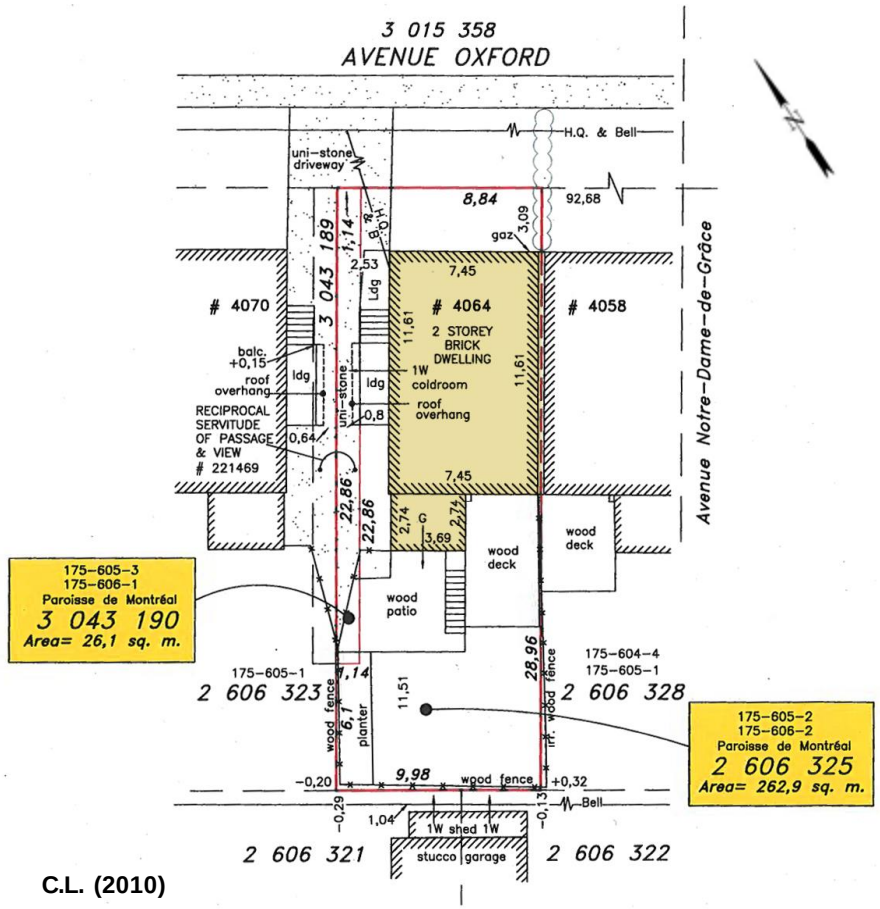

4115 Avenue d'Oxford


4055 Avenue d'Oxford


4050 Avenue d'Oxford


4090 Avenue d'Oxford

CONDITION ACTUELLE



C.L. (2010)

Cour arrière (aperçu)

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

Zone 0969

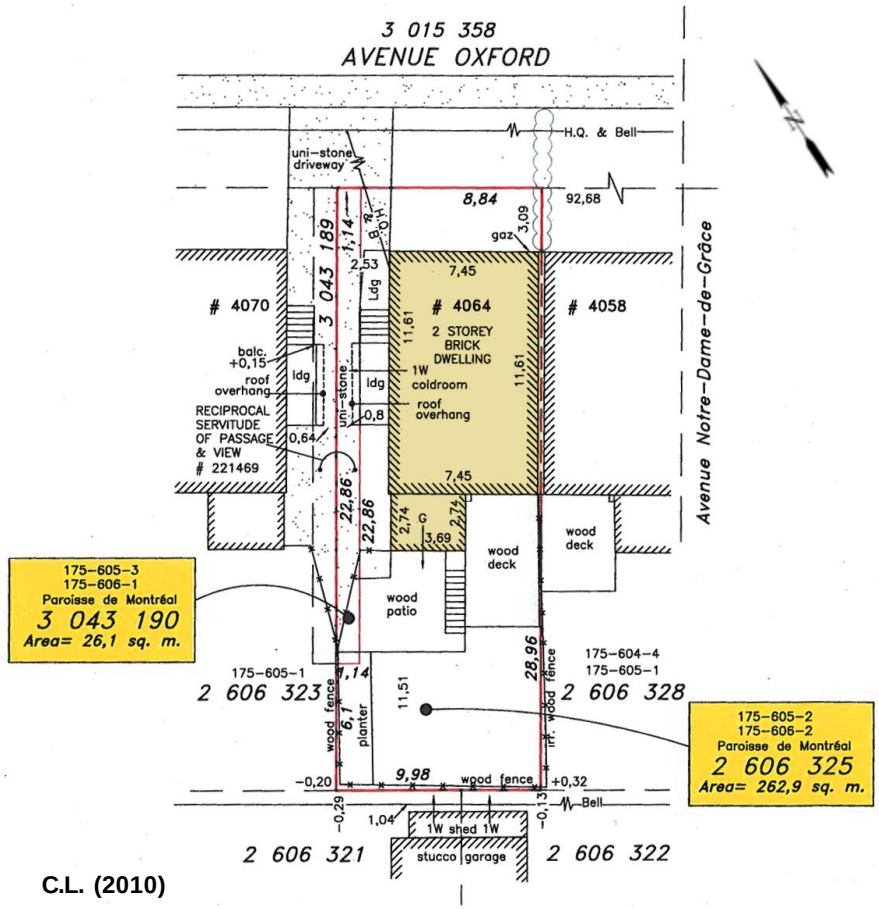
Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

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

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

Zonage

(*) Taux de verdissement minimal exigé: 30%

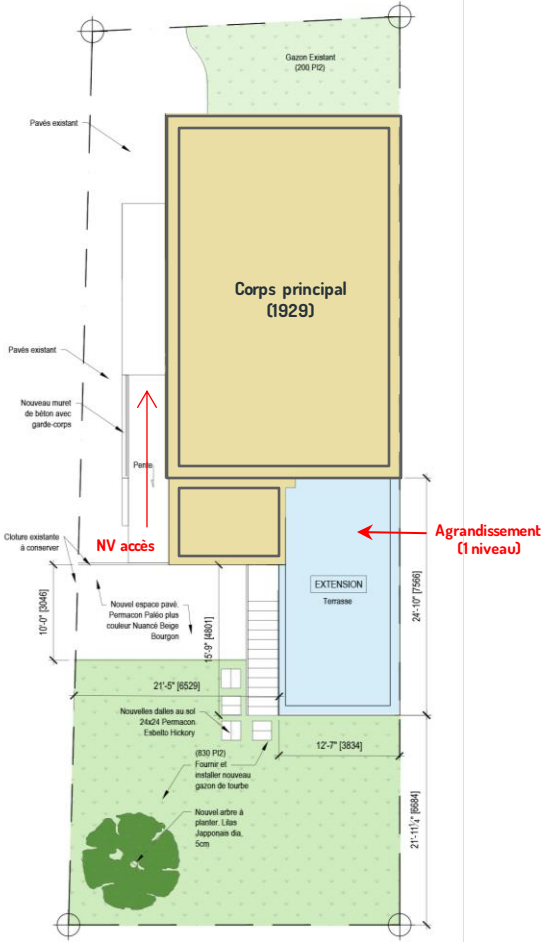


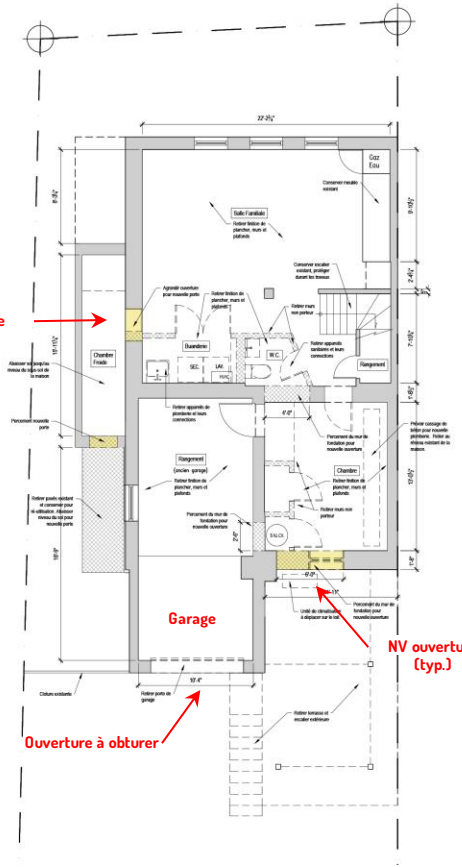
C.L. (2010)

SUPERFICIE DU LOT: 3140 p.c.
CORPS PRINCIPAL: 1040 p.c.
AGRANDISSEMENT: 310 p.c. (+30%)

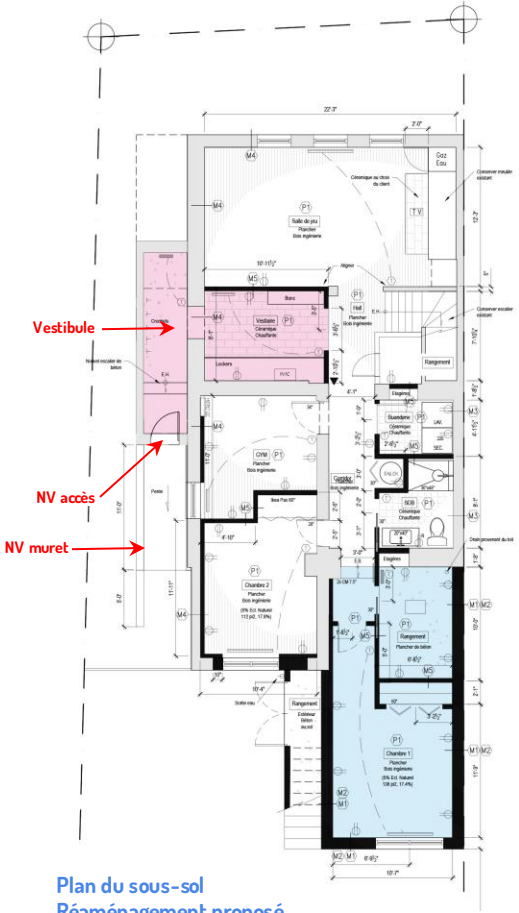
TAUX D'IMPLANTATION: +/- 33 %
TAUX D'IMPLANTATION: +/- 43 %
TAUX D'IMPLANTATION (MAX.): 50 %

SURFACE VÉGÉTALISÉE: 1030 p.c.
TAUX DE VERDISSEMENT: +/- 33 %
TAUX DE VERDISSEMENT (min.): 30 %





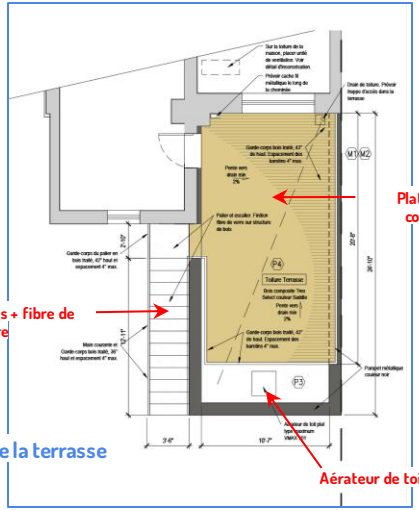
Plan du sous-sol
Existant/ démolition



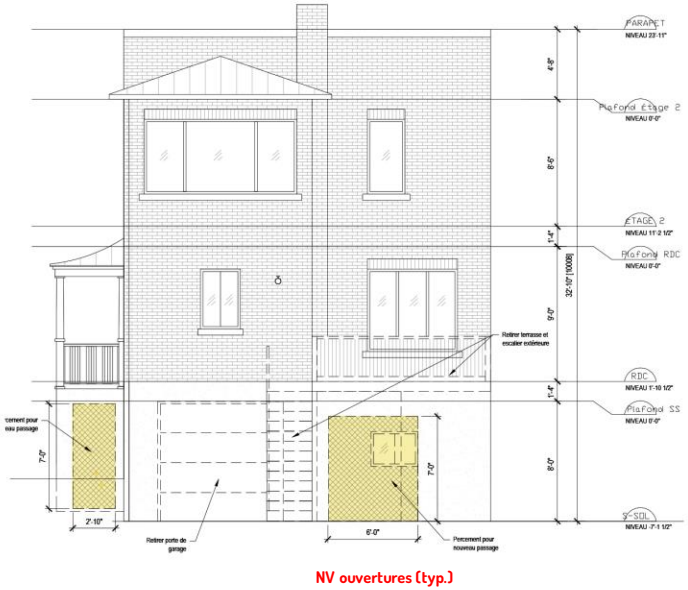
Plan du sous-sol
Réaménagement proposé

Système d'attaches dissimulées

TREX SELECT
FINI SADDLE

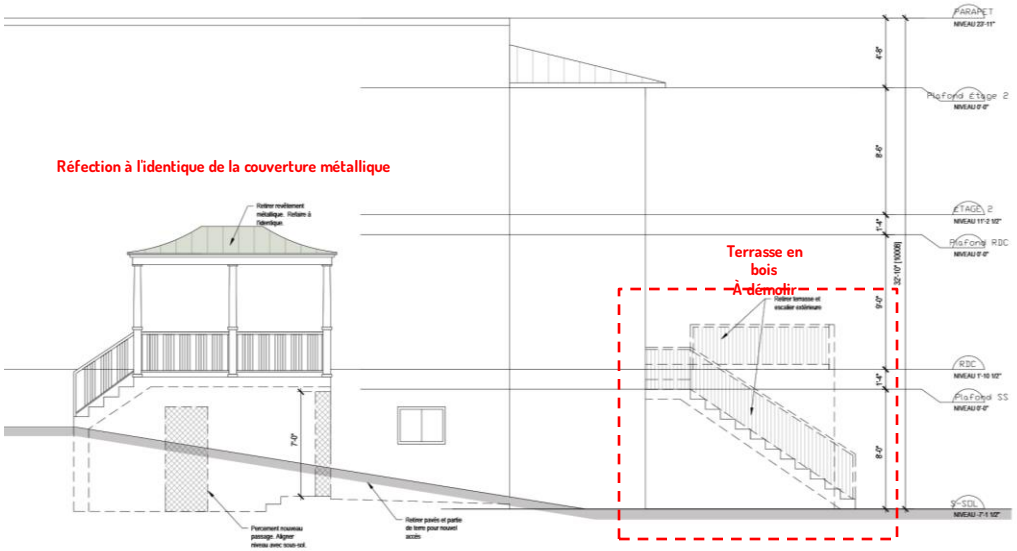


Plan de la terrasse



NV ouvertures (typ.)

Élévation arrière

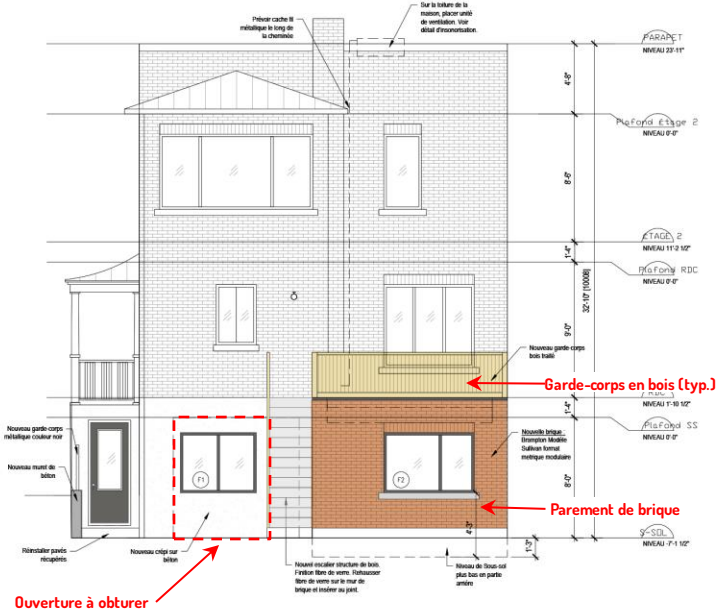


Élévation latérale (extrait)

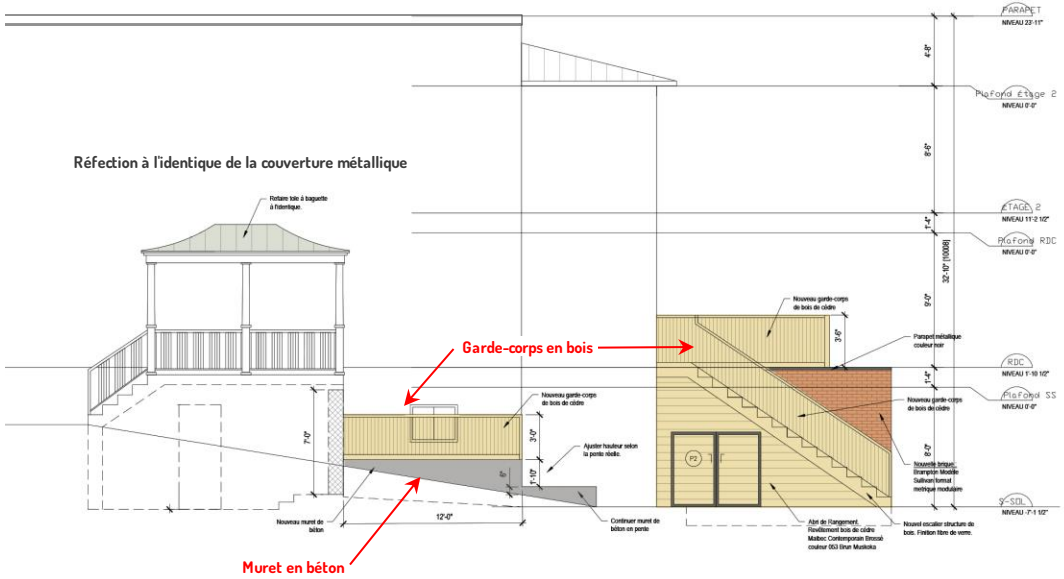
Brique d'argile modulaire
(appareillée à l'existant)

Modèle Sullivan - Série
Crossroads
par BRAMPTON BRICK

Parement
(spécifications)



Élévation arrière



Élévation latérale (extrait)

3003310378	Agrandissement en cour arrière_4064, avenue d'Oxford	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée (1929)
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. 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.	O	L'agrandissement proposé au sous-sol s'implante à l'emplacement d'une terrasse existante; Les dimensions du volume ajouté permettent de conserver les caractéristiques actuelles de la cour.
	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 et la préséance du volume d'origine sont conservées.
	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.	N/A	Le site ne présente aucune vue ou caractéristique paysagère d'intérêt.
	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.	O	L'agrandissement est implanté à la limite de propriété partagée avec son voisin. L'intervention occupe l'espace actuel d'une terrasse aménagée en continuité avec les espaces de séjour du rdc.
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 volume projeté sur un niveau est surmonté d'une terrasse qui ne modifie pas la relation actuelle avec la propriété voisine; Le projet est réputé n'avoir qu'un impact limité sur les conditions d'ensoleillement ou les vues.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet conserve le caractère actuel de la cour et la relation de proximité avec la propriété voisine.
	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 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	L'agrandissement proposé est situé entièrement sous le niveau du rdc; IL s'agit d'un volume simple couronné d'une terrasse au toit.
	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	Le parement de brique spécifié est approprié au contexte; Un garde-corps en (bois peint, cèdre ou aluminium soudé) encadre la terrasse sur trois côtés.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	Le projet propose une palette limitée de matériaux; l'ajout s'intègre discrètement à l'architecture existante.
	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	L'agrandissement est compatible avec l'architecture du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le projet n'altère pas l'expression ou les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine.
	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.	O	La disposition proposée des ouvertures répond de l'organisation intérieure du programme et contribue 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.	O	L'intervention prévoit l'aménagement d'une terrasseau toit accessible depuis les espaces de séjour du rdc; Le traitement des garde-corps devrait être adapté à la localisation afin de préserver l'intimité de la propriété adjacente.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Le style proposé des nouveaux garde-corps (bois peint, cèdre ou métaux ouvrés artisanaux) participe au maintien d'une certaine unité.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003310378	Agrandissement en cour arrière_4064, avenue d'Oxford	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée (1929)
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 l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal. L'implantation de l'agrandissement altère cependant la forme reconnaissable des plex typiques en forme de L.
	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.	O	Le projet prévoit la conversion /le réaménagement de l'aire du stationnement intérieure ainsi que la reconfiguration de l'accès au sous-sol.
	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 reconnus pour leur durabilité et appropriés au contexte de l'intervention (fondation de béton coulé, parement de brique d'argile, toiture bicouche conventionnelle, 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	
	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	Le parement de brique d'argile proposé (ton naturel appareillé à l'existant) est jugé approprié au contexte.
	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 recouvert d'un platelage en bois composite.

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	L'agrandissement 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 semble menacer d'abattage un arbre existant - à démontrer sur le plan d'implantation.
	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'agrandissement ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres ni à l'appropriation de la cour arrière. Le plan d'aménagement propose la plantation d'un érable japonais (aucune indication supplémentaire concernant l'aménagement paysager).
	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	Arbres existants sur les propriétés voisines participent à créer un couvert ombragé et à assurer une certaine intimité à la cour.
	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	NV érable japonais + pelouse.
	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	NV érable japonais + pelouse.
	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.	N/A	Le terrain conserve un taux de verdissement avoisinant les **35%**.
	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	Outre la NV cour anglaise proposée en cour arrière, le parcours piéton et les accès existants ne sont pas modifiés.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	

- Considérant que le projet conserve l'essentiel des caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine;
- Considérant que l'agrandissement s'intègre discrètement en continuité avec le corps principal;
- Considérant que les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues sont jugés acceptables;
- Considérant que la proposition conserve le potentiel d'appropriation de la cour et prévoit la plantation d'un nouvel arbre (lilas japonais);
- Considérant que les travaux permettent d'assurer la pérennité du bâtiment et participent à une certaine évolution du patrimoine architectural;

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 de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet.

SUGGESTION

- Considérer une composition de toiture non ventilée afin d'éviter le recours à des aérateurs d'entre-toît.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 janvier 2024

PIIA – 2467, Avenue Édouard-Montpetit
Demande de permis #3003317519

01 CONTEXTE

Projet visant le remplacement de l'ensemble des portes et fenêtres du bâtiment (à l'exception de la porte d'entrée principale).
Demande éligible au programme d'*Aide à la restauration et à la rénovation des bâtiments de valeur patrimoniale* - À l'étude.

02 ANALYSE

Propriété localisée à l'intérieur des limites du secteur du Mont-Royal (site patrimonial déclaré du Mont-Royal)*;
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1, par. 2°du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet est soumis à l'approbation de la Division du patrimoine (MCCQ) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable.

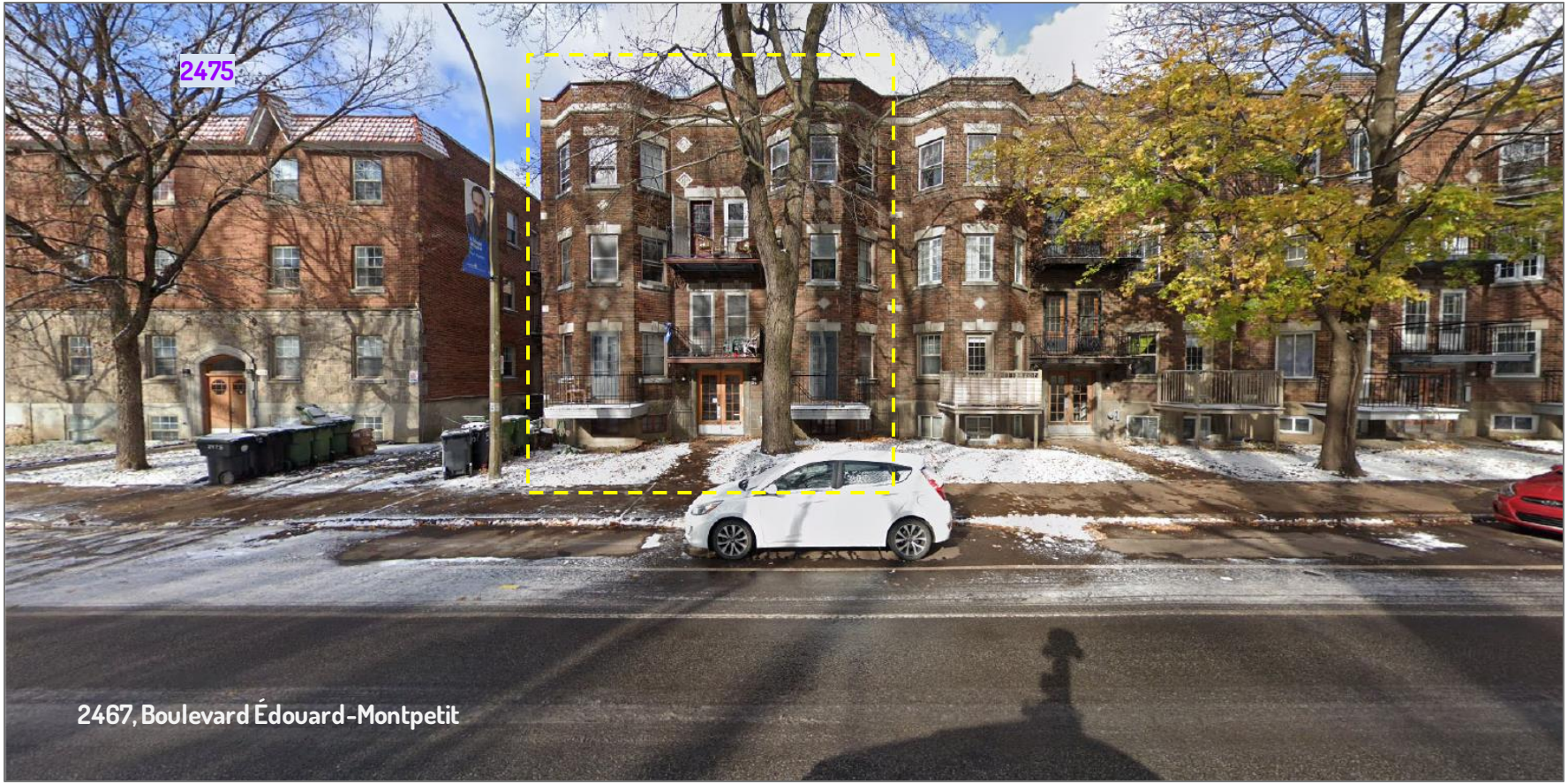
LOCALISATION

- District de Côte-des-Neiges;
- Limite de l'arrondissement (Outremont);
- Secteur résidentiel de densité moyenne;

- Forte présence institutionnelle;
- Relative unité des types et des styles;
- Proximité du métro;
- Arbres matures.

- Conciergerie (8 unités locatives);
- Ensemble de 3 bâtiments jumelés identiques;
- Année de construction: 1929

APERÇU GÉNÉRAL



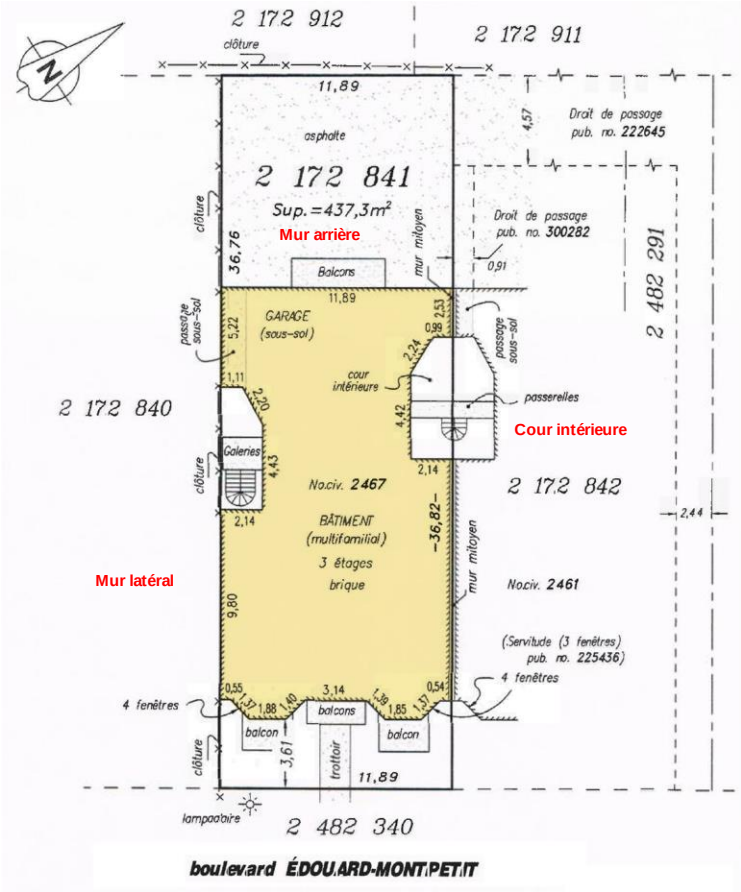
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

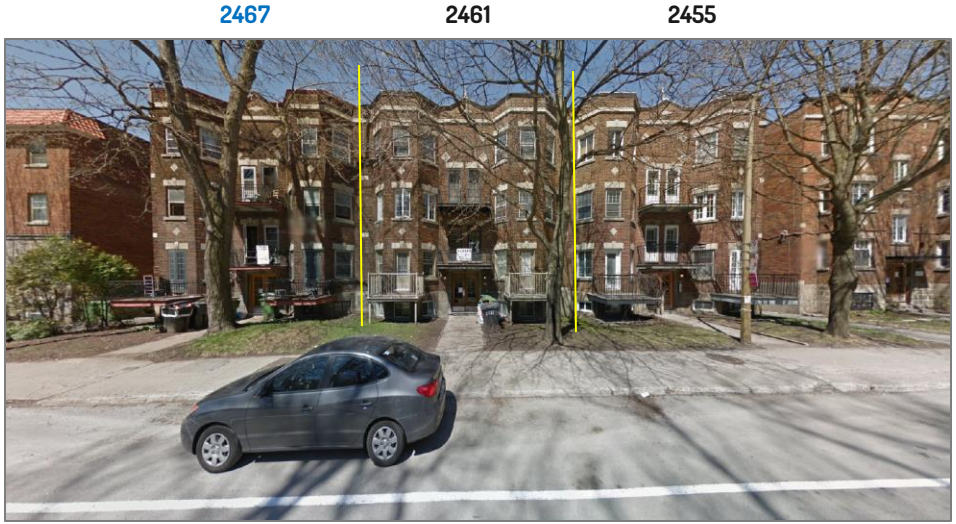
2435, Boulevard Édouard-Montpetit

2415, Boulevard Édouard-Montpetit

2475, Boulevard Édouard-Montpetit

2300, Boulevard Édouard-Montpetit





LE PROJET VISE LE REMPLACEMENT INTÉGRAL DES PORTES ET FENÊTRES DU BÂTIMENT; L'INTERVENTION PERMET DE RESTAURER L'EXPRESSION ORIGINALE DE LA FAÇADE; LA DÉMARCHE DEVRAIT SERVIR D'EXEMPLE ET DE PROTOTYPE POUR L'ÉVENTUEL REMPLACEMENT DES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES COMMUNES AUX CONCIERGERIES DU MÊME STYLE IMPLANTÉES LE LONG DU BOULEVARD ÉDOUARD-MONTPETIT.

Façade

Mur latéral

Cour intérieure

Proposal - Detailed

Pella Portes et Fenêtres
2020 Boulevard Saint - Regis
Dorval, QC H9P 1H6

Portes et fenêtres en pin;
Fini 'Enduraclad; couleur brun commercial.

Customer Information	Project/Delivery Address	Order Information
Pella West Island 2020 St-Regis DORVAL, QUEBEC H9P1H6 **Primary Phone:** (514) 331-1055 **Customer Number:** 1009322484 **Customer Account:** 1006449449	FIDUCIE NB EDOUARD-MONTPETIT YELLE-LAROCHE 51	**Quote Name:** FIDUCIE NB EDOUARD-MONTPETIT YELLE PEINT INT **Order Number:** 426 **Quote Number:** 16148955 **Order Type:** Non-Installed Sales **Wall Depth:** **Payment Terms:** 50% Deposit / COD

Line #	Location:	Attributes	Item Price	Qty	Ext'd Price
25	FRONT	**Lifestyle, Double Hung, 36 X 60, Without HGP, Brown**	$1,692.77	16	$27,084.32

PK # 2150

Viewed From Exterior
Rough Opening: 36 - 3/4" X 60 - 3/4"

1: Non-Standard SizeNon-Standard Size Double Hung, Equal
Frame Size: 36 X 60
General Information: No Package, Without Hinged Glass Panel, Clad, Pine, 5", 3 11/16", Jambliner Color: **Gray**
Exterior Color / Finish: **Standard Enduraclad, Brown**
Interior Color / Finish: **Bright White Paint Interior**
Glass: **Insulated Low-E NaturalSun Low-E Insulating Glass Argon Non High Altitude**
Hardware Options: **Cam-Action Lock, 1 Lock, White, No Limited Opening Hardware, Order Sash Lift, 1 Lift, No Integrated Sensor**
Screen: **Full Screen, Brown, InView™**
Performance Information: **U-Factor 0.30, SHGC 0.50, VLT 0.57, CPD PEL-N-35-00422-00003, ER 31, Performance Class LC, PG 35, Calculated Positive DP Rating 35, Calculated Negative DP Rating 35, Year Rated 08|11, Clear Opening Width 32.812, Clear Opening Height 26.75, Clear Opening Area 6.095285, Egress Meets Typical 5.7 sqft (E) (United States Only)**
Grille: **SDL w/Spacer, No Custom Grille, 7/8", Traditional (4W2H / 0W0H)**
Wrapping Information: **No Exterior Trim, 7 15/16", 9 1/4", Standard Four Sided Jamb Extension, Factory Applied, Pella Recommended Clearance, Perimeter Length = 192".**

Devis du manufacturier (extrait)

Customer: Pella West Island
Project Name: FIDUCIE NB EDOUARD-MONTPETIT YELLE-LAROCHE 514-754
Quote Number: 16148955

Line #	Location:	Attributes	Item Price	Qty	Ext'd Price
40	BACK COUR INT LAT GA	**Pella® Reserve, , Traditional Inswing Door, Pella® Reserve, Sash Set, 30 X 95.5, Brown**	$7,711.80	12	$92,541.60

PK # 2150

Viewed From Exterior
Rough Opening: 30 - 3/4" X 96"

1: 3082 Left Inswing Door
Frame Size: 30 X 81 1/2
General Information: Standard, Clad, Pine, 8 5/8", 7 5/16", Standard Sill, Black Finish Sill, Black Composite Threshold
Exterior Color / Finish: Painted, Standard Enduraclad, Brown
Interior Color / Finish: Bright White Paint Interior
Sash / Panel: Ogee, Ogee, Custom, Standard Rectangle Glass, 8.125, 4.6875, 4.6875, 6", Clad Panel
Glass: Insulated Dual Tempered Low-E NaturalSun Low-E Insulating Glass Argon Non High Altitude
Hardware Options: Standard, Satin Nickel, Order Handle Set, Multipoint Lock, No Integrated Sensor
Screen: No Screen
Performance Information: CPD Not Rated
Grille: ILT, No Custom Grille, 7/8", Traditional (2W2H), Ogee, Ogee
2: Non-Standard Size Fixed Sash Set
Frame Size: 30 X 14
General Information: Standard, Clad, Pine, 5", 3 11/16"
Exterior Color / Finish: Painted, Standard Enduraclad, Brown
Interior Color / Finish: Bright White Paint Interior
Sash / Panel: Ogee, Ogee, Standard
Glass: Insulated Dual Low-E NaturalSun Low-E Insulating Glass Argon Non High Altitude
Performance Information: U-Factor 0.29, SHGC 0.51, VLT 0.58, CPD PEL-N-1-59321-00001, ER 33, Performance Class CW, PG 50, Calculated Positive DP Rating 50, Calculated Negative DP Rating 50, Year Rated 11
Grille: ILT, No Custom Grille, 7/8", Traditional (2W1H), Ogee, Ogee
Horizontal Mull 1: FactoryMull, Standard Joining Mullion, Frame To Frame Width- 0", Mull Design Pressure- 20
Wrapping Information: No Exterior Trim, 7 5/16", 8 5/8", Factory Applied, Pella Recommended Clearance, Perimeter Length = 251".

45	THIRST FROM	**Pella® Reserve, , Traditional Double Inswing Door, Passive / Active, 36 X 79.5, Brown**	$13,165.78	2	$26,331.56

PK # 2150

Viewed From Exterior
Rough Opening: 36 - 3/4" X 80"

1: Non-Standard Size Passive / Active Double Inswing Door
Frame Size: 36 X 79 1/2
General Information: Standard, Clad, Pine, 8 5/8", 7 5/16", Standard Sill, Black Finish Sill, Black Composite Threshold
Exterior Color / Finish: Painted, Standard Enduraclad, Brown
Interior Color / Finish: Bright White Paint Interior
Sash / Panel: Ogee, Ogee, Custom, Standard Rectangle Glass, 8.125, 4.6875, 4.6875, 6", Clad Panel
Glass: Insulated Dual Tempered Low-E NaturalSun Low-E Insulating Glass Argon Non High Altitude
Hardware Options: Standard, Satin Nickel, Order Handle Set, Multipoint Lock, No Integrated Sensor
Screen: No Screen
Performance Information: CPD Not Rated

Portes françaises en façade(typ.)

30	FRONT BASEMENT	**Lifestyle, 2-Wide Casement, 36 X 24, Without HGP, Brown**	$1,906.52	6	$11,439.12

PK # 2150

Viewed From Exterior
Rough Opening: 36 - 3/4" X 24 - 3/4"

1: Non-Standard SizeNon-Standard Size Left Casement
Frame Size: 18 X 24
General Information: No Package, Without Hinged Glass Panel, Clad, Pine, 5", 3 11/16"
Exterior Color / Finish: Standard Enduraclad, Brown
Interior Color / Finish: Bright White Paint Interior
Glass: Insulated Low-E NaturalSun Low-E Insulating Glass Argon Non High Altitude
Hardware Options: Wash Hinge Hardware, Fold-Away Crank, White, No Window Opening Control Device, No Limited Opening Hardware, No Integrated Sensor
Screen: Full Screen, Bright White, InView™
Performance Information: U-Factor 0.30, SHGC 0.47, VLT 0.53, CPD PEL-N-14-00639-00001, ER 30, Performance Class LC, PG 50, Calculated Positive DP Rating 50, Calculated Negative DP Rating 50, Year Rated 08|11, Egress Does not meet typical United States egress, but may comply with local code requirements
Grille: SDL w/Spacer, No Custom Grille, 7/8", Traditional (2W2H)
2: Non-Standard SizeNon-Standard Size Fixed Sash Set
Frame Size: 18 X 24
General Information: No Package, Without Hinged Glass Panel, Clad, Pine, 5", 3 11/16"
Exterior Color / Finish: Standard Enduraclad, Brown
Interior Color / Finish: Bright White Paint Interior
Glass: Insulated Low-E NaturalSun Low-E Insulating Glass Argon Non High Altitude
Performance Information: U-Factor 0.29, SHGC 0.52, VLT 0.59, CPD PEL-N-229-00903-00001, ER 34, Performance Class LC, PG 50, Calculated Positive DP Rating 50, Calculated Negative DP Rating 50, Year Rated 08|11
Grille: SDL w/Spacer, No Custom Grille, 7/8", Traditional (2W2H)
Vertical Mull 1: FactoryMull, Standard Joining Mullion, Mull Design Pressure- 20, Overall Thru Direction- Vertical
Wrapping Information: No Exterior Trim, 7 15/16", 9 1/4", Standard Four Sided Jamb Extension, Factory Applied, Pella Recommended Clearance, Perimeter Length = 120".

For more information regarding the finishing, maintenance, service and warranty of all Pella® products, visit the Pella® website at www.pella.com

Printed on 11/27/2023 Detailed Proposal Page

3003317519		2467, boul. Édouard-Montpetit	Mont-Royal	Travaux d'entretien (remplacement des portes et fenêtres) assujettis au titre VIII en vertu de l'article 118.1 du Rèeglement d'urbanisme (01-276).
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Conciergerie - Année de construction: 1929
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, etc.	☑	Le projet prévoit le remplacement à l'identique des portes et fenêtres sans modification aux ouvertures existantes.
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;	☑	Les composantes proposées reprennent les proportions et l'expression générale des éléments remplacés.
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;	☑	Les portes et fenêtres soumises sont fabriquées en bois de pin recouvertes d'aluminium; les types d'ouvrants ainsi que les détails de subdivision (petits bois) sont reproduits conformément à l'apparence d'origine.
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 ;	☑	Le projet conserve l'expression d'origine, caractéristique des trois (3) bâtiments contigus érigés dans le même style et èa la même époque (2455, 2461 et 2467, boulevard Édouard-Montpetit). Le projet contribue à maintenir voire rehausser l'unité de cet ensemble.
118.1, al.1, par. 2°	**e)**	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
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 le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine bâti et participe à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les éléments s'intègrent adéquatement à l'architecture existante; ils permettent de restaurer l'apparence présumée du bâtiment d'origine. La couleur proposée des cadres et garnitures extérieurs ne correspond pas aux éléments traditionnels en bois peint que l'on retrouve sur ce type construction.
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	**4°**	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	**5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue à assurer la pérennité du bâti et participe au maintien d'un certain patrimoine architectural. Il représente un modèle d'intervention pour la rénovation de ce type d'immeuble (remplacement de l'ensemble des portes et fenêtres en façade - à l'exception des portes d'entrée principale).
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	Le bâtiment est localisé dans un secteur significatif à critères (site patrimonial du mont Royal); la qualité des composantes spécifiées contribue à l'intégration du projet. La demande doit faire l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine (VdM) qui délivrera l'autorisation requise en vertu de la LPC.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition 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				

- Considérant que la proposition prévoit le remplacement à l'identique des portes et fenêtres, sans modification aux ouvertures existantes;
- Considérant que les composantes proposées reprennent les proportions et l'expression générale des éléments remplacés;
- Considérant que les travaux contribuent à assurer la pérennité de l'immeuble et à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe;
- Considérant que l'intervention est conçue avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine;
- Considérant que le projet doit faire l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine qui délivrera l'autorisation requise en vertu de la LPC.

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par. 2°et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 janvier 2024

PIIA – 4015, avenue Harvard
Demande de permis #3003311236

01 CONTEXTE

Portée des travaux incluant:

- Agrandissement en cour arrière sur deux étages;
- Ajout d'une construction hors toit;
- Consolidation des fondations;
- Réfection complète du parement de maçonnerie du mur latéral*

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

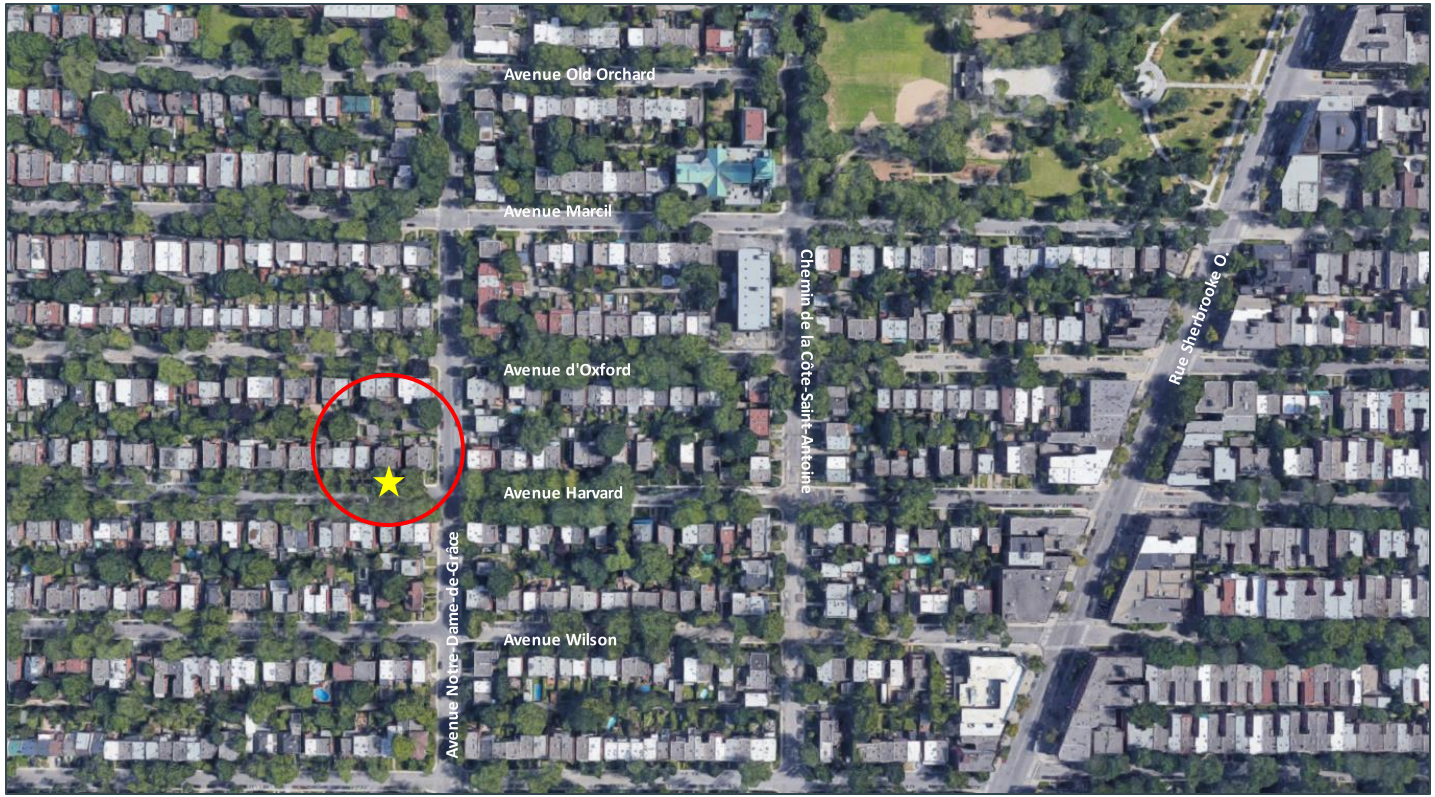
Travaux de modification au volume d'un bâtiment principal visés par le Règlement sur les PIIA (RCA 022 17379).

(*) Intervention assujettie 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.

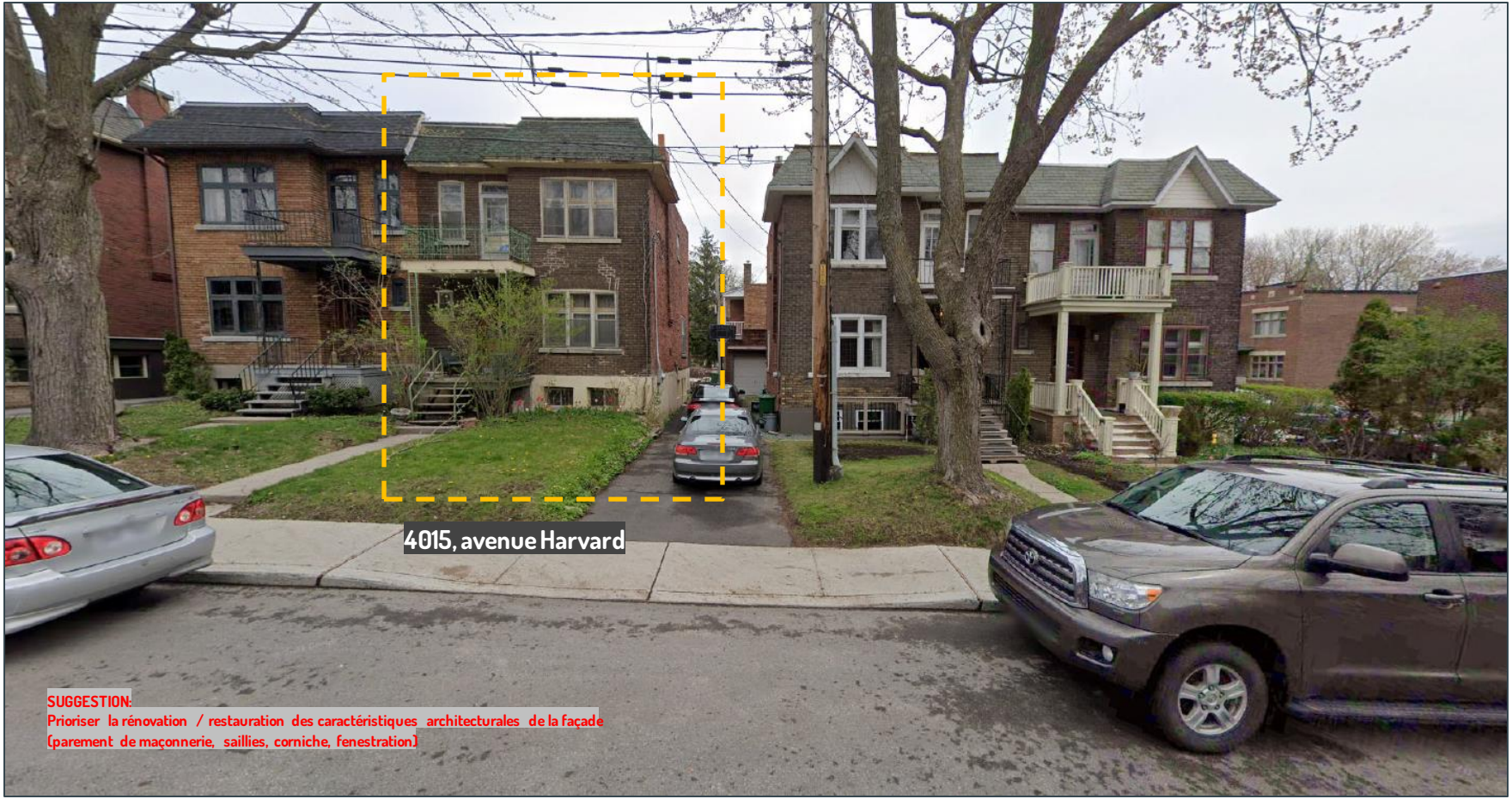
LOCALISATION



- 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;
- Arbres matures.

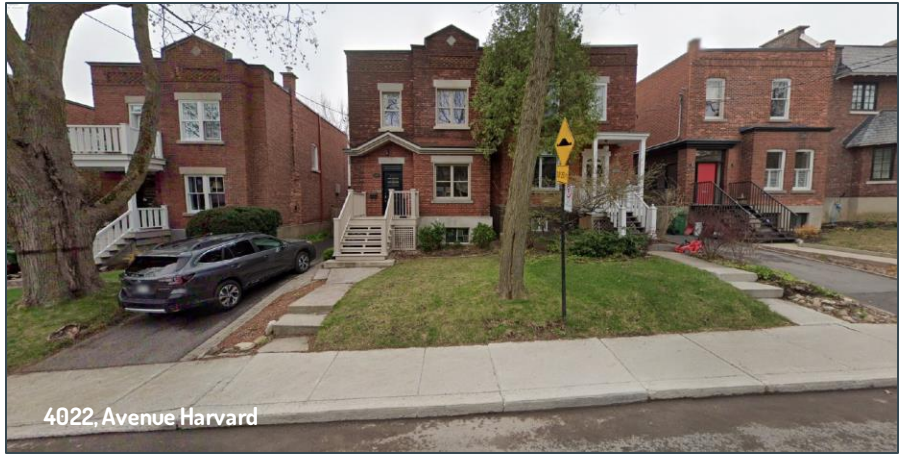
- Unifamiliale jumelée;
- Année de construction: **1922**

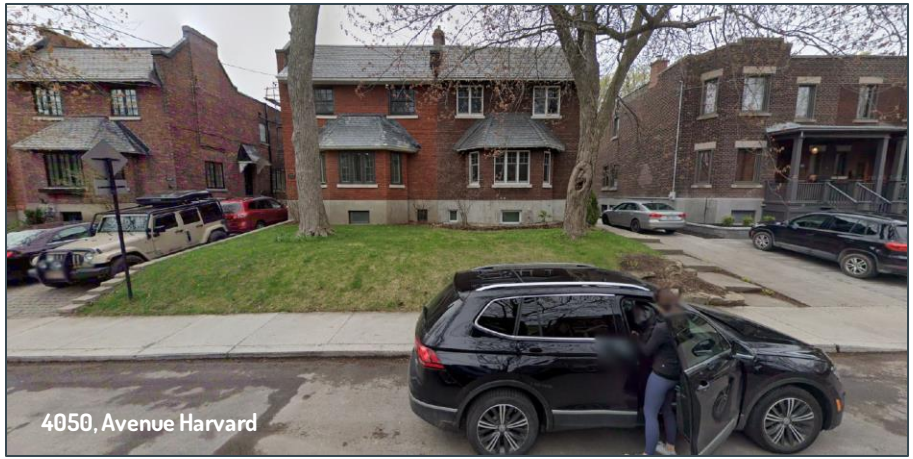
APERÇU GÉNÉRAL



SUGGESTION:
Prioriser la rénovation / restauration des caractéristiques architecturales de la façade (parement de maçonnerie, saillies, corniche, fenestration)

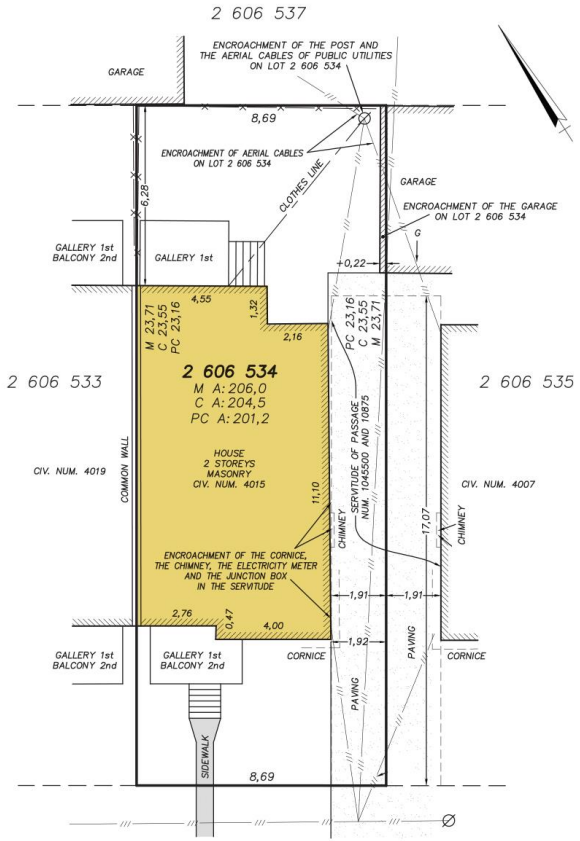
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


4022, Avenue Harvard

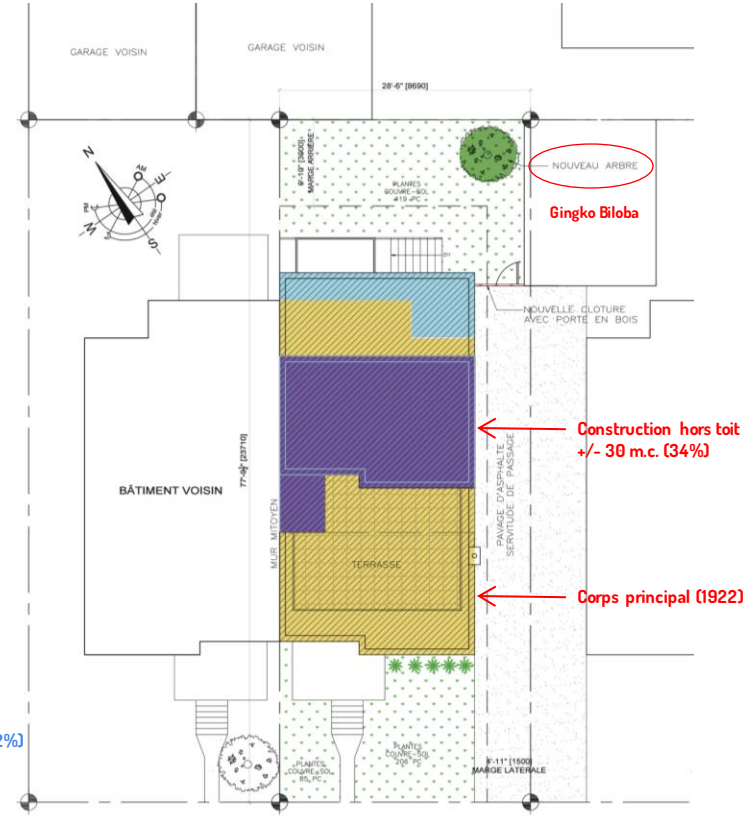

4050, Avenue Harvard

4051, avenue Harvard

4135, Avenue Harvard

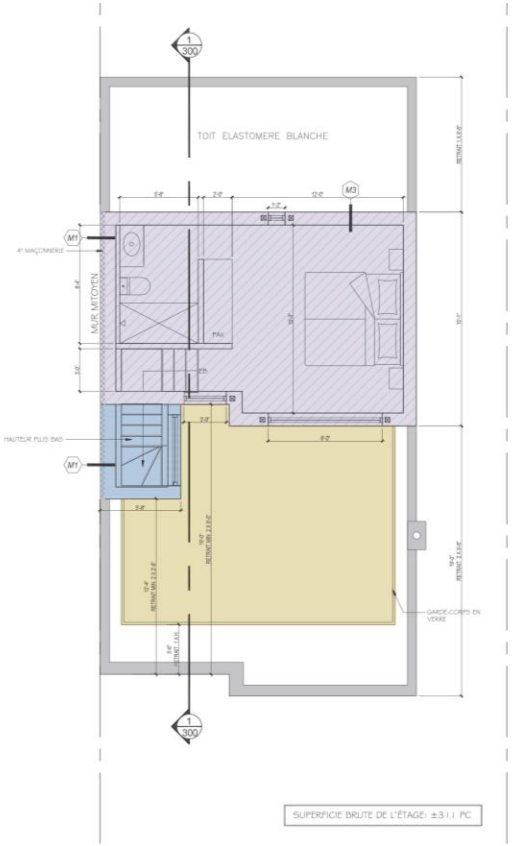


C.L. (2023)



Implantation proposée

SUPERFICIE DU LOT:	206,0 m.c.
CORPS PRINCIPAL:	79,0 m.c.
AGRANDISSEMENT:	9,4 m.c. (+12%)
TAUX D'IMPLANTATION:	+/- 38,4 %
TAUX D'IMPLANTATION:	+/- 43,0 %
TAUX D'IMPLANTATION (MAX.):	50 %
TAUX DE VERDISSEMENT:	+/- 32,0 %
TAUX DE VERDISSEMENT (min.):	30 %

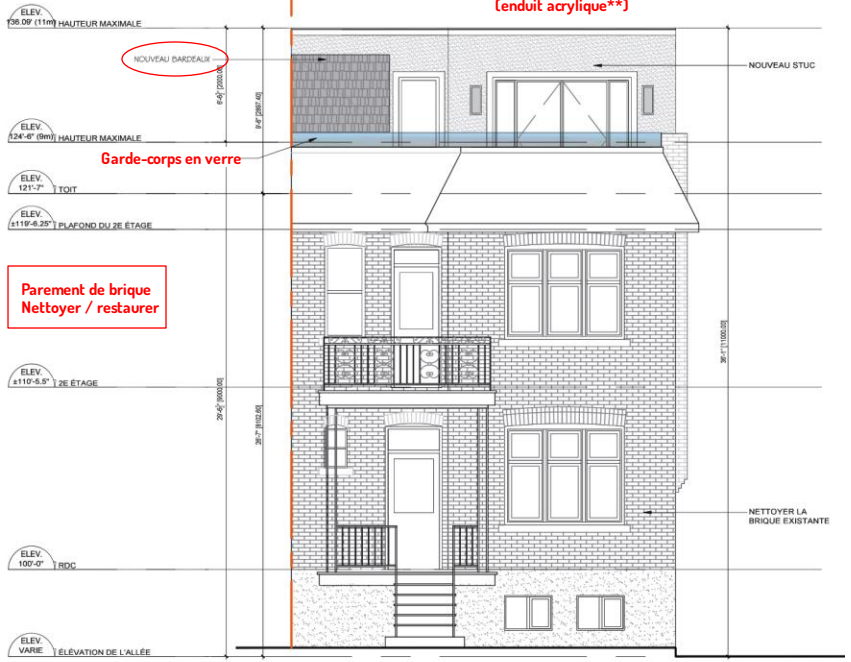


Mezzanine / toiture

surhauteur maximale permise (2m)

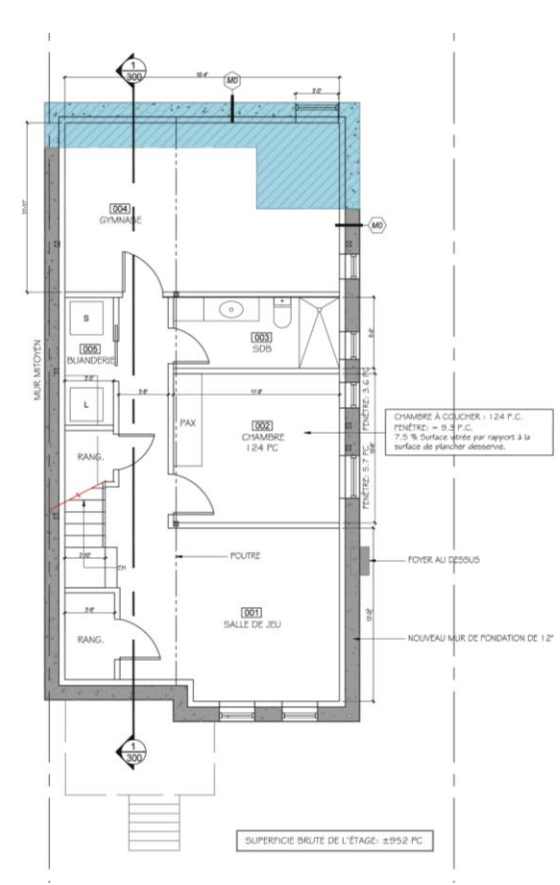
Hauteur maximale autorisée dans la zone (9m)

Construction hors toit
(enduit acrylique**)

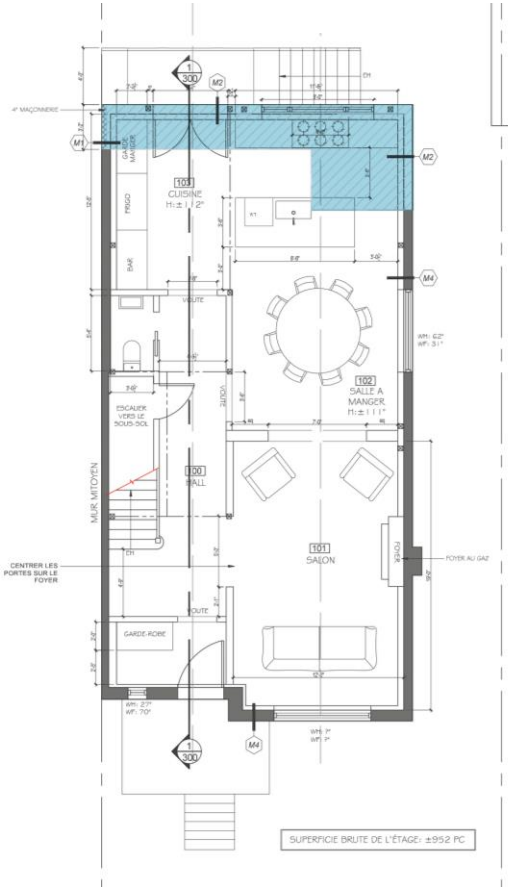


Façade

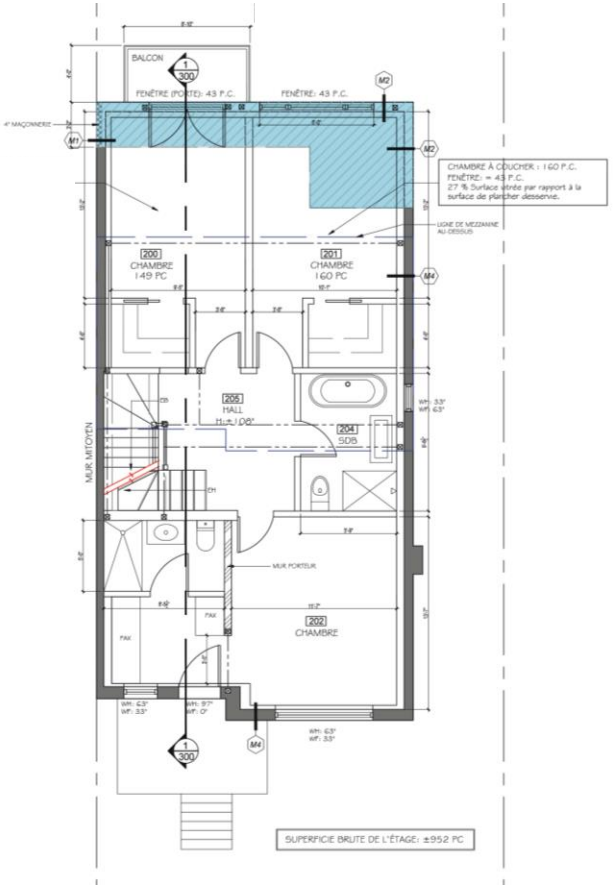
(**) SUGGESTIONS: Rationaliser disposition et proportion des ouvertures
Raffiner détail d'encadrement (éviter moulure en appliqué)



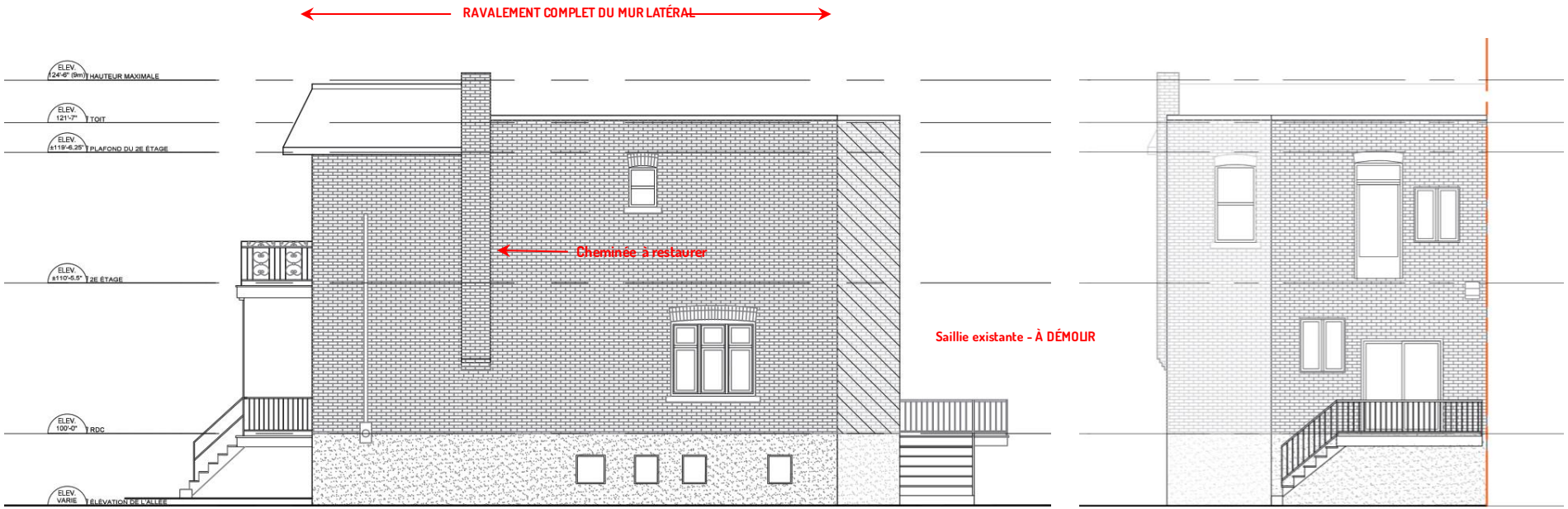
Sous-sol



RdC

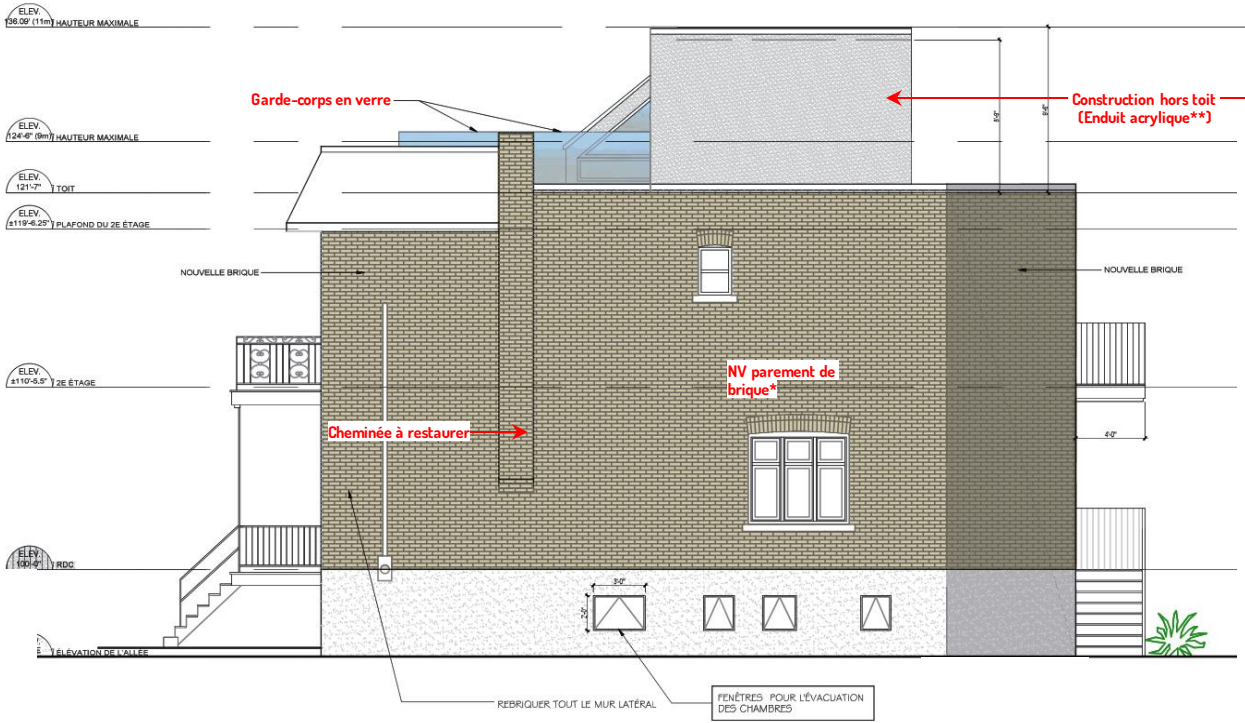


Étage

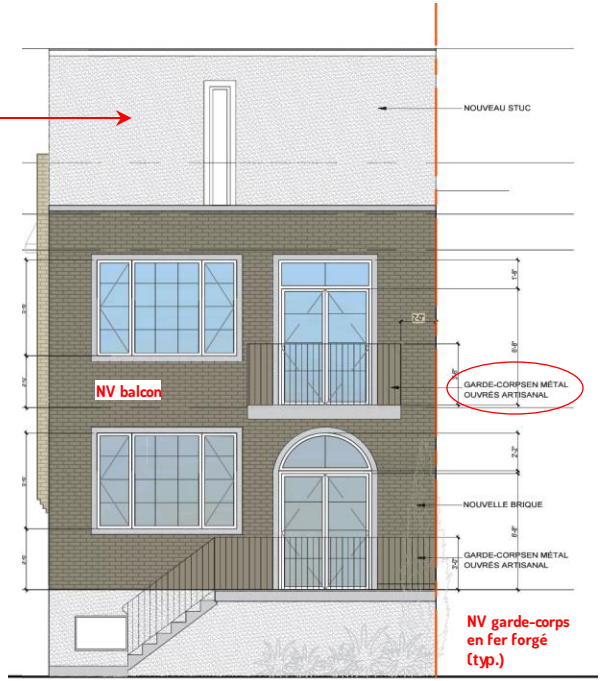


Élévation latérale

Élévation arrière



Élévation latérale



Élévation arrière

(*) Reproduire détails d'appareillage caractéristiques (linteau arqué)

(**) SUGGESTIONS: Rationaliser disposition et proportion des ouvertures
Raffiner détail d'encadrement (éviter moulure en appliqué)

PARTI ARCHITECTURAL /MATÉRIALITÉ

SUGGESTION: Prévoir la restauration des saillies en façade et de la corniche en bardeau.

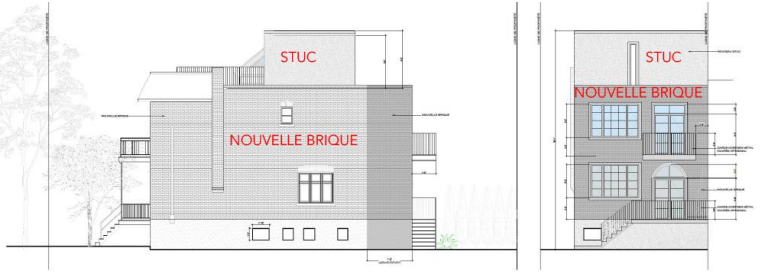
Le projet comprend la restauration et le nettoyage du parement de brique existant en façade;
Le parement du mur latéral est lourdement endommagé et doit être remplacé;
La brique de remplacement sera agencée au parement conservé / restauré en façade.

Matériau proposé: brique d'argile de couleur brun clair par Belden (format modulaire).

Fini lisse (Smooth)

Fini velours

Brique à utiliser pour une extension arrière afin de créer une intégration naturelle avec la maison existante. L'élévation arrière présentera des détails traditionnels tels que des encadrements de fenêtres en pierre préfabriquée et des détails de maçonnerie. La mezzanine est visualisée comme un nouvel élément dans un stuc blanc frais.

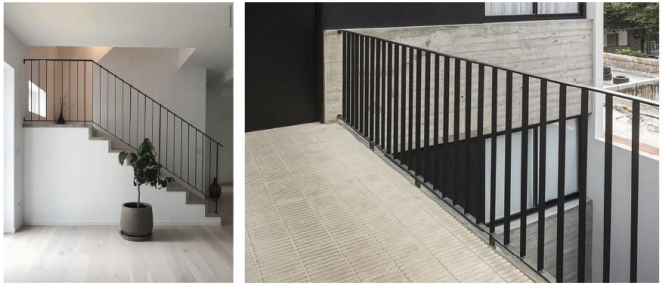


L'intégration naturelle en Brique sur le côté et à l'arrière

Encadrement des ouvertures en pierre (mur arrière)

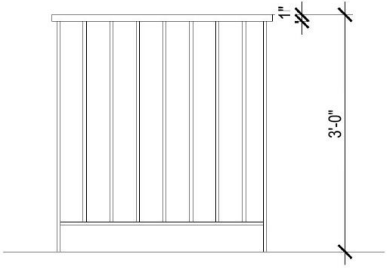
Encadrement des ouvertures (SANS MOULURE EN APPLIQUE)

Un nouvel élément Architectural en stuc sur le toit



RÉFÉRENCE POUR GARDE-CORPS EN ACIER (TYP.)

Main courante (fer plat) 1"



Plaque soudée ½"

CRITÈRES DE PIIA

3003311236	Modification au volume_4015, avenue Harvard	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée (1922)
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. 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.	O	L'agrandissement modifie légèrement le gabarit de référence et la relation au jumelé; La construction hors-toit est réputée conforme au cadre normatif et peu visible depuis la voie publique.
	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'agrandissement est réalisé dans le prolongement des murs existants, sur 2 étages, en continuité avec le corps principal. Le projet prévoit le remplacement intégral du parement de brique du mur latéral afin d'assurer un traitement uniforme.
	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.	N/A	Le site ne présente aucune vue ou caractéristique paysagère d'intérêt.
	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.	N/A	L'agrandissement est implanté à la limite de propriété, en contiguïté avec son voisin jumelé. Le projet n'a aucun impact sur l'alignement de construction ou l'aménagement de la cour avant.
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 est réputé n'avoir qu'un impact limité sur les conditions d'ensoleillement ou les vues - voir simulations 3D.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet conserve le caractère général de la propriété et une relation de proximité avec les constructions voisines.
	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 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 traitement architectural de l'agrandissement reprend les caractéristiques traditionnelles des constructions du secteur (parement de maçonnerie, disposition des ouvertures, traitement des saillies, etc.)
	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	Les matériaux de parement proposés (brique d'argile de format modulaire enduit architectural au niveau de la construction hors-toit) sont appropriés au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	Le projet propose une palette limitée de matériaux; l'ajout s'intègre discrètement à l'architecture existante.
	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	L'agrandissement est compatible avec l'architecture du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le projet n'altère pas l'expression ou les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	O	La construction hors-toit respecte les retraits prescrits; son traitement architectural est sobre et se distingue du corps principal. **Suggestion:** Revoir les proportions et la disposition des ouvertures à ce niveau - voir annotations.
	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	Le projet prévoit des ouvertures généreuses qui répondent de l'organisation intérieure du programme et 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.	O	L'intervention prévoit une terrasse au toit accessible depuis la chambre aménagée au niveau de la mezzanine; **Suggestion:** Prévoir à ce niveau l'installation de garde-corps en métaux ouvrés artisanaux afin de renforcer l'unité d'ensemble.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Deux (2) nouvelles saillies sur le mur arrière. La qualité et le style proposé des nouveaux garde-corps (métaux ouvrés artisanaux) participent à l'intégration du projet dans son milieu.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003311236	Modification au volume_4015, avenue Harvard	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée (1922)
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 l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal. L'implantation de l'agrandissement altère cependant la forme reconnaissable des plex typiques en forme de L.
	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.	O	Le projet modifie l'accès à la cour et l'utilisation potentielle d'une terrasse en relation avec la cuisine.
	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 inclut la réfection des fondations et le ravalement du parement du mur latéral; l'intervention contribue au maintien et à la mise en valeur de la propriété. Les matériaux et méthodes de construction proposés sont en accord avec la valeur de l'immeuble.
	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. **Recommandation:** Fournir spécifications complètes des fenêtres, portes francaises et lanterneaux.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Les ouvertures au niveau de la mezzanine favorisent un gain solaire important sans dispositif de contrôle ni d'évacuation. **Suggestion:** Revoir les proportions et la disposition des ouvertures au niveau mezzanine - voir annotations.
	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	Le parement de brique d'argile proposé (ton naturel appareillé à l'existant) est jugé approprié au contexte. **Recommandation:** Enduit (stuc acrylique) de couleur claire sans encadrement des ouvertures en appliqué.
	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 réputé conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur claire.

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	L'agrandissement 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 plan des conditions existantes n'indique aucun arbre. Les plantes grimpantes sur les murs de la résidence sont possiblement responsables en partie des dommages observés au niveau du parement et seront retirées.
	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'agrandissement ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres ni à l'appropriation de la cour arrière. Tel que requis au zonage, le projet prévoit à cet endroit la plantation d'un nouvel arbre (aucune spécification).
	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	Arbres existants sur les propriétés voisines participent à créer un couvert ombragé et à assurer une certaine intimité à la cour.
	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	NV arbre feuillu (indéterminé) + couvre-sol végétal. **Attention!** Aucune aire de repos appropriable au niveau du sol ou du rdc. Impact possible sur le taux de verdissement exigé.
	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	NV arbre feuillu (indéterminé) + couvre-sol 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 terrain conserve un taux de verdissement avoisinant les **32%**.
	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.	O	Le parcours piéton menant à la porte arrière est faiblement délimité. (Impact possible sur le taux de verdissement exigé).
	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	

- Considérant que la proposition à l'étude est réputée conforme à la réglementation applicable;
- Considérant que l'agrandissement s'intègre discrètement en continuité avec le corps principal;
- Considérant que la construction hors toit respecte les retraits prescrits et est peu visible depuis la voie publique;
- Considérant que les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues sont jugés acceptables;
- Considérant que le projet conserve le potentiel d'appropriation de la cour et prévoit la plantation d'un nouvel arbre (gingko biloba);
- Considérant que l'intervention permet d'assurer le maintien du bâtiment et participe à une certaine évolution du patrimoine architectural;

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 de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes:

- Privilégier un parement de brique d'argile rouge pour l'agrandissement en cour arrière ainsi que pour la réfection du mur latéral;
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir les spécifications de la brique de remplacement ainsi que les détails d'encadrement des ouvertures.

SUGGESTIONS:
- Prioriser la restauration des saillies et de la corniche en façade;
- Rationaliser la disposition et les proportions des ouvertures au niveau de la construction hors toit;
- Installer des garde-corps en métaux ouvrés au niveau de la terrasse au toit afin d'unifier le traitement d'ensemble.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 janvier 2024

PIIA – 4371, chemin Circle
Demande de permis #3003303318

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Démolition des vérandas sur les murs arrière et latéral droit;
- Ajout d'un volume en appentis en cour latérale (pour accès direct au sous-sol?);
- ~~Réfection complète d'un avant-corps en façade latérale;~~
- Modification du balcon sur le mur arrière et remplacement du garde-corps existant;

(*) Travaux entrepris sans autorisation préalable.

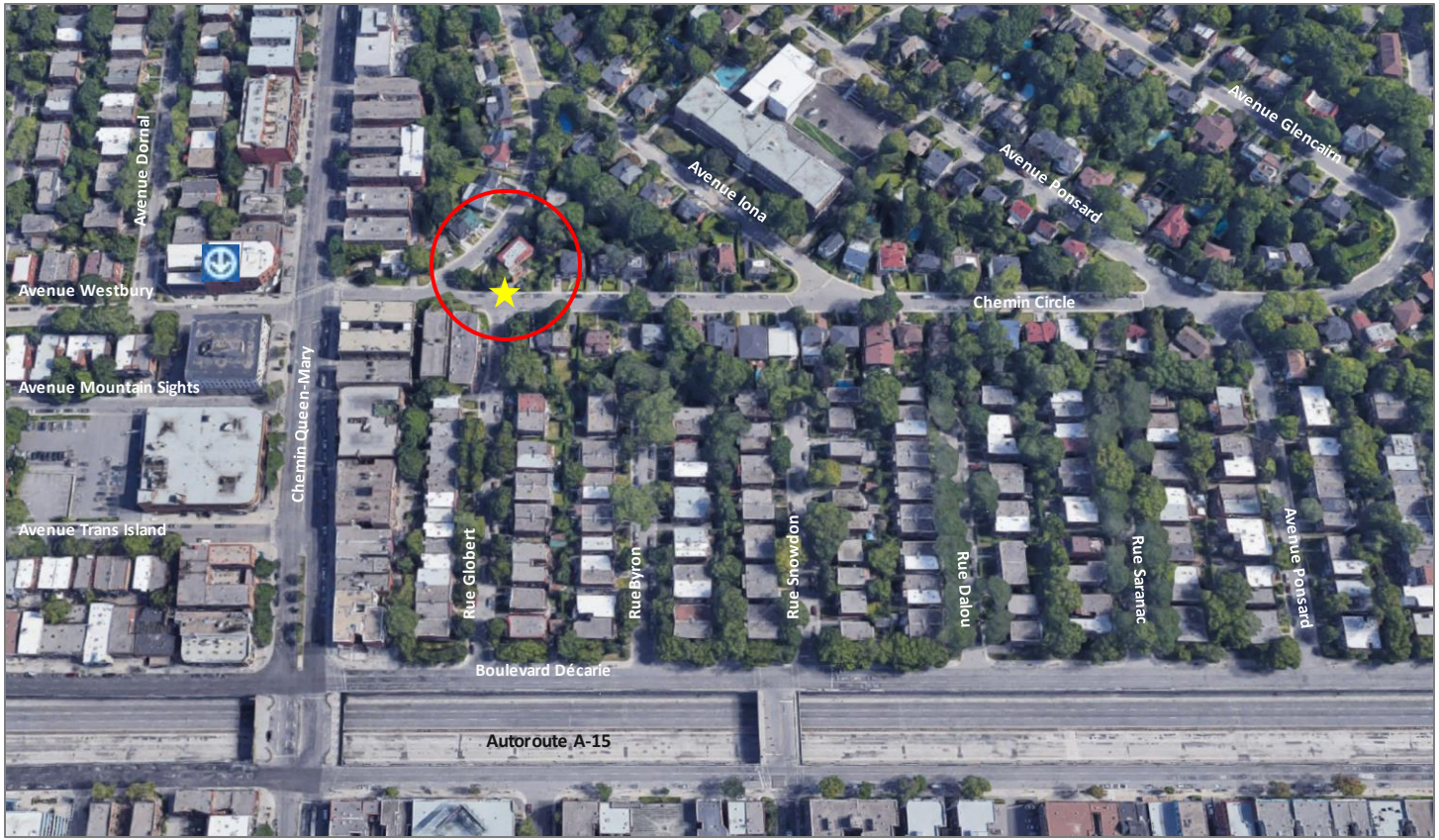
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux de modification au volume d'un bâtiment principal assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 022 17379).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



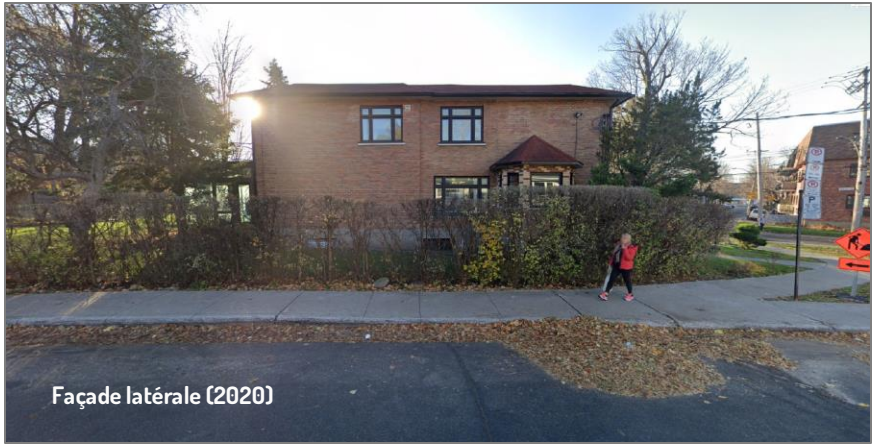
- District de Snowdon;
- Secteur *The Circle* (Cité-jardin);
- Diversité des types et des styles;
- Faible densité / végétation importante;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Situation d'angle
- Proximité du métro et des services.

- Unifamiliale isolée;
- Année de construction: **1951**

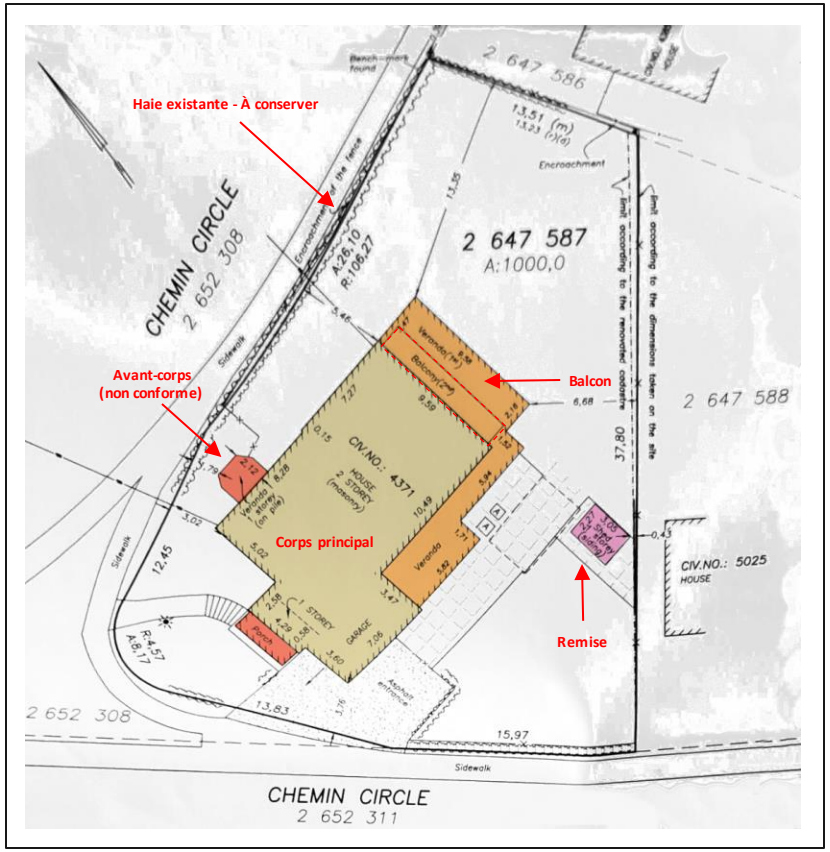
APERÇU GÉNÉRAL

APERÇU GÉNÉRAL

Façade latérale (2007)

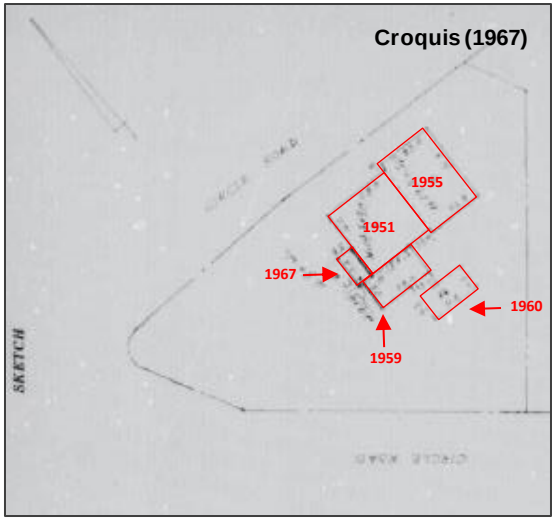

Façade latérale (2020)

IMPLANTATION



Certificat de localisation (2019)

N.B. Fournir plan d'implantation projetée



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

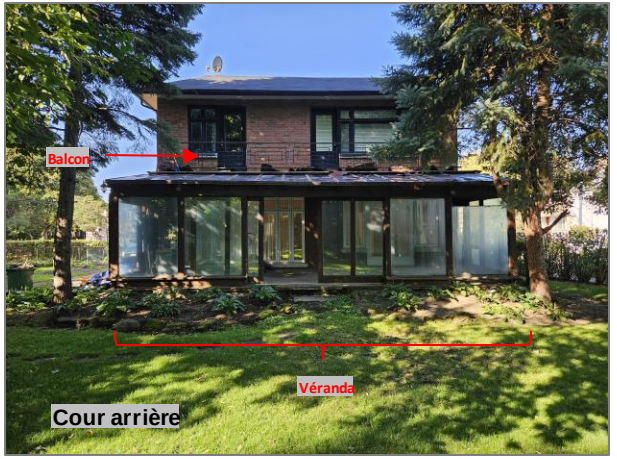
Zone 0455

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

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

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé	
Taux d'implantation (%)	-	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	1	2
Hauteur (m)	-	11

Cour latérale (sud)



Cour arrière

Intérieur

Intérieur

Façade latérale (nord)

Cour latérale (sud)

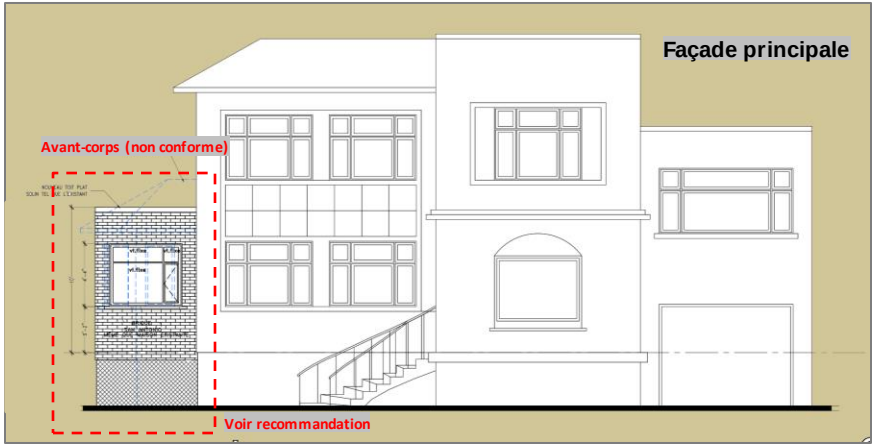
Appentis
(ajout)
09/11/2023 10:51

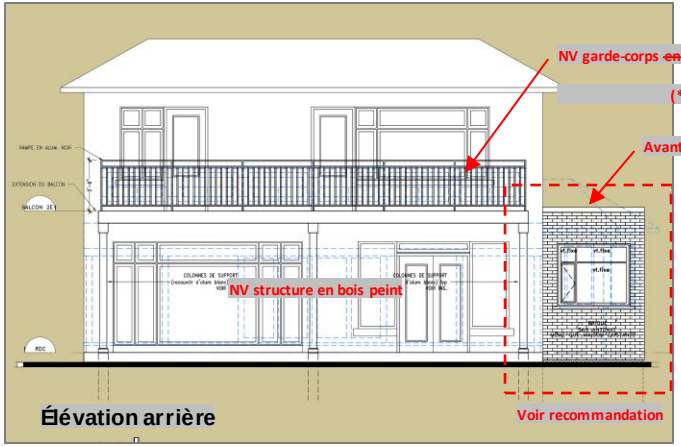
Balcon à modifier
+
Garde-corps à remplacer
Cour arrière
09/11/2023 10:51

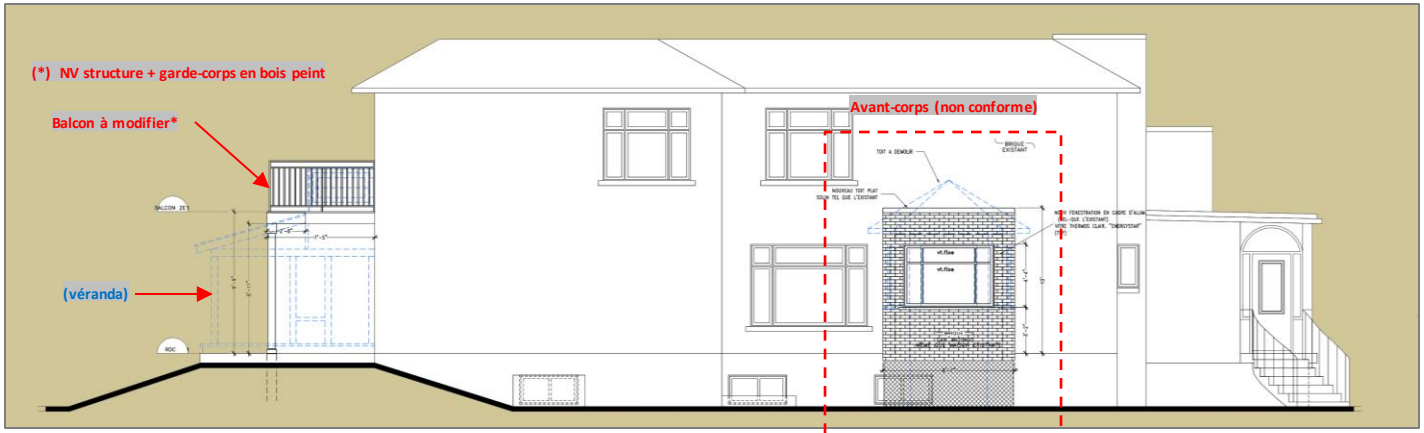
Appentis
(ajout)
Cour latérale (sud)
09/11/2023 10:50

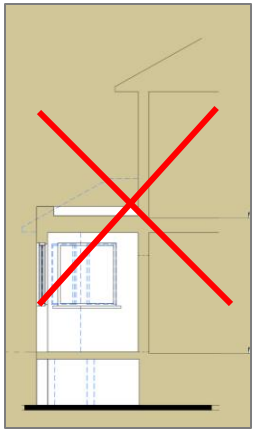
Ajout
Cour latérale (sud)
09/11/2023 10:51

Façade latérale (nord)
Avant-corps
09/11/2023 10:52









Façade latérale (nord)

3003303318	Modifications au volume du bâtiment principal_4371,chemin Circle	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée (1951)
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	La demande vise essentiellement le retrait de verrières sur les murs latéral et arrière de la résidence; Le projet 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.	O	Outre le balcon arrière, les éléments visés ne font pas partie du concept original. Les verrières (solarium) ne sont pas caractéristiques des propriétés du 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.	O	L'intervention permet de révéler/ rehausser la présence du corps principal.
	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	Le projet n'a pas d'impact sur l'alignement de construction; L'implantation originale et atypique du bâtiment principal est conservée.
	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.	N/A	Les travaux n'ont pas d'impact sur le caractère paysager de la propriété; Les arbres et arbustes existants sont conservés.
	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.	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 n'a pas d'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	Le projet conserve le caractère actuel de la cour et son intimité avec la propriété voisine.
	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 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	La structure du balcon, ses dimensions et le traitement des garde-corps renouvellent l'expression du bâtiment, tel qu'il peut être perçu depuis le chemin Circle (branche nord). **N.B. Prévoir garde-corps en métaux ouvrés ou bois peint.**
	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	Le parement en composite du nouveau volume d'accès au sous-sol n'est pas approprié au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	N/A	Le projet propose une palette limitée de matériaux; le caractère général de la propriété est conservé.
	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.	O	Le nouveau volume d'accès au sous-sol s'intègre maladroitement à l'architecture existante.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le bâtiment a subi de nombreuses transformations au cours des dernières décennies qui altèrent l'expression du concept d'origine. Le démantèlement des verrières permet de révéler la présence du corps principal.
	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.	N/A	
	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	L'intervention permet de reconnecter les espaces de séjour à la cour et prévoit l'agrandissement d'une saillie au 2e étage. Les plans ne présentent aucune définition des aménagements intérieurs à ce niveau.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	La structure du balcon ainsi que les garde-corps du balcon doivent être réalisés en métaux ouvrés ou en bois peint. **Condition:** Préciser conception de ces éléments.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003303318	Modifications au volume du bâtiment principal_4371,chemin Circle	SS-C	Résidence unifamiliale jumelée (1951)
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 l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal. Le traitement architectural du volume d'accès au sous-sol est peu compatible avec les caractéristiques de la propriété.
	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	Le bâtiment est, en grande partie, dissimulé derrière une haie dense; les interventions demeurent peu visibles depuis la voie publique.
	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 aux principaux accès au 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.	N/A	Aucune modification aux avant-corps ou 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	La documentation fournie ne permet pas de juger de la qualité ou de la durabilité des matériaux proposés. **N.B. Travaux entrepris sans permis ou autorisation préalable: arrêt de chantier signifié par l'inspecteur municipal.**
	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 favoriser 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	
	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	Le parement en composite du nouveau volume d'accès au sous-sol n'est pas approprié au contexte.
	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.	N/A	

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	Aucun impact sur la topographie naturelle du site.
	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 permet de conserver les arbres et la végétation existante dans les cours.
	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'intervention ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres ni à l'appropriation de la cour arrière.
	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 arbres existants participent à créer un couvert ombragé et à assurer une certaine intimité à la cour.
	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	Existant (à préserver)
	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	Existant (à préserver)
	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.	N/A	Le terrain conserve un taux de verdissement important (calcul à valider).
	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	

- Considérant que la démolition des vérandas et la construction d'un ajout en cour latérale ont été réalisés sans permis ou autorisation préalable;
- Considérant que les dimensions de l'avant-corps existant sur la façade latérale (nord) sont dérogatoires;
- Considérant que le parement en composite du nouveau volume d'accès au sous-sol n'est pas approprié au contexte;
- Considérant que le projet conserve le caractère paysager de la propriété ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour arrière;
- Considérant que le balcon arrière est réputé visible depuis la voie publique et que cet élément architectural est assujetti à certaines normes;
- Considérant que l'intervention n'a pas d'impact important sur le milieu d'insertion;
- Considérant que la demande vise à régulariser une situation de non-conformité relevée par l'inspecteur municipal;

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 de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes:

- Démolir sinon conserver sans modification l'avant-corps existant sur la façade latérale (nord);
- Remplacer le parement de composite du volume ajouté en cour latérale (sud) par de la brique;
- Pour le balcon, installer des garde-corps en bois peint ou en fer forgé, tel que prévu à l'article 105.1 du Règlement d'urbanisme (01-276);
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir un jeu de plans complet révisés accompagné, le cas échéant, d'une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé en métaux ouvrés artisanaux.