

Séance du comité consultatif d'urbanisme
10 avril 2024 à 17h00
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

ORDRE DU JOUR

Invité(e)s - Membres du comité consultatif en urbanisme

- Magda Popeanu, présidente
- Khalil Diop, membre régulier
- Isabelle Dumas, membre régulière
- Meredith Nana-Lelièvre, membre régulière
- Jacqueline Manuel, membre régulière
- Jean Barré Dufresne, membre régulier
- Mark Calce, membre régulier
- Rana Hatmal, membre substitut

Invité(e)s - Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

- Lucie Bédard, directrice
- Sébastien Manseau, chef de division
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller en aménagement
- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement
- Themila Boussoualem, conseillère en aménagement
- Dino Credico, conseiller en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédérick Alex Garcia, architecte
- Frédéric Demers, agent de recherche
- Leanza Tagliabracchi, agente de recherche

Invité(e)s - Autres

- Clément Badra, responsable soutien aux élus

1. Ouverture de l'assemblée

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 13 mars 2024

4. Dossiers à l'étude

4.1 5311, avenue Crowley – PIIA LOTISSEMENT – T. Boussoualem - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de lotissement visant à créer un lot associé à un projet résidentiel de forte densité ainsi qu'un lot destiné à des fins de logements sociaux à même deux lots existants (secteur de planification Crowley/ Décarie) - dossier relatif à la demande de permis 3003330053

4.2 275, avenue Brock – PIIA TRANSFORMATION - D. Credico - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier les ouvertures et l'aménagement paysager d'un bâtiment multifamilial isolé situé au 275, rue Brock sud - dossier relatif à la demande de permis 3003342222.

4.3 4615, avenue Montclair - PIIA MODIFICATION VOLUME – D. Credico - 10 min

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 agrandir en cour arrière et par l'ajout d'un étage au-dessus du garage du bâtiment unifamilial isolé situé au 4615, avenue Montclair - dossier relatif à la demande de permis 3003328157.

4.4 2322, rue Marcil – PIIA TRANSFORMATION – D. Credico- 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier les ouvertures sur le mur avant d'un duplex jumelé situé au 2322, rue Marcil - dossier relatif à la demande de permis 3003323465.

4.5 4840, avenue Saint-Kevin, - PIIA CLÔTURE - D. Credico - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à installer une nouvelle clôture en cour avant de l'école située au 4840, avenue Saint-Kevin - dossier relatif à la demande de permis 3003327401.

4.6 5555, chemin de la Côte-Saint-Luc, - PIIA CLÔTURE - D. Credico - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à installer une nouvelle clôture en cour avant de l'école située au 5555, chemin de la Côte-Saint-Luc - dossier relatif à la demande de permis 3003327369.

4.7 4940, avenue Macdonald - PIIA CLÔTURE - D. Credico - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à installer une nouvelle clôture en cour avant de l'école situé au 4940, avenue Macdonald - dossier relatif à la demande de permis 3003327201.

4.8 3770, boulevard Décarie - PIIA TRANSFORMATION – J-S. Laporte - 10 min

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 la reconfiguration de l'accès à la piscine, le remplacement de la fenestration en partie haute, le réaménagement paysager et l'installation de deux marquises en cour avant du bâtiment institutionnel répertorié comme immeuble significatif et situé au 3770, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003327589.

4.9 5875, avenue Clanranald – PIIA MODIFICATION VOLUME – J-S. Laporte - 10 min

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 d'un duplex jumelé situé au 5875, avenue Clanranald - dossier relatif à la demande de permis 3003341762.

4.10 5290, avenue Louis-Colin - PIIA TRANSFORMATION – J-S. Laporte - 10 min

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 la rénovation des saillies en cour latérale du bâtiment unifamilial situé au 5290, avenue Louis-Colin - dossier relatif à la demande de permis 3003313041.

4.11 4825, chemin de la Côte-Saint-Luc - PIIA CONSTRUCTION – J-S. Laporte - 20 min

Étudier, conformément au Règlement de projet particulier (PP-124), au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant la construction d'un bâtiment multirésidentiel de 12 étages au 4825, chemin de la Côte-Saint-Luc - dossier relatif à la demande de permis 3003330157.

4.12 4025, avenue Madison, - PIIA MODIFICATION VOLUME - F.A. Garcia - 10 min

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 d'un bâtiment unifamilial isolé, situé au 4025, avenue Madison - dossier relatif à la demande de permis 3003344154.

4.13 3200, rue Jean- Brillant (Pavillon Jean-Brillant) - PIIA TRANSFORMATION - F.A. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant la restauration de l'enveloppe de bâtiment ainsi que la réhabilitation des saillies, pour le Pavillon Jean-Brillant, situé au 3200, Rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3003333283.

4.14 3320, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA TRANSFORMATION - F.A. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les saillies sur les façades d'un immeuble multifamilial situé au 3320, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003328067.

4.15 6200, avenue De Darlington - PIIA MODIFICATION VOLUME - F.A. Garcia - 15 min

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 de la station de pompage Châteaufort, située au 6200, Avenue De Darlington - dossier relatif à la demande de permis 3003214186.

4.16 4393-4395, avenue Old Orchard – PIIA TRANSFORMATION – L. Tagliabracci - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les garde-corps du perron d'un duplex jumelé situé au 4393-4395, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande de permis 3003345295

4.17 4397-4399, avenue Old Orchard – PIIA TRANSFORMATION – L. Tagliabracci - 10 min

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 en façade avant, les garde-corps du perron et du balcon au 2e étage d'un duplex jumelé situé au 4397-4399, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande de permis 3003342522

4.18 4929, avenue Isabella – PIIA MODIFICATION VOLUME – L. Tagliabracci - 10 min

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 d'un duplex jumelé situé au 4929, avenue Isabella - dossier relatif à la demande de permis 3003337638

4.19 4099, avenue Royal – PIIA MODIFICATION VOLUME – M. Letarte - 5 min

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 d'un bâtiment institutionnel isolé situé au 4099, avenue Royal (Lower Canada Collège) - dossier relatif à la demande de permis 3003087197.

4.20 4099, avenue Royal – DÉROGATION MINEURE – M. Letarte - 10 min

Étudier une demande de dérogation à la hauteur d'une construction hors-toit prescrite par l'article 21,1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre le projet visant à modifier le volume d'un bâtiment institutionnel isolé situé au 4099, avenue Royal (Lower Canada Collège), en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003351364.

4.21 6695, rue Saint-Jacques– PIIA MODIFICATION VOLUME – M. Letarte - 10 min

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 commercial isolé situé au 6695, rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003087197.

4.22 5009, rue Buchan – PIIA CONSTRUCTION – M. Letarte - 20 min

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) et aux critères applicables au chapitre IV du PP-134, les travaux visant la construction d'un bâtiment résidentiel isolé de 186 logements situé au 5009, rue Buchan - dossier relatif à la demande de permis 3003304495.

4.23 2945, chemin de la Côte-Sainte-Catherine– PIIA TRANSFORMATION – M. Letarte - 10 min

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 des ouvertures et les balcons du duplex isolé situé au 2945, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003349815.

4.24 5135, avenue Trenholme – PIIA TRANSFORMATION – F. Demers - 5 min

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 la saillie du bâtiment unifamilial isolé situé au 5135, avenue Trenholme - dossier relatif à la demande de permis 3003334200.

4.25 3000, chemin de la Côte-Sainte-Catherine – PIIA ARBRE – F. Demers - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à abattre 14 arbres sur le site de l'Université de Montréal, près du Pavillon Côte-Sainte-Catherine du HEC Montréal situé au 3000, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003304987.

5. Varia

6. Levée de l'assemblée



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA- LOTISSEMENT – 5311 avenue Crowley

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de lotissement visant à créer un lot associé à un projet résidentiel de forte densité ainsi qu'un lot destiné à des fins de logements sociaux à même deux lots existants (secteur de planification Crowley/ Décarie) - dossier relatif à la demande de permis 3003330053

01

CONTEXTE

- Lot # 6 607 822 destiné à l'implantation d'un bâtiment multilogements de 20 étages et d'un sous-sol de deux niveaux;
- Lot # 6 607 823 destiné à des fins de logements sociaux.

Dossiers liés:

- demande de démolition du quadruplex situé au 1933-1941 avenue Prud'homme
 - Planification détaillée du secteur Crowley/Décarie et création des zones 0996 et 0997
-

02

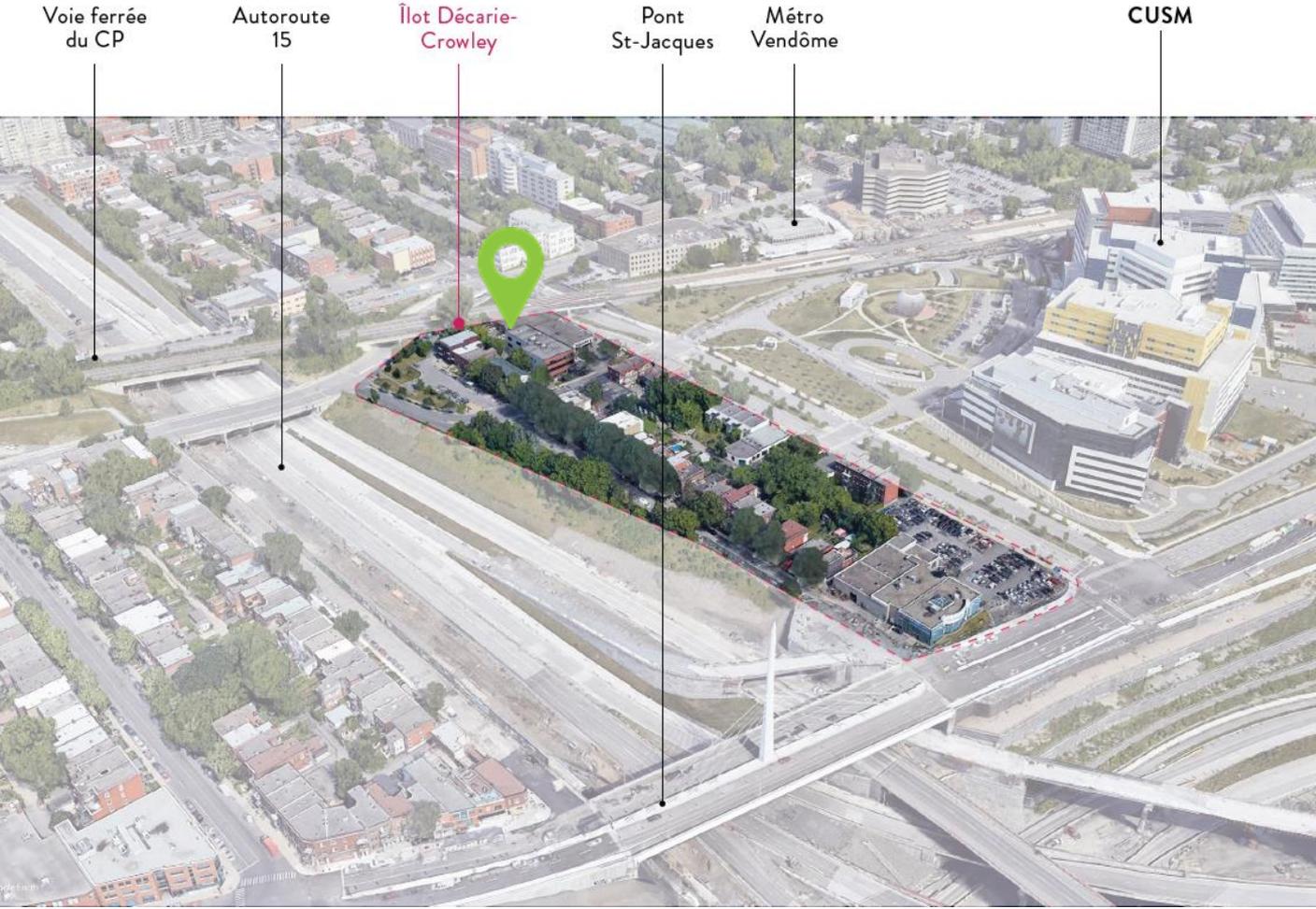
ANALYSE

Secteur de planification détaillée - modification au Règlement d'urbanisme (01-276) en mai 2023
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668.9 du Règlement d'urbanisme (01-276).

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable à la demande



- District Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de planification Détaillée;
- Proximité de la station Vendôme (moins de 500 m)
- Zones:0996 (H 1-3) et 0997(H et C.2)
- Demande de démolition liée CD23 002



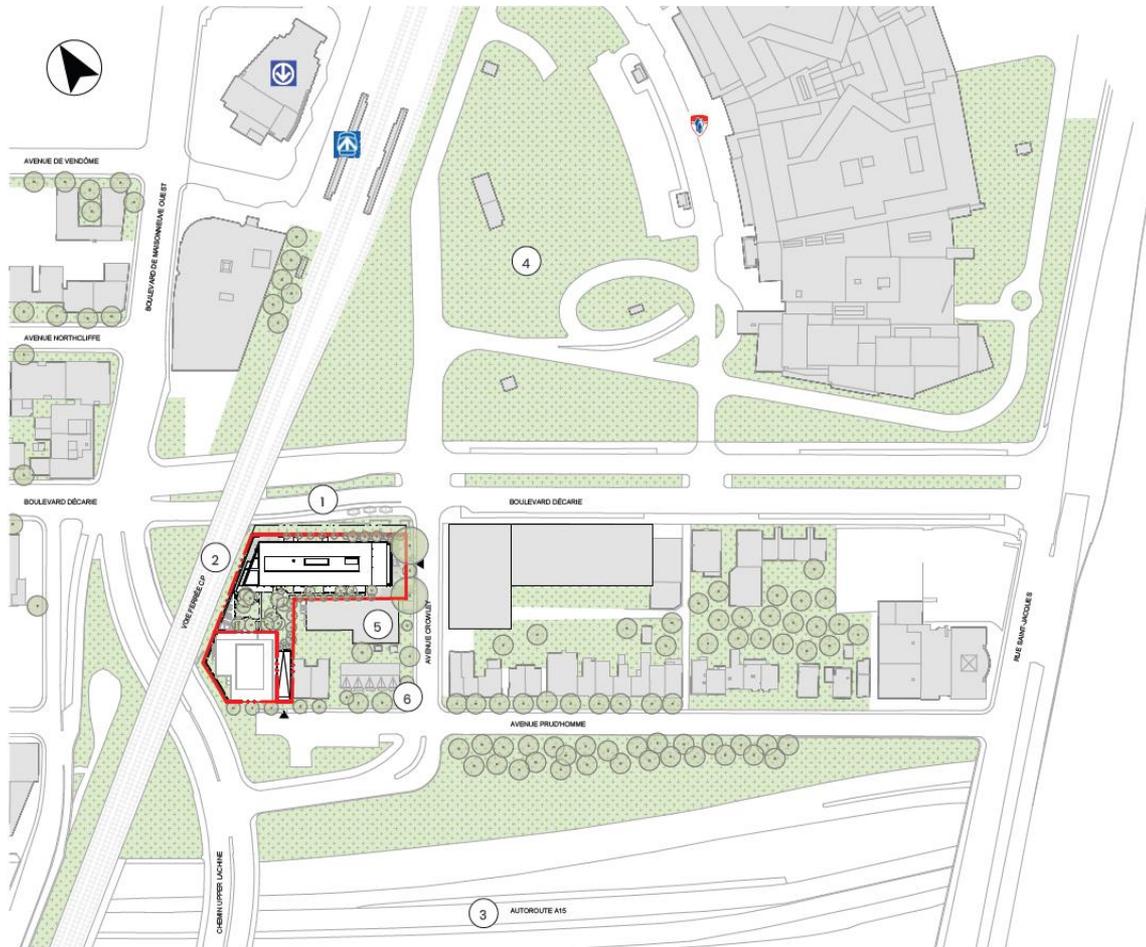
1
Autoroute 15; nuisance sonore et coupure dans le quartier



2
Voie ferrée comme limite du site



3
Différence de niveaux entre le site et le boul engendrée par le viaduc ferroviaire



4
Bâtiment commercial adjacent



5
Structure résidentielle avenue Prud'homme



6
Esplanade du CUSM

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

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

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

Attention : En plus des catégories d'usages ci-haut, certains usages sont spécifiquement autorisés ou interdits dans cette zone. Se référer aux dispositions particulières ci-dessous.

NORMES PRESCRITES			
DENSITÉ	Min	Max	
Densité / ISP	2	6	
IMPLANTATION			
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu		
Taux d'implantation (%)	35	70	
Marge avant (m)	-	2	
Marge latérale (m)	1,5	-	
Marge arrière (m)	3	-	
HAUTEUR			
Hauteur (étage)	4	8	
Hauteur (m)	-	24	

Zone
0996



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

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

Zone

0997

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

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	2	7
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	6	-
Marge latérale (m)	3	6
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	20
Hauteur (m)	-	65

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

- Un café terrasse en plein-air est autorisé, aux conditions du chapitre III du titre IV, s'il est rattaché à un restaurant ou à un débit de boissons alcooliques.
- La superficie de plancher occupée par un usage spécifique de la catégorie C.2 ne doit pas excéder 200 m² par établissement. Toutefois, la superficie de plancher occupée par les usages épicerie ou pharmacie ne doit pas excéder 1 000 m² par établissement.
- Un usage additionnel de la catégorie C.2 peut être implanté sans limite de superficie de plancher, à l'exception des usages suivants dont la superficie de plancher ne doit pas excéder 200 m² par établissement : atelier d'artiste et d'artisan; laboratoire; salle de billard; services personnels et domestiques soins personnels.
- L'usage « hébergement courte durée pour les personnes ayant besoin de soins et leur famille » est spécifiquement autorisé. La superficie de plancher occupée par cet usage ne doit pas excéder 2 500 m². Cet usage ne peut être exercé sur le même étage qu'un logement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
- La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
- Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone à proximité d'un équipement de transport collectif structurant.
- Malgré toute autre disposition réglementaire, une construction hors toit abritant une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur peut dépasser de la hauteur maximale prescrite.



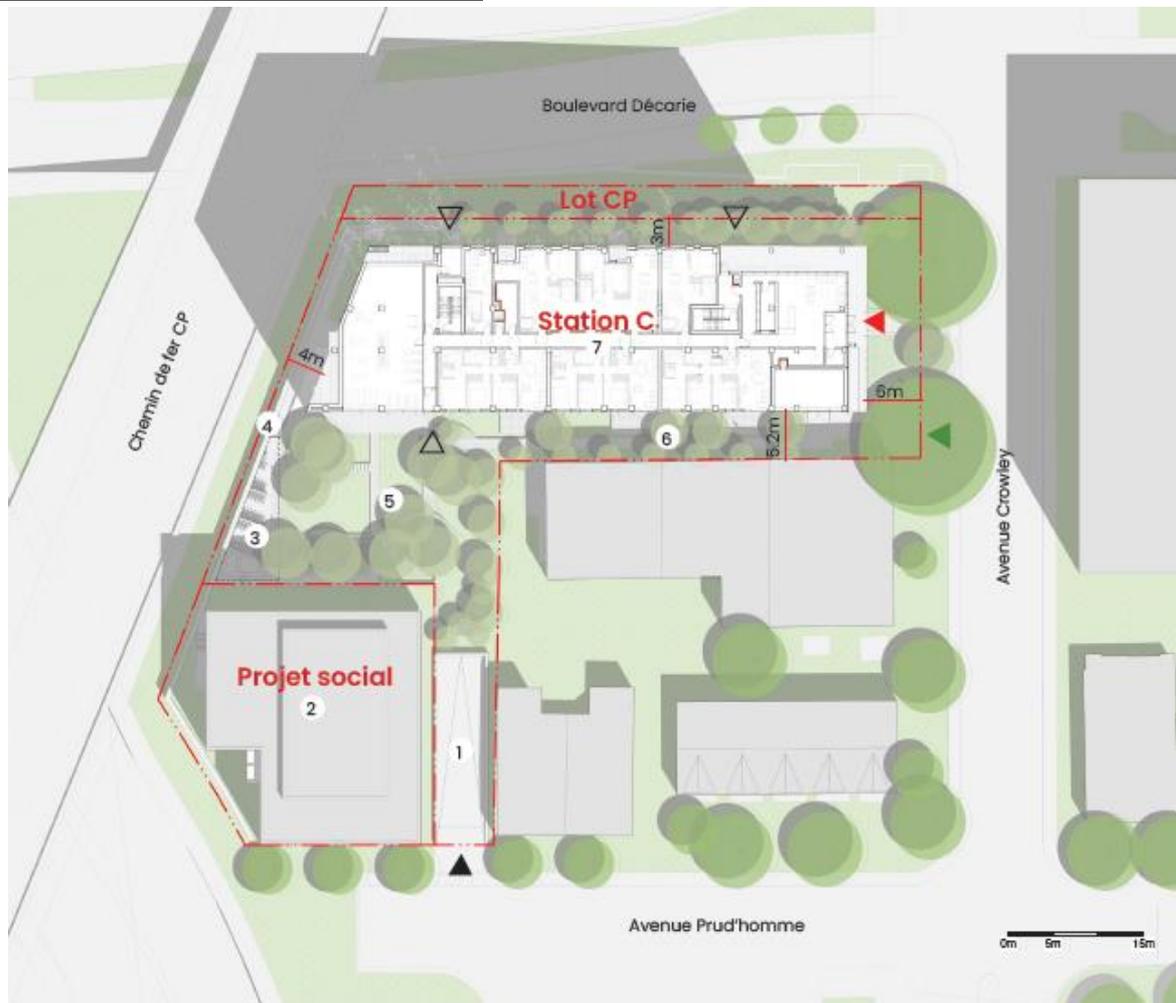
Ville de Montréal	
Permis de lotissement	
Permis n°	3003330053
Valide du	_____ au _____
Approuvé par	_____
Arr. _____	

Lots existants:

- # 4 139 832 occupé par un garage automobile
- # 4 139 819 occupé par un quadruplex à démolir (décision CD 23 002)

Lots proposés:

- # 6 607 822 pour la construction d'un projet multilogements (287 unités)
- # 6 607 823 pour acquisition par la Ville (logements sociaux)

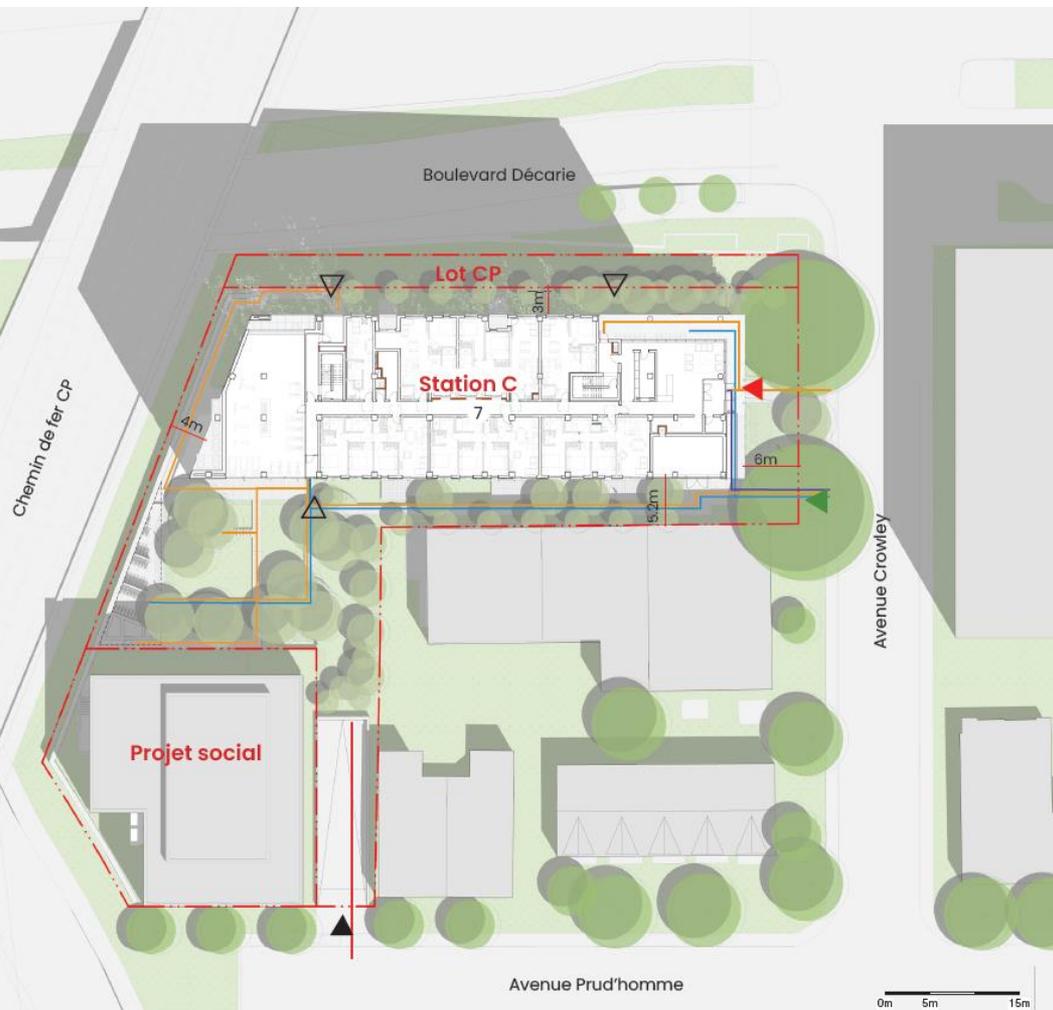


LÉGENDE

1. Entrée partagée des stationnements intérieurs
2. Lot cédé à la ville - Projet social
3. Abri (vélos et rangement)
4. Mur anti-impact et acoustique
5. Cour partagée
6. Continuité de la ruelle verte
7. Station C, projet de 289 unités
(programme de logement abordable de la SCHL)

-  Entrée principale / accès bâtiment
-  Entrée partagée des stationnements intérieurs
-  Issues
-  Accès cour intérieure / chemin d'évacuation

- Le lot 6 607 822 permet l'implantation d'un bâtiment résidentiel de 20 étages avec un COS de 7 et un taux d'implantation de **38.8%**
- Le lot 6 607 822 permet l'implantation d'un bâtiment de logements sociaux de 8 étages avec un COS max de 6 (min. 70 logements)
- Balises d'aménagement:
 - Mutualisation de l'entrée véhiculaire;
 - Priorisation de la mobilité active;
 - Continuité de la ruelle verte;
 - Cour partagée (sur dalle).

**LÉGENDE**

-  Entrée principale / accès bâtiment
-  Entrée stationnement intérieur
-  Issues
-  Accès cour intérieure / chemin d'évacuation
-  Circulation piétonne
-  Circulation mobilité réduite
-  Circulation cycliste
-  Circulation véhiculaire

Plan de gestion des déplacements:

- Accessibilité véhiculaire à partir de l'avenue Prud'homme seulement (excepté pour les véhicules d'urgences qui ont accès à partir de l'avenue Crowley);
- Abaissement recommandé du niveau du RDC afin de favoriser l'accessibilité universelle du site.

Caractéristiques du Projet résidentiel(lot principal)

- Taux d'implantations : 38,8%
- Aire du bâtiment : 977 m²
- Hauteur: 20 étages
- Superficie totale de plancher : 17633 m²
- COS (densité): 7

- 65 Cases de stationnement automobiles
- 285 cases de stationnement vélos incluant 54 unités extérieures

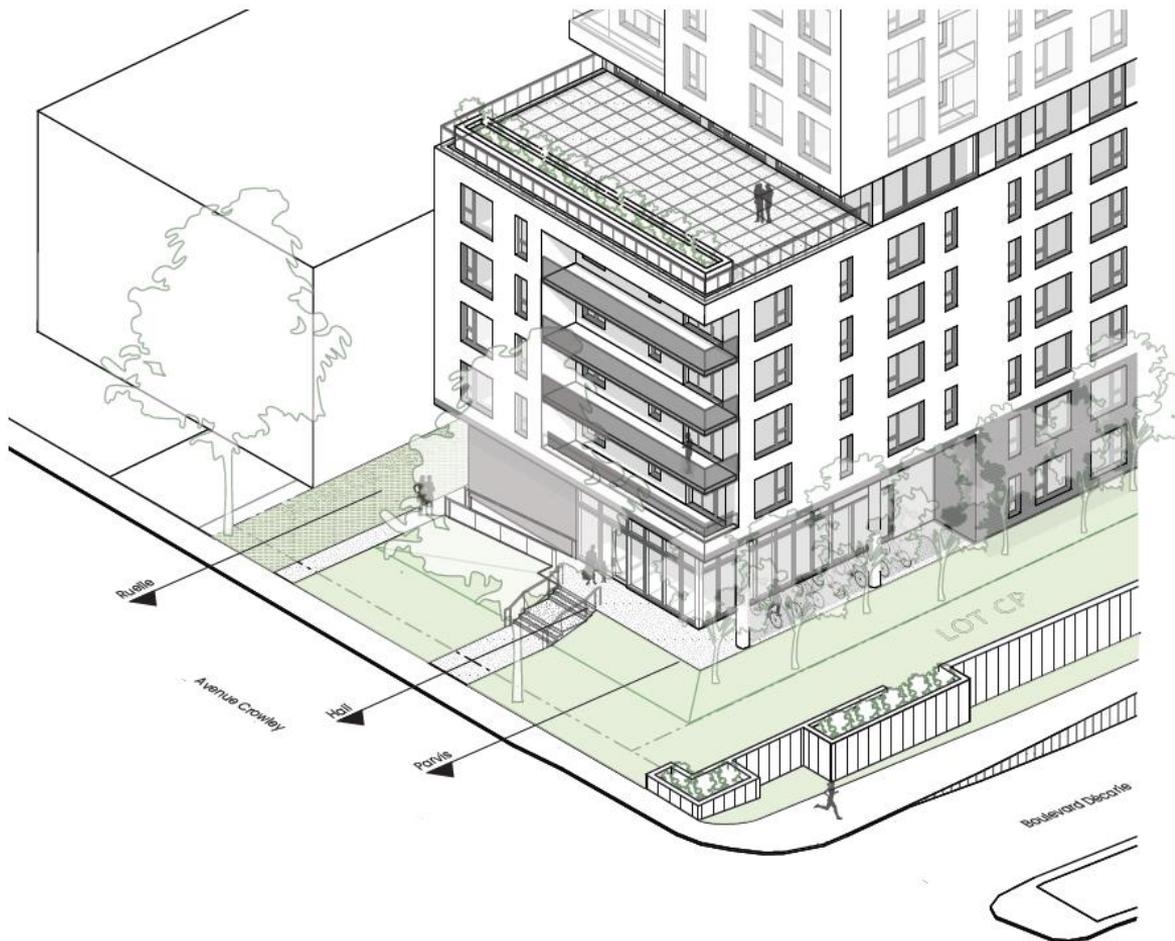
- Typologie de logements:
 - Studio 20 (7%)
 - 1 cc: 202 (70%)
 - 2 cc: 56 (20)
 - **3 cc: 9 (3%)**

Préqualification au programme SCHL de prêt de construction de logements locatifs



PARTI ARCHITECTURAL

Interface sur l'avenue Crowley
(Coupes en annexe)

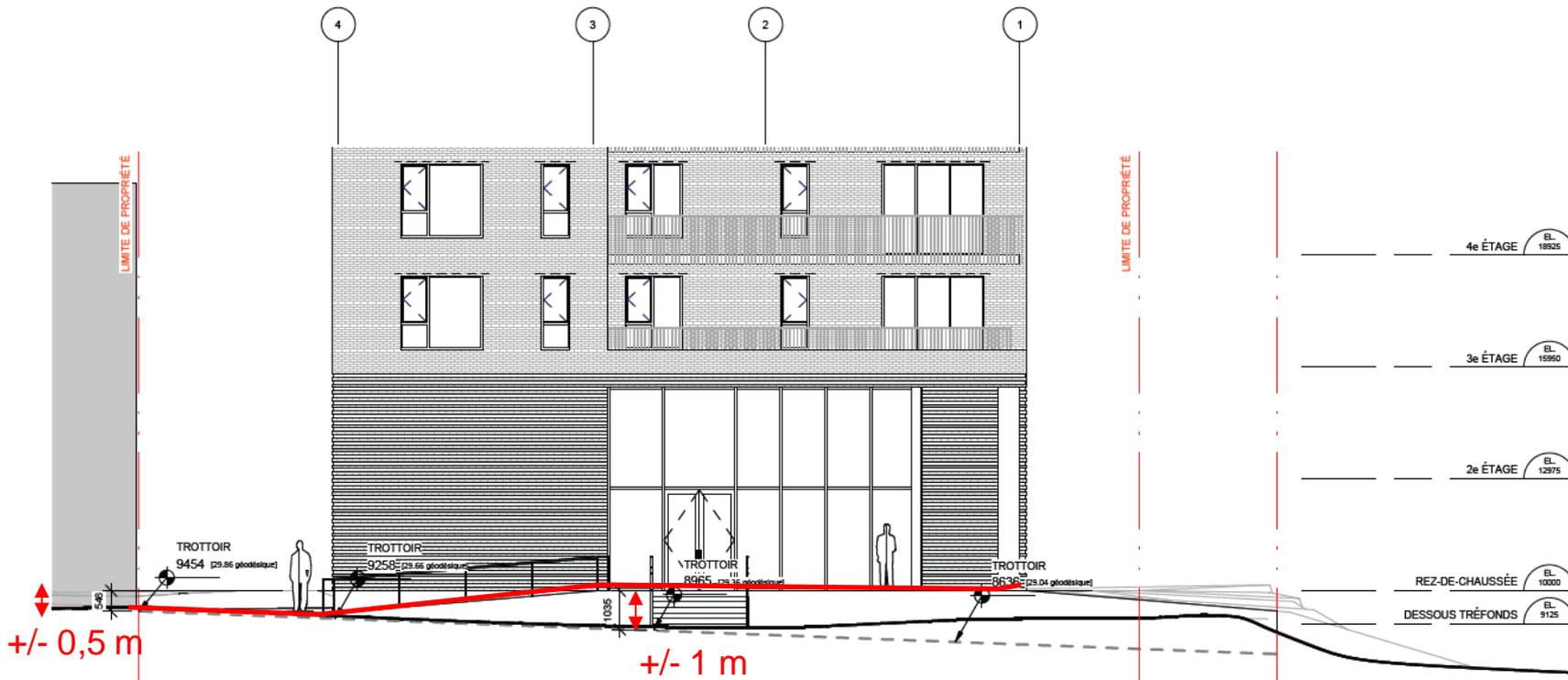


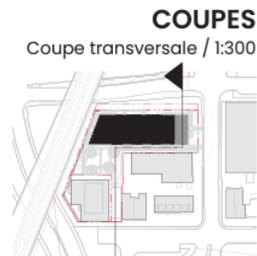
En vue d'abaisser le niveau du parvis en cour avant, les pentes de l'accès véhiculaire vers le stationnement en sous-sol devront être réfléchies de façon à limiter la hauteur du RDC par rapport au niveau de l'avenue Crowley.

Une demande de dérogation est requise pour autoriser une pente supérieure à 15% pour la voie d'accès au stationnement intérieur.

COUPES

Élévation avenue Crowley / 1:100

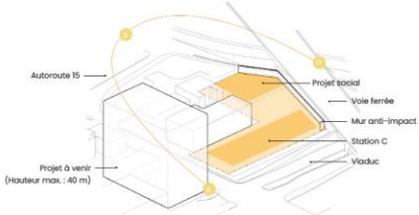




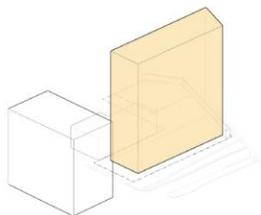
Le niveau de l'avenue Prud'homme est plus haut que celui de l'avenue Crowley.

L'Accès véhiculaire aux aires de stationnement se situe au 2^{ème} niveau de sous-sol, ce qui implique des pentes dérogatoires en vue d'abaisser le niveau du RDC

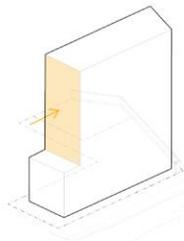
Une voie d'accès à une aire de stationnement intérieure doit avoir une pente maximale de **15 %** selon l'art 579.1 du 01-276.



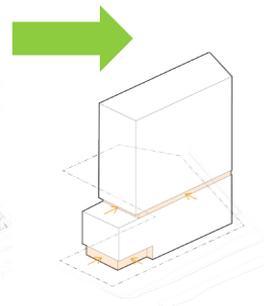
1. Contexte et enjeux
 Site encaissé et lot complexe
 Ensoleillement
 Acoustique
 Éden
 Vacances
 Sécurité ferroviaire



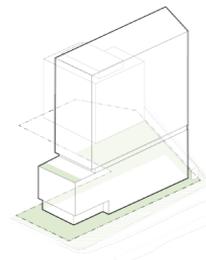
2. Volume de départ
 Hauteur max. 20 étages / 65m



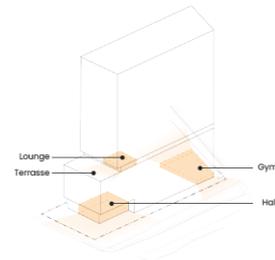
3. Recul des étages supérieurs
 Création d'un basiliaire de 6 étages sur l'avenue Crowley



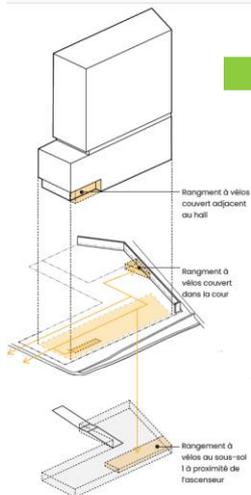
4. Recul de l'interface de la rue Crowley et découpage du basiliaire



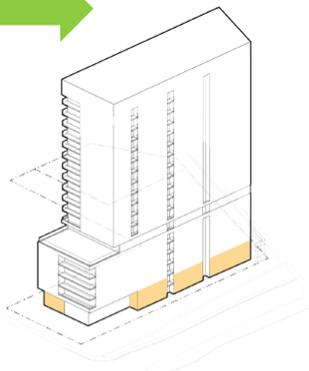
5. Verdissement
 Ruille verte
 Marge avant et latérale plantée
 Cour partagée avec le projet social
 Terrasse commune
 Verdissement domaine public



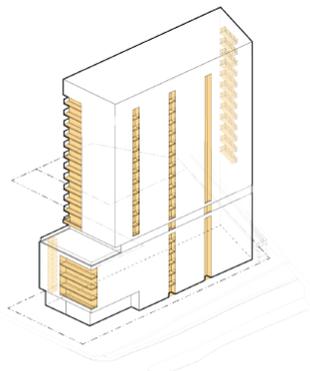
6. Espaces communs en relation avec les espaces extérieurs



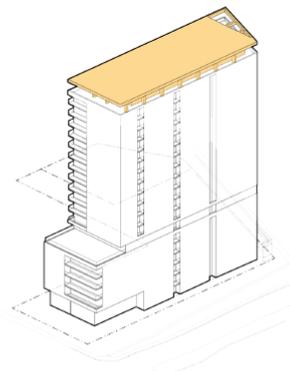
7. Mobilité active
 Circulation des vélos
 Accès piétons
 Accessibilité universelle



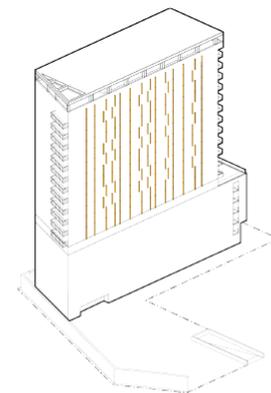
8. Démarcation du rez-de-chaussée
 Ajout de jeux de briques



9. Insertion de balcons et loggias
 Aires d'agrément en relation avec les espaces de vie des unités d'habitation sur les façades nord, est et sud
 Fragmentation de la façade
 Travail des angles



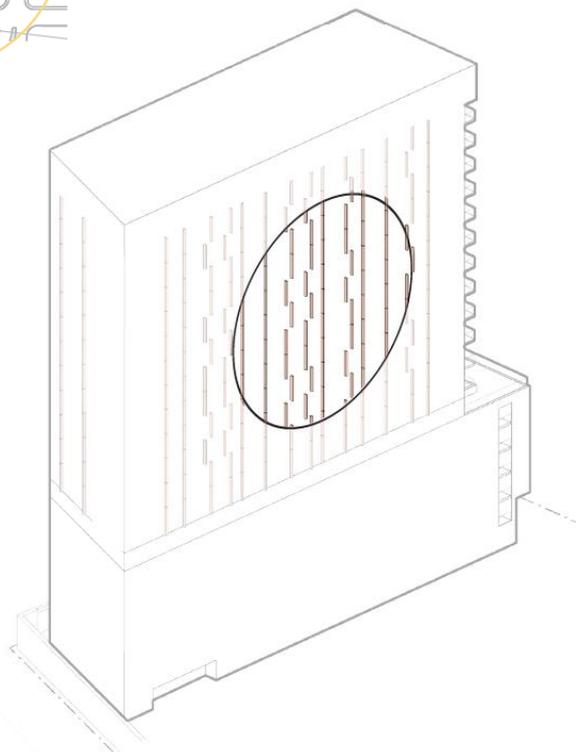
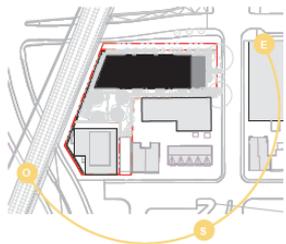
10. Couronnement du volume
 Dématérialisation du volume
 Prolongement de la structure et unité d'habitation en recul



11. Traitement de la façade sud-ouest
 Pare-soleil intégrés aux panneaux de béton préfabriqués
 Projection de 300mm

PARTI ARCHITECTURAL

Traitement de façade



Avant-midi

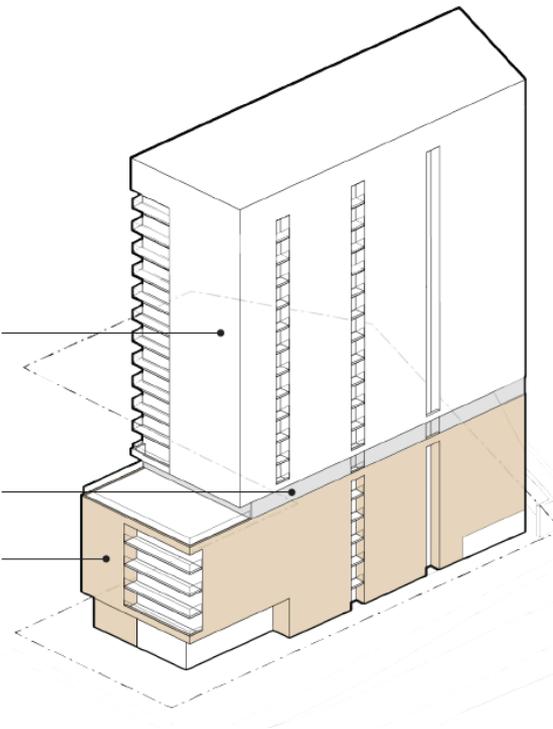


Après-midi

de béton préfabriqués

Revêtement métallique

Brique d'argile







ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	La formes des nouveaux lots correspond à la délimitation des nouvelles zone 0996 et 0997 et respecte balises d'aménagement planifiées pour le secteur Crowley-Décarie. La démolition du quadruplex situé au 1933 rue Prud'homme a été approuvée pour permettre le remembrement des lots tel que proposé.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	Le projet de lotissement permet l'implantation de deux projets résidentiels conformes aux normes établies pour le secteur. L'implantation de projets résidentiels requiert des solutions intégrées aux différentes contraintes du milieu.
668 4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	R	Le lotissement tient compte des contraintes anthropiques du site et propose une entrée véhiculaire mutualisée à partir de la rue Prud'homme afin de respecter l'objectif de la Ville d'apaiser la circulation sur le boulevard Crowley.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	Le nouveau lotissement permettra une densification planifiée du site selon les objectifs et critères d'aménagement visant à baliser la requalification intégrée de l'ensemble du secteur.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

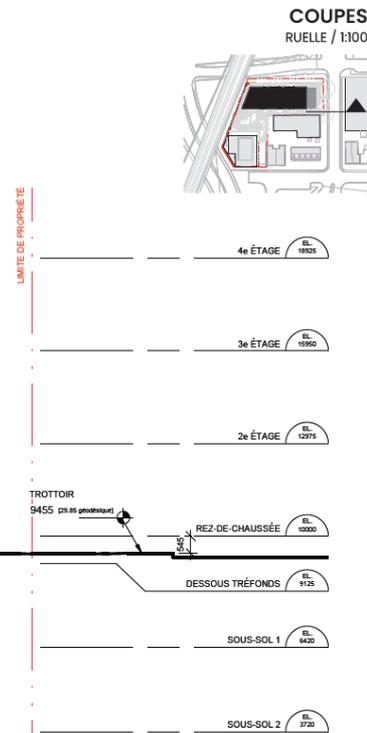
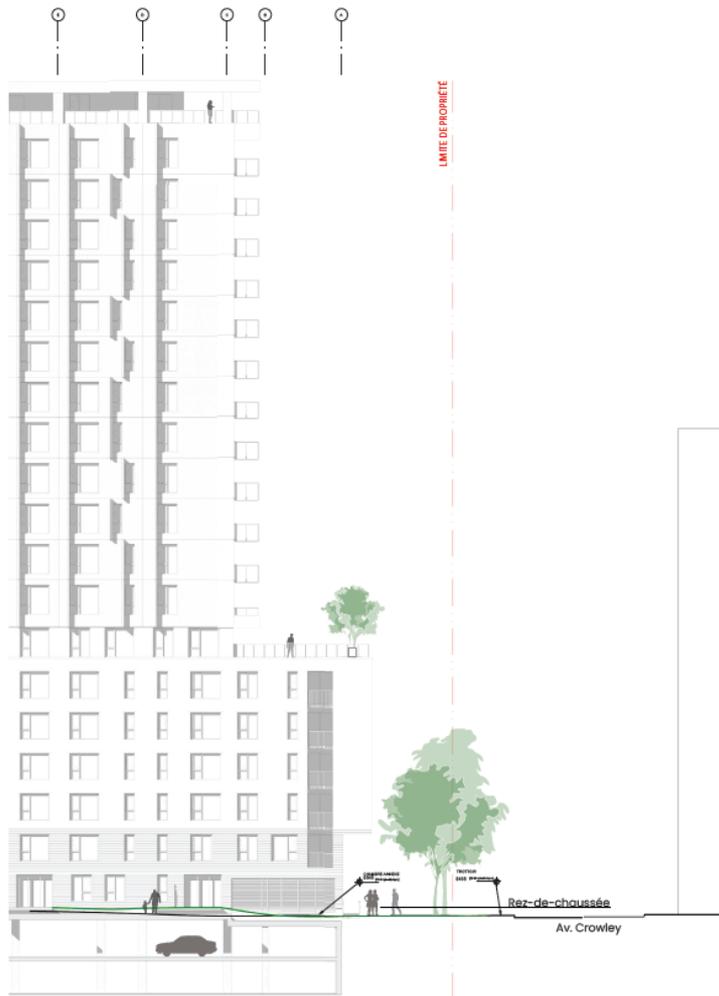
ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668.9 1°	Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés	R	La création des lots a été conçue spécifiquement pour répondre au cadre de planification du secteur incluant la volonté de l'arrondissement de limiter les entrées véhiculaires sur l'avenue Crowley et du service de l'habitation d'acquérir le lot 6 607 823 pour des fins de logements sociaux
a)	La taille des lots permet d'accueillir la densification souhaitée pour le secteur.	R	Le lot principal permet l'implantation d'un bâtiment conforme aux normes de la zone 0997 (COS de 7/ 20 étages) Le lot secondaire peut accueillir un projet résidentiel de 8 étages et ayant un COS de 6 s'il s'agit d'un projet de logements sociaux tel qu'indiqué dans les dispositions particulières pour la zone 0996
b)	La forme des nouveaux lots est adaptée au projet à construire.	R	L'opération cadastrale permet un remembrement des lots pour créer deux nouvelles formes calquées sur le découpage des nouvelles zones et intégrant une entrée véhiculaire mutuelle aux deux lots.
c)	La forme des nouveaux lots tient compte des nuisances associées à la présence de la voie ferrée et de l'autoroute.	R	Le lotissement permet d'optimiser la densification planifiée sur le site au nord de Crowley et tient compte des contraintes anthropiques environnantes. Néanmoins, l'implantation de projets résidentiels présente des défis d'intégration de mesures de mitigations adéquates pour atténuer les nuisances liées à la proximité de la voie ferrée et du viaduc Décarie et de l'autoroute.

RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 668 et 668.9 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 :

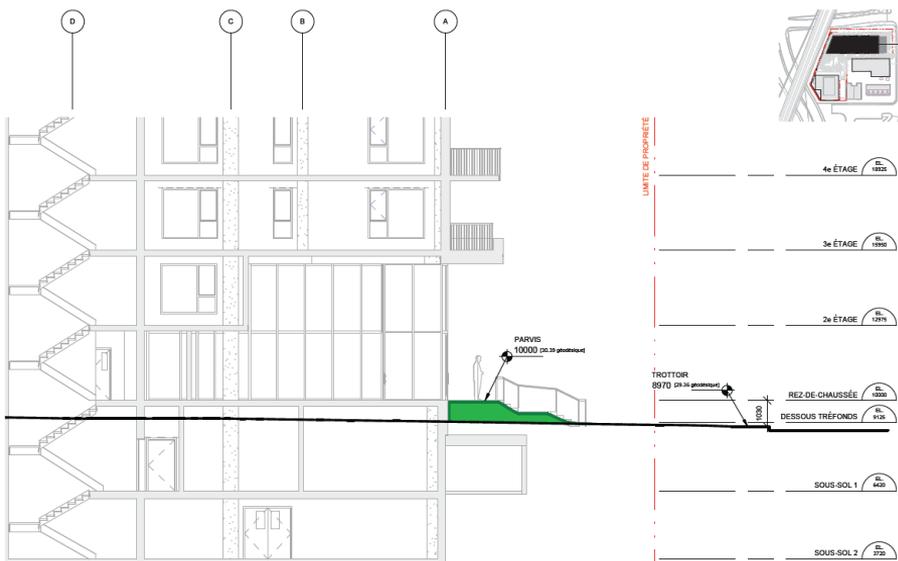
- Le projet de lotissement respecte les balises d'aménagement du secteur de planification détaillée Crowley-Décarie;
- Le projet de lotissement répond aux conditions d'approbation de la décision de démolition du quadruplex situé au 1933 rue Prud'homme;
- La Ville souhaite acquérir un lot créé par l'opération cadastrale du lotissement;
- La proposition répond aux objectifs de la Ville en termes de densifications et d'intégration de projets de logements sociaux;
- Les formes des lots proposées sont adaptées aux projets visés et permettent d'optimiser leurs implantations.

ANNEXES



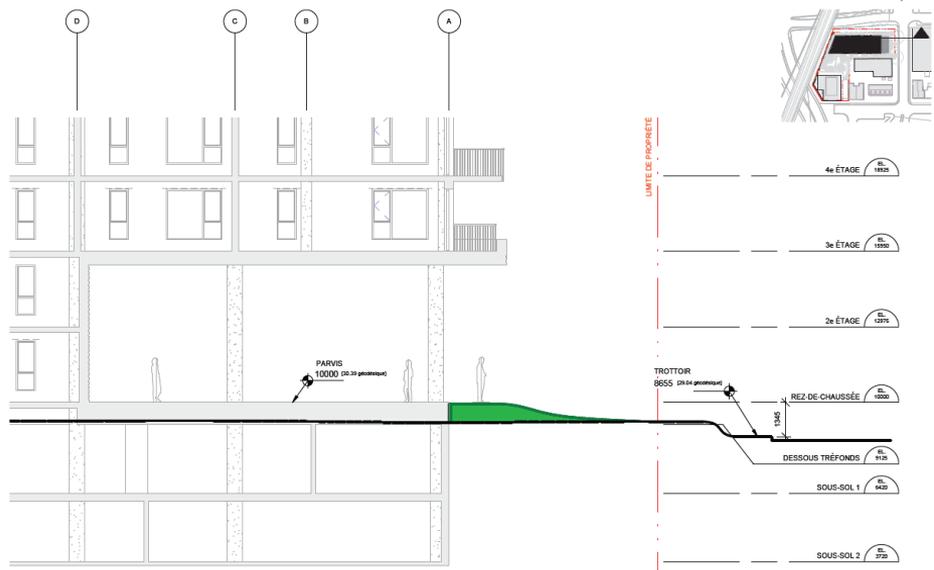
COUPES

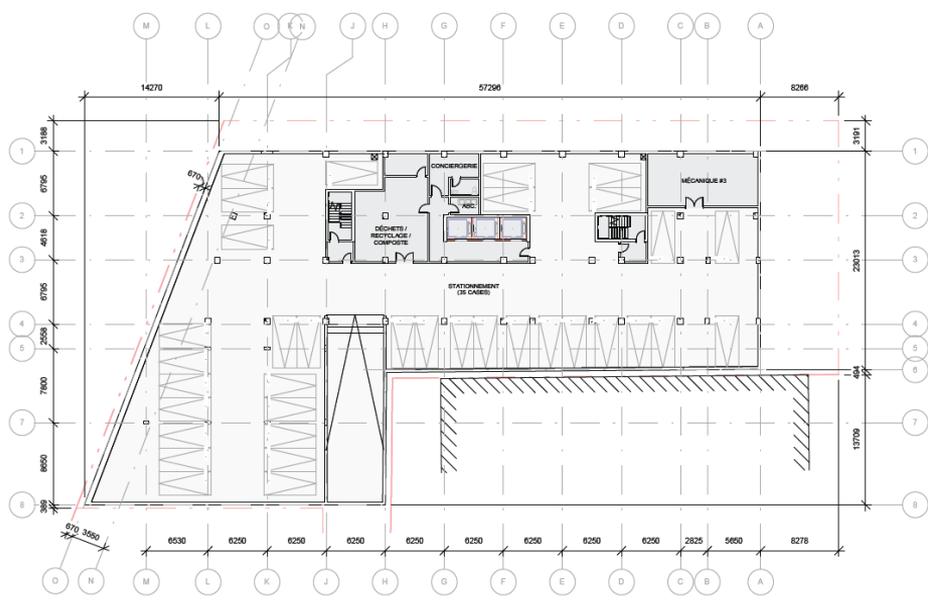
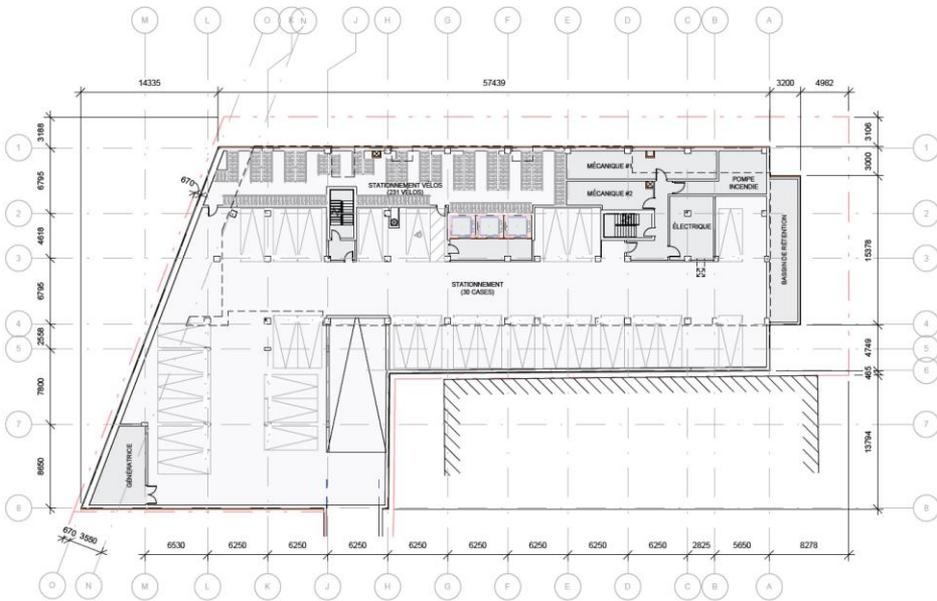
Hall / 1:100



COUPES

Parvis couvert / 1:100

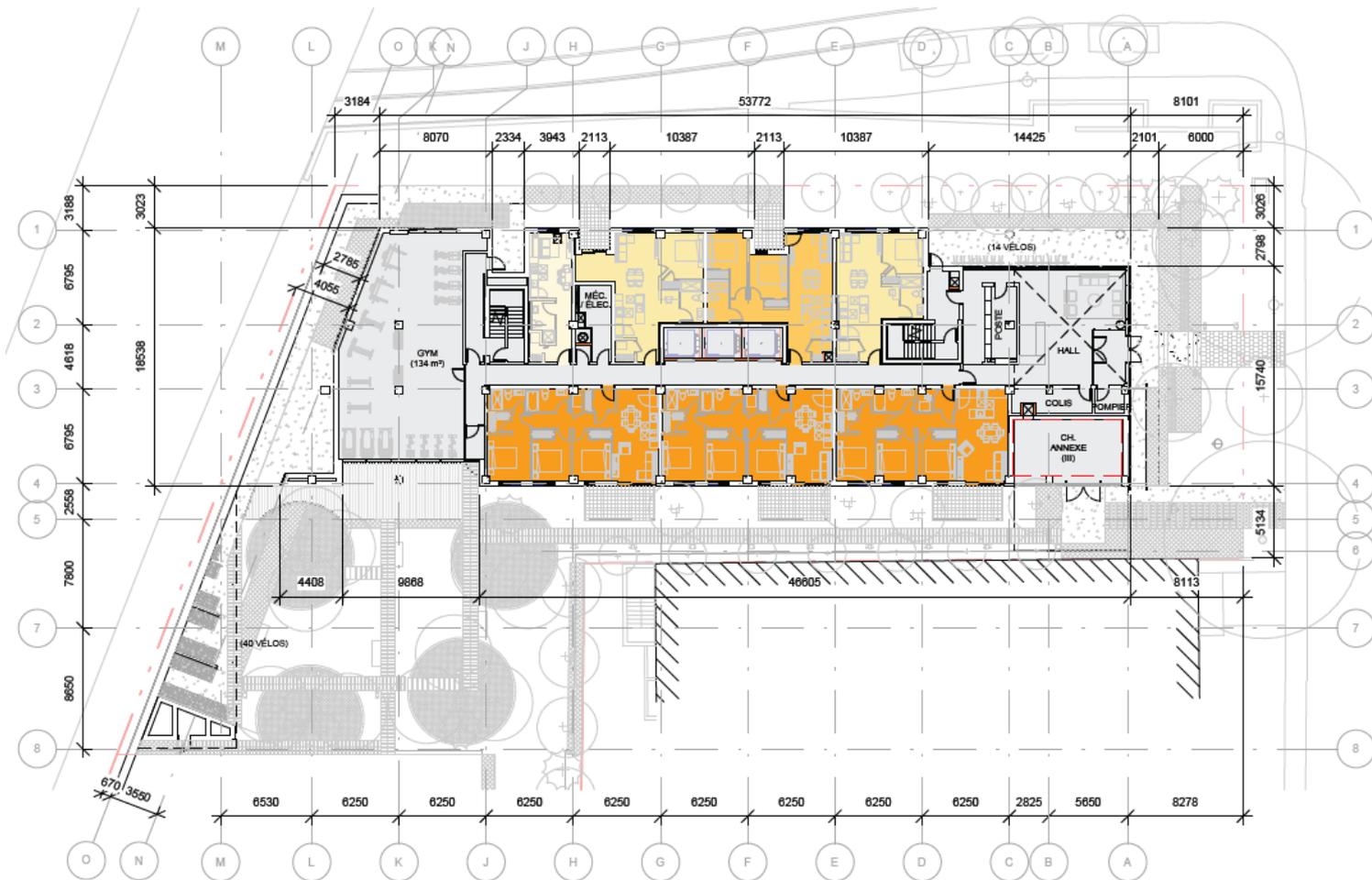






LÉGENDE

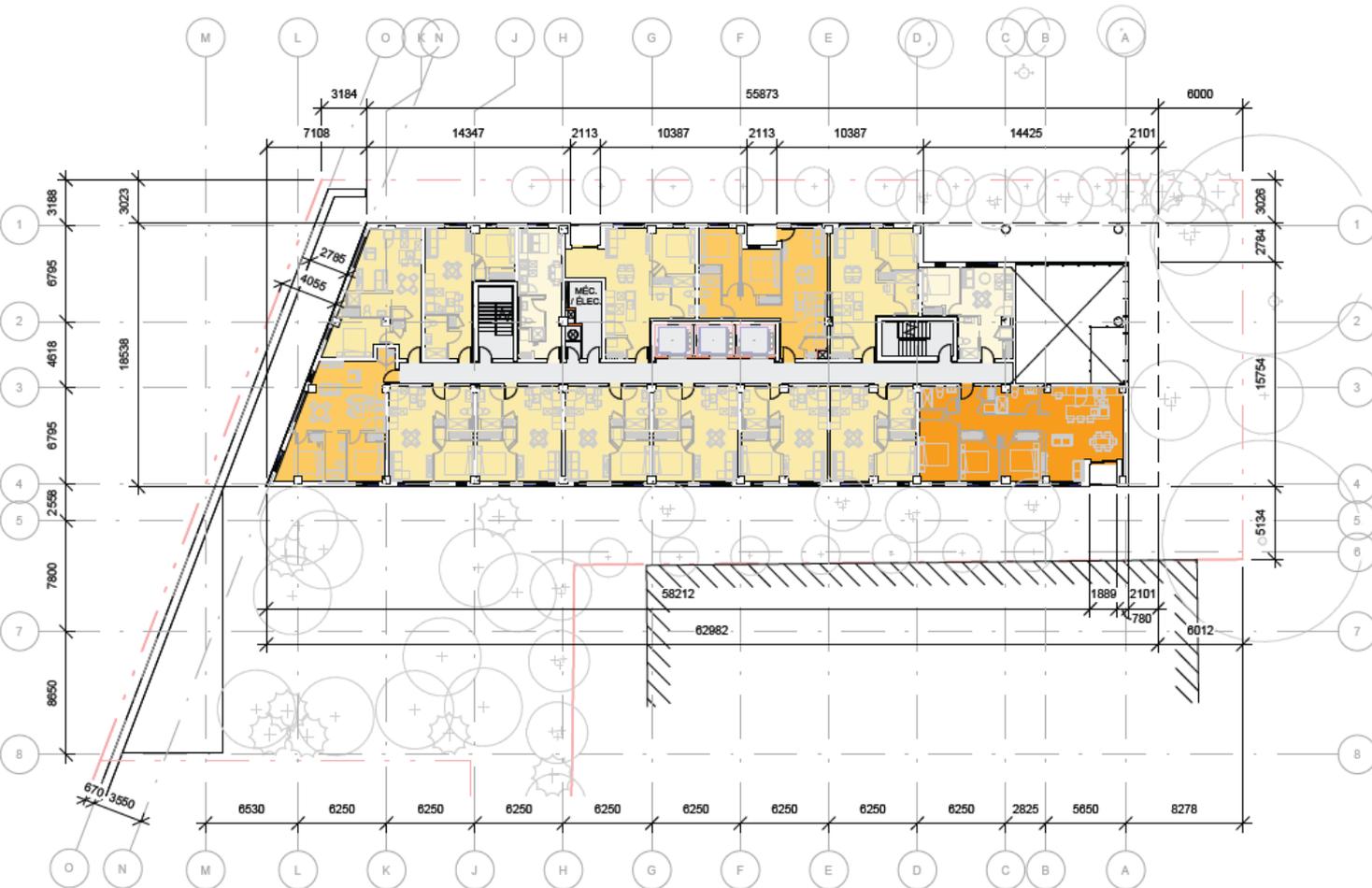
- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

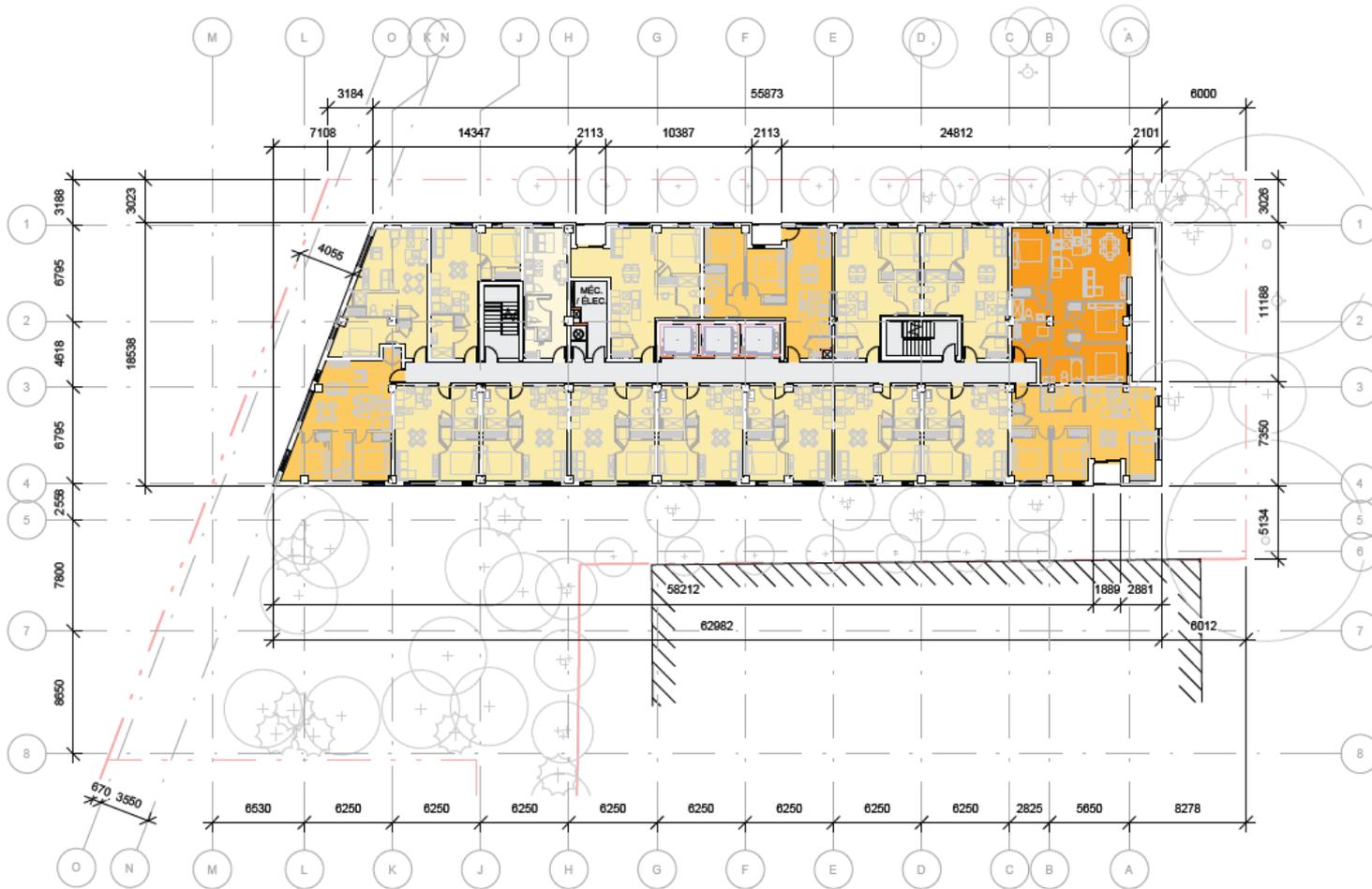




LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc





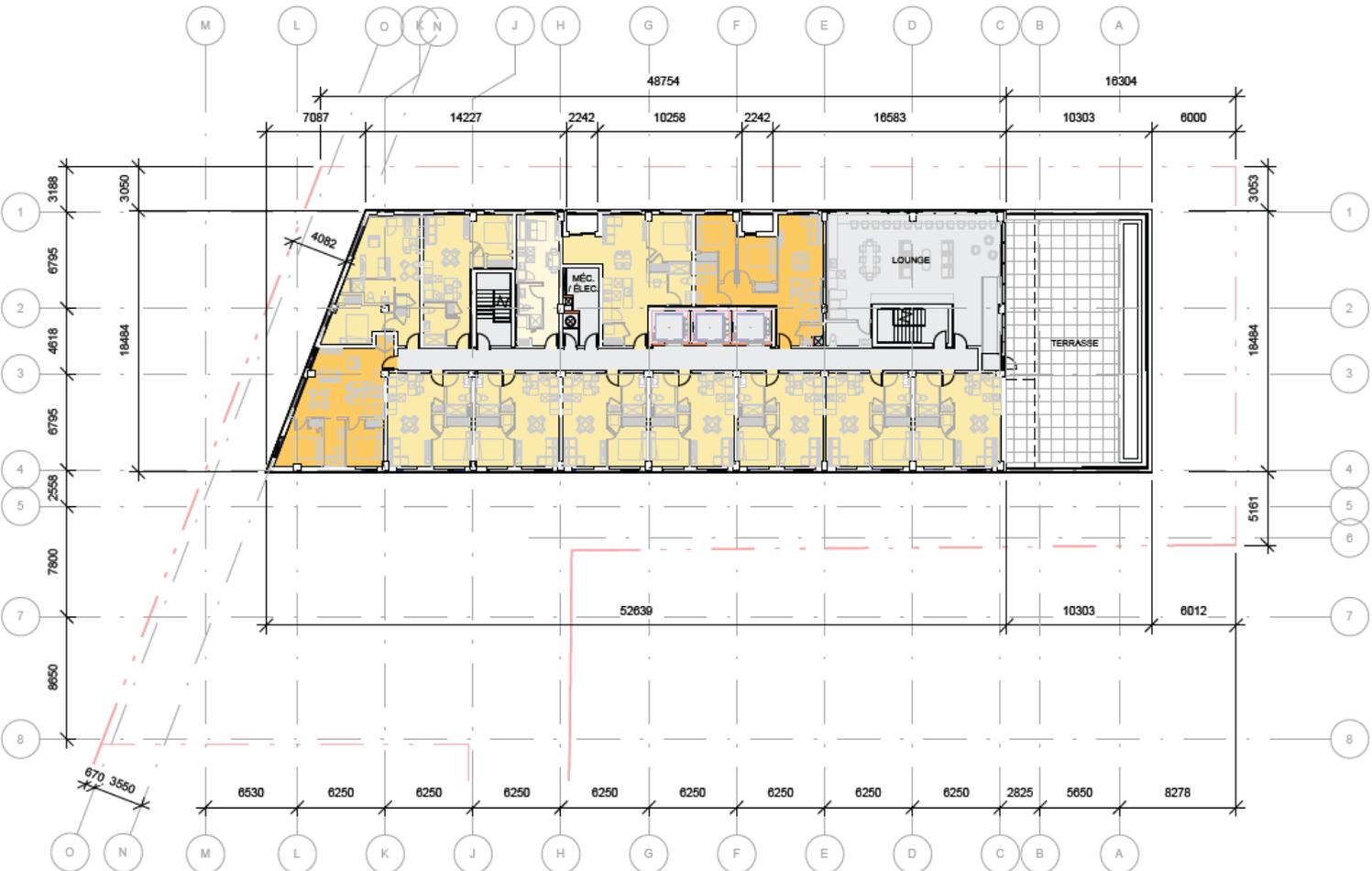
LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc



LÉGENDE

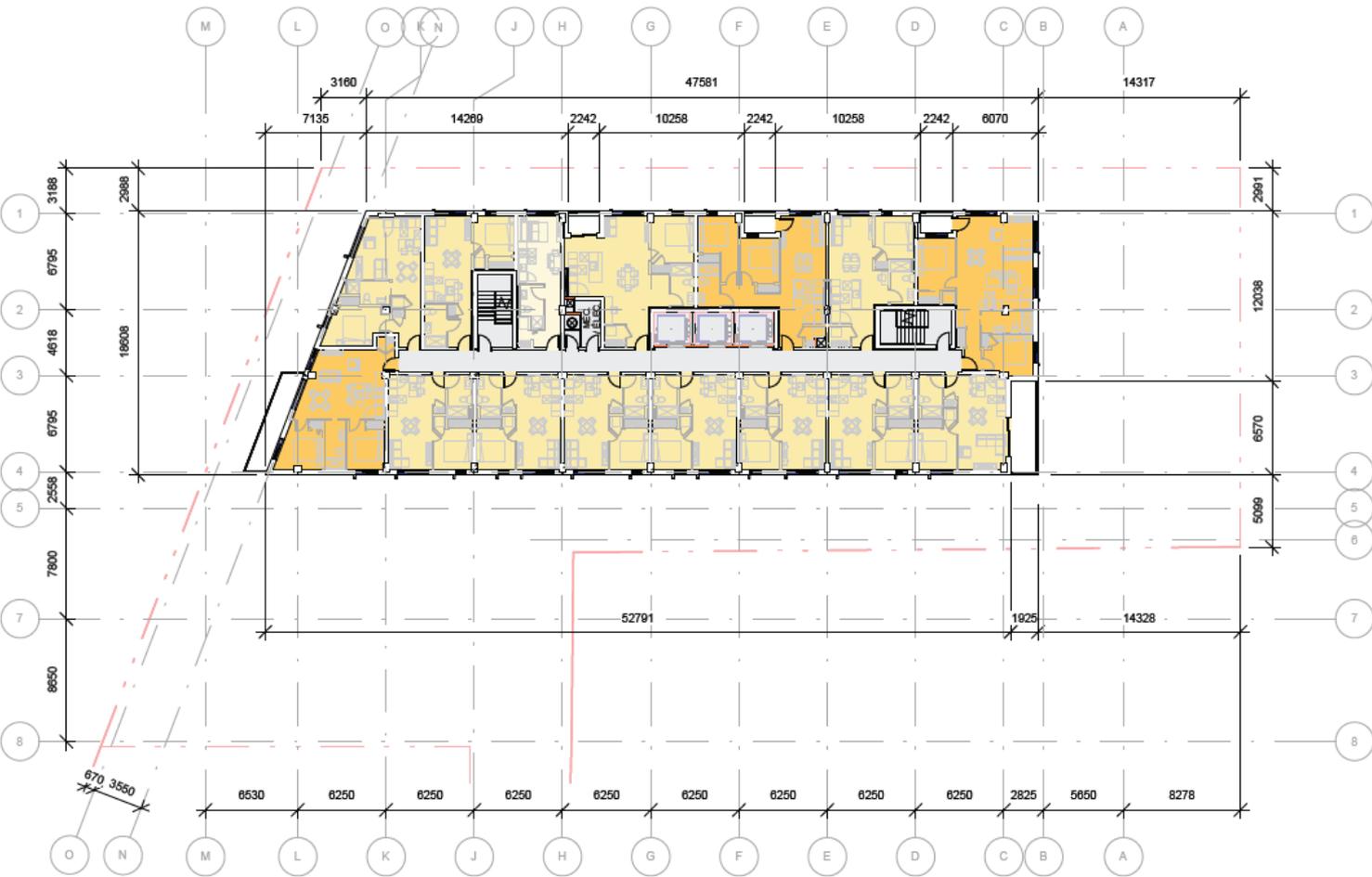
- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

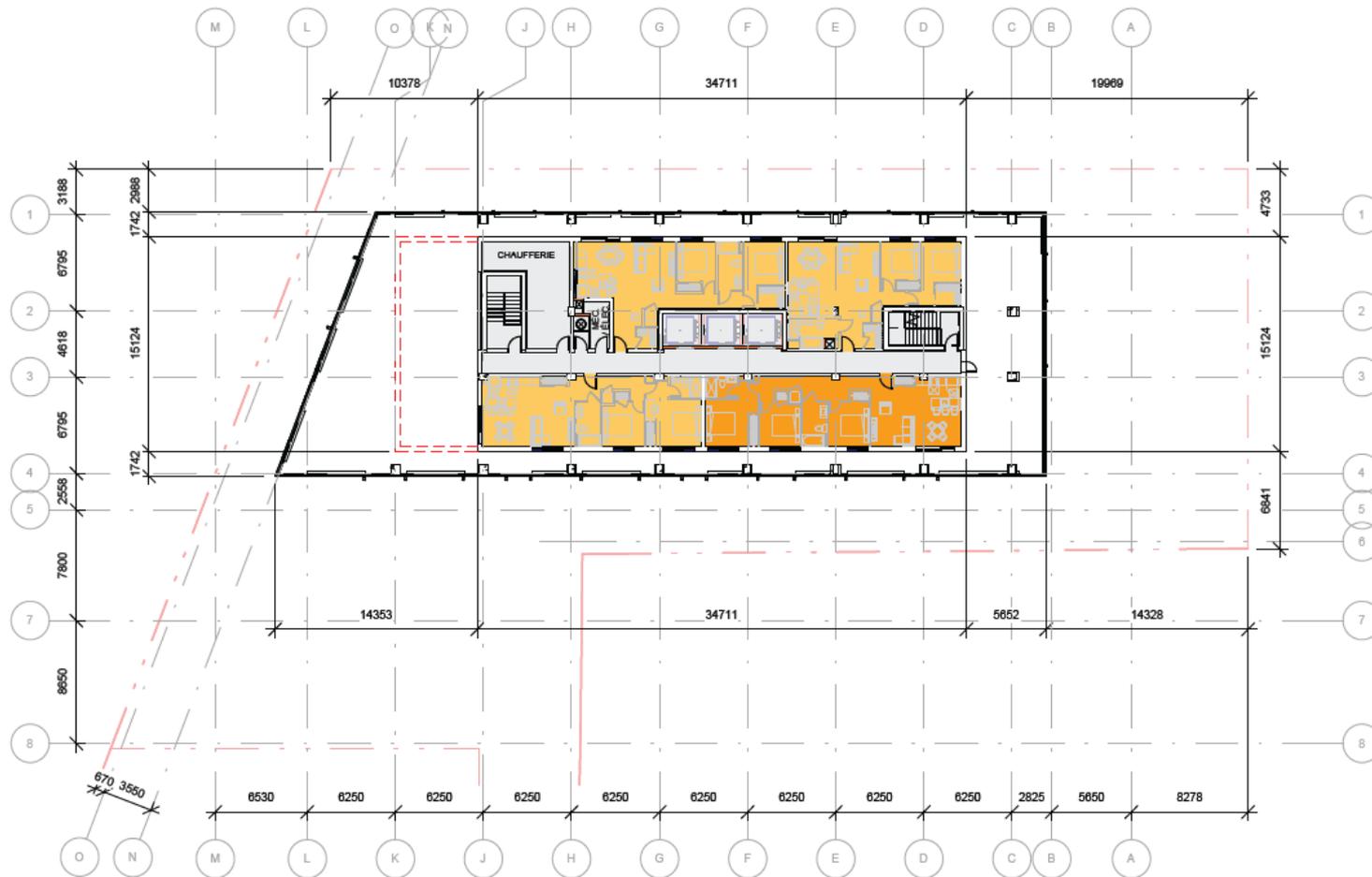




LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc





LÉGENDE

- Studio
- 1cc
- 2cc
- 3cc

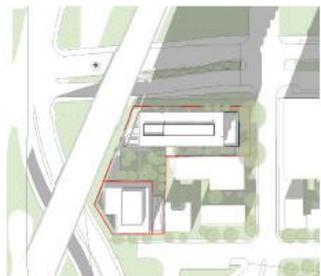
20 Mars



9H00

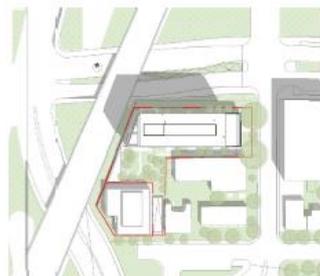
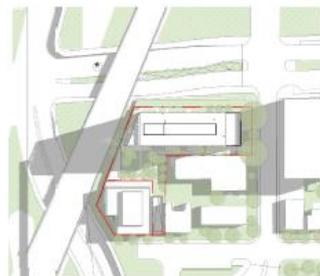


12H00

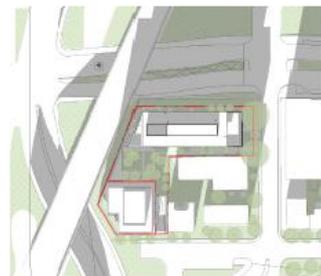
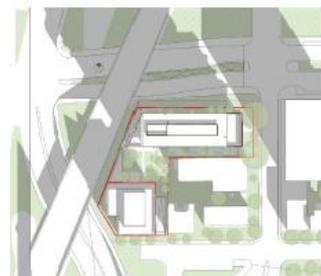
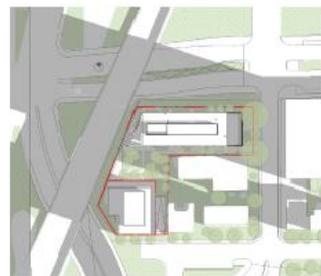


15H00

21 Juin



21 Décembre





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **275, rue Brock sud (2 607 528)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier la fenestration et l'aménagement paysager du bâtiment multifamilial isolé situé au 275, rue Brock sud - dossier relatif à la demande de permis 3003342222.

2024/04/10

5160, boulevard Décarie

01

CONTEXTE

Objet du dossier - Résumé des interventions
Modifier la fenestration sur la façade avant

02

ANALYSE

Travaux autorisés en vertu du PP-75
Travaux assujettis au PIIA en vertu de l'article 122.7 paragraphe 5 du PP-75

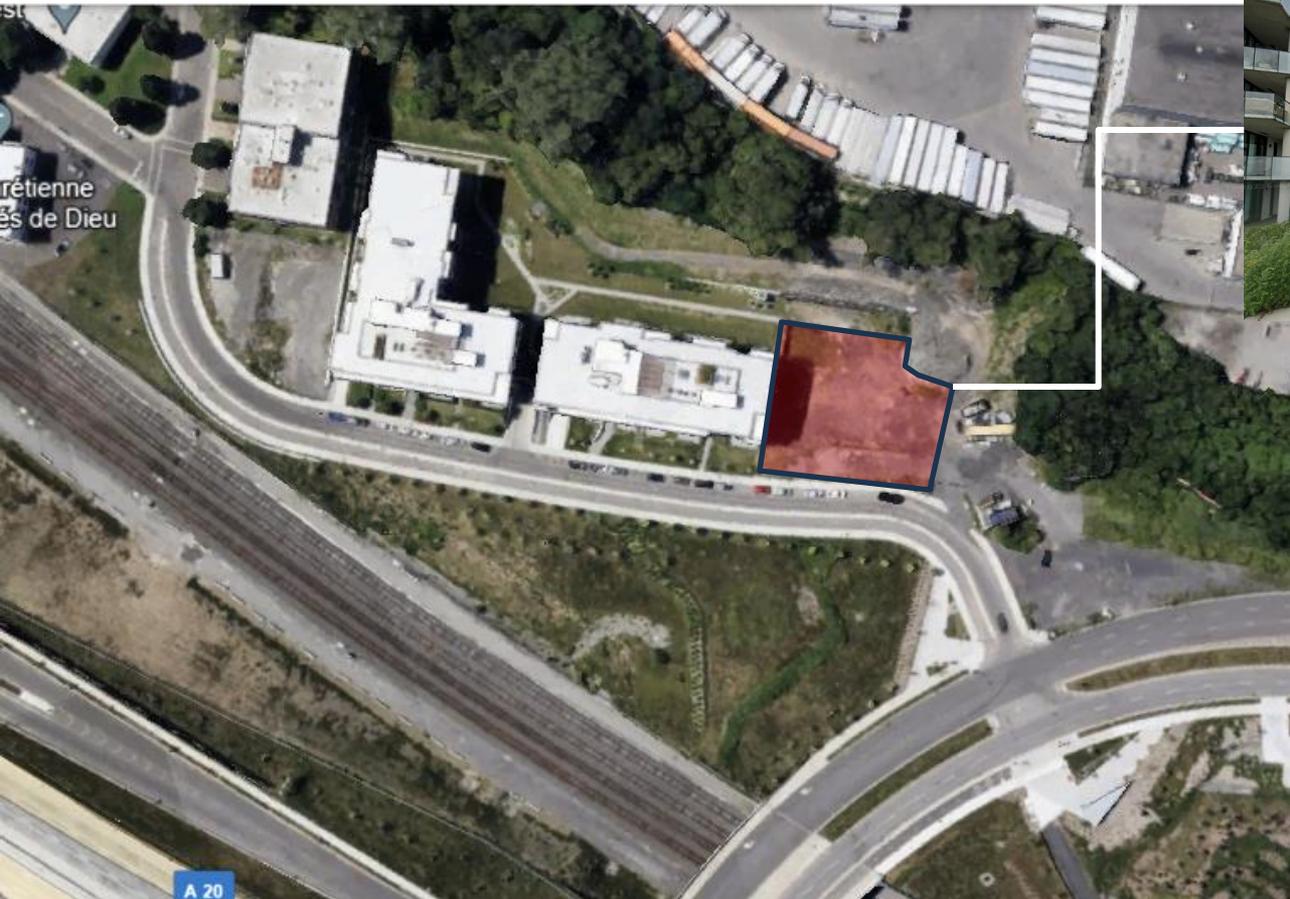
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

CONTEXTE



- District: Loyola
- Année de construction 2024
- PP-75: Autorise l'occupation de la propriété à des fins résidentielles
- Bâtiment en construction
- PIIA: CA20 170238

ARGUMENTAIRE

En résumé, les modifications surviennent de l'application au programme la SCHL API select pour obtenir le prêt hypothécaire.

Afin de permettre la construction et la réalisation du projet en phase 3 situé au 275 rue Brock Sud, Le projet se conforme aux normes du programme de garantie APH Select de la SCHL axé sur l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique afin d'obtenir une assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs.

Les modifications de typologies soumises ajoutent 7 logements au projet afin de répondre aux critères de logements abordable et à la pénurie de logement. Cet ajustement mène le compte total de 53 logements à 60 tel que proposé.

Résumé des ajustements :

1. Ajout de 7 logements (60 logements proposés)
 - a. ÉTAGE RDC AXES : Modification de 2 logements prévus 3 ½ et 1 logement 4 ½ pour 6 logements de type 2 ½ studio.
 - i. Modification / ajustement des ouvertures en façade conséquente de la nouvelle typologie
 - ii. Modification de 3 terrasses au sol pour 6 proposées en cour avant
 - b. ÉTAGES TYPES 2@5: Modification de 2 logements 4 ½ aux étages pour 3 logements 3 ½
 - i. Remplacement d'une fenêtre par étage pour une porte-patio type (accès balcon logement)
2. Ajout de 15 cases vélo supplémentaires et requises selon le règlement en vigueur au niveau P2 (A -099)
 - a. $5772.9 \text{ m}^2 \text{ superficie hors-sol} / 70 \text{ m}^2 = 83 \text{ vélos requis}$. Cases de vélos intérieures à 100% tel que P1 (48) + P2 (36) = 84 TOTALES
3. Réduction de la hauteur de l'appentis mécanique (salle aérothermie) et déplacement des grilles de ventilation (persiennes) de part et d'autre (4x persiennes en façade avant). Cet ajustement a été établi afin d'éliminer l'inconfort (bruit et vent) des grilles de ventilation directement sur les usagers de la terrasse.
 - a. Ajout de l'angle de vue au trottoir Brock Sud qui démontre aucun impact visuel des persiennes en décroché et recul de l'appentis.

HISTORIQUE**CCU du 20 juillet 2020*****Délibération du comité***

Les membres du comité trouvent dommage qu'il n'y ait pas de variations au niveau de l'architecture entre la phase III et les autres phases. Il aurait été intéressant de varier l'architecture des différentes phases puisqu'il s'agit de signaler ce secteur comme une "entrée de ville".

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

8 septembre 2020

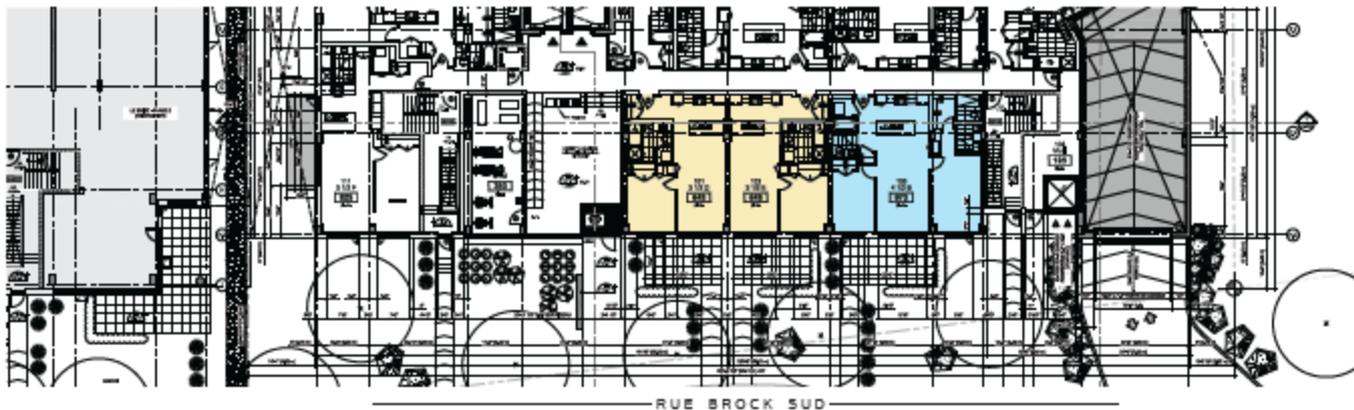
Adoption de la résolution CA20 170238 approuvant les plans.

SOUS-SECTION

EXISTANT

Plan du rez-de-chaussée existant ccu / permis

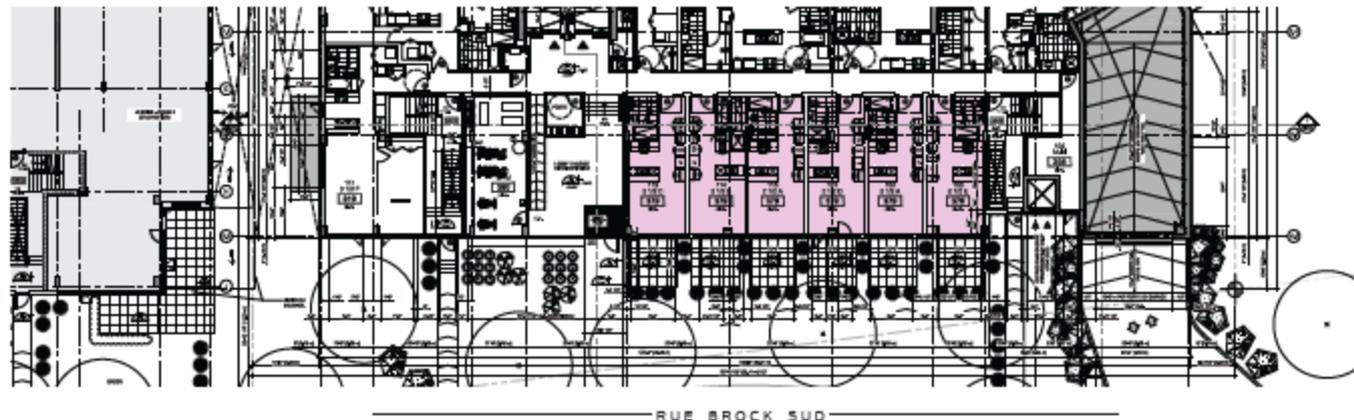
- 2 log. 3 1/2
- 1 log. 4 1/2



Plan du rez-de-chaussée proposé révisé pour permis

- 6 log. 2 1/2

PROPOSÉ

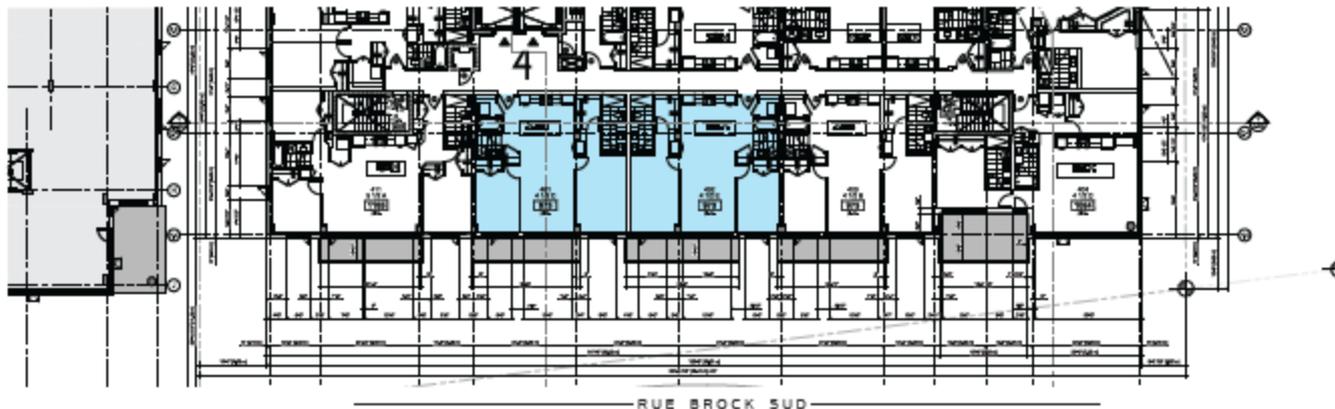


SOUS-SECTION

EXISTANT

Plan des étages 2 et 4
existants ccu / permis

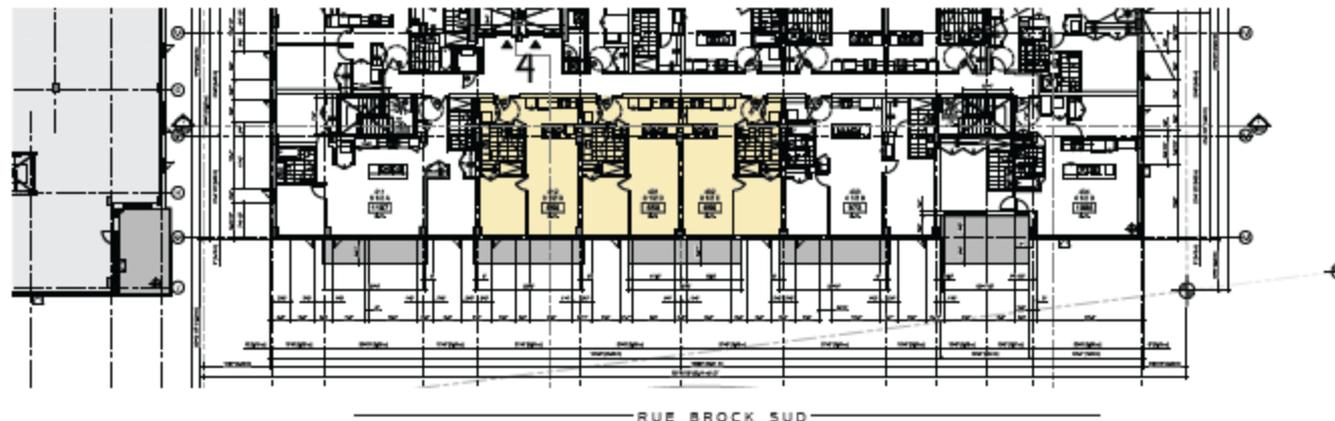
2 log. 4 1/2



Plan des étages 2 et 4
proposé révisé pour permis

3 log. 3 1/2

PROPOSÉ

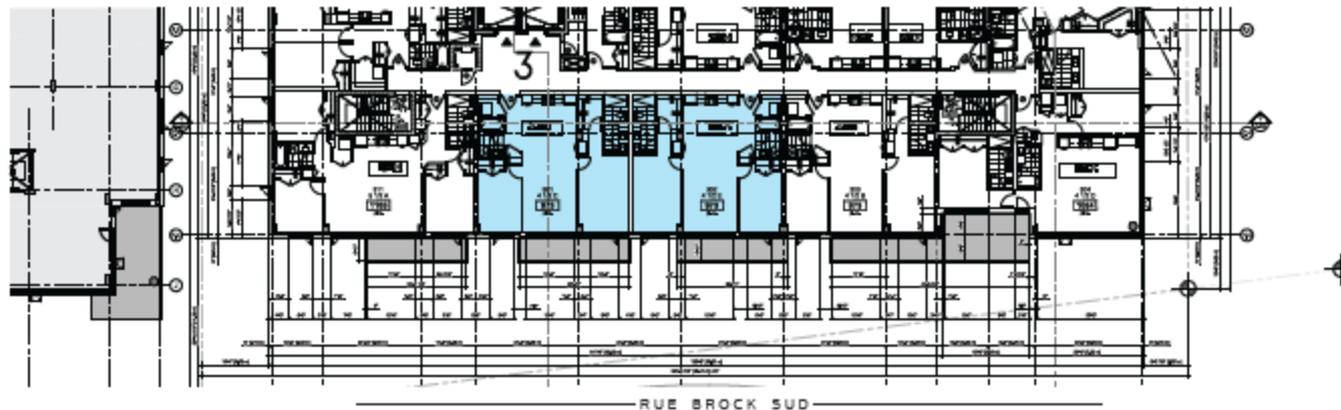


SOUS-SECTION

EXISTANT

Plan des étages 3 et 5
existants ccu / permis

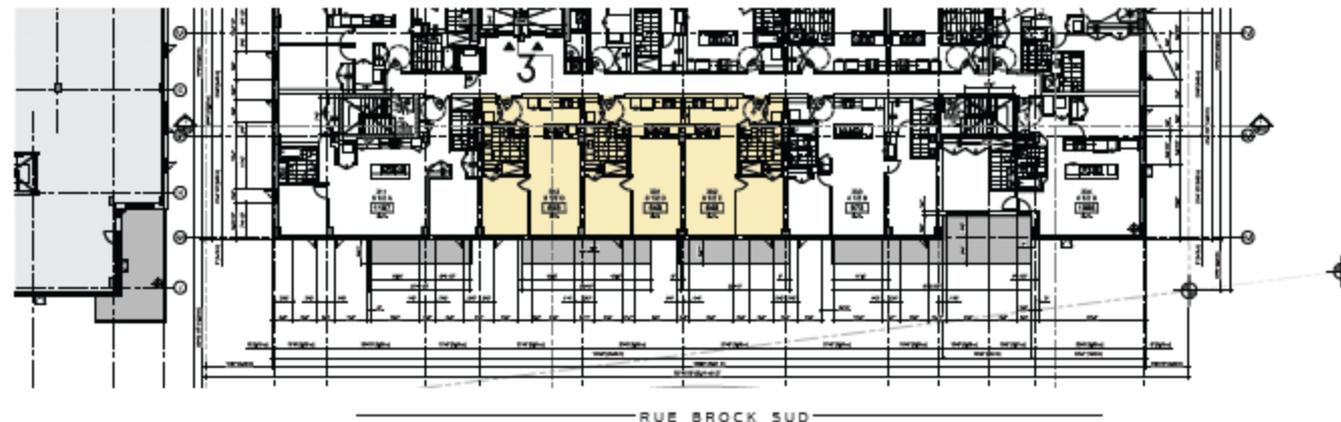
2 log. 4 1/2



Plan des étages 3 et 5
proposé révisé pour permis

3 log. 3 1/2

PROPOSÉ



CONSTRUCTION HORS-TOIT



22,6 m
22,1 m

21,08 m



Existant



Proposé

Construction hors-toit

- Machinerie pour géothermie + ascenseur
- louveres ouvertes - inclinaison de 45°

CONSTRUCTION HORS-TOIT

Réduction de la hauteur de l'appentis mécanique (salle aérothermie) et déplacement des grilles de ventilation (persiennes) de part et d'autre (4x persiennes en façade avant).

Cet ajustement a été établi afin d'éliminer l'inconfort (bruit et vent) des grilles de ventilation directement sur les usagers de la terrasse.



LEGENDE DES MATERIAUX DE REVETEMENT

- BRIQUE DE BETON BLANCHE (GRAND COEUX OU ECU MONTE) A APPROUVER POSE EN PANNEAUX EN V13, FORMAT URBAINE - 15 SF x 2 1/4" x 3 SF
- REREVTEMENT METALLIQUE ALUMINUM, ME 5100 TOUS LES ANGES, POSE VERTICALE, BARRES EN Z.A. A APPROUVER PAR ARCHITECTE.
- PANNEAU ALUMINIUM PRESENT 3ème FINIS PANFAIR PLANCHE COULEUR "FRISCH" EN BORD EN 2400 x 4 COORDONNER AVEC ARCHITECTE.
- COLONNE RONDE EN BETON BRUT EXPOSEE, PRELIERE MECANIQUE AU COFFRAGE DE CONCRETE ET ASSURER L'UNIFORMITE DU BETON AU FENAL.
- REREVTEMENT METALLIQUE CORRUGUE 1/8" EN METAL PAINTE, GARDE-BOIS EN FER COUVERT, POSE HORIZONTALE, VOR ELEVATIONS POUR DIRECTION DU VENT.
- PANNEAU TYPHA EN VERRE GRIS LOWE PAINTE BLANCHE, VOR SUR 24 FACES, A APPROUVER PAR ARCHITECTE, (CHATELLE BRAND OU F22).
- GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ CLAIR, GARDE-CORPS EN ALUMINIUM PROFIL 30-30.
- GARDE-CORPS EN VERRE TREMPÉ LAIMAGAR SANS AIT, 1/8" DE HAUTEUR POUR 180 SF/CC NEGATIF BLANC, APPROUVER PAR ARCHITECTE.
- GARDE-CORPS EN ALUMINIUM PRESENT TYPOLITE FORGABLE, MAIN COURANTE FINICO EQUIPEMENT OU ECU.
- TERMINÉ BEZEL/MANUELS COURANTE FINICO EQUIPEMENT OU ECU.
- FENESTRATION PERSIENNES ET ALLEGES EXTÉRIEURES EN ALUMINIUM PRESENT NOIR.
- JOINT D'EXPANSION POUR MACONNERIE.
- DALE DE BETON EXPOSEE ET FINE CHA MEMBRANE DE TYPOLITE/STOMBERE OU ECU ET SOLIS.
- TOULES LANTERNA GALVANISEE SERONT PRESENT A FACE.
- TOULES SOLIS METALLIQUES INCLINEMENT SERONT PRESENTS DE COLLECTEURS, CABLES DE MINIMAN A VUE EXTER PAR ARCHITECTE.
- LAMBEAU METAL, CHAÎNE DE CHANGEMENT MOULEE PAR INGENIEUR ELECTRIQUE, VALIDER AVEC ARCHITECTE.

ELEVATION LATÉRALE / SUD (PARTI)

ELEVATION AVANT (OUEST) (SUD-OUEST)

ELEVATION LATÉRALE / NORD (PARTI)

275, RUE BROCK SUD



FAÇADE ÉTAGES



Existant



Proposé

MODIFICATION DE LA FAÇADE



Existant



Proposé



EXISTANT

Élévation avant (Brock Sud)
existants ccv / permis



PROPOSÉ

Élévation avant (Brock Sud)
proposé révisé pour permis

PERSPECTIVE



RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 8 paragraphe 7 ° du PP-75 et aux articles 122.7 paragraphe 5 ° et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les modifications proposées ont un impact négligeable sur l'ensemble de l'architecture du bâtiment;
- Malgré les modifications proposées, le projet offre au moins 16% de logements de grande dimension (3 c.a.c. ≥ 90 m.c.) pour les 3 phases;

ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES – PP-75

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
87°	le projet doit inclure une proportion d'au moins 15% de logements ayant une superficie de plancher (à l'intérieur des murs) de 90 m.c.;	Oui	L'ensemble du projet (Phases I, II et III) propose 16% de logements dont la superficie est supérieure à 90 m.c. et qui comprend 3 c.a.c.

ÉVALUATION DES CRITÈRES – Article 122.7 du règlement 01-276

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
122.7 5°	la conception architecturale du bâtiment doit être telle que le bruit est diminué à l'intérieur de la construction par des mesures telles que la climatisation de l'immeuble, l'utilisation de verre fixe, l'agencement des pièces, le nombre, la dimension et l'orientation des ouvertures, etc	Oui	La composition des murs et les matériaux choisis qui composent les ouvertures dépassent largement les normes STC ou ITS pour les fenêtres (30) et les portes (20)

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Oui	La nouvelle proposition respecte les objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Oui	Les modifications apportées à la façade du bâtiment respectent le caractère général des plans approuvés par le conseil d'arrondissement (CA20 170238)
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;	Oui	L'élimination des sentiers piétons, menant aux terrasses privées, contribue à créer un environnement sécuritaire et augmente le couvert végétal.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	S.O.	S.O.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 7°	<p>tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :</p>	S.O.	S.O.
a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	S.O.	S.O.
b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	S.O.	S.O.
c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	S.O.	S.O.
d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	S.O.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4615, avenue Montclair (3 322 825)**

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 agrandir en cour arrière et par l'ajout d'un étage au-dessus du garage du bâtiment unifamilial isolé situé au 4615, avenue Montclair - dossier relatif à la demande de permis 3003328157.

2022/04/10

01

CONTEXTE

Objet du dossier - Résumé des interventions

Agrandir en aire de bâtiment - Ajout d'un étage au-dessus du garage et agrandissement arrière sur 2 étages

02

ANALYSE

Travaux assujettis au Règlement sur les PIIA (RCA22 17379)

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est défavorable

CONTEXTE

CONTEXTE



District : Loyola
Zone : 0972
Zonage : H.1 - 1 logement
Secteur PIIA : Oui
Année de construction : 1950

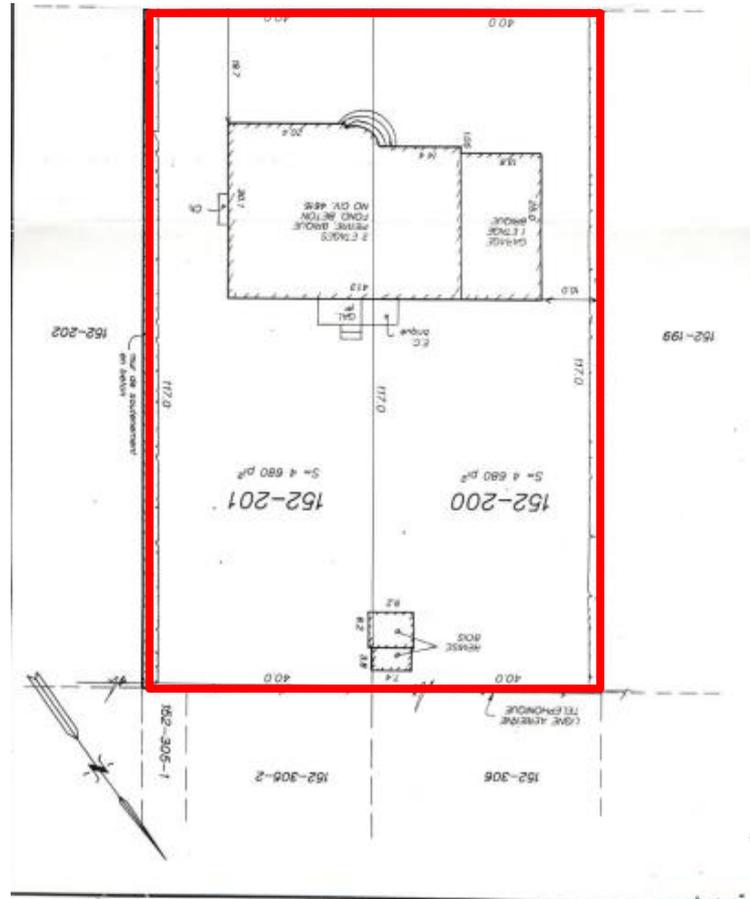
TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



- Ajout d'un étage au-dessus du garage
- Agrandissement arrière sur 2 étages

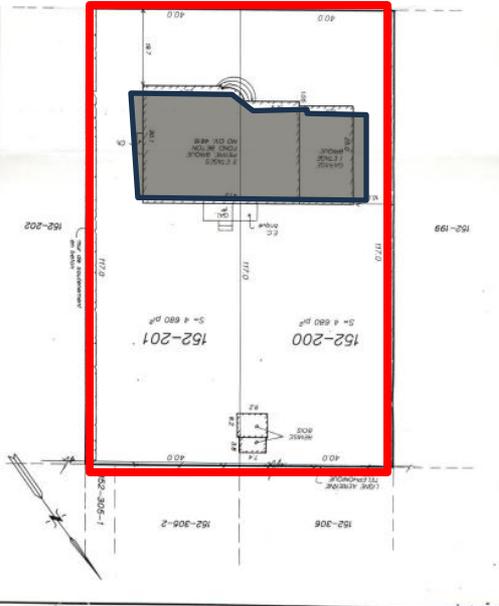
CONTEXTE – CERTIFICAT DE LOCALISATION

Avenue Montclair



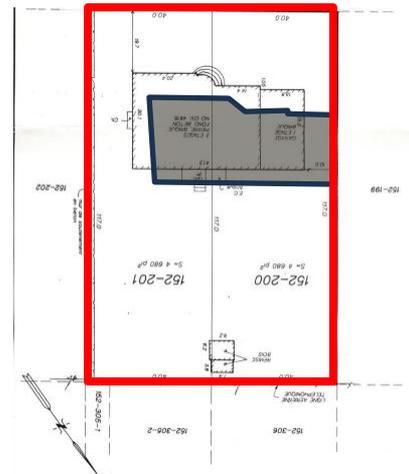
CONTEXTE URBAIN

Avenue Montclair

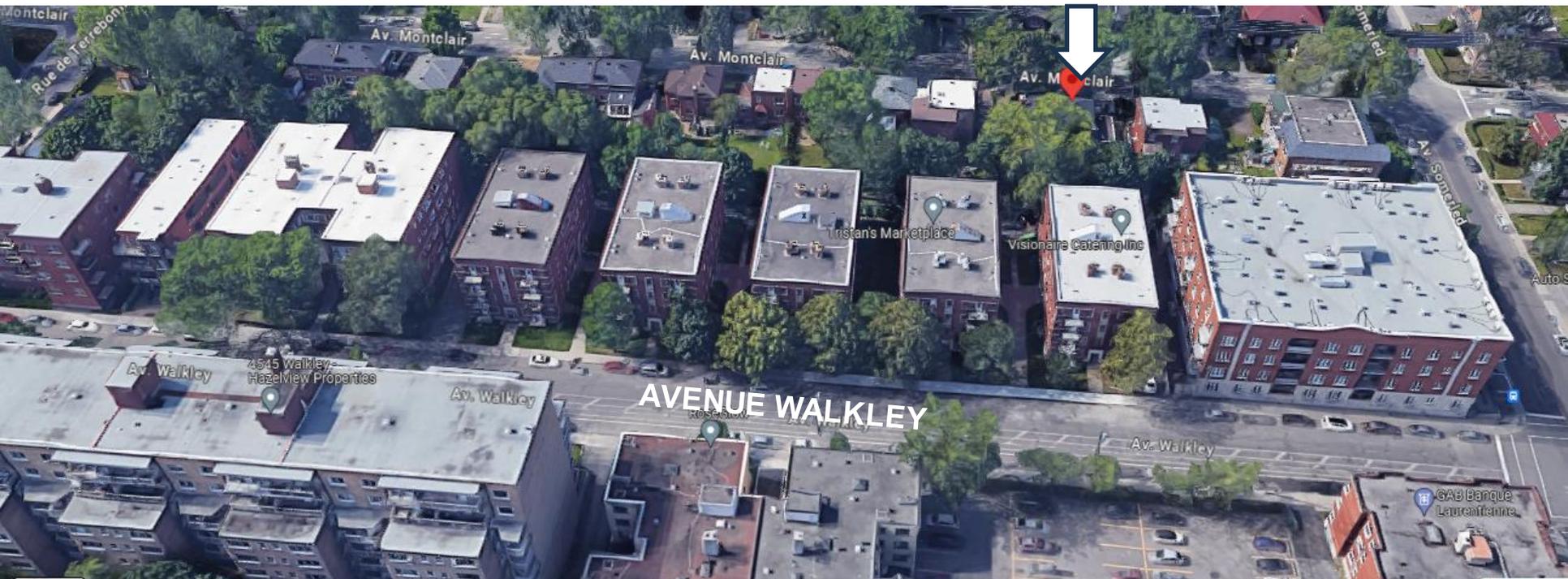


CONTEXTE URBAIN

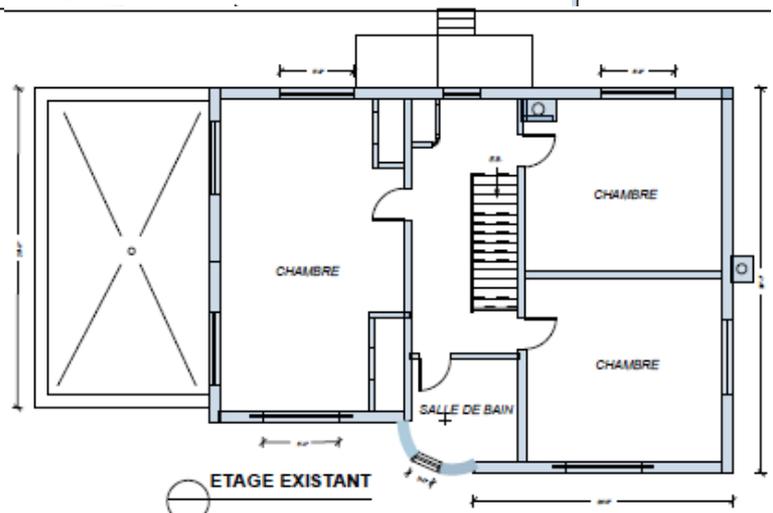
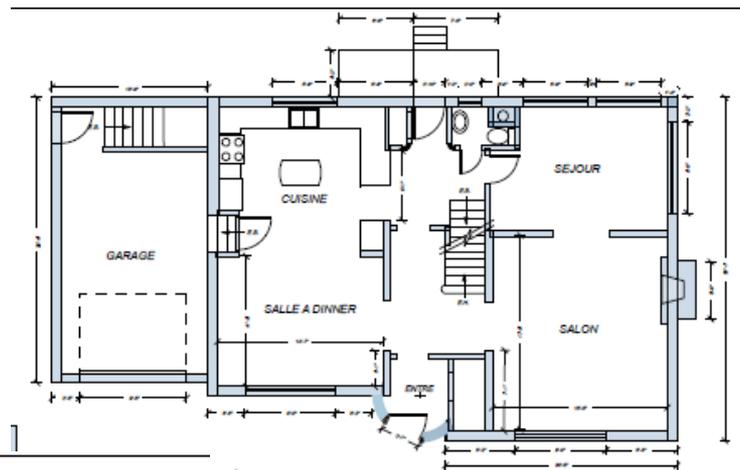
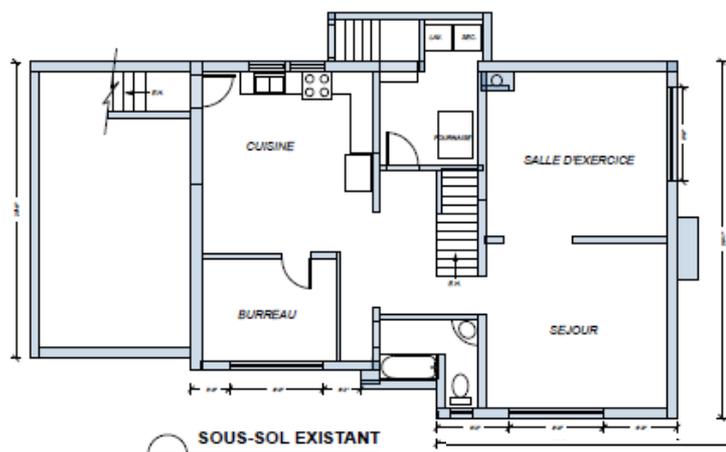
Avenue Montclair



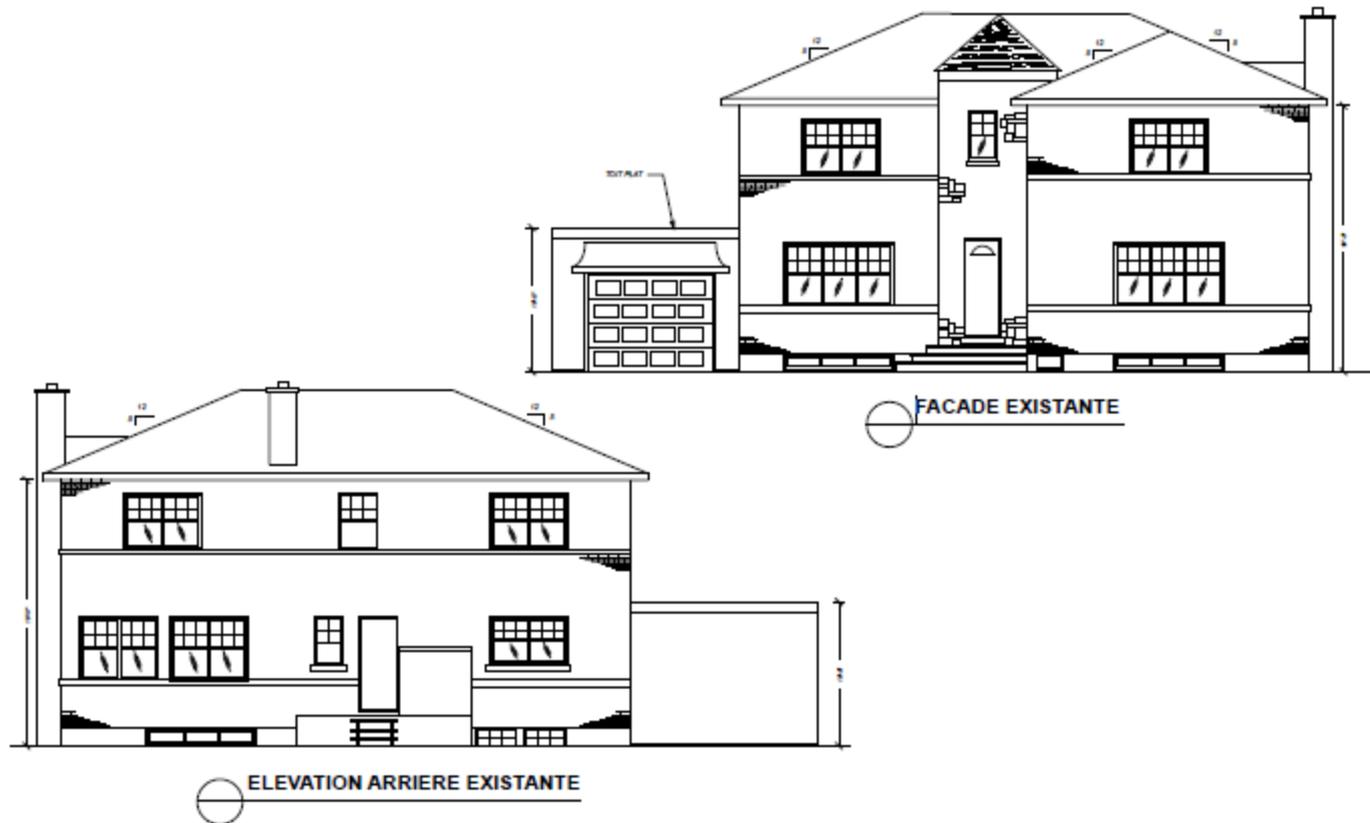
CONTEXTE URBAIN - WALKLEY



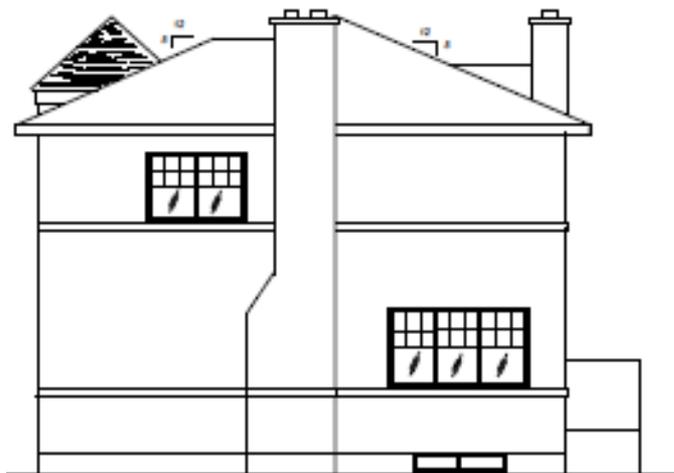
PLANS EXISTANTS



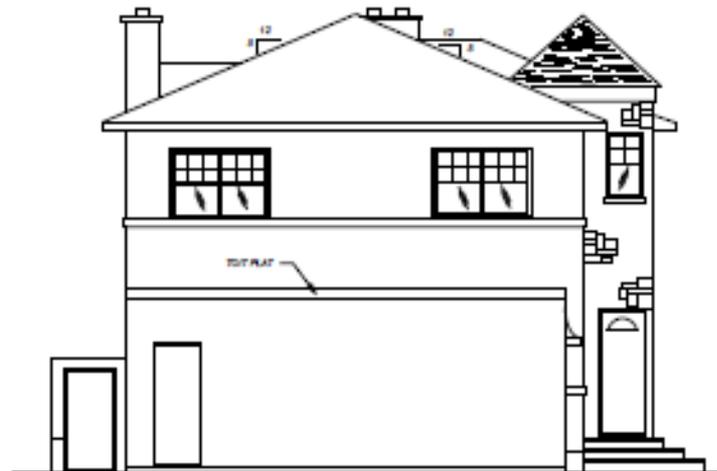
ÉLÉVATIONS AVANT ET ARRIÈRE - EXISTANTES



ÉLÉVATIONS LATÉRALES - EXISTANTES

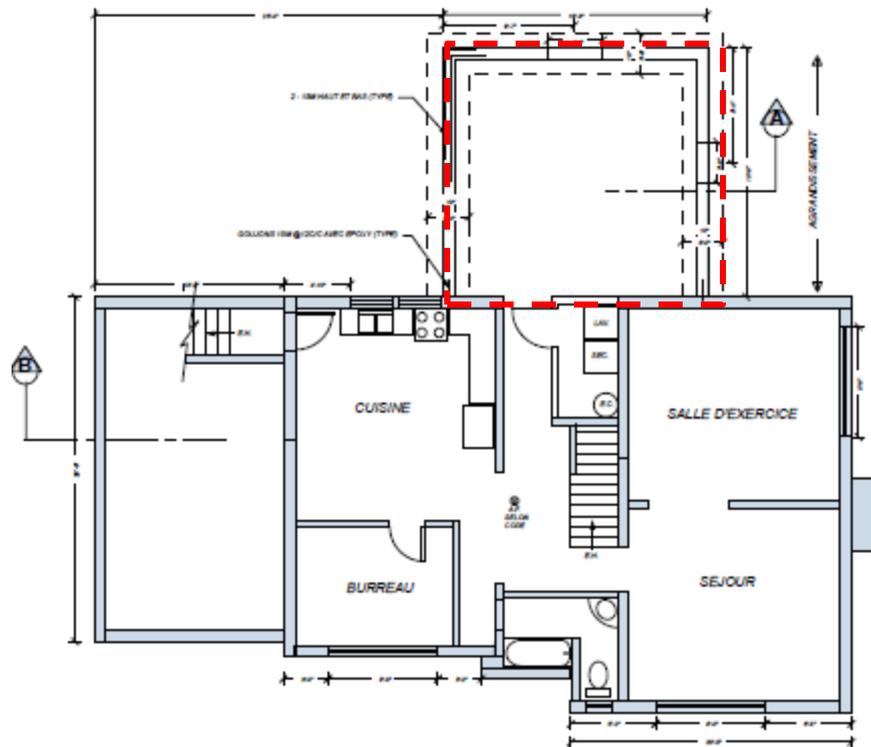


ELEVATION DROITE EXISTANTE

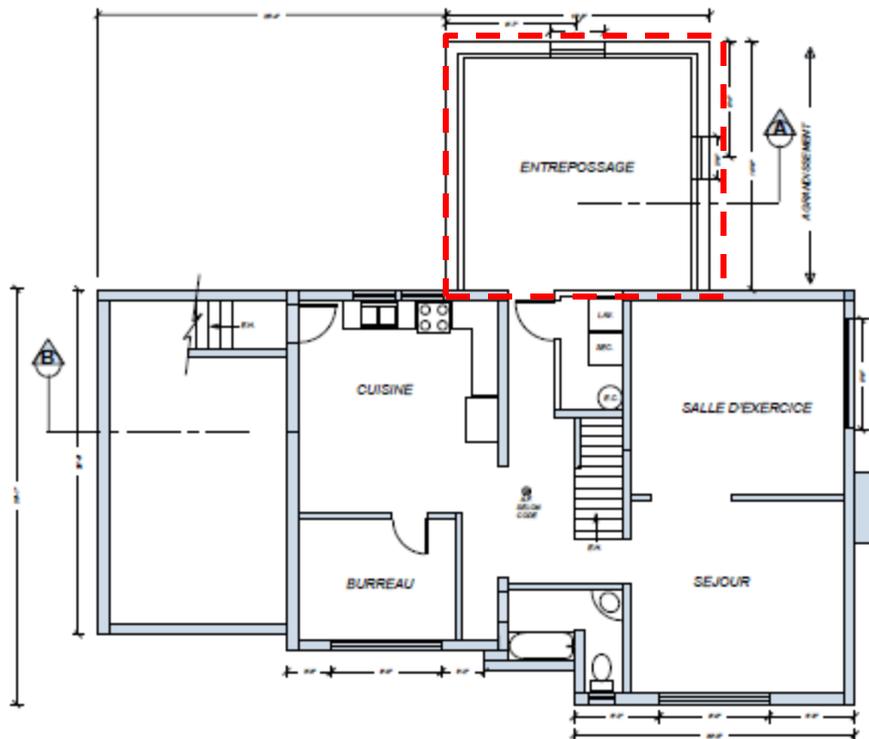


ELEVATION GAUCHE EXISTANTE

AGRANDISSEMENT PROPOSÉ - FONDATION + SS

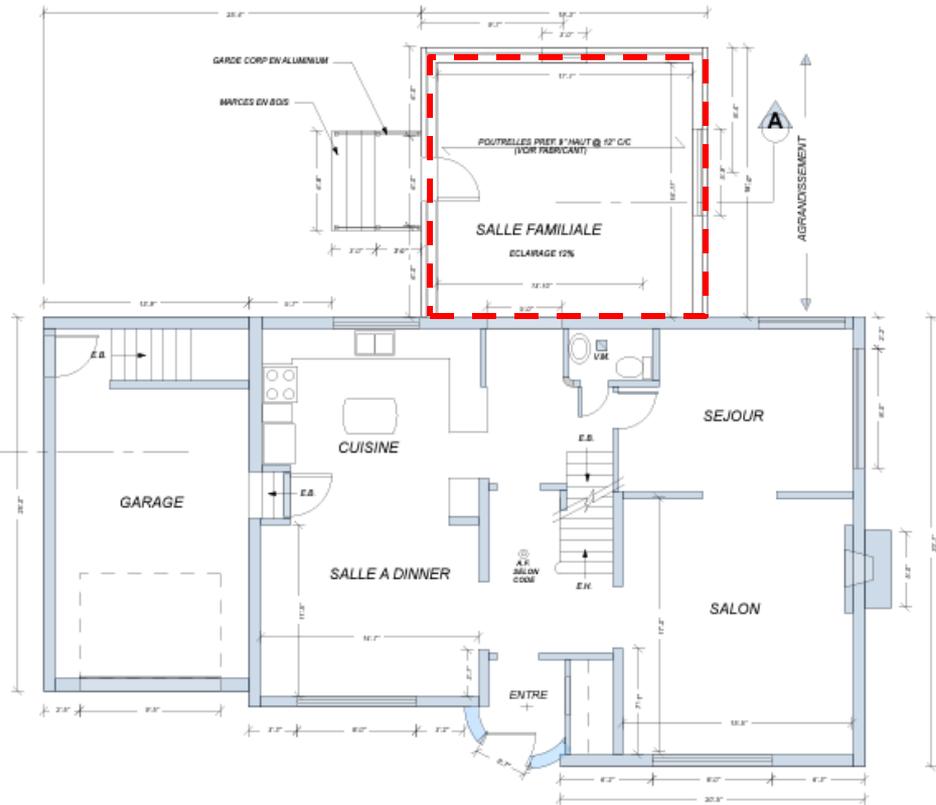


PLAN DE FONDATION DE L'AGRANDISSEMENT

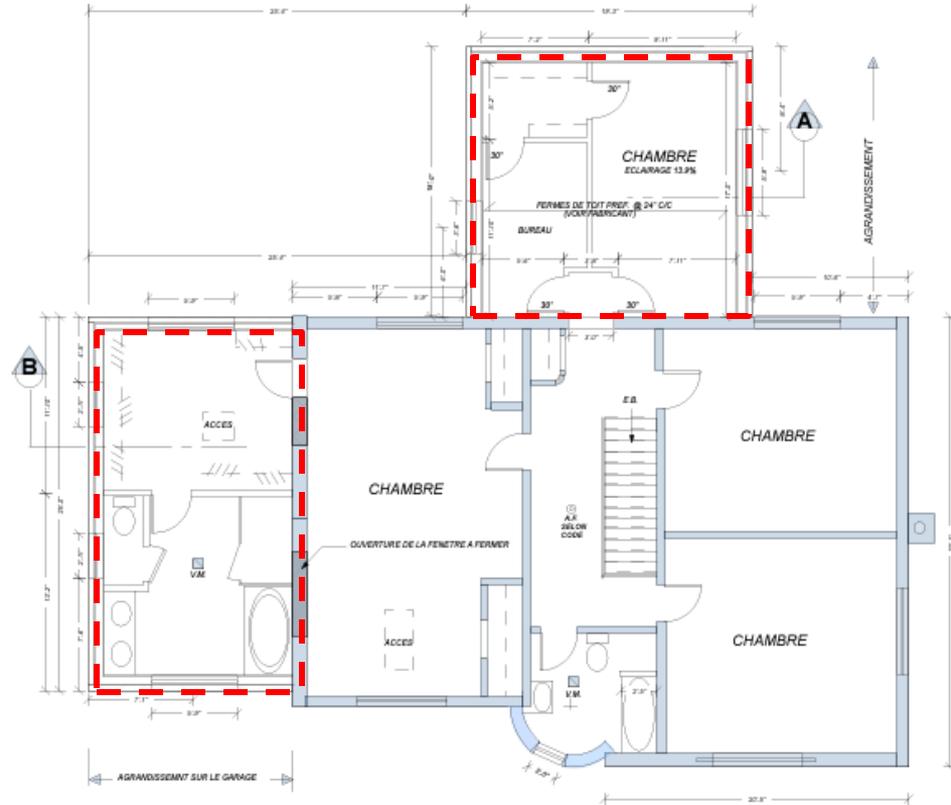


SOUS-SOL AVEC AGRANDISSEMENT

AGRANDISSEMENT PROPOSÉ - RDC + ÉTAGE



R-D-C AVEC AGRANDISSEMENT



ÉTAGE AVEC AGRANDISSEMENT

ÉLÉVATION AVANT PROPOSÉE



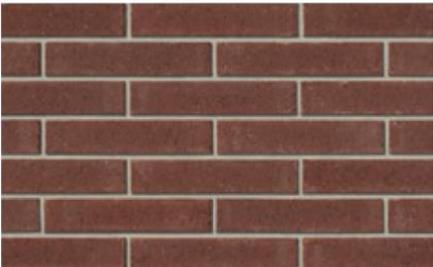
-bardeaux d'asphalte (dimensions, composition couleur):
 BARDEAUX D'ASPHALTE IKO , MODEL CAMBRIDGE TYPE ARCHITECTURAL COULEUR
 DOUBLE NOIR.

FACADE DE RAYONNEMENT SUR L'AGRANDISSEMENT
 @ 7.57 M EST DE 100% PÉNETRATION



FACADE AVEC AGRANDISSEMENT

REMARQUE: TOUTES LES PENTES DE TOIT DOIVENT ÊTRE
 LE SITE AVANT DE COMMANDER LES FERMES



Brique d'argile, de Brampton Brick, serie Windsor couleur rouge format métrique
 Norman 90 x 57 x 290 mm (3.5" x 2.24" x 11.4")

WINDSOR



PAREMENTS



-bardeaux d'asphalte (dimensions, composition couleur);
 BARDEAUX D'ASPHALTE IKO , MODEL CAMBRIDGE TYPE ARCHITECTURAL COULEUR
 DOUBLE NOIR.



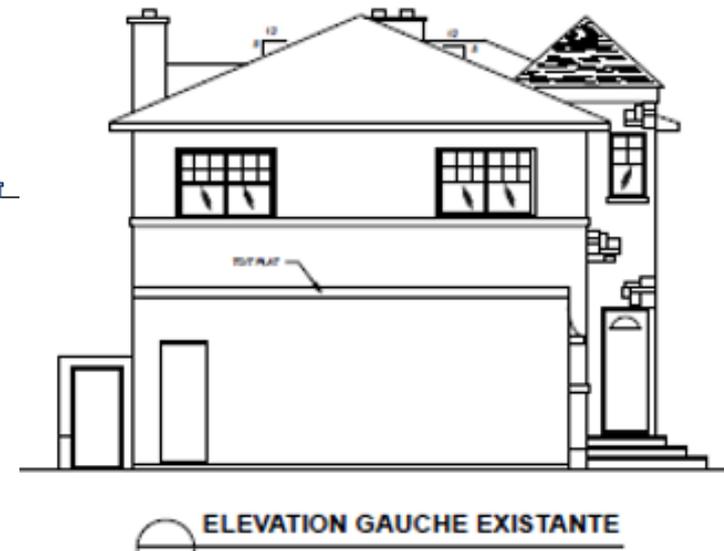
WINDSOR

Brique d'argile, de Brampton Brick, serie Windsor couleur rouge format métrique
 Norman 90 x 57 x 290 mm (3.5" x 2.24" x 11.4")

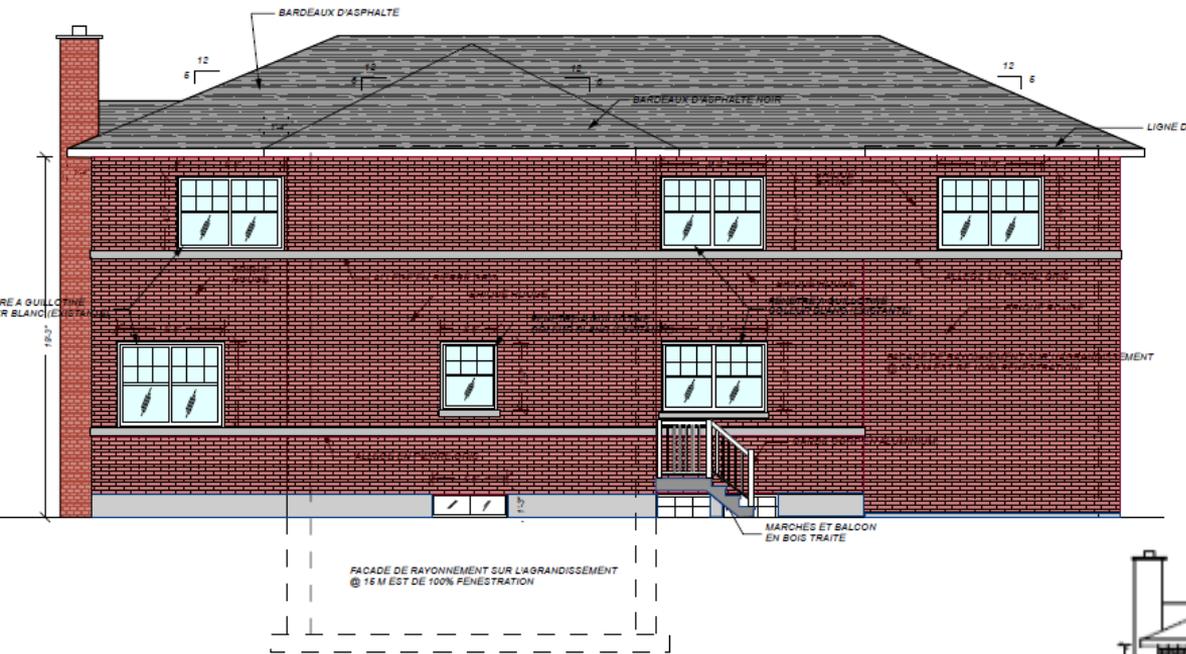


Parements existants

ÉLÉVATION LATÉRALE PROPOSÉE



ÉLÉVATION ÀRRIÈRE PROPOSÉE



FACÈDE DE RAYONNEMENT SUR L'AGRANDISSEMENT
@ 16 M EST DE 100% FENESTRATION

○ ELEVATION ARRIERE AVEC AGRANDISSEMENT

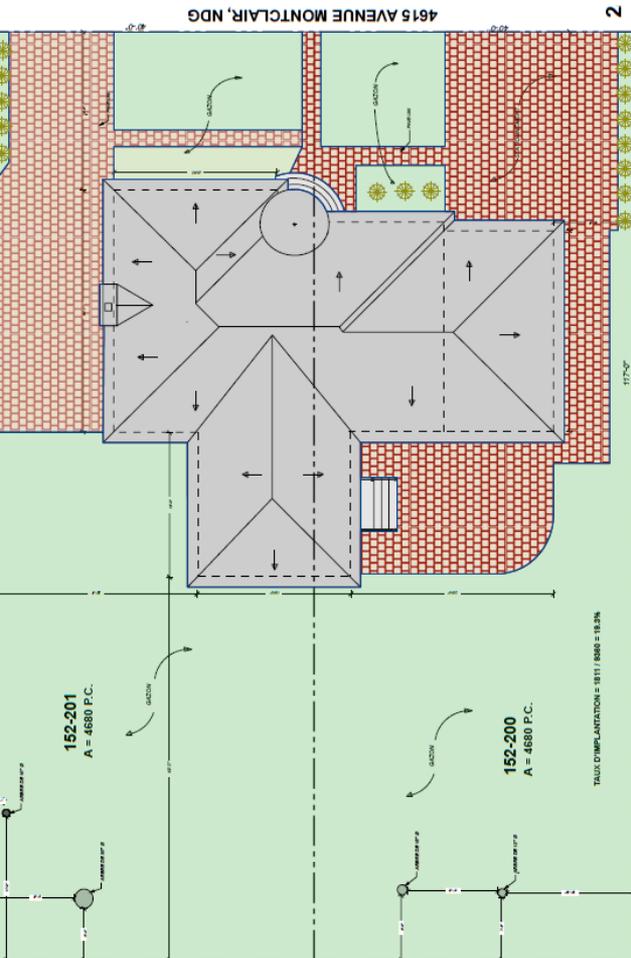


○ ELEVATION ARRIERE EXISTANTE

ÉLÉVATION AVANT PROPOSÉE



ÉLÉVATION AVANT PROPOSÉE



RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet ne respecte pas les objectifs et critères des articles 20, 22 et 24 du Règlement sur les PIIA (RCA22 17379) et recommande un avis **DÉFAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- L'ajout du volume au-dessus du garage peut donner un effet de masse au bâtiment existant ;
- L'ajout du volume au-dessus du garage se fait dans le prolongement de l'alignement existant du bâtiment existant. En conséquence il n'y ait pas subordonné.
- Le volume principal n'a pas préséance sur l'agrandissement proposé

Le volume proposé, au-dessus du garage, doit être modulé par un recul par rapport au bâtiment existant afin de lui donner préséance.



ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION II		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE		
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	Les volumes et les gabarits des agrandissements proposée sont cohérents avec les caractéristiques dominantes du cadre bâti.
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	Le volume ajouté au-dessus du garage est implanté dans l'alignement existant du bâtiment sans donner préséance au volume d'origine
d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	La,jout du volume au-dessus du garge se fait dansle prolongement de l'alignement du bâtiment existant
e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N	Le volume ajouté au-dessus du garage n'est pas subordonné au bâtiment principal. Son alignement est dans le prolongement de l'alignement existant

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

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.	±	Aucun aménagement n'est proposé afin de bonifier le couvert végétal
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.	0	La hauteur du volume ajouté au-dessus du garage est cohérent par rapport au contexte
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.	0	L'ajout au-dessus du garage donne l'impression de masse par rapport au contexte urbain.

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

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.	N/A	
b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	N/A	
c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	±	L'ajout au-dessus du garage donne l'impression de masse par rapport au contexte urbain.
d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
1° Favoriser une architecture de qualité		
a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	La composition architecturales des agrandissements proposés sont d'expressions simples et reprennent les principales caractéristiques du bâtiment existant.
b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	
c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La palette de couleur des parement extérieur est identiques à ceux existants sur le bâtiment.
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.	±	L'ajout d'un étage au-dessus du garage et l'agrandissement arrière reprennent les caractéristiques du bâtiment existant dans leurs formes et l'utilisation de matériaux déjà existants sur le bâtiment. Toutefois leur implantation n'est pas optimale
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	±	L'ajout de l'étage au-dessus du garage reprend les proportions volumétriques du bâtiment existant mais ne contribue pas à la mise en valeur des composantes d'origine du bâtiment existant

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
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.	0	
i) Les espaces extérieurs privés 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.	0	
j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N/A	

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
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.	N/A	
f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les	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	

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments		
a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Les matériaux proposés sont de qualité comparables à ceux existants.
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.	±	Le bâtiment est orienté est/ouest. Les nouvelles ouvertures sont orientés selon l'implantaion du bâtiment.
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	Les fenêtres reprennent les caractéristiques des fenêtres existantes sur le bâtiment
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Les matériaux proposés sont de la même teinte que les matériaux existants.
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	Le matériel utilisé pour la toiture est identique à celui existant, soit du bardeau d'asphalte.

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION IV		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT		
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	
b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	±	L'aménagement de la cour arrière demeure inchangé. Aucune bonification de la planation ou du couvert végétal
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.	±	
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	

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION IV		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT		
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie		
a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	
c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	
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	
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	

ÉVALUATION DES CRITÈRES-RÈGLEMENT PIIA (RCA22 17379) – ARTICLE 20, 22, 24

SECTION IV		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT		
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.		
a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	
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	
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	



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **2320 et 2322, Marcil (6 220 807)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier la fenestration et l'aménagement paysager du duplex implanté en mode contigüe situé au 2320 et 2322, avenue Marcil - dossier relatif à la demande de permis 3003302726.

2024/04/10

5160, boulevard Décarie





01

CONTEXTE

Objet du dossier - Résumé des interventions
Modifier la fenestration sur la façade avant

02

ANALYSE

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'article 106

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

CONTEXTE

CONTEXTE

2322, avenue Marcil – Modifier les ouvertures - 3003323465



- District: Notre-Dame-de-Grâce
- Année de construction 1915
- Secteur à normes C

CONTEXTE

2322, avenue Marcil – Modifier les ouvertures - 3003323465

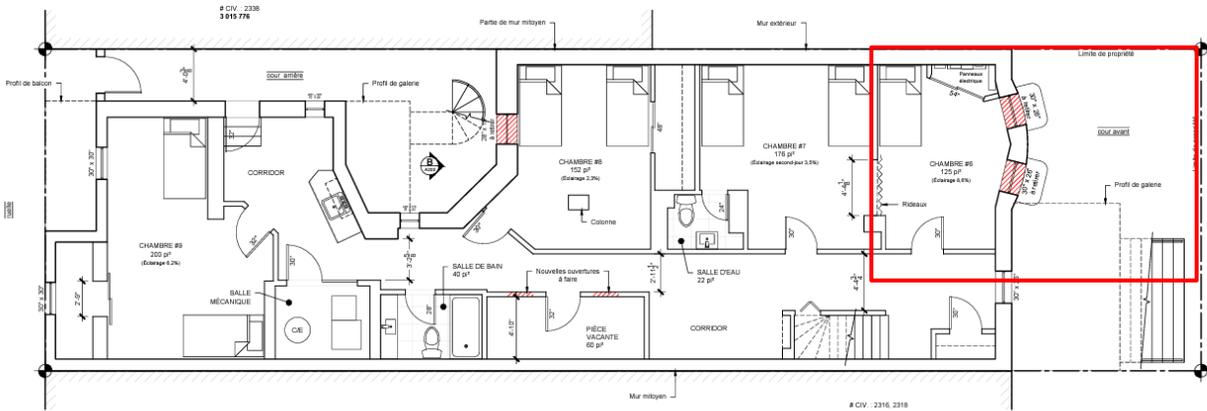
Travaux

Les travaux qui consistent à agrandir les ouvertures au sous-sol, visent à rendre cet espace conforme aux dispositions relatives à l'éclairage naturel en vertu de l'article du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) .

CONTEXTE

2322, avenue Marciel – Modifier les ouvertures - 3003323465

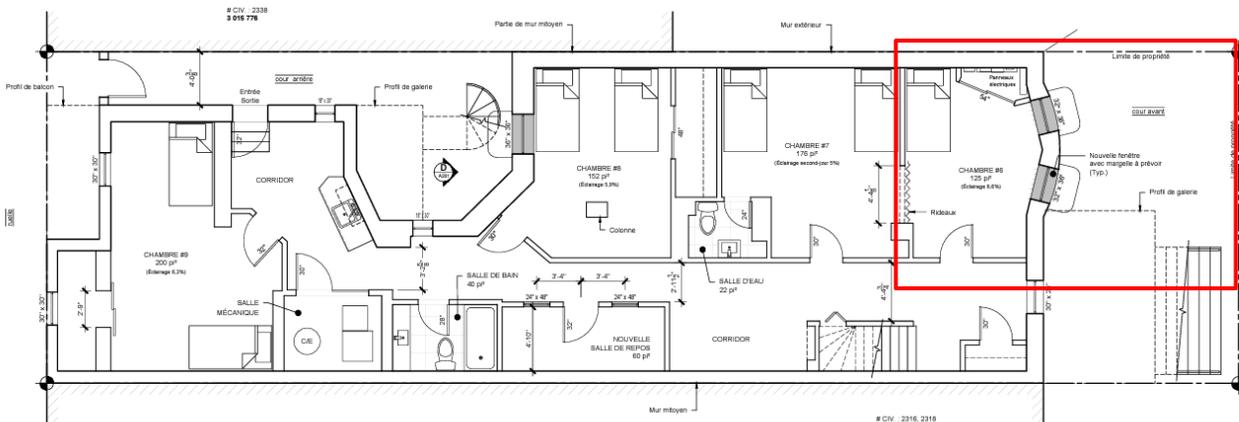
Plan du sous-sol



PLAN DU SOUS-SOL
Aménagement existant

Existant

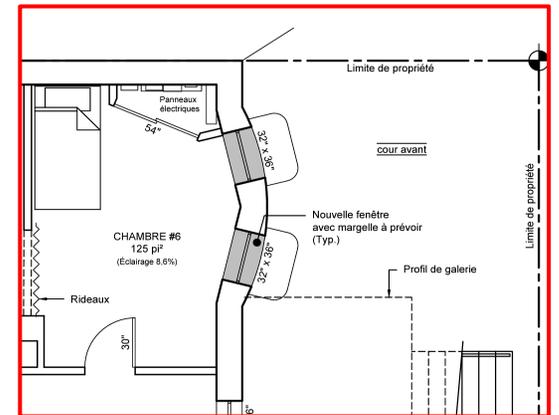
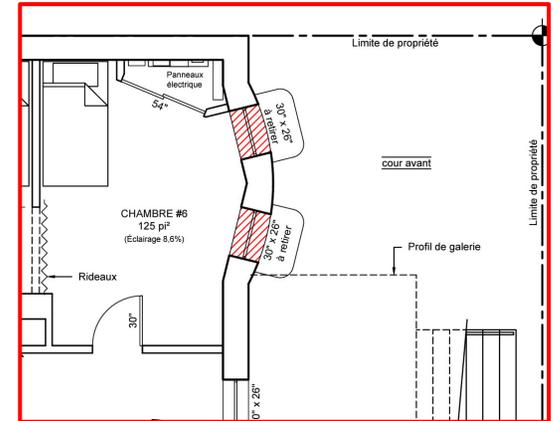
8 CIV : 2316, 2318
2 607 530



PLAN DU SOUS-SOL
Aménagement proposé

Proposé

8 CIV : 2316, 2318
2 607 530



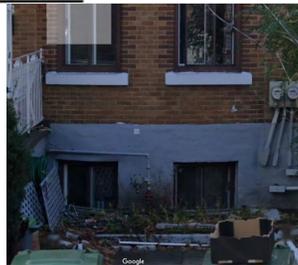
CONTEXTE

Élévations

2322, avenue Marcil – Modifier les ouvertures - 3003323465



Existant



Proposé

RECOMMANDATION

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

- Les nouvelles ouvertures respectent l'alignement des ouvertures existantes sur le bâtiment;
- Les matériaux et la couleur des nouvelles fenêtres sont de qualités compatibles aux fenêtres existantes.

ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES – RÈGLEMENT 01-276

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	Oui	Les nouvelles ouvertures sont aménagées dans l'alignement des ouvertures existantes sur le bâtiment. La qualité des matériaux et la couleur des nouvelles fenêtres sont compatibles avec les fenêtres existantes.

ÉVALUATION DES CRITÈRES – RÈGLEMENT 01-276

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Oui	La nouvelle proposition respecte les objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Oui	Les nouvelles ouvertures respectent l'alignement des ouvertures existantes sur le bâtiment. La qualité des matériaux et la couleur sont compatibles avec les fenêtres existantes
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;	Oui	Les nouvelles fenêtres maintiennent la valeur patrimoniale du bâtiment.

ÉVALUATION DES CRITÈRES – RÈGLEMENT 01-276

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 7°	tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :	S.O.	s.o.
a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	S.O.	s.o.
b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	S.O.	s.o.
c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	S.O.	s.o.
d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	s.o.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – 4840 St-Kevin (2 650 276), 5555, chemin de la Côte-Saint-Luc (3 721 899) et du 4940, avenue Macdonald (4975 Dufferin) (2 088 286)

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) les travaux visant à installer une nouvelle clôture pour une cours d'école – 4840, Saint-Kevin, 5555, chemin de la Côte-Saint-Luc - 4940, avenue Macdonald (4975 Dufferin) - dossiers relatif aux demandes de permis 3003327401, 3003327369 et 3003327201.

2024/04/10

5160, boulevard Décarie

01

CONTEXTE

Objet du dossier - Résumé des interventions

Étudier les plans pour autoriser une clôture pour une cours d'école d'une hauteur de 2,4 m.

02

ANALYSE

Immeubles significatifs et lieu de culte d'intérêt

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 8.1. du règlement sur les clôtures (C-5)

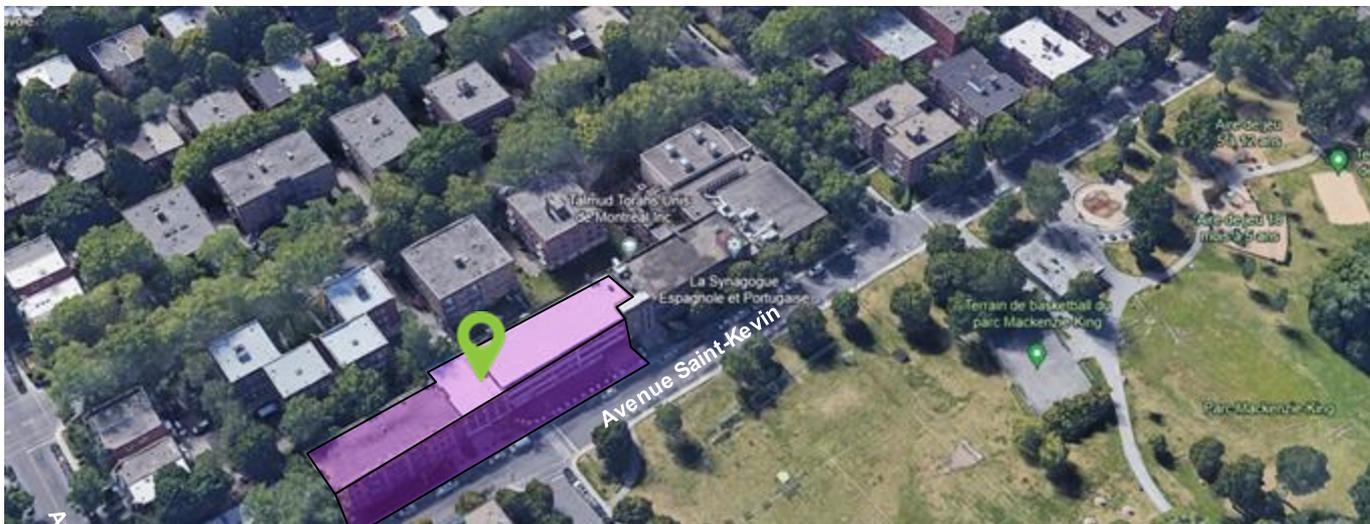
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec conditions

4840 ST-KEVIN

CONTEXTE



District: Côte-des-Neiges

Zonage:

- E.4(1) = Équipements éducatifs et culturels
- E.5(1) = Équipements culturels, d'hébergement et de santé

Secteur PIIA: Non

Année de construction: 1959



RÈGLEMENT SUR LES CLÔTURES (C-5)

7. Sont exemptées des exigences de hauteur prévues aux paragraphes 2° et 4° du premier alinéa de l'article 6 et au paragraphe 3° de l'article 6.1, les clôtures et les haies qui sont installées, construites ou plantées :

1° dans les parcs ou terrains de jeux publics;

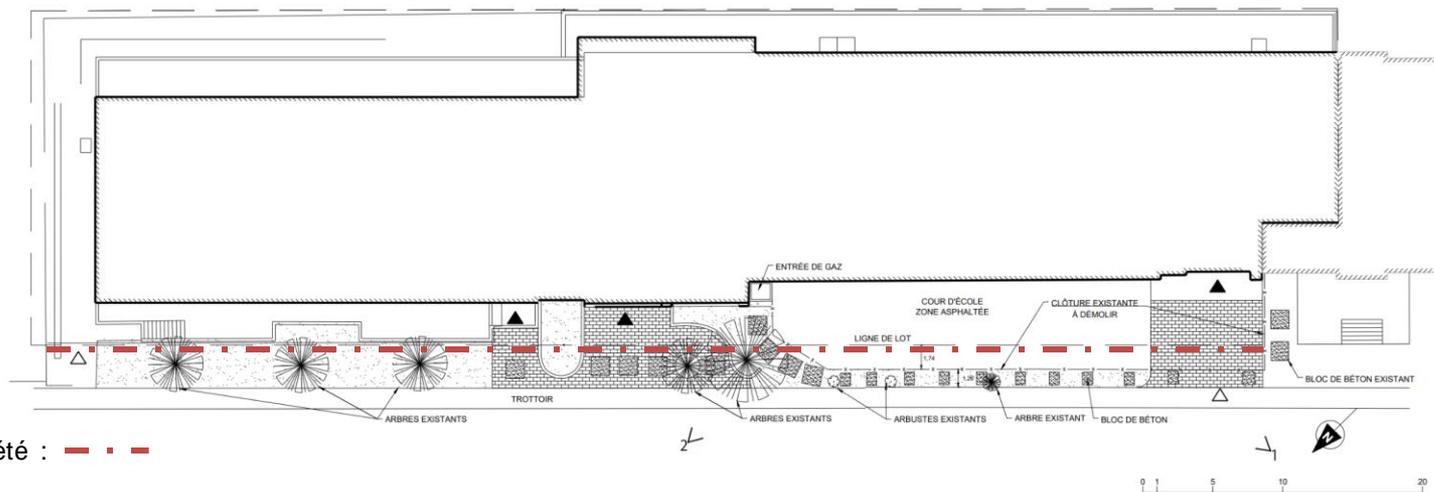
2° dans un terrain de jeux des établissements suivants :

a) une garderie;

b) un établissement d'enseignement préscolaire, primaire ou secondaire;

8.1. Une clôture dépassant la hauteur autorisée aux paragraphes 2° et 4° de l'article 6 et visée aux paragraphes 2° ou 3° de l'article 7, doit être autorisée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) - Article 668.

CONTEXTE



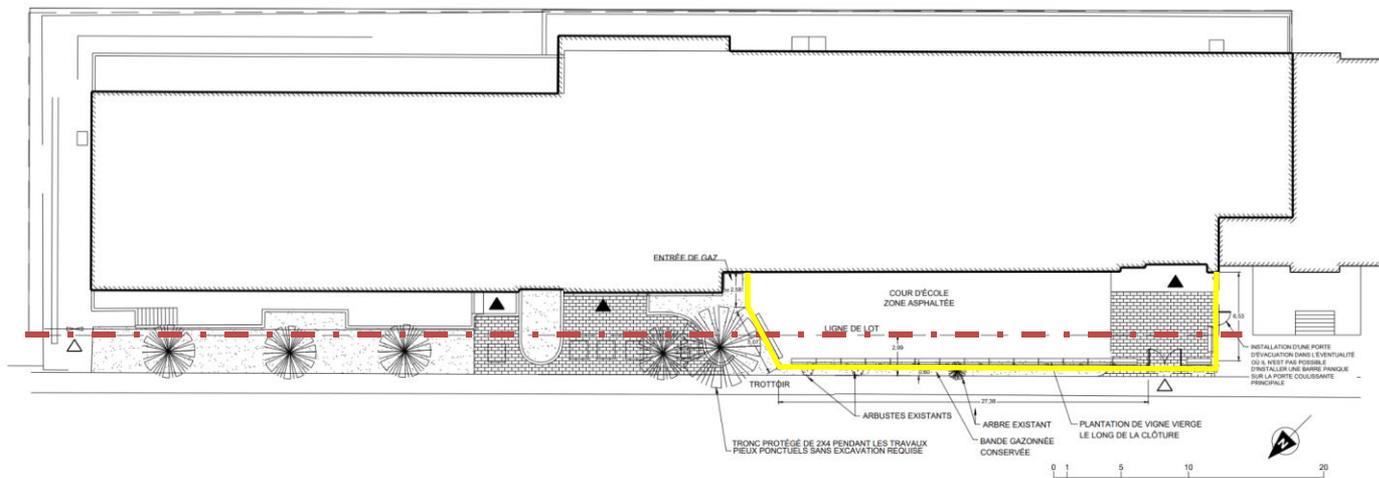
Limite de propriété : - - - -

PLAN EXISTANT

AVENUE SAINT-KEVIN



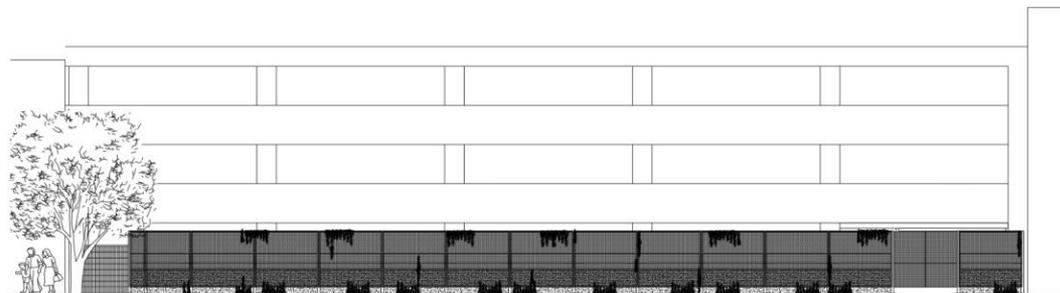
CONTEXTE



PLAN D'IMPLANTATION

Clôture : 

Limite de propriété : 





Campus Sylvan Adams
École secondaire Herzliah High School
5475, avenue Mountain Sights Montréal, Québec H3W 2Y8
T (514) 739 2294 F (514) 739 2296

Objet : Engagement à retirer les sonotubes et la clôture de la propriété Talmud Torah

Monsieur Credico,

Je vous écris au nom des Écoles Azrieli Talmud Torah | Herzliah pour m'engager formellement à retirer les sonotubes et la clôture actuellement situés sur la propriété de l'école une fois que nous aurons déménagé vers notre nouvel emplacement.

Alors qu'Azrieli Talmud Torah se prépare à la transition vers nos nouvelles installations, nous reconnaissons l'importance de maintenir l'esthétique et la sécurité de la propriété actuelle. Conformément à notre engagement à être des gestionnaires responsables de la communauté et de l'environnement, nous assurons à la ville que nous prendrons les mesures nécessaires pour démanteler et retirer les sonotubes et la clôture de manière ponctuelle.

Le processus de retrait sera effectué conformément à toutes les réglementations locales pertinentes et aux directives. Nous comprenons l'importance de laisser la propriété dans un état respectueux et conforme aux normes de la ville.

Nous attachons une grande valeur à la relation positive que nous entretenons avec la ville et cet engagement témoigne de notre dévouement à être un membre responsable et attentif de la communauté. Dans le cas où la ville aurait des procédures ou des exigences particulières au cours du processus de retrait, n'hésitez pas à nous en informer afin que nous puissions garantir une conformité totale.

Nous apprécions la compréhension et la coopération de la ville dans cette affaire. Je reste disponible pour répondre à toutes questions supplémentaires en me contactant au 514 739-2291 ou par courriel à mtoledano@azrieli-tth.ca.

Je vous remercie de votre attention à cette question et nous nous réjouissons de poursuivre notre relation positive avec la ville.

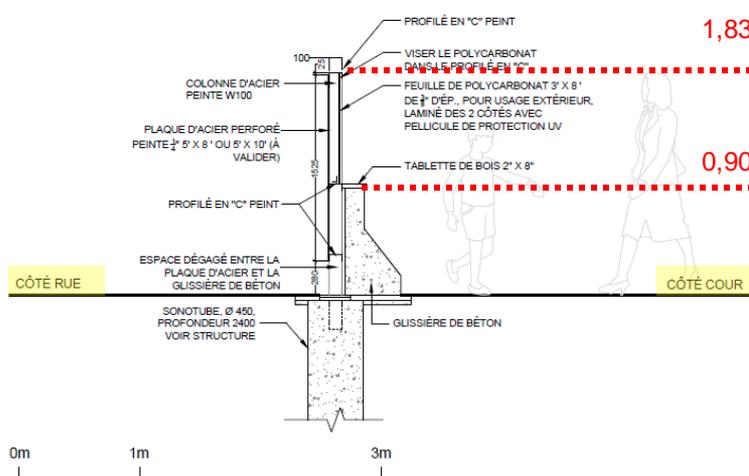
Cordialement,

Michelle Toledano
Directrice général

PORPOSITION – 4840, AVNEUE SAINT-KEVIN

	Proposition du requérant 2024-03-13	Proposition arrondissement 2024-03-13	Proposition du requérant 2024-04-10
Hauteur de la partie opaque (partie basse de la clôture)	1,2 m	0,9 m	0,9 m
Hauteur totale de la clôture	2,4 m	1,83 m	1.83 m / 2,14 m

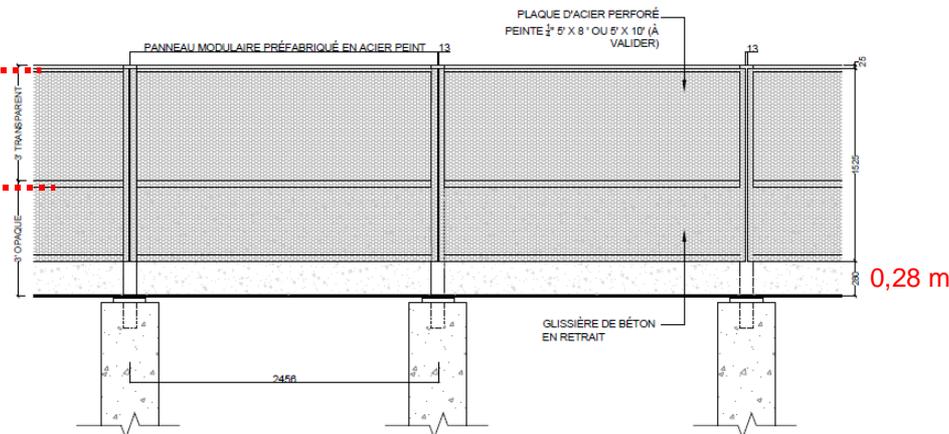
Composition de la clôture – École ATT – 4840 Saint-Kevin



Coupe

1,83 m

0,90 m



Élévation - Rue

ÉLÉVATIONS COULEUR



Côté rue



VUE SUR LA RUE SAINT-KÉVIN

Situation existante



Côté cour

VUE À PARTIR DE LA COUR INTÉRIEURE
(COLORATION SELON L'OPTION 0303. POSSIBILITÉ DE COLORATION AUTRE POSSIBLE CÔTÉ NON VISIBLE DE LA RUE.)

PERSPECTIVES



VUE SUR LA RUE SAINT-KÉVIN



COLORATION ALTERNATIVE:
GRIS

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

- L'installation de la clôture serait temporaire puisque l'école doit déménager d'ici 5 ans et que le requérant a formulé, par écrit, son engagement à retirer la clôture au moment de son départ;
- Malgré une certaine opacité, des éléments qui composent la clôture, la conception et l'agencement des différents matériaux permettent une certaine visibilité à partir du domaine public (principe de « vu et être vu »);
- Toutefois, la visibilité des glissières de béton dans le bas de la clôture ne favorise pas l'intégration au paysage et la sécurité au regard de la circulation des véhicules et des piétons;

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- La hauteur de la partie opaque (partie basse) de la clôture et / ou des glissières de béton, devra être limitée à 90 cm, le cas échéant;
- La hauteur totale de la clôture devra être limitée à 1,83 m;
- La partie haute de la clôture, composée d'acier perforé, devra être ajourée d'au moins 40 %;
- Les feuilles de plexiglas ou de polycarbonate qui composent la clôture devront avoir un degré de transparence de 100 % et être uniquement installées du côté intérieur de la cour d'école;

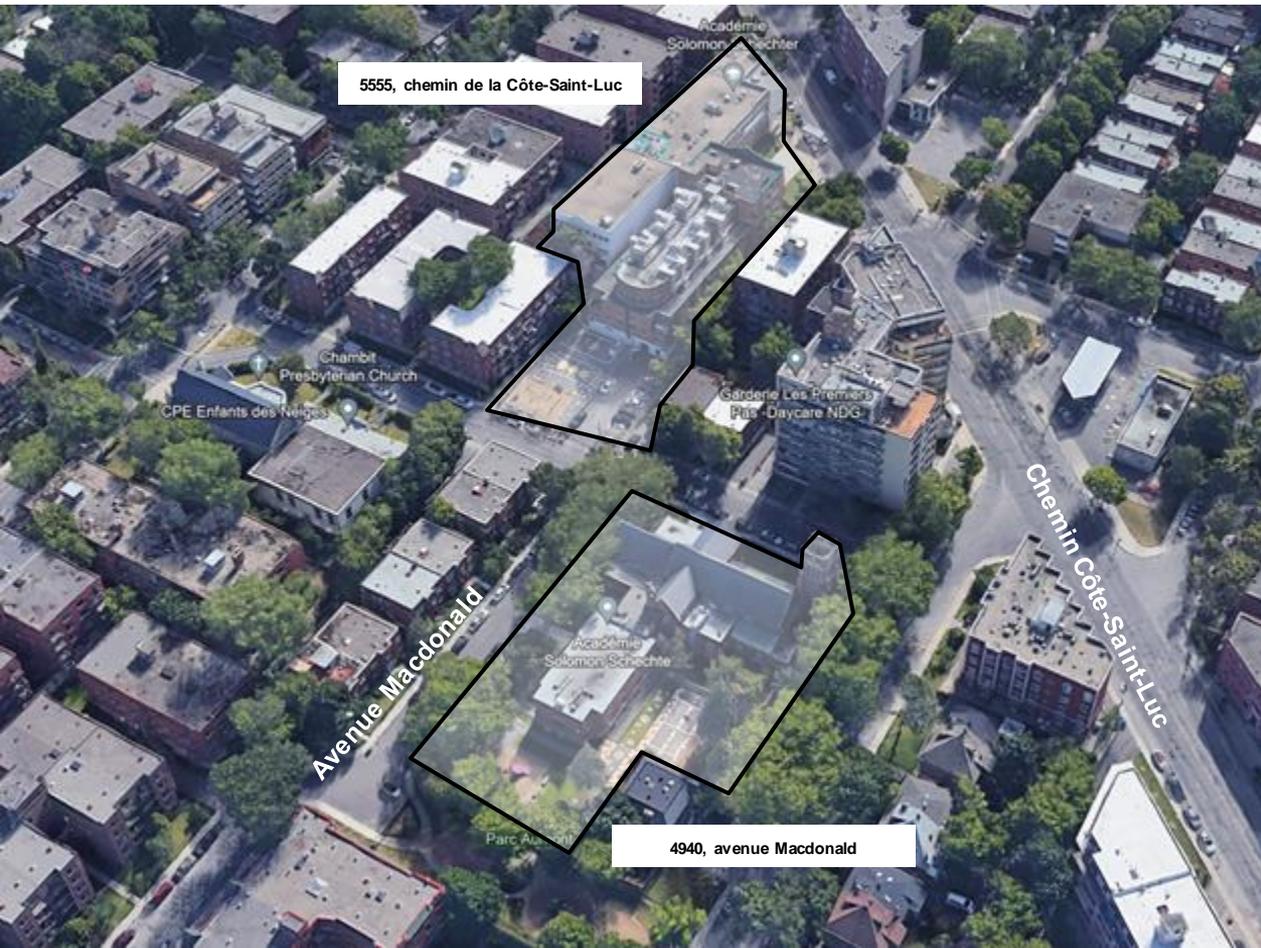
Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet tend à se conformer à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE**, au projet pour les raisons suivantes :

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes (suite):

- Outre les glissières de béton situées du côté intérieur de la cour, la clôture ne devra comporter aucun autre élément de béton hors sol;
- La clôture et les glissières de béton devront être de couleur grise, telle que présentée sur l'échantillon joint au dossier;
- La partie basse de la clôture doit descendre près du niveau du sol afin cacher visuellement les glissières;
- Des plans révisés conformément aux recommandations ci-dessus et illustrant les détails d'assemblage des matériaux, les hauteurs, les couleurs et les proportions entre les parties ajourées et opaques devront être déposés.

5555 CÔTE-SAINT-LUC

SOUS-SECTION



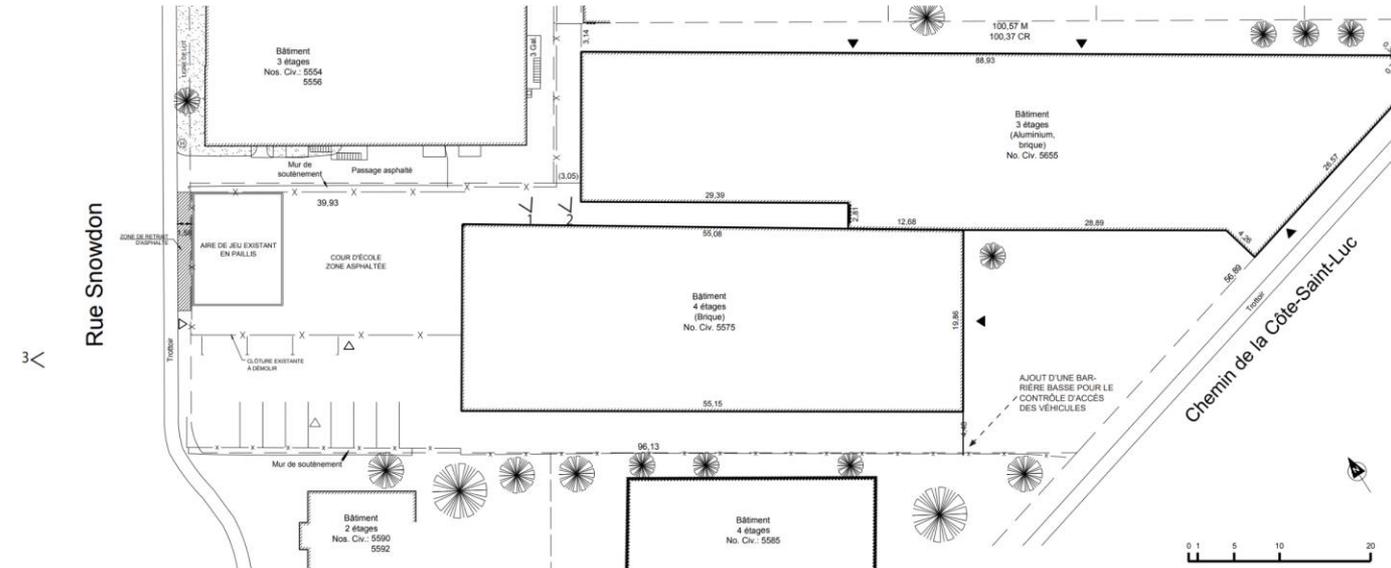
5555, chemin de la Côte-Saint-Luc

- District: Notre-Dame-de-Grâce
- Zonage: E,4(1) Équipements éducatifs et culturels
- Secteur PIIA
- Année de construction: 1954
- Immeuble significatif

4940, avenue Macdonald (4975 Dufferin)

- District: Snowdon
- Zonage: E,5(1) Équipements culturels, d'hébergement et de santé
- Secteur PIIA
- Année de construction: 1954
- Immeuble significatif
- Lieu de culte d'intérêt

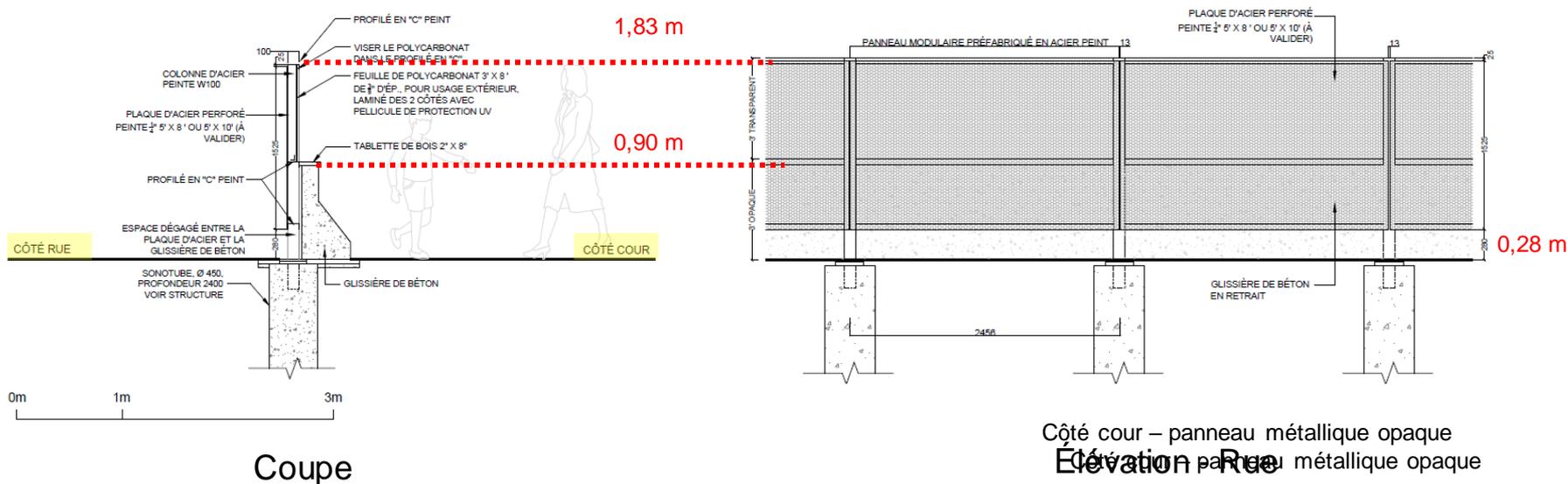
CONTEXTE - 5555 CÔTE-SAINT-LUC



PORPOSITION – 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC

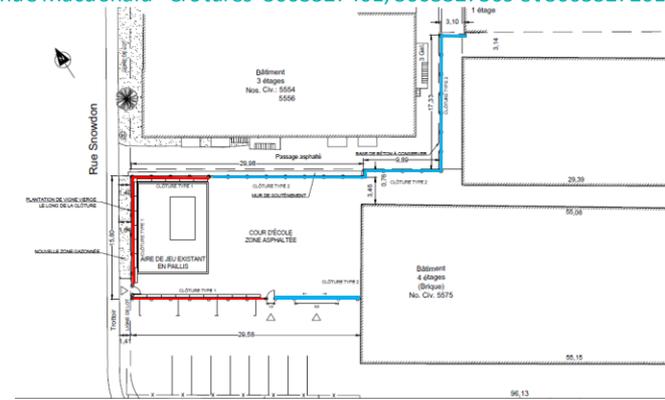
	Proposition du requérant 2024-03-13	Proposition arrondissement 2024-03-13	Proposition du requérant 2024-04-10
Hauteur de la partie basse de la clôture (partie opaque)	1,2 m	0,9 m	S.O.
Hauteur totale de la clôture	2,4 m	1,83 m	1.83 m / 2,14 m

Composition de la clôture – École ATT – 4840 Saint-Kevin

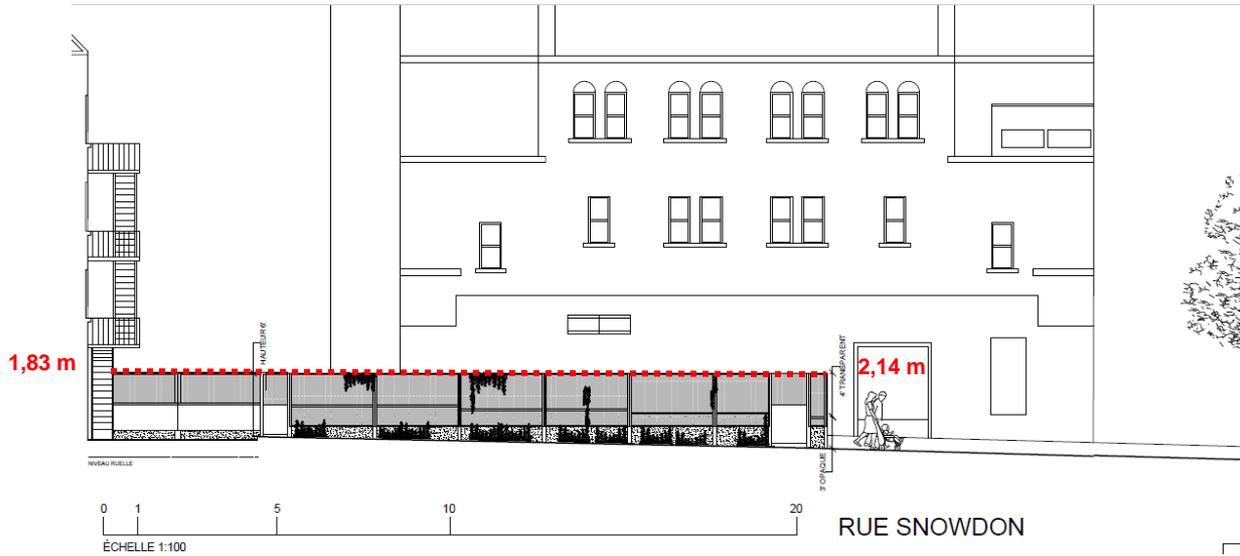


PORPOSITION – 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC

Glissière de béton ————
 Panneau opaque ————



Topographie – 5555, chemin de la Côte-Saint-Luc



Élévation



Côté rue

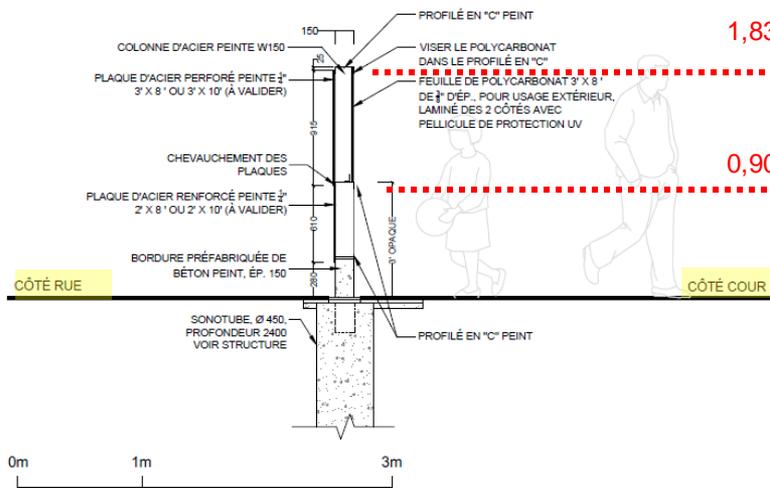


Côté cour – Glissière de béton

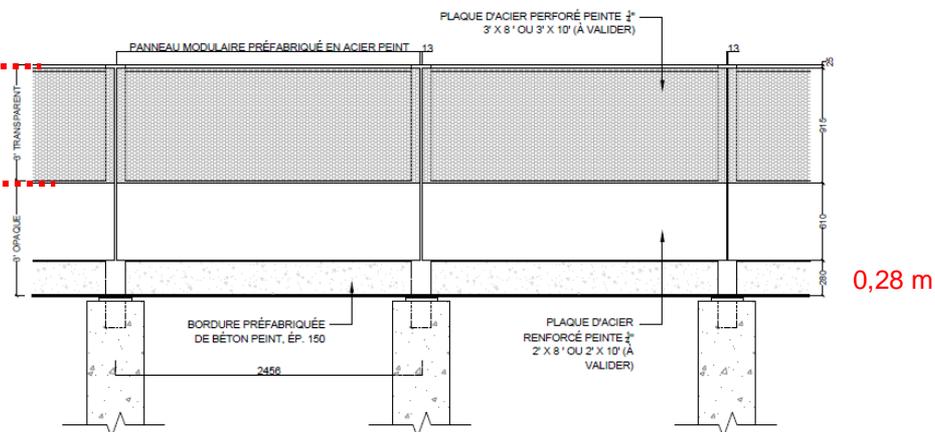
PORPOSITION – 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC – TYPE 2

	Proposition du requérant 2024-03-13	Proposition arrondissement 2024-03-13	Proposition du requérant 2024-04-10
Hauteur de la partie basse de la clôture (partie opaque)	1,2 m	0,9 m	S.O.
Hauteur totale de la clôture	2,4 m	1,83 m	1.83 m / 2,14 m

Composition de la clôture – École ATT – 4840 Saint-Kevin



Coupe



Élévation - Rue

ÉLÉVATIONS COULEUR



Côté rue



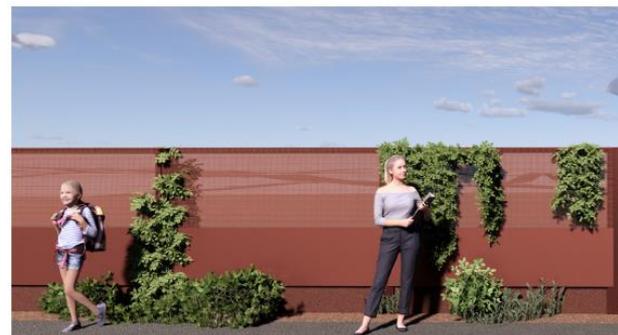
VUE SUR LA RUE SAINT-KÉVIN

Situation existante



VUE À DROITE DE LA COUR INTÉRIEURE
COURTOYER SUR L'OPÉRATION DE COORDINATION AVEC POUR LE CÔTÉ NON PUBLIÉ DE LA RUE

Côté cour – Glissière de béton



Côté cour – panneau métallique opaque

PERSPECTIVES



VUE SUR LA RUE SNOWDON - EXISTANT



VUE SUR LA RUE SNOWDON - PROJETÉ

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet tend à se conformer aux articles 113, 118, 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 :

- Malgré une certaine opacité, des éléments qui composent la clôture, la conception et l'agencement des différents matériaux permettent une certaine visibilité à partir du domaine public (principe de « vu et être vu »);
- Toutefois, la visibilité des glissières de béton dans le bas de la clôture ne favorise pas l'intégration au paysage et la sécurité au regard de la circulation des véhicules et des piétons;

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- La hauteur de la partie opaque (partie basse) de la clôture et / ou des glissières de béton, devra être limitée à 90 cm, le cas échéant;
- La hauteur totale de la clôture devra être limitée à 1,83 m;
- La partie haute de la clôture, composée d'acier perforé, devra être ajourée d'au moins 40 %;
- Les feuilles de plexiglas ou de polycarbonate qui composent la clôture devront avoir un degré de transparence de 100 % et être uniquement installées du côté intérieur de la cour d'école;

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

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes (suite):

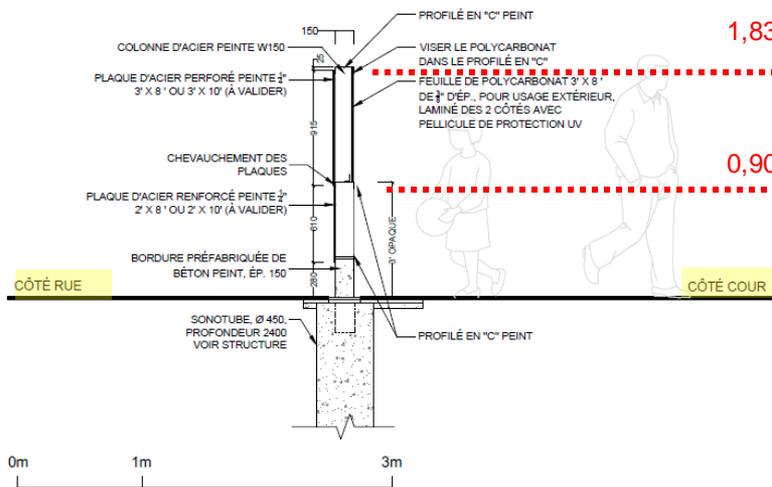
- Outre les glissières de béton situées du côté intérieur de la cour, la clôture ne devra comporter aucun autre élément de béton hors sol;
- La clôture et les glissières de béton devront être de couleur brune, telle que présentée sur l'échantillon joint au dossier;
- La partie basse de la clôture doit descendre près du niveau du sol afin cacher visuellement les glissières;
- Des plans révisés conformément aux recommandations ci-dessus et illustrant les détails d'assemblage des matériaux, les hauteurs, les couleurs et les proportions entre les parties ajourées et opaques devront être déposés.

**4940 MACDONALD
(4975 DUFFERIN)**

PORPOSITION – 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC – TYPE 2

	Proposition du requérant 2024-03-13	Proposition arrondissement 2024-03-13	Proposition du requérant 2024-04-10
Hauteur de la partie basse de la clôture (partie opaque)	1,2 m	0,9 m	S.O.
Hauteur totale de la clôture	2,4 m	1,83 m	1.83 m / 2,14 m

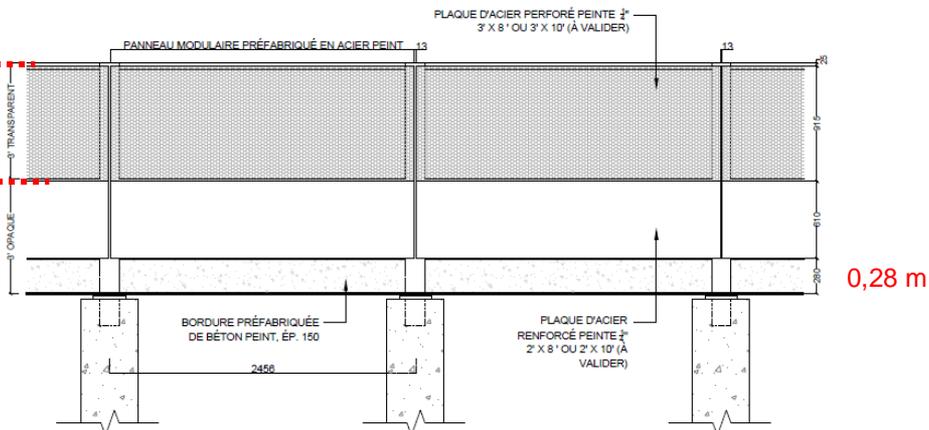
Composition de la clôture – École ATT – 4840 Saint-Kevin



Coupe

1,83 m

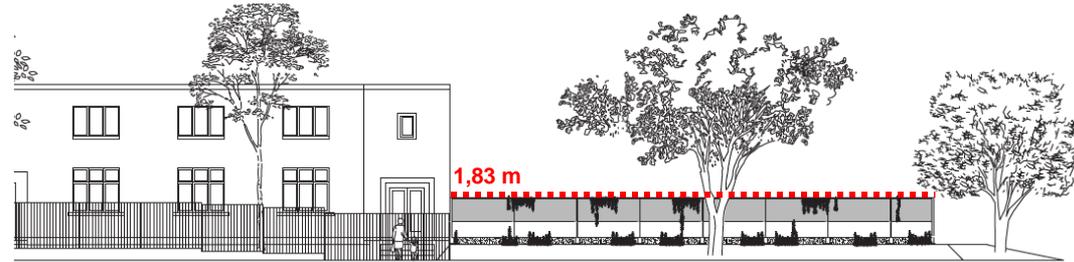
0,90 m



Élévation - Rue

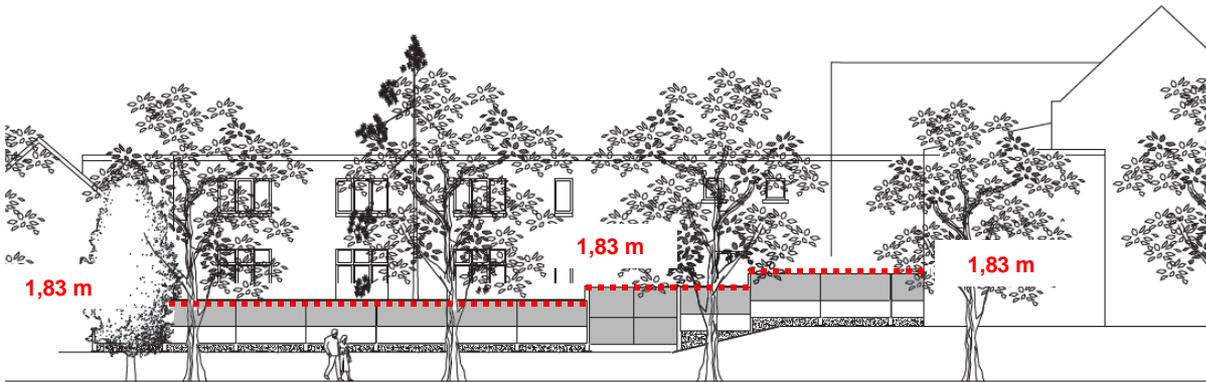
PORPOSITION – 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC

Topographie – 4940, avenue Macdonald



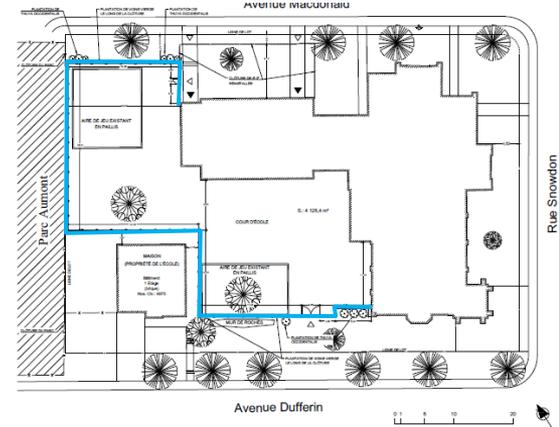
ÉLÉVATION MACDONALD

Élévation Macdonald 0 1 5 10 20



ÉLÉVATION DUFFERIN

Élévation Dufferin 0 1 5 10 20



Côté rue



Côté cour

ÉLÉVATIONS COULEUR



Côté rue



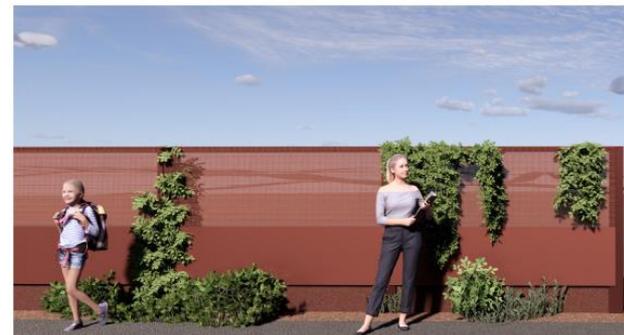
VUE SUR LA RUE SAINT-KÉVIN

Situation existante



VUE À DROITE DE LA COUR INTÉRIEURE
COURTOYER SUR L'OPÉRATION DE COORDINATION AVEC POUR LE CÔTÉ NON PUBLIÉ DE LA RUE

Côté cour – Glissière de béton



Côté cour – panneau métallique opaque

PERSPECTIVES



VUE SUR LA RUE MACDONALD ** LA CLÔTURE À GAUCHE SERA REMPLACÉE PAR LA CLÔTURE EXISTANTE DE S. SE RÉFÉRER AUX ÉLEVATIONS.



2. VUE AX MACDONALD (NORD-EST)



1. VUE RUE DIFFERIN (SUD-OUEST)

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet tend à se conformer aux articles 113,118, 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 :

- Les clôtures sont relativement éloigné.es du domaine public;
- Malgré une certaine opacité, des éléments qui composent la clôture, la conception et l'agencement des différents matériaux permettent une certaine visibilité à partir du domaine public (principe de « vu et être vu »);
- Toutefois, la visibilité de la bordure de béton dans le bas de la clôture ne favorise pas l'intégration au paysage et la sécurité au regard de la circulation des véhicules et des piétons;

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- La hauteur de la partie opaque (partie basse) de la clôture devra être limitée à 90 cm, le cas échéant;
- La hauteur totale de la clôture devra être limitée à 1,83 m;
- La partie haute de la clôture, composée d'acier perforé, devra être ajourée d'au moins 40 %;
- Les feuilles de plexiglas ou de polycarbonate qui composent la clôture devront avoir un degré de transparence de 100 % et être uniquement installées du côté intérieur de la cour d'école;

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

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes (suite):

- La clôture ne devra comporter aucun autre élément de béton hors sol;
- La partie basse de la clôture doit descendre près du niveau du sol afin cacher visuellement les glissières de béton s'il y a lieu;
- La clôture devra être de couleur brune, telle que présentée sur l'échantillon joint au dossier;
- Des plans révisés conformément aux recommandations ci-dessus et illustrant les détails d'assemblage des matériaux, les hauteurs, les couleurs et les proportions entre les parties ajourées et opaques devront être déposés.

4840 Saint-Kevin

ÉVALUATION DES CRITÈRES – 4840 ST-KEVIN – ARTICLE 668

SECTION II		
4840-4850, Saint-Kevin		
668. Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 665 sont les suivants :		
1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Partiellement respecté	L'aménagement de la clôture crée une obstruction visuelle et brise partiellement la relation avec le domaine public. Toutefois, l'ajout de métal perforé dans la partie haute permet de maintenir une visibilité (principe de "vue et être vue");
2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Partiellement respecté	Les matériaux proposés sont de qualités et reconnu pour leur durabilité. Toutefois, sur le plan architectural l'intégration de la clôture n'est pas optimale ;
3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	Non applicable	S.O.
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;	Non applicable	S.O.
5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Partiellement respecté	La clôture ne contribue pas à mettre en valeur le paysage urbain. Toutefois, elle permet de créer un environnement sécuritaire pour les enfants;
6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Partiellement respecté	La hauteur proposé pour la clôture cré une rupture avec l'environnement immédiat;

5555, chemin Côte-Saint-Luc

ÉVALUATION DES CRITÈRES - 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC – ARTICLE 116

#dossier	# 5555, chemin Côte-Saint-Luc	SS-?	IMMEUBLE SIGNIFICATIF TITRE VIII EN VERTU DE L'ART.	
référence critère	#	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/A	N/A
118	1°	la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;	non	L'opacité et la hauteur de la clôture est atypique du style de clôture généralement autorisé pour les écoles et pour un immeuble significatif et ne met pas en valeur la propriété.
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	oui	En général, les caractéristiques du paysage sont préservé. Toutefois, l'opacité de la nouvelle clôture réduit la visibilité de l'immeuble et l'interaction à partir du domaine public.
118	3°	le respect du mode d'implantation existant.	oui	La clôture reprend l'implantation de la clôture existante.

ÉVALUATION DES CRITÈRES - 5555 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC – ARTICLE 668

SECTION II		
4840-4850, Saint-Kevin		
668. Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 665 sont les suivants :		
1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Partiellement respecté	L'aménagement de la clôture crée une obstruction visuelle et brise partiellement la relation avec le domaine public. Toutefois, l'ajout de métal perforé dans la partie haute permet de maintenir une visibilité (principe de "vue et être vue");
2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Partiellement respecté	Les matériaux proposés sont de qualités et reconnu pour leur durabilité. Toutefois, sur le plan architectural l'intégration de la clôture n'est pas optimale ;
3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	Non applicable	S.O.
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;	Non applicable	S.O.
5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Partiellement respecté	La clôture ne contribue pas à mettre en valeur le paysage urbain. Toutefois, elle permet de créer un environnement sécuritaire pour les enfants;
6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Partiellement respecté	La hauteur proposé pour la clôture cré une rupture avec l'environnement immédiat;

4940 Macdonald

ÉVALUATION DES CRITÈRES - 4940, AVENUE MACDONALD – ARTICLE 113

#dossier	#	4940, Macdonald	SS-?	IMMEUBLE SIGNIFICATIF TITRE VIII EN VERTU DE L'ART.
référence critère:	#	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/A	N/A
118	1°	la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;	non	L'opacité et la hauteur de la clôture est atypique du style de clôture généralement autorisé pour les écoles et pour un immeuble significatif et ne met pas en valeur la propriété.
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	oui	En général, les caractéristiques du paysage sont préservé. Toutefois, l'opacité de la nouvelle clôture réduit la visibilité de l'immeuble et l'interaction à partir du domaine public.
118	3°	le respect du mode d'implantation existant.	oui	La clôture reprend l'implantation de la clôture existante.

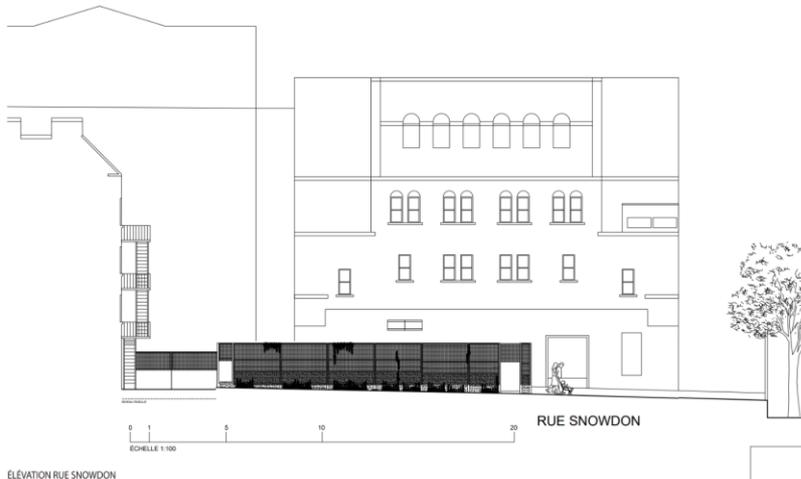
ÉVALUATION DES CRITÈRES - 4940, AVENUE MACDONALD – ARTICLE 118.9

SECTION II		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE		
Dans le but de ne pas compromettre les valeurs historique, symbolique, de figure ou d'effet structurant dans le milieu associé à une grande propriété à caractère institutionnel ou un lieu de culte d'intérêt, l'approbation visée à l'article 118.8 doit tenir compte, en plus des critères énoncés à l'article 668, des critères suivants, conformément à une évaluation de l'intérêt patrimonial :		
1° respecter les caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;	N/A	
2° respecter les caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment;	N/A	
3° assurer la conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;	±	L'opacité et la hauteur de la clôture ne mettent pas certaines partie du terrain et des bâtiments en valeur mais elles ne dissimulent pas les bâtiments.
4° assurer l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;	N/A	
5° protéger les perspectives et les percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;	N/A	
6° assurer la mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;	±	Les nouvelles clôtures offrent une sécurité pour les élèves mais ne contribue pas au sentiment de sécurité des piétons par son opacité. Toutefois, cet impact est moins important compte tenu de la distance de la clôture p/r au domaine public
7° favoriser un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.	N/A	Les clôtures reprennent l'implantation des clôtures existantes. L'accès au site demeure inchangé par l'installation des nouvelles clôtures

ÉVALUATION DES CRITÈRES - 4940, AVENUE MACDONALD – ARTICLE 668

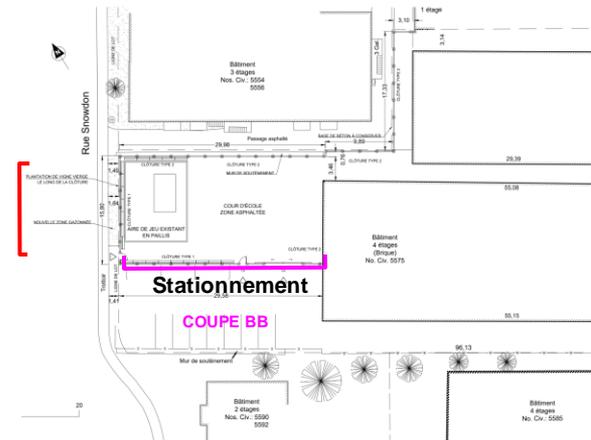
SECTION II		
4840-4850, Saint-Kevin		
668. Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 665 sont les suivants :		
1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Partiellement respecté	L'aménagement de la clôture crée une obstruction visuelle et brise partiellement la relation avec le domaine public. Toutefois, l'ajout de métal perforé dans la partie haute permet de maintenir une visibilité (principe de "vue et être vue");
2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Partiellement respecté	Les matériaux proposés sont de qualités et reconnu pour leur durabilité. Toutefois, sur le plan architectural l'intégration de la clôture n'est pas optimale ;
3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	Non applicable	S.O.
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;	Non applicable	S.O.
5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Partiellement respecté	La clôture ne contribue pas à mettre en valeur le paysage urbain. Toutefois, elle permet de créer un environnement sécuritaire pour les enfants;
6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Partiellement respecté	La hauteur proposé pour la clôture cré une rupture avec l'environnement immédiat;

CONTEXTE - 5555 CÔTE-SAINT-LUC



ÉLEVATION RUE SNOWDON

COUPE AA



ÉLEVATION STATIONNEMENT

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

- Pour l'école ATT (4840 St-Kevin) l'installation de la clôture serait temporaire puisqu'elle doit déménager d'ici 5 ans et que le requérant a formulé, par écrit, son engagement à retirer la clôture au moment de son départ et devra faire l'objet d'une autorisation d'occupation du domaine public ;
- Pour l'école Amiel (4940 Macdonald), les clôtures sont relativement éloignées du domaine public;
- Malgré une certaine opacité des éléments qui composent la clôture, la conception et l'agencement des différents matériaux permettent une certaine visibilité à partir du domaine public (principe de « vue et être vue ») ;
- Toutefois, la hauteur totale proposée et la hauteur de la partie opaque ne favorise pas son intégration au paysage et la sécurité au regard de la circulation des véhicules et des piétons;

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- La partie opaque (partie basse) de la clôture doit avoir une hauteur maximale de 0,90 m ;
- La clôture doit avoir une hauteur maximale de 1,83 m.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 avril 2024

PIIA – 3770, boulevard Décarie
Piscine Notre-Dame-de-Grâce
Demande de permis #3003327589

01

CONTEXTE

Projet de rénovation / mise aux normes de la piscine comprenant:

- Le rehaussement des systèmes mécaniques ainsi que la restauration des finis du bassin et des plages;
- La reconfiguration du dispositif d'accueil et le réaménagement complet des vestiaires;
- La relocalisation de l'accès principal aux installations et l'adaptation des parcours et des espaces de détente en cour avant;
- La modification de certaines ouvertures et le remplacement des blocs de verre existants;
- L'ajout de deux marquises en façade sur le boulevard Décarie.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, par. 2^o du Règlement d'urbanisme (01-276), puisque le bâtiment est répertorié dans la liste des immeubles significatifs.

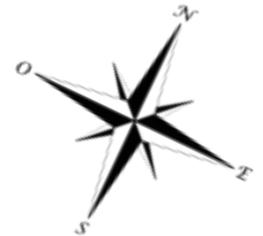
03

RECOMMANDATION

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



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du village Décarie;
- Diversité de types et de styles;
- Forte présence institutionnelle;
- Proximité des voies rapides;
- Arbres matures;
- Centre civique, piscine et bibliothèque;
- Année de construction: **1931**
- Agrandissement: **1963**
- Rénovation majeure: **1989**

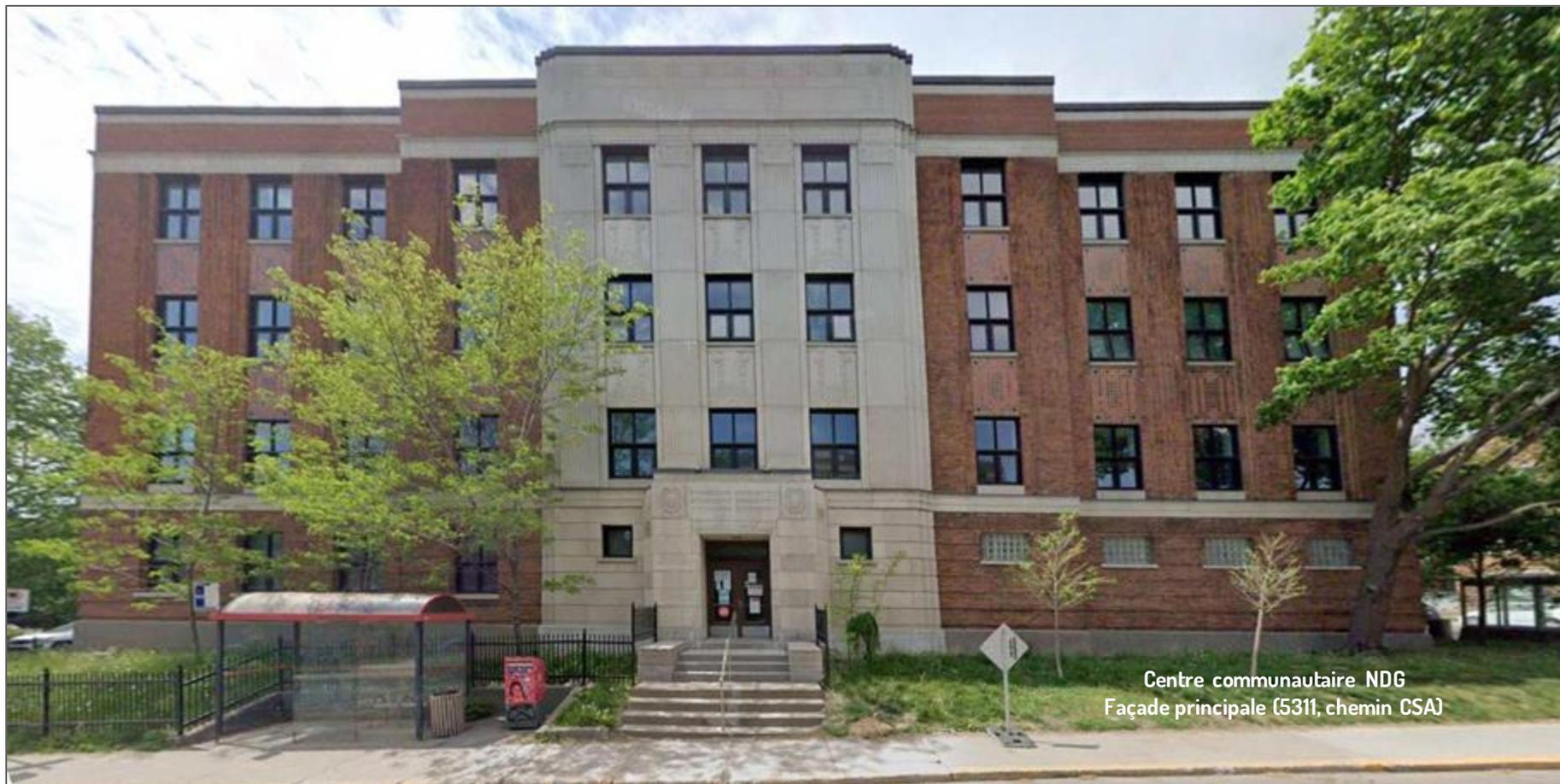




Piscine NDG
3770, boulevard Décarie



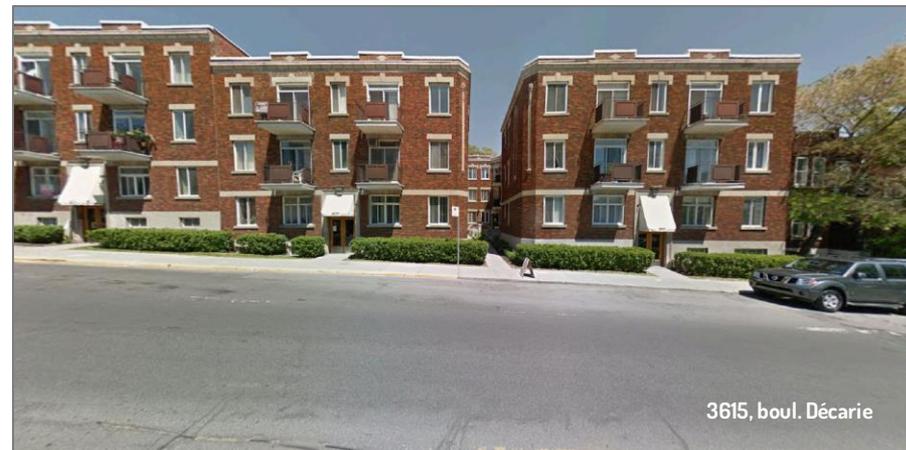
Bibliothèque NDG
3757, avenue Prud'homme



Centre communautaire NDG
Façade principale (5311, chemin CSA)



3785, boul. Décarie



3615, boul. Décarie



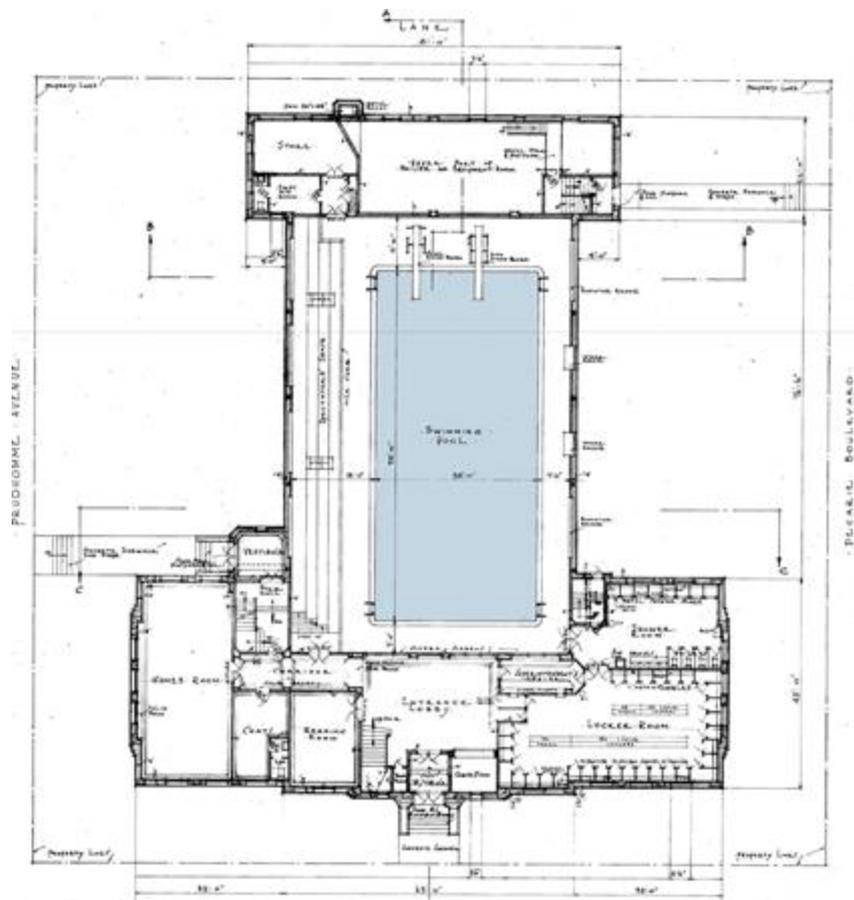
3810, boul. Décarie
(vue vers le nord)



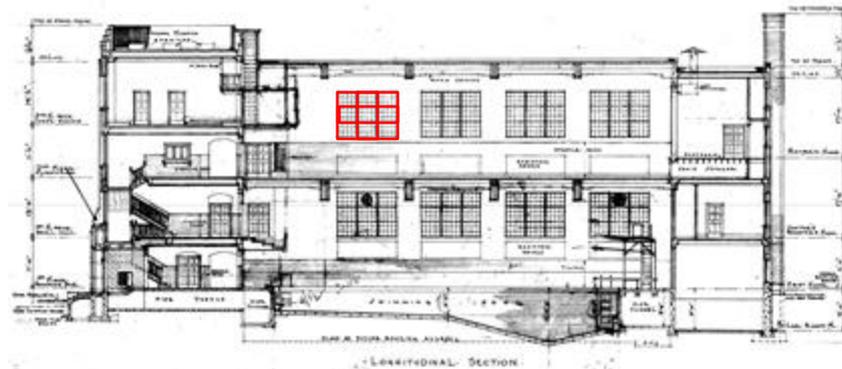
5340, chemin CSA
(vue vers l'ouest)

Fenestration de référence:

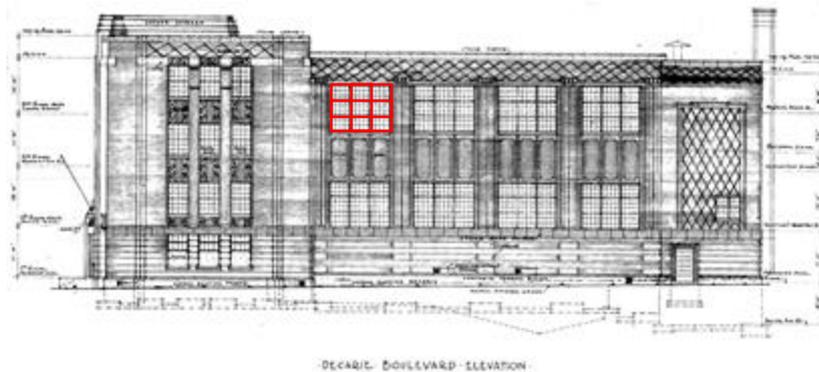
- Subdivision en 9;
- Volets ouvrants;
- Petits carreaux



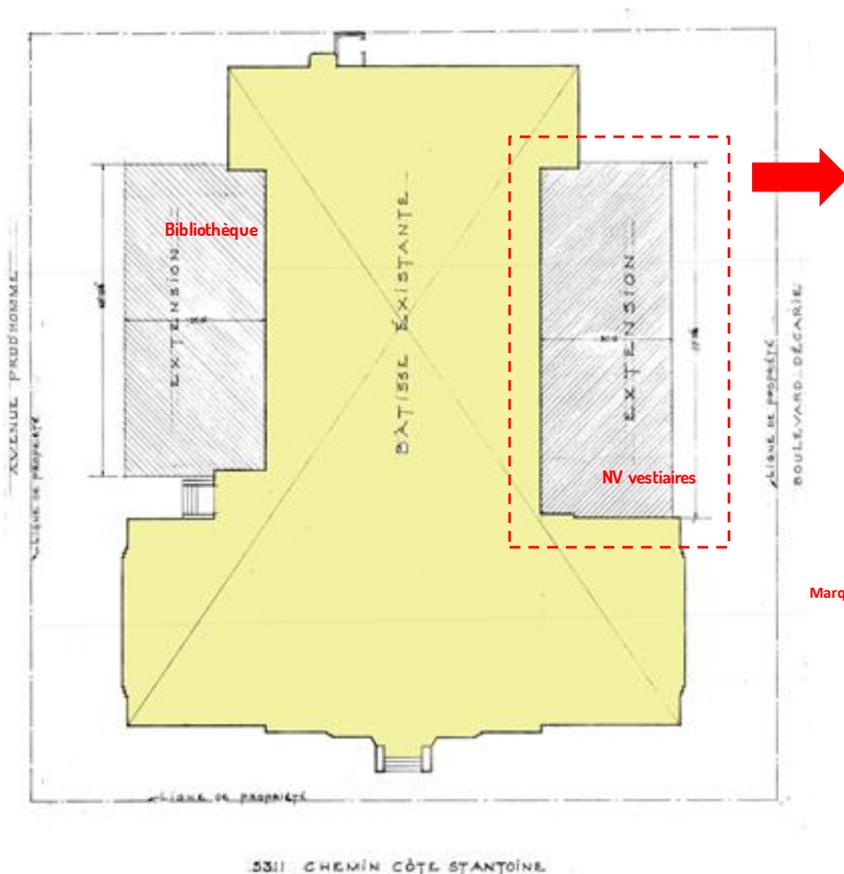
Plan RDC



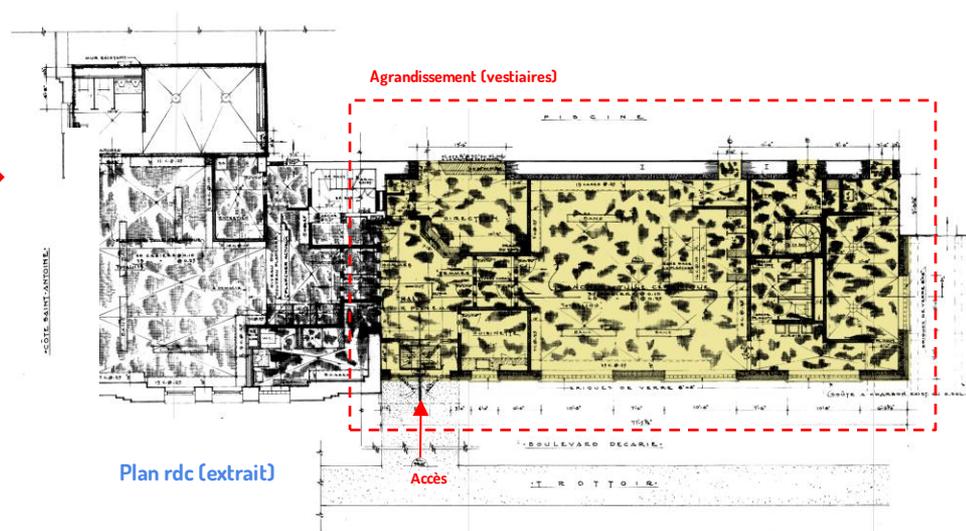
Coupe longitudinale



Élévation latérale



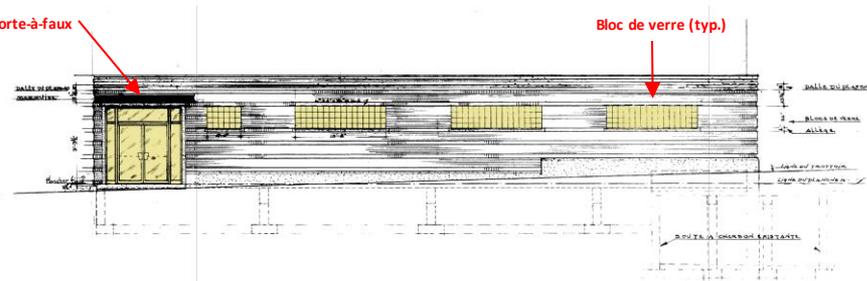
Implantation



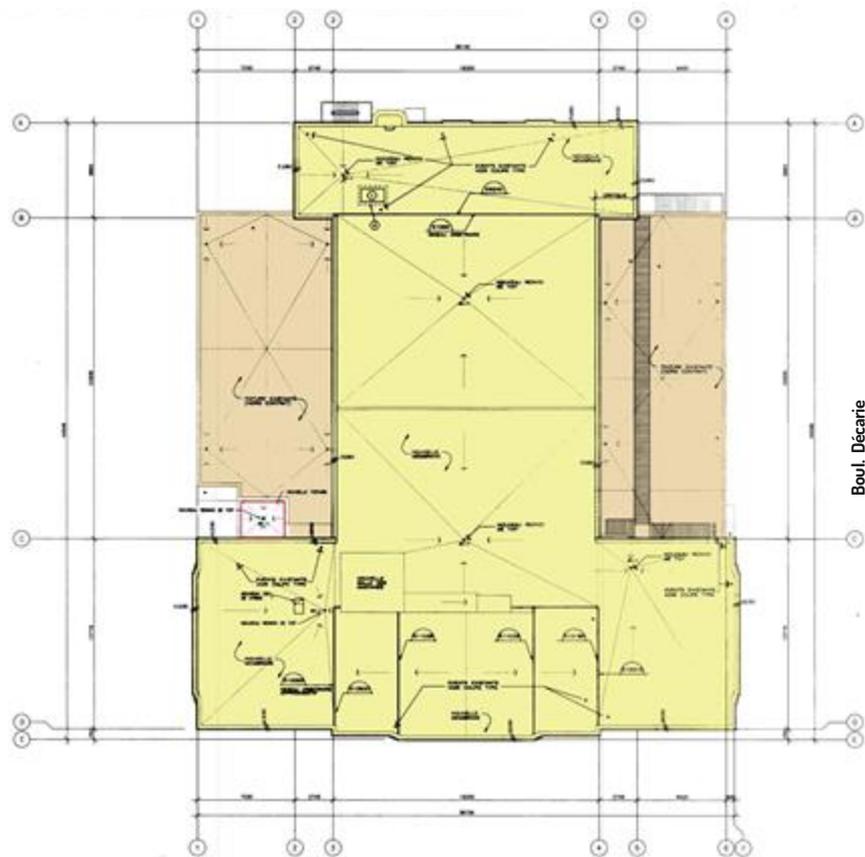
Plan rdc (extrait)

Marquise en porte-à-faux

Bloc de verre (typ.)

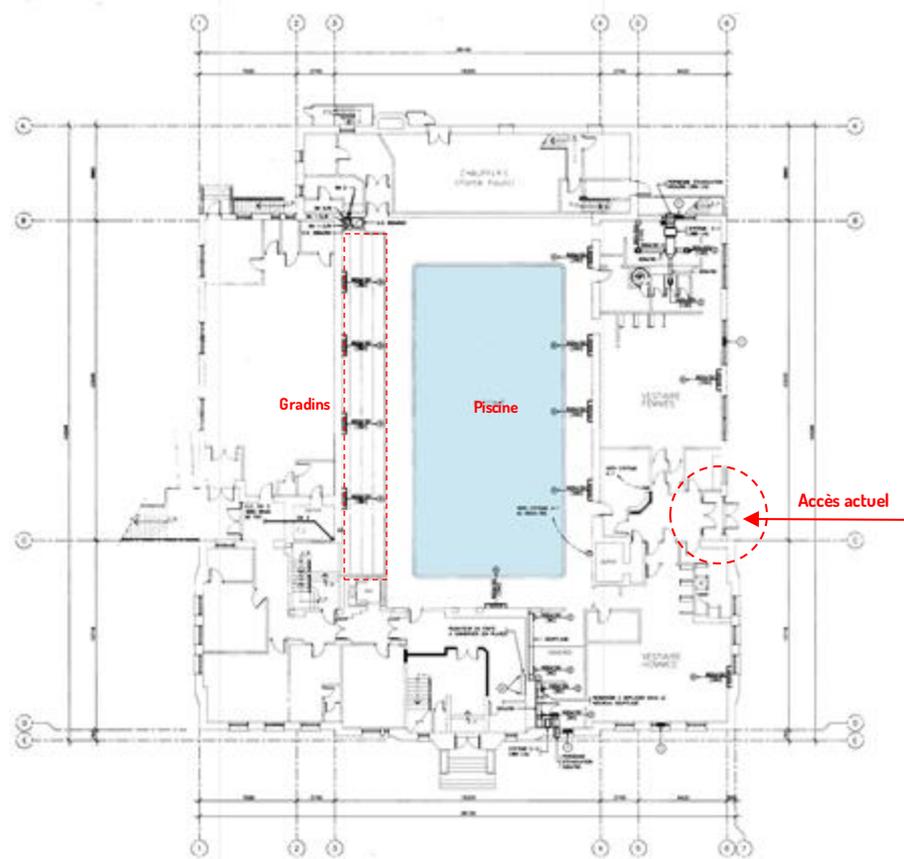


Élévation (extrait)

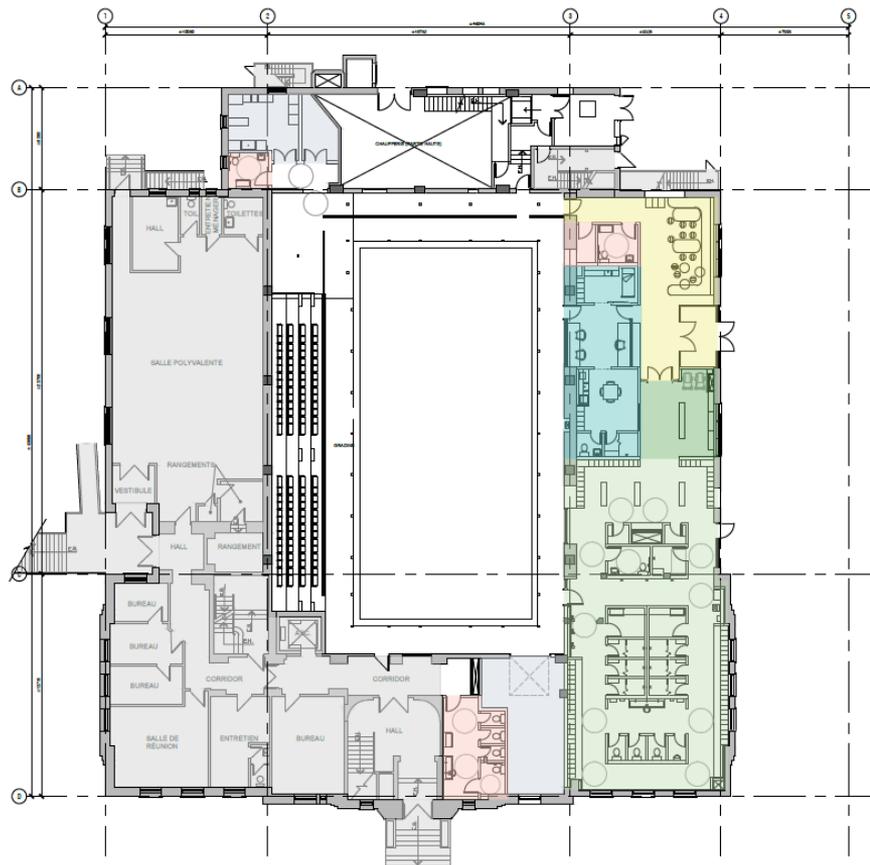


Plan de toiture

Chemin de la Côte-Saint-Antoine



Plan rdc



LÉGENDE

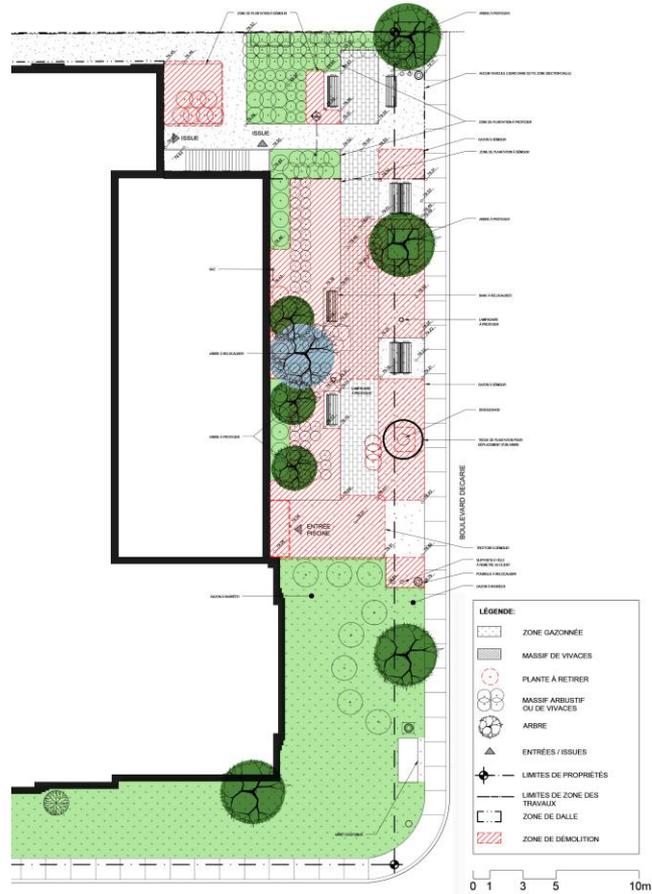
	HALL D'ENTRÉE
	VESTIAIRE UNIVERSEL
	ZONE TRANSITION DE BOTTES
	ACCUEIL, INFIRMERIE, ZONE SAUVETEURS
	RANGEMENT ET ENTRETIEN
	TOILETTE

PLAN D'AMÉNAGEMENT

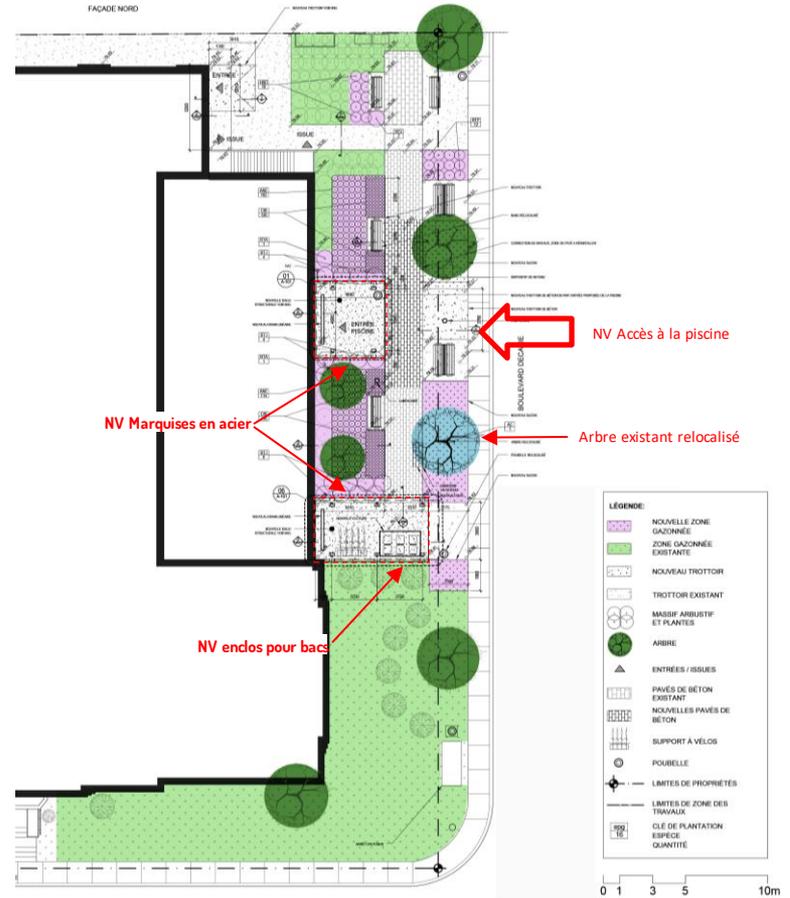
C'EST AVEC L'INTENTION DE BONIFIER LES ESPACES DEDIES AUX CITOYENS QUE LE NOMBRE DE BAINEURS A ETE REDUIT DANS L'ESPACE BASSIN AFIN DE DEGAGER SUFFISAMMENT D'ESPACE POUR LA DETENTE DANS LE HALL D'ENTREE PROJETE. UNE ZONE POUR SE DECHAUSSER ASSURERA LA PROPRETE DU VESTIAIRE ET AIDERA A PROLONGER LA VIE UTILE DES AMENAGEMENTS. LES LOCAUX DEDIES AUX SAUVETEURS ONT ETE REGROUPES ET BONIFIES AFIN D'ASSURER LEUR CONFORT ET D'OPTIMISER LEUR VIGILANCE.

DES ESPACES RESIDUELS ONT ETE RECUPERES POUR CREER DES ZONES DE RANGEMENTS POUR LES EQUIPEMENTS DE LA PISCINE ET DE L'ENTRETIEN MENAGER AFIN DE LIBERER LES PLAGES DU BASSIN ET D'ASSURER LA SECURITE DES USAGERS.

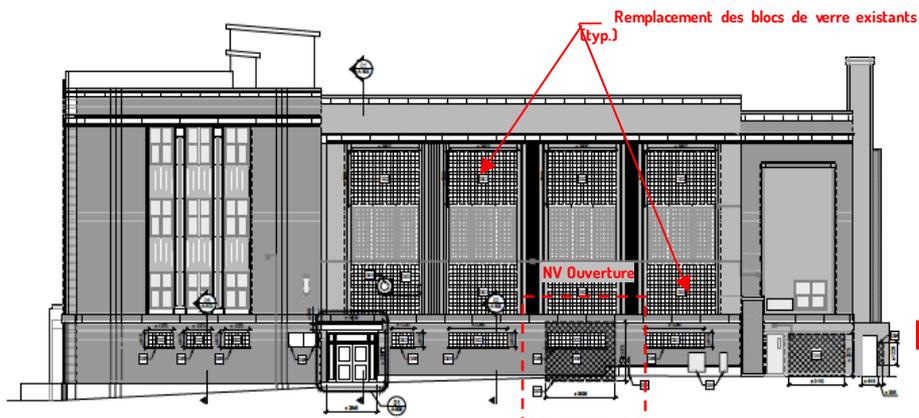
Plan du RdC
Réaménagement projeté



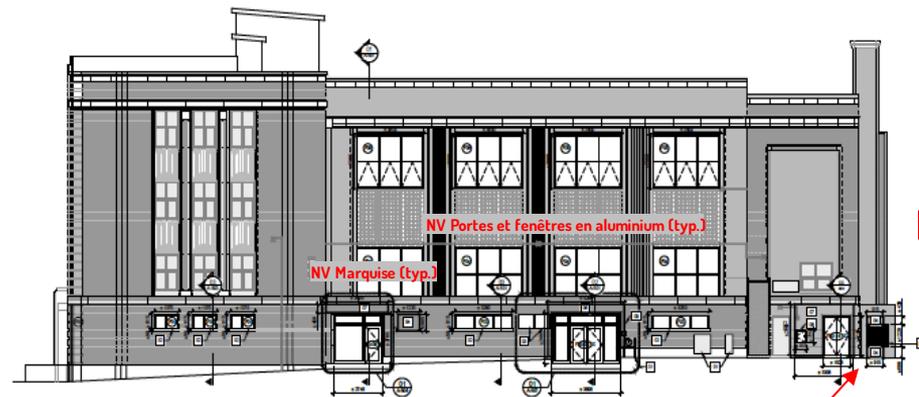
Aménagement cour avant
Existant / démolition



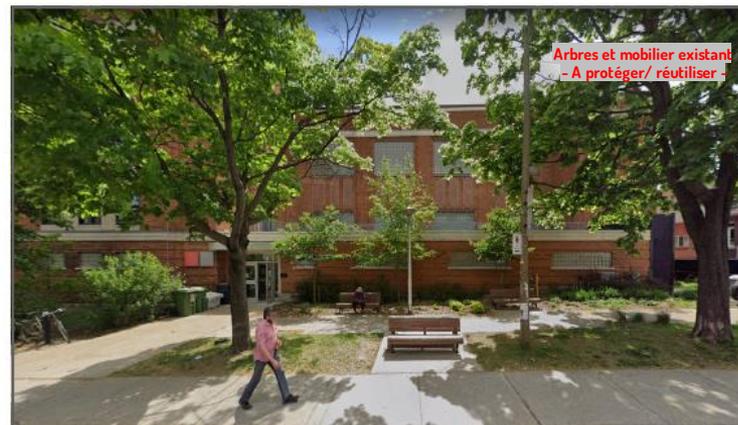
Aménagement cour avant
Proposition



Élévation Est
Existant/ démolition

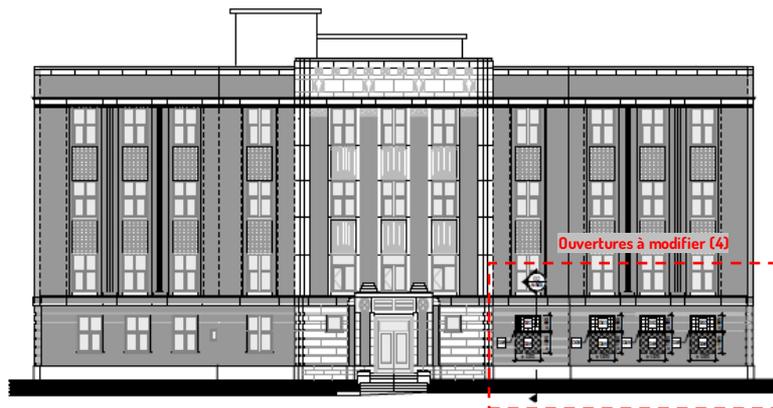


Élévation Est
Réaménagement projeté

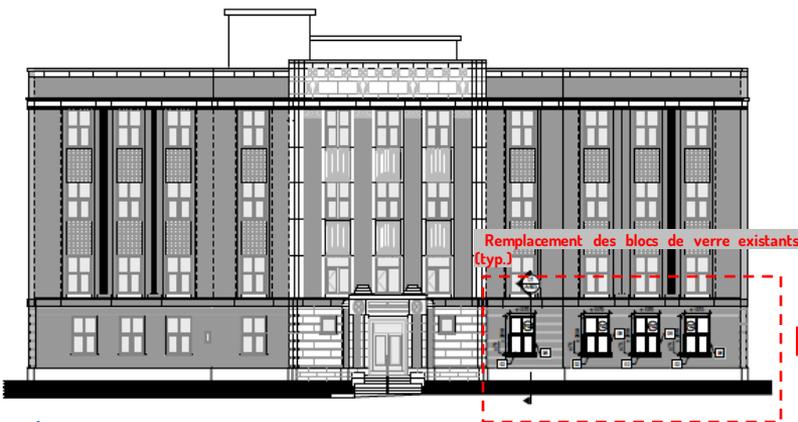


Intégration en façade (Boulevard Décarie)

N.B. Fenêtres remplacées vers 2018 – voir demande de permis #3001395705



Élévation Sud
Existant/ démolition

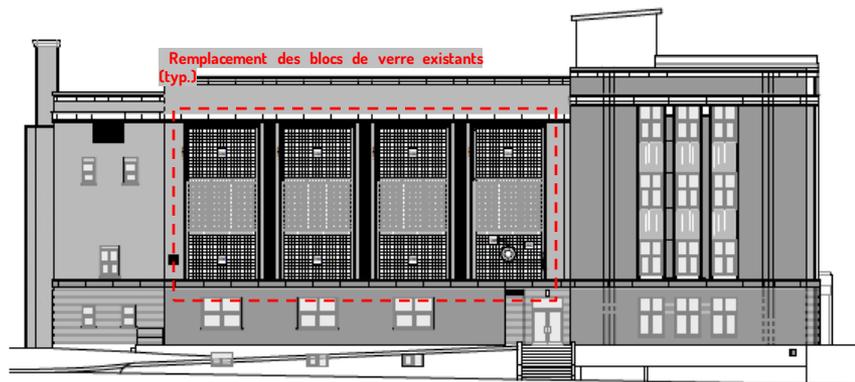


Élévation Sud
Réaménagement projeté

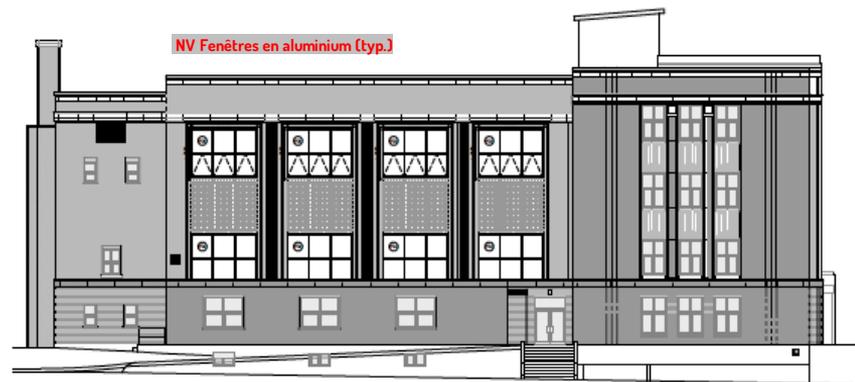


Intégration en
facade

N.B. Fenêtres remplacées vers 2018 - voir demande de permis #3001395705



Élévation Ouest
Existant/ démolition

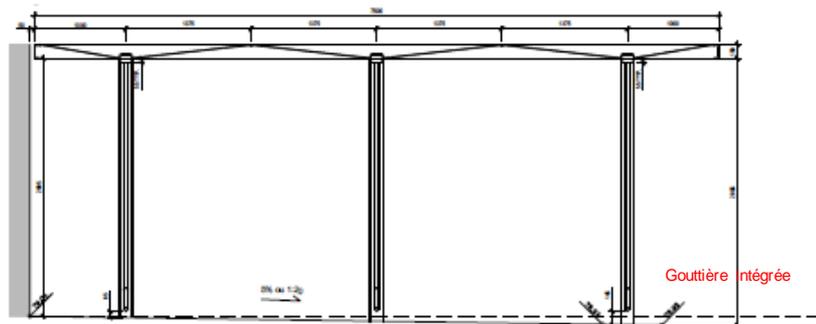


Élévation Ouest
Réaménagement projeté

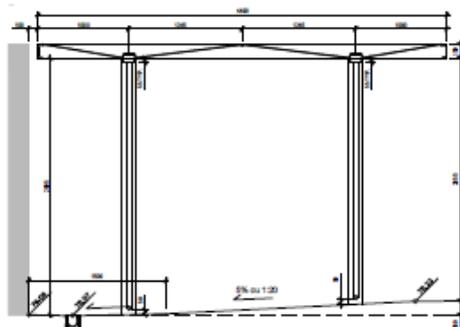


Intégration en façade (Avenue Prud'homme)

Plaque d'acier soudée (typ.)



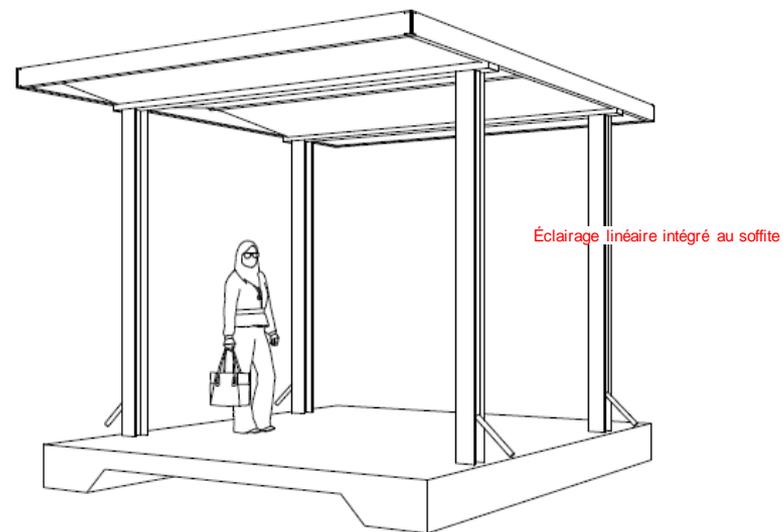
Profil de la marquise (abri à vélos)



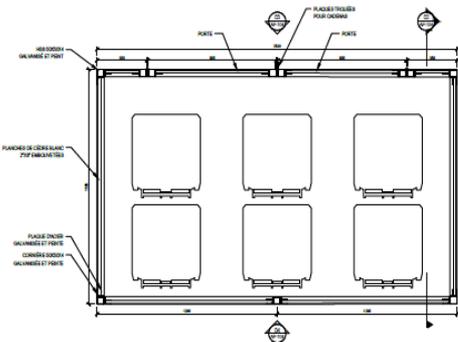
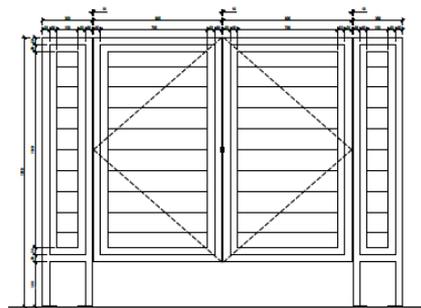
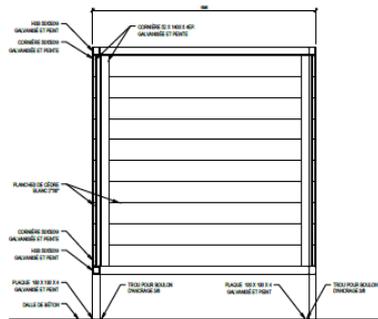
Profil de la marquise (entrée principale)

MARQUISES

LE DESIGN DES MARQUISES TROUVE LEUR INSPIRATION DANS LES OUVRAGES MÉTALLIQUES QUE L'ON RETROUVE DANS LES ENTRÉES DE BÂTIMENT DES ANNÉES 1950 ET 1960. LES MARQUISES PROPOSÉES OFFRENT UN PROFIL LÉGER ET UNE TOITURE MINCE DÉPOURVUE DE MEMBRANE. ELLES ONT ÉTÉ PENSÉES POUR MINIMISER LEUR IMPACT VISUEL ET POUR OFFRIR UN OBJET SCULPTURAL AU VISITEUR. EN DESSOUS, LE VISITEUR REMARQUERA UN PLIAGE DE PLAQUE D'ACIER MIS EN VALEUR PAR UN ÉCLAIRAGE ARCHITECTURAL.



Aperçu de la construction



VOIR RECOMMANDATION

ENCLOS POUR BACS DE POUBELLES

AFIN DE MINIMISER L'IMPACT D'UN OBJET UTILITAIRE DANS LE PAYSAGE, LA CLÔTURE A ÉTÉ TRAITÉE EN CONCEPTION TEL UN MOBILIER URBAIN. LES PROPOSITIONS DE CLÔTURE ET DE PARAVANT OFFERTES SUR LE MARCHÉ SONT GÉNÉRALEMENT PEU ESTHÉTIQUES ET DE PIÈTRE QUALITÉ. NOUS AVONS DONC OPTÉ POUR UNE CONCEPTION D'UNE CLÔTURE ROBUSTE ET ESTHÉTIQUE QUE NOUS AVONS PRÉCÉDEMMENT DESSINÉE ET INTÉGRÉE DANS UN AUTRE PROJET PUBLIC.

Ragréage du parement (typ.)
Brique d'argile appareillée à l'existant



Encadrement en pierre artificielle (typ.)

NV porte d'entrée

Porte et cadre en aluminium isolés (typ.)
Fini anodisé - couleur noire



3003327589		3770, boulevard Décarie (Piscine Notre-Dame-de-Grâce)		IS SS-B	Travaux de transformation assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, par.2 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Bâtiment institutionnel - année de construction: 1931 Agrandissements: 1963 et 1989	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	○	Les transformations proposées aux ouvertures sont compatibles avec l'architecture à conserver et l'évolution des besoins du programme. La configuration de l'accès principal ainsi que l'intégration des marquises sont discutables.	
118	1°	la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;	○	L'intervention permet d'assurer le maintien des usages et la pérennité du bâtiment. Le projet représente cependant, à notre avis, une occasion manquée de renforcer la cohérence des parcours et des aménagements en cour avant (Décarie).	
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	○	Le projet conserve l'expression générale et l'intégrité architecturale du bâtiment (immeuble d'intérêt patrimonial répertorié au plan d'urbanisme).	
118	3°	le respect du mode d'implantation existant.	N/A	Le projet n'a pas d'impact significatif sur le mode d'implantation actuel.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	○	Le projet est conçu dans l'optique d'améliorer la fonctionnalité des installations et de restaurer le bassin suivant les principes de conservation du patrimoine bâti.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	○	La subdivision proposée des fenêtres diffère sensiblement des proportions d'origine. Les nouvelles ouvertures tendent à s'appareiller aux portes et fenêtres installées en 2019 et 2023 dans le cadre des travaux d'entretien de l'immeuble. Les proportions et le traitement des marquises ne contribuent pas, à notre avis, à relever l'expression du bâtiment.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	○	Le projet vise à augmenter significativement le nombre de cases de stationnement pour vélos sur le site. Cet effort est contredit par l'installation au premier plan d'un enclos visant à dissimuler les bacs roulant, sous la marquise, en façade sur le boulevard Décarie.	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	○	Le projet vise à améliorer la visibilité des accès depuis le poste d'accueil et à renforcer le sentiment de sécurité dans les vestiaires.	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	○	Le projet participe au maintien et à l'évolution d'un témoin essentiel du patrimoine architectural du quartier. Les aménagements proposés en cour avant et l'intégration des marquises ne correspondent pas, à notre avis, aux attentes pour un équipement public de cette envergure.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	Aucune modification au niveau d'accès à la piscine.	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	○	L'immeuble est localisé en secteur significatif soumis à des normes et possède une valeur architecturale remarquable (immeuble significatif répertorié au plan d'urbanisme). Le projet ne convainc pas entièrement de sa capacité à mettre en valeur l'architecture du bâtiment et les lieux publics qui y sont associés.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable à la demande aux conditions suivantes:					
			○	Relocaliser l'enclos visant à dissimuler les bacs de collecte en lien avec l'allée de service nord; Regrouper les stationnements à vélo sous la marquise (sud);	
				Suggestions: Réévaluer les subdivisions des ouvertures en partie haute en fonction des proportions établies à partir des plans d'origine; Reconsidérer les dimensions et le traitement des marquises (i.e. couleur, traitement des soffites, etc.);	

- Considérant que les transformations proposées aux ouvertures sont compatibles avec l'architecture à conserver ainsi que l'évolution des besoins du programme;
- Considérant que le fini spécifié des ouvertures (traitement anodisé de couleur noire) vise à s'appareiller aux fenêtres installées en 2019 dans le cadre des travaux d'entretien de l'immeuble;
- Considérant que le projet contribue au maintien des usages tout en visant à améliorer la fonctionnalité et la sécurité des installations;
- Considérant que l'intervention est conçue avec un certain souci pour le développement durable et la mise en valeur du patrimoine architectural;
- Considérant cependant que le projet représente, à notre avis, une occasion manquée de renforcer la cohérence des parcours et de rehausser significativement la qualité des aménagements en cour avant (Décarie);

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Relocaliser l'enclos visant à dissimuler les bacs de collecte en lien avec l'allée de service nord;
- Regrouper les stationnements à vélo sous la marquise (sud).

SUGGESTION: Reconsidérer les dimensions et l'intégration des marquises (i.e. couleur, traitement des soffites, etc.).



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 avril 2024

PIIA - 5875, avenue Clanranald
Demande de permis #3003341762

01

CONTEXTE

Projet de modification au volume comprenant:

- Agrandissement en cour arrière sur un niveau;
- Reconfiguration partielle du logement aménagé au deuxième étage;
- Réutilisation de l'escalier et des garde-corps existants;

(*) Le volume ajouté se superpose à un agrandissement en aire de plancher du RdC autorisé en 2018 – voir demande de permis #3001372577;
Le projet n'a donc aucun impact sur le taux d'implantation actuel de la propriété.

02

ANALYSE

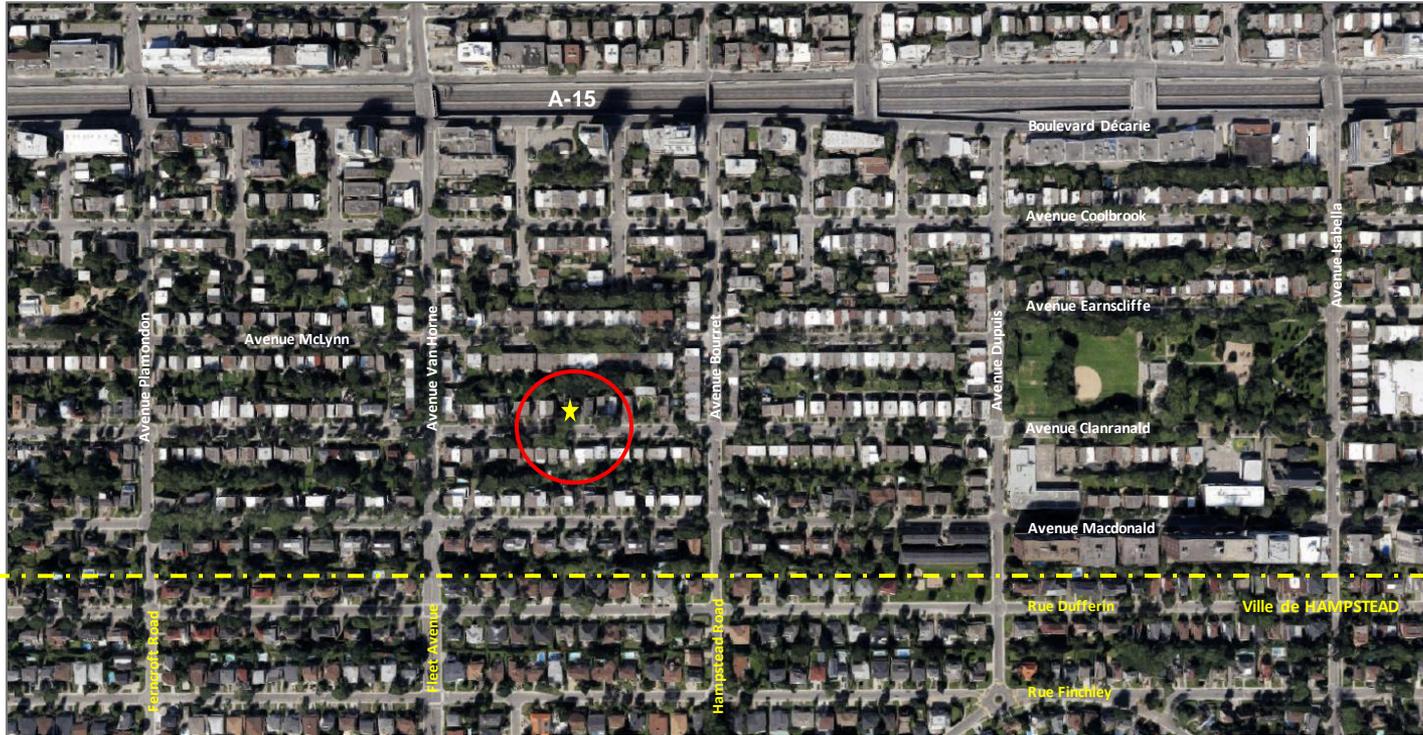
Immeuble localisé à l'extérieur de tout secteur significatif;

Projet de modification au volume assujéti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA2217379);

03

RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable.



- District de Snowdon;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Relative unité des types et des styles;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures;
- Duplex jumelé typique;
- Année de construction: **1946**
- Agrandissement en cour arrière: **2018**





5875-5877, avenue Clanranald



5925, avenue Clanranald



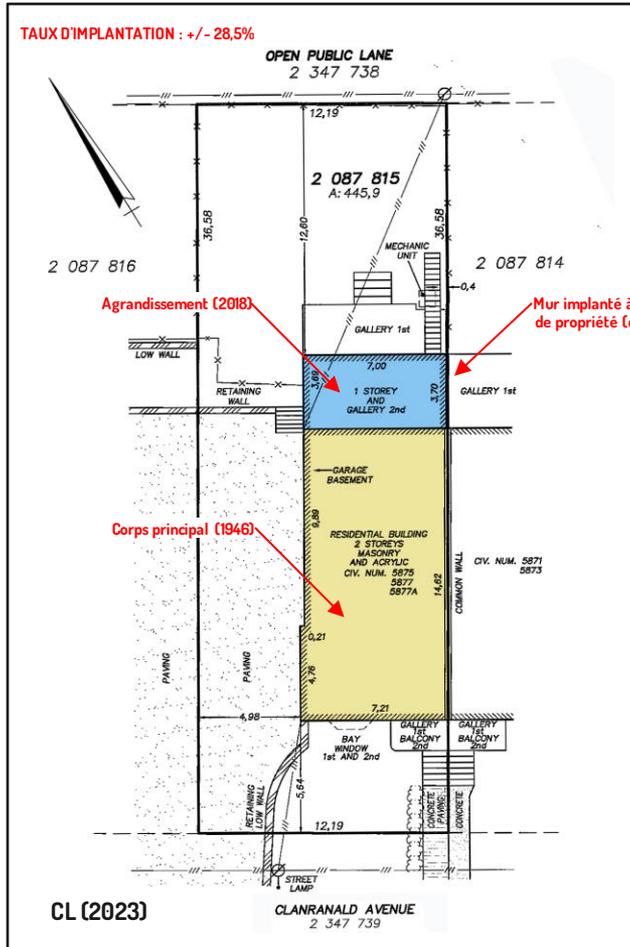
5855, avenue Clanranald



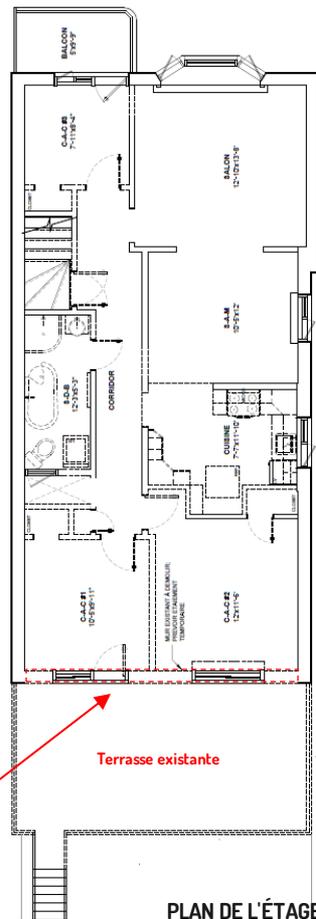
5824, avenue Clanranald



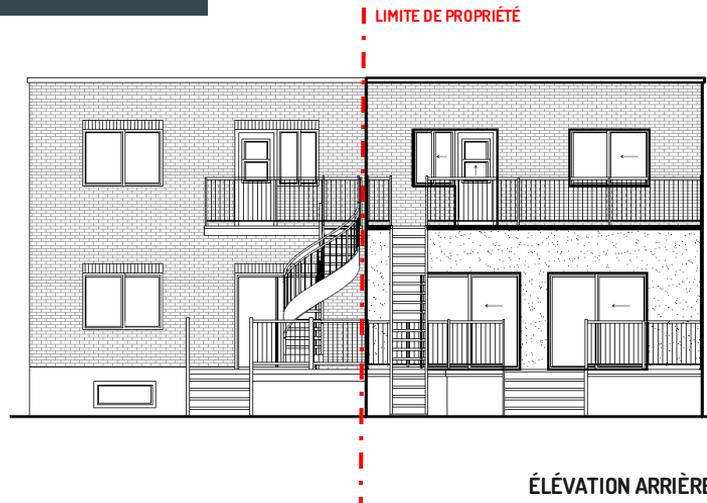
5890, avenue Clanranald



CONFIGURATION D'ORIGINE (TYP.)

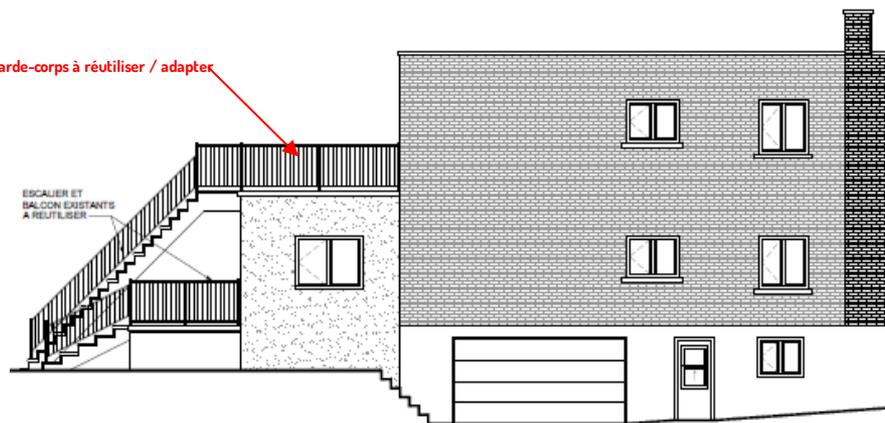


PLAN DE L'ÉTAGE



ÉLÉVATION ARRIÈRE

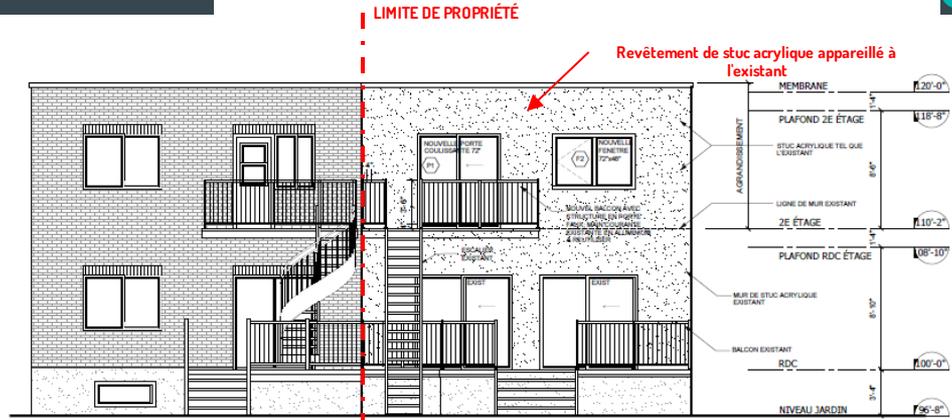
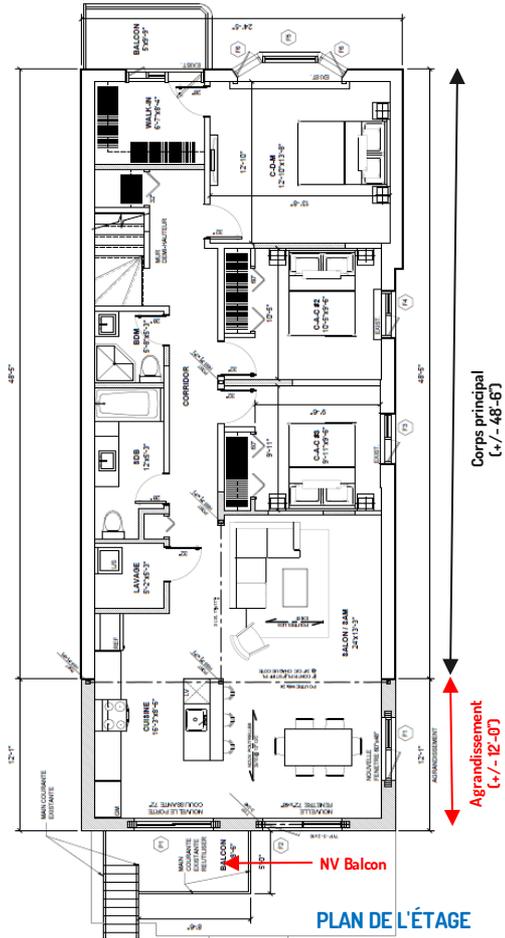
Escalier et garde-corps à réutiliser / adapter



ÉLÉVATION LATÉRALE (EXTRAIT)

Mur arrière à démolir

Terrasse existante





Revêtement de bois véritable
Maibec

Programme Tendance

OUVERT*

Tendance. Rapide. Des produits de revêtement de lambris de bois véritable disponibles plus rapidement et dans un choix défini de couleurs opaques et de teintes naturelles.

Pas d'échantillons requis. Pas de confirmation de commande nécessaire.

Produits disponibles

LAMBRIS

PROFIL	ÉPESSEUR NORMALE	FINI	PROFIL	ÉPESSEUR NORMALE	FINI
	1" x 8"	Texturé Ébroué		1" x 8"	Texturé Ébroué

Profil: moderne (em+)

Couleurs disponibles

OPAQUES



TEINTES NATURELLES



Couleur: charbon de bois

Coins métalliques

COIN EXTÉRIEUR



COIN INTÉRIEUR



Mouleurs en acier. Longueur de 10 pi. Disponible en noir.

Mouleurs de ventilation

MOULURE DE DÉPART VENTILÉE



Mouleur ventilée en acier galvanisé. Élimine les clous apparents sur le premier rang de ems®. Convient aussi au lambris régulier afin de le niveler.
Longueur de 10 pi.

MOULURE VENTILÉE EN "L" UNIVERSELLE



Mouleur ventilée en acier galvanisé s'adaptant à tout type d'installation.
Longueur de 10 pi.

MOULURE VENTILÉE EN "J" HAUT DE MUR



Mouleur ventilée en acier permettant l'installation de revêtement en haut de mur et au bas des fenêtres tout en respectant les règles du code du bâtiment*.
Longueur de 10 pi.
*La mouleur ventilée en "J" est disponible en Noir et Blanc

MOULURE VENTILÉE POUR SOFFITE



Mouleur ventilée pente conçue pour l'installation de revêtement dans les soffites tout en permettant une ventilation optimale avec une ouverture de 9 po / 2 pi in. Parfaite combinaison avec les profils V-Joint et Moderne**.
Longueur de 10 pi.
** La mouleur ventilée pour soffite est disponible en Noir et Blanc.

BANDE VENTILÉE UNIVERSELLE



Bande ventilée en acier galvanisé pliable et modifiable en chantier afin de rencontrer tous les requis d'installation en matière de ventilation et d'étanchéité.
En rouleau de 5 bandes de 10 pi.

3003341762		Agrandissement en cour arrière_5875, avenue Clanranald		N/A Duplex jumelé (1944)	
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* Consolidar 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.	0	L'agrandissement proposé à l'étage reprend l'implantation du volume ajouté en 2018.		
	c) Le volume d'origine a présence sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	0	L'intervention n'a pas d'impact sur le taux d'implantation actuel et permet de conserver le potentiel d'appropriation de la cour.		
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	L'expression et la présence du volume d'origine sont conservées.		
	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	Le cadre bâti avoisinant est relativement homogène.		
	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.	0	L'agrandissement est implanté à la limite de propriété partagée avec son voisin.		
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.	0	La construction est réputée respecter les normes applicables en matière de protection incendie. En raison de son orientation, le projet n'a pas d'impact sensible sur les conditions d'ensoleillement ou les vues.		
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	0	Le traitement architectural de l'agrandissement contribue au maintien de l'intimité de 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.	0	Le projet présente une volumétrie simple et des matériaux compatibles avec l'architecture existante. La proposition reprend les caractéristiques du volume autorisé en 2018.		
	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.	0	Le parement proposé (enduit architectural) vise à poursuivre le traitement des surfaces adjacentes.		
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	0	La composition fait usage d'une palette limitée de matériaux qui participe à intégrer discrètement l'ajout au corps principal.		
	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.	0	L'agrandissement est compatible avec la configuration proposée des aires de séjour à l'étage et l'expression du corps principal.		
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	0	Le bâtiment d'origine ne possède pas de caractéristiques architecturales notables.		
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférentiellement 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.	0	La disposition proposée des ouvertures répond de l'organisation intérieure et contribue à la qualité de l'éclairage naturel.		
	i) Les espaces extérieurs privés sont préférentiellement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	0	L'intervention prévoit une réduction des dimensions du balcon et la réutilisation de l'escalier, des rampes et garde-corps existants.		
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à hausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	0	La réutilisation proposée des garde-corps existants participe au maintien d'une certaine unité d'ensemble.		

3003341762		Agrandissement en cour arrière_5875, avenue Clanranald		N/A	Duplex jumelé (1944)
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.	0	Le projet conserve l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal.		
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A			
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.		
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A			
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A			
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A			
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A			
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.	0	Le projet prévoit la réutilisation des escaliers et garde-corps existants. L'intervention met de l'avant l'utilisation de matériaux standard, appropriés au 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.	0	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.		
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire; les ouvertures proposées ne représentent pas une source significative de gain solaire.		
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	0	La situation et l'échelle du projet ne justifient pas d'intervention particulière en regard de la protection des ouvertures.		
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	0	La couleur des enduits architecturaux proposés s'appareille à l'existant; ce matériau 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.	0	Le projet est conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.		
SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT					

Ne s'appliquent pas

- Considérant que le projet est réputé conforme aux normes et règlements en vigueur;
- Considérant que l'agrandissement n'a aucun impact sur le taux d'implantation de la propriété et conserve le potentiel d'appropriation de la cour;
- Considérant que la proposition reprend les caractéristiques du volume autorisé en 2018 et est jugée compatible avec le style du bâtiment existant;
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement et assure le maintien de l'intimité du bâtiment voisin (jumelé);
- Considérant que l'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt;

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



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 avril 2024

PIIA - 5290, avenue Louis-Colin
Demande de permis #3003313041

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La rénovation des saillies en cour latérale incluant le remplacement des balustrades, du platelage et de la structure du balcon;
- La réutilisation de l'escalier et des garde-corps existants en acier;
- La forme générale et les dimensions actuelles des saillies sont conservées.

02

ANALYSE

Immeuble localisé dans le secteur du Mont-Royal*;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 118.1, par.2^o:

(*) En dehors des limites du site patrimonial déclaré; non visé par la Loi sur le patrimoine culturel.

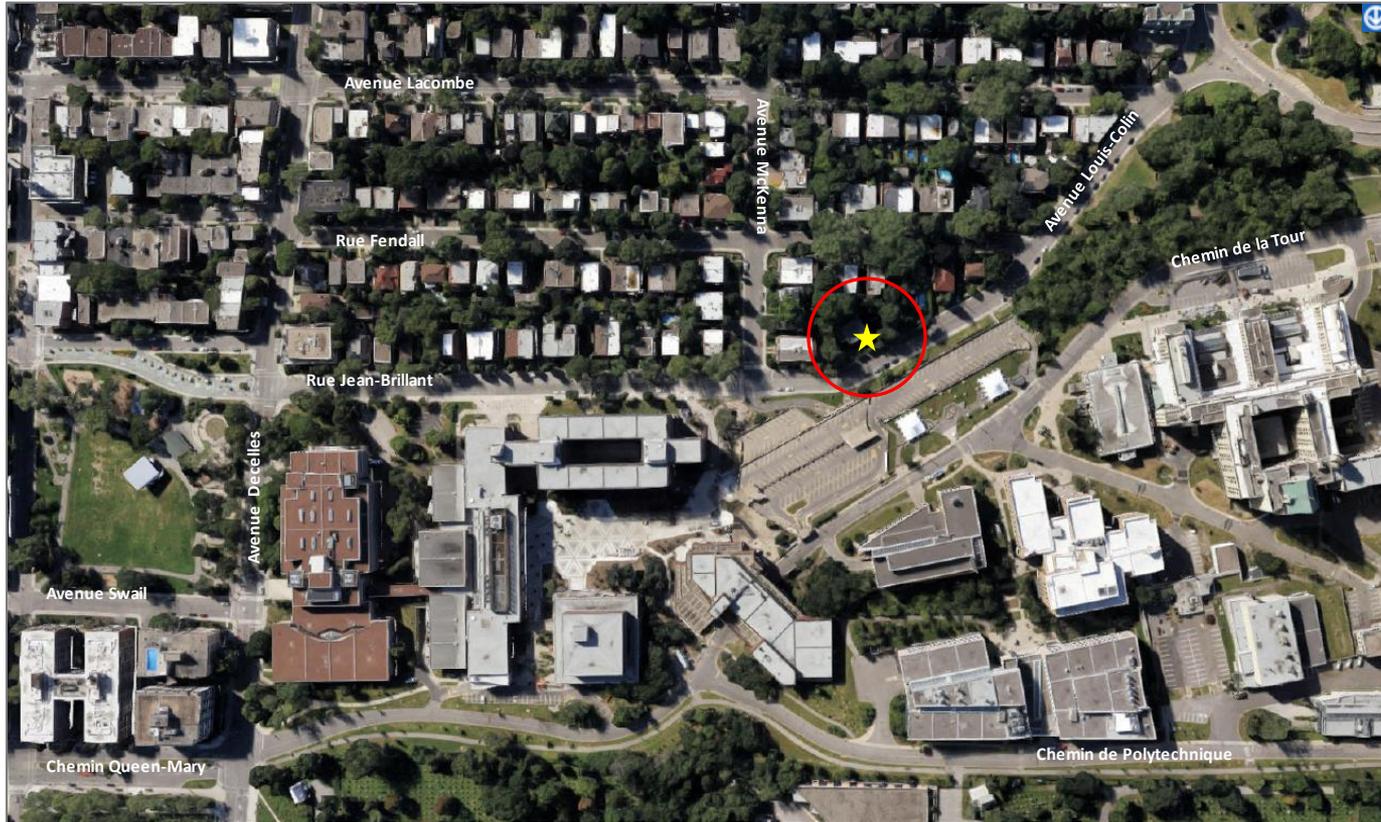
03

RECOMMANDATION

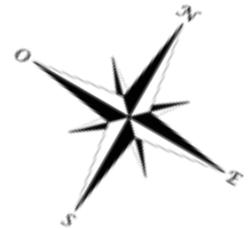
La Division de l'urbanisme est favorable.

PIIA 118.1 Sur un terrain localisé dans le **secteur du Mont-Royal** identifié au « Plan des secteurs et immeubles d'intérêt » de l'annexe A.2, les travaux qui suivent doivent être approuvés conformément au **titre VIII** selon les critères correspondants au type de travaux visés :

- 1^o une **caractéristique architecturale** d'un **bâtiment** ou d'un **paysage** tel un parement, un couronnement, une ouverture, une saillie, un accès, une clôture, une grille, un mur, un muret, un escalier, un chemin, une terrasse, un massif ou un alignement d'arbres doit être **préservé** ou **restauré** ou, si nécessaire, **remplacé conformément à sa forme d'origine**. Ces éléments sont transformés lorsqu'ils ne peuvent maintenir leur apparence ou leur configuration d'origine : matériaux, forme, dimension, division, disposition, format, détail, appareillage, fini, texture. **La transformation d'un élément peut être autorisée dans des cas exceptionnels**, comme par exemple, dans le cas de l'impossibilité technique de la reproduire fidèlement selon le modèle original ou dans le cas d'un changement d'utilisation d'un bâtiment;

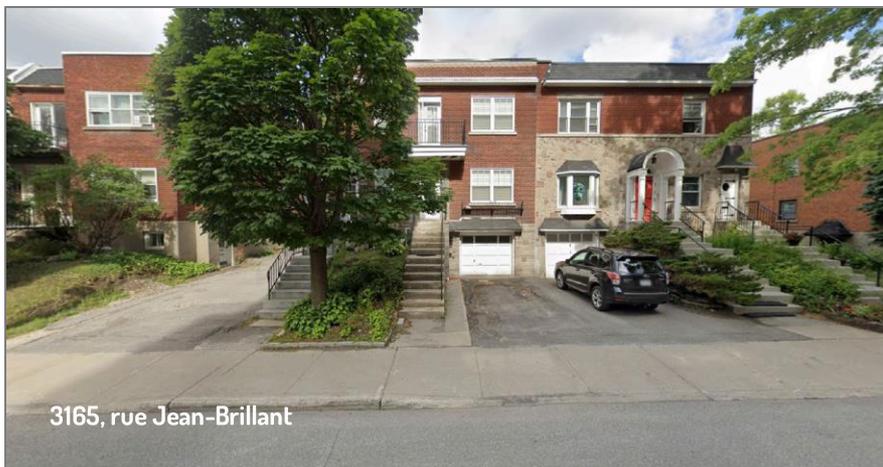
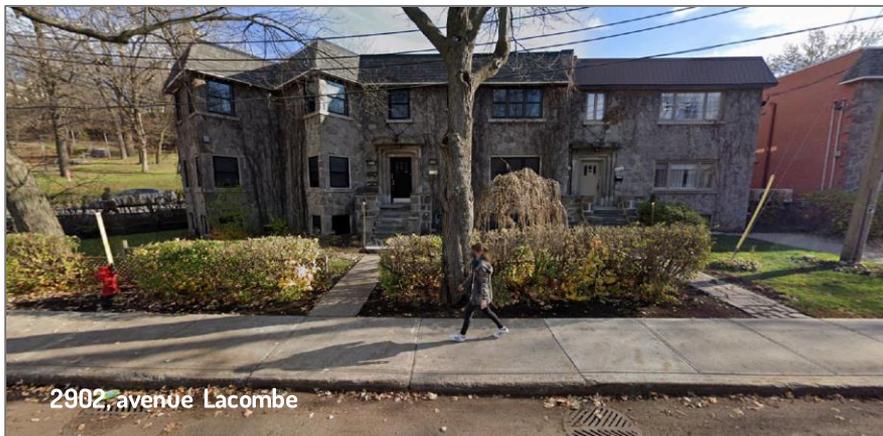


- District de Côte-des-Neiges;
 - À l'entrée du campus de la montagne (UdM);
 - Proximité du métro et des commerces;
 - Secteur résidentiel de faible densité;
 - Diversité de types et de styles;
 - Arbres matures;
-
- Bâtiment unifamilial isolé;
 - Année de construction: 1946

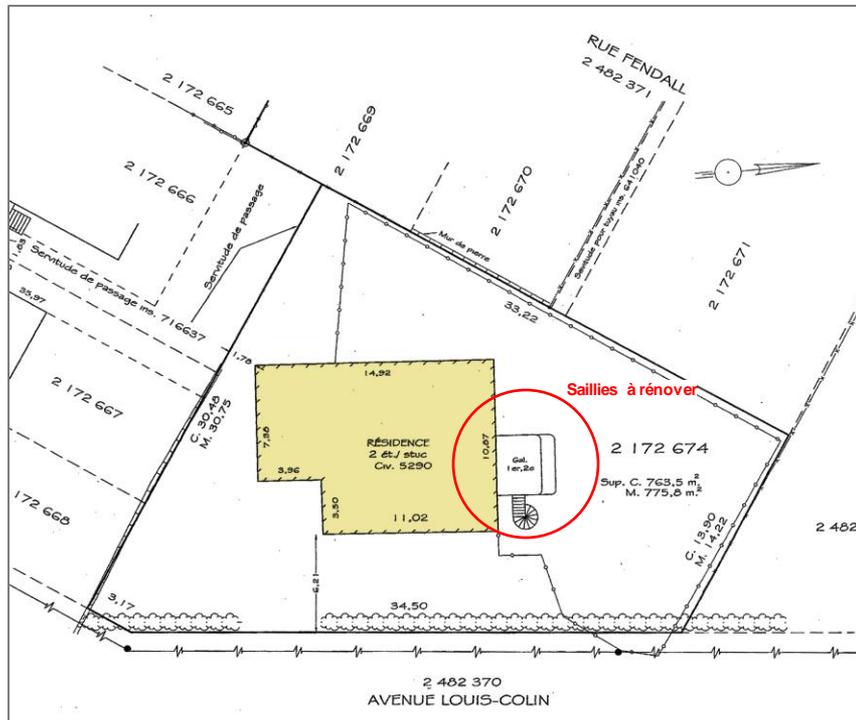




5290, avenue Louis-Colin



La proposition conserve les dimensions générales et les détails caractéristiques de l'existant.



Certificat de localisation (2011)

0607

NORMES PRESCRITES

DENSITÉ	Min	Max
Densité / SP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé	
Taux d'implantation (%)	-	40
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1.5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	10

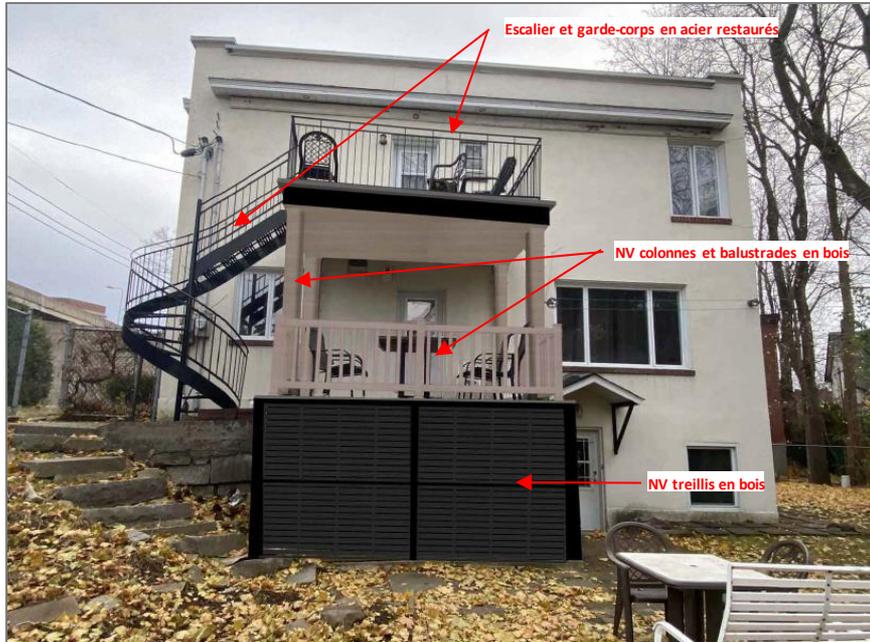
CATÉGORIES D'USAGES

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



Photos fournies par le requérant

Suggestion: uniformiser la couleur des nouveaux éléments en bois (fascia, colonnes, treillis, etc.)



Intégration proposée



Élévation latérale



Élévation arrière

3003313041		5290, avenue Louis-Collin		secteur Mont-Royal	Travaux de modification à l'apparence assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1, par.2 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Bâtiment unifamilial isolé - année de construction: 1946	
118.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	○	Le projet conserve les dimensions générales des saillies ainsi que l'expression architecturale du bâtiment.	
118.1, 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;	○	Le projet restaure l'apparence actuelle des composantes visées. L'intervention prévoit la réutilisation de l'escalier et des garde-corps en acier existants ainsi que la réfection des colonnes et balustrades en bois peint.	
118.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	○	La qualité des matériaux et des détails de construction est équivalente à celle des éléments transformés.	
118.1, 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 ;	○	Les saillies visées sont peu visibles depuis la voie publique; le projet est réputé par ailleurs n'avoir aucun impact significatif sur les constructions voisines.	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	Aucune intervention sur l'aménagement de la cour.	
118.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	N/A	Aucune intervention sur les clôtures et les haies en cour avant.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	○	Le projet est réputé conforme à la réglementation applicable et est conçu avec un certain souci du patrimoine bâti.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	○	Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte.	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	○	L'intervention participe au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine; elle contribue à rehausser l'apparence générale du bâtiment et à améliorer la sécurité et la pérennité des saillies.	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	○	La propriété est implantée dans les limites du secteur du Mont-Royal, secteur d'intérêt patrimonial de valeur exceptionnelle. La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques architecturales dominantes du secteur.	
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 (01-276), et formule un avis favorable au projet.				○	

- Considérant que la proposition améliore la sécurité et l'apparence générale du bâtiment;
- Considérant que le projet est conçu avec un certain souci du patrimoine et qu'il contribue à assurer la pérennité des saillies;
- Considérant que la proposition prévoit la réutilisation des escaliers et garde-corps existants en acier;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement à l'architecture existante et n'a pas d'impact sensible sur la qualité du milieu;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et participe à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par.2^o 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.

SUGGESTION:

- Uniformiser la couleur des nouvelles composantes en bois peint (fascia, colonnes, balustrades, treillis, etc.).



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 avril 2024

PIIA - 4825, chemin de la Côte-Saint-Luc
Demande de permis #3003330157

01

CONTEXTE

Nouvelle construction autorisée en vertu du Règlement de projet particulier (PP-124)*:

- Bâtiment à usage résidentiel comprenant 113 logements distribués sur 12 étages;
- 49 cases de stationnement aménagées sur 2 niveaux en souterrain;
- 133 places de stationnement pour vélo;
- Accès à une terrasse collective avec piscine sur le toit du 12e étage;
- Plantation de 8 arbres et optimisation du potentiel de verdissement du site.

(*) Voir résolution CA21170143, adoptée par le conseil d'arrondissement au mois de mai 2021.

02

ANALYSE

Immeuble localisé à la limite de Westmount, à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Nouvelle construction assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);

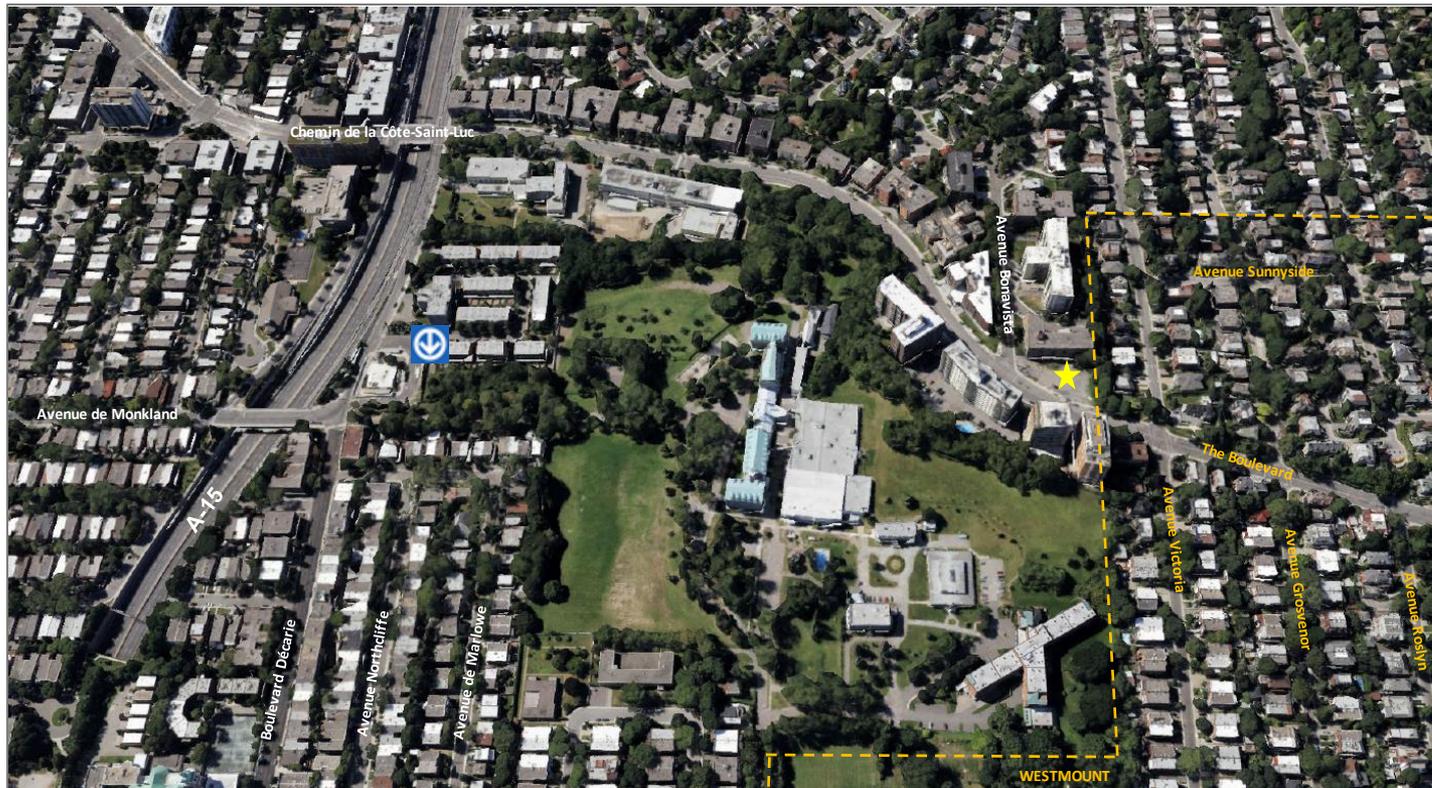
Travaux assujettis au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) en vertu de l'article 16 du Règlement de projet particulier (PP-124);

Proposition de parement évaluée en vertu des critères 88, 88.1 et 668 du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276).

03

RECOMMANDATION

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



- District de Snowdon;
- Limite d'arrondissement (Westmount);
- Secteur de forte densité;
- Tracé fondateur / voie de transit importante;
- Proximité des voies rapides et du métro;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Situation d'angle;
- Déclivité naturelle du terrain;
- NV bâtiment résidentiel de 12 étages;
- Projet particulier (PP-124)*

(*) Hauteur (max. 12 étages / 42m)
Densité (max. 5.5)



Collège Villa-Maria





1 **LE MONTEBELLO** 4850 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC (vue vers le sud)



2 **THE BOULEVARD** 4840 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC (vue vers l'est)



3 **TOUR WESTMOUNT** 4900 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC (vue vers le sud)



4 **CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC** COIN AVENUE BONAVISTA (vue vers le nord-ouest)



5 **CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC** (vue vers l'ouest)



6 **CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC** (vue vers l'est)



Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 3 mai 2021

Résolution: CA21 170143

RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-124

SECTION 3

CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

16. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (D1-278), du paragraphe 7^e de l'article 868 de ce même règlement et selon les objectifs et critères de la présente section.

SOUS-SECTION 1

IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

17. L'objectif est de favoriser l'implantation des bâtiments, dont l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des bas-reliefs ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plan d'implantation projetée », joints en annexe

SOUS-SECTION 2

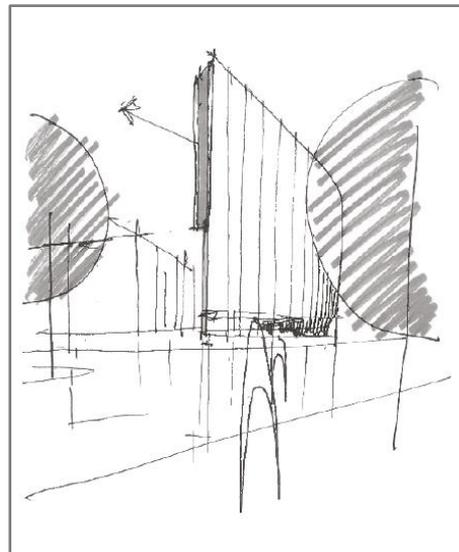
ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

18. L'objectif est de favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives projetées », joints en annexe D à la présente résolution.

SOUS-SECTION 3

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

19. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.



Loggia (typ.)



Placette / jardin de pluie

Projet approuvé - Automne 2020
PP-124 (extrait)

Gradation en terrasses



VOLUMÉTRIE SCULPTÉE EN GRADINS VERS WESTMOUNT
ET DÉGAGEMENT ACCENTUÉ ENTRE LE VOISIN ARRIÈRE

FORME SOUPLE DE L'ENVELOPPE ET EXPRESSION DE LA
FAÇADE LINÉAIRE SANS INTERRUPTION SUR L'ENSEMBLE
DU BÂTIMENT

LA FORME DU BÂTIMENT ÉPOUSE LES LIMITES DU LOT
INDUIT PAR LA TRAME URBAINE ATYPIQUE

Coursive / résille en façade



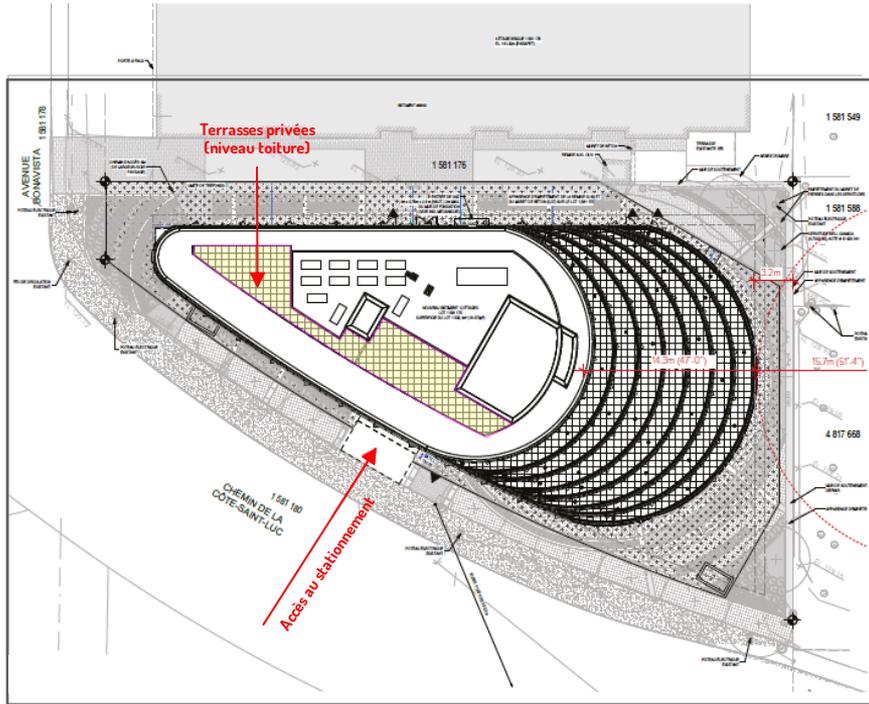
MARGES GÉNÉREUSES ET LAMENAGEMENT DE
PETITS ÎLOTS DE VERTURE

ENVELOPPE DU REZ-DE-CHAUSSEE DISTINCT ET
EXPRIMANT DES FONCTIONS COMMUNES

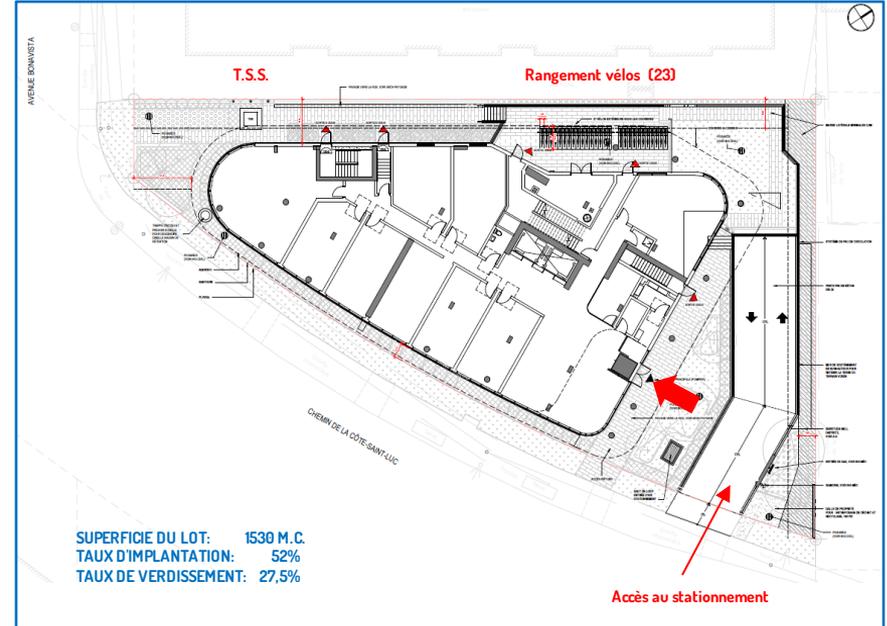
ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX POUR CHAQUE LOGEMENT



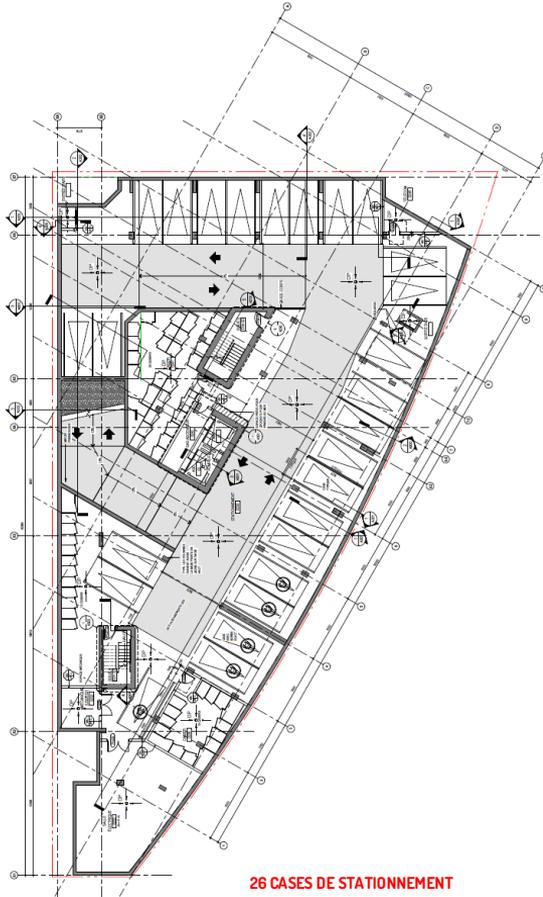
Projet révisé - Automne 2023



PP-124 - Annexe A
(référence)



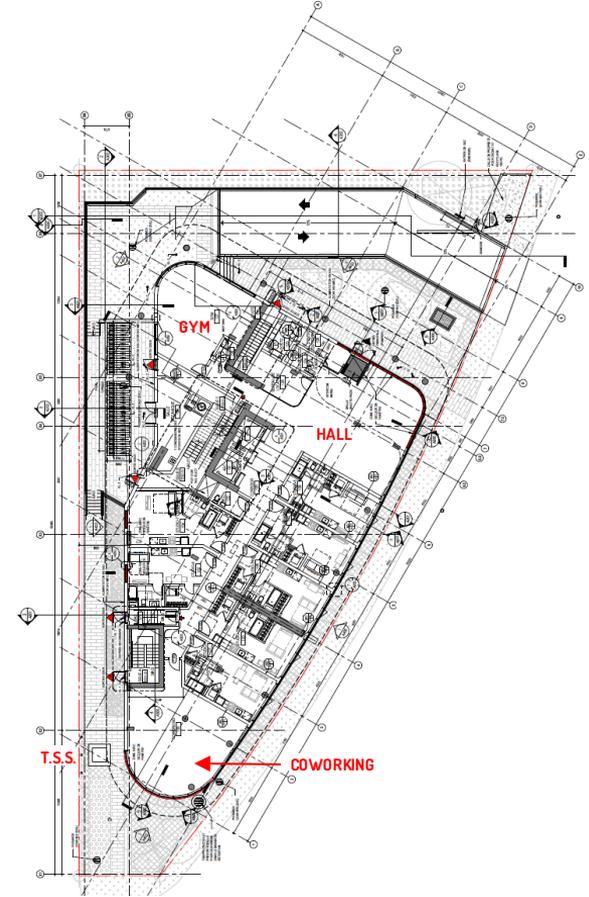
Implantation révisée (à
jour)



Sous-sol 2



Sous-sol 1



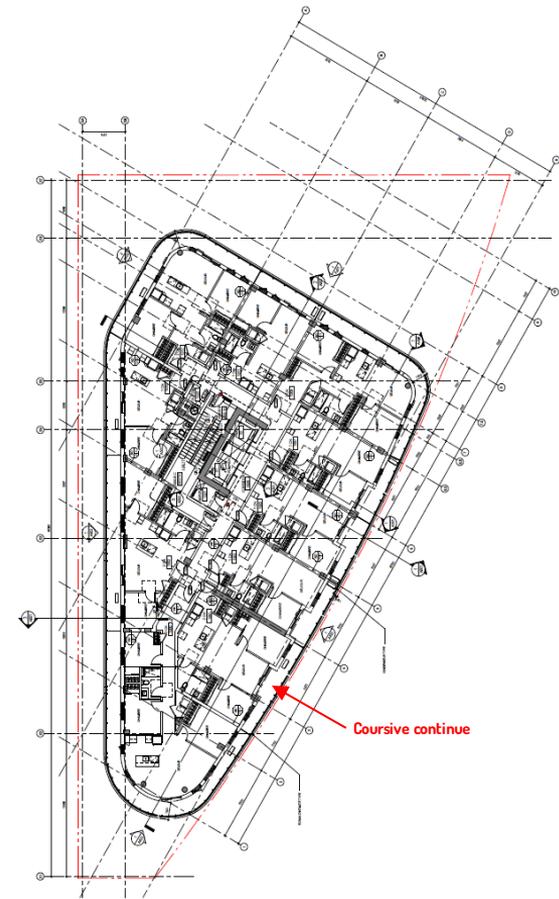
RdC



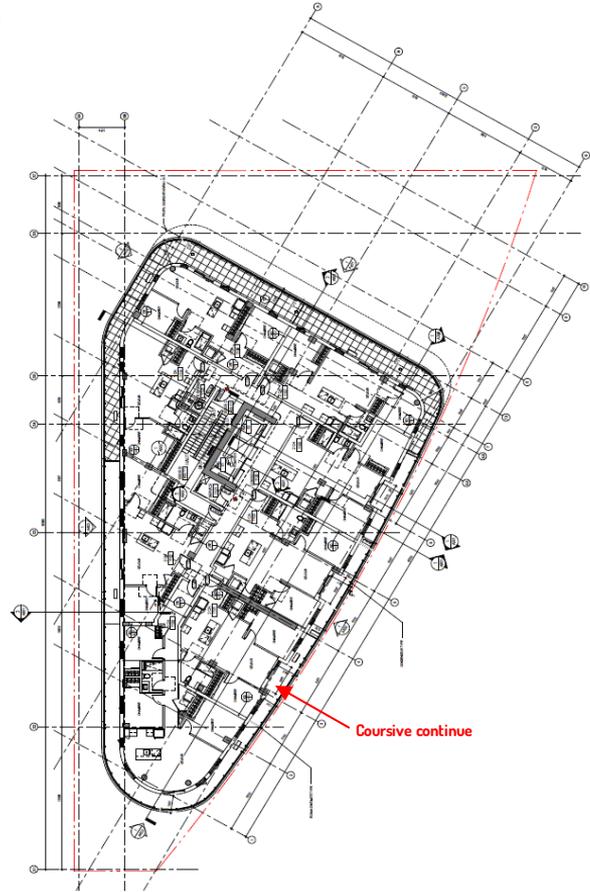
2e étage



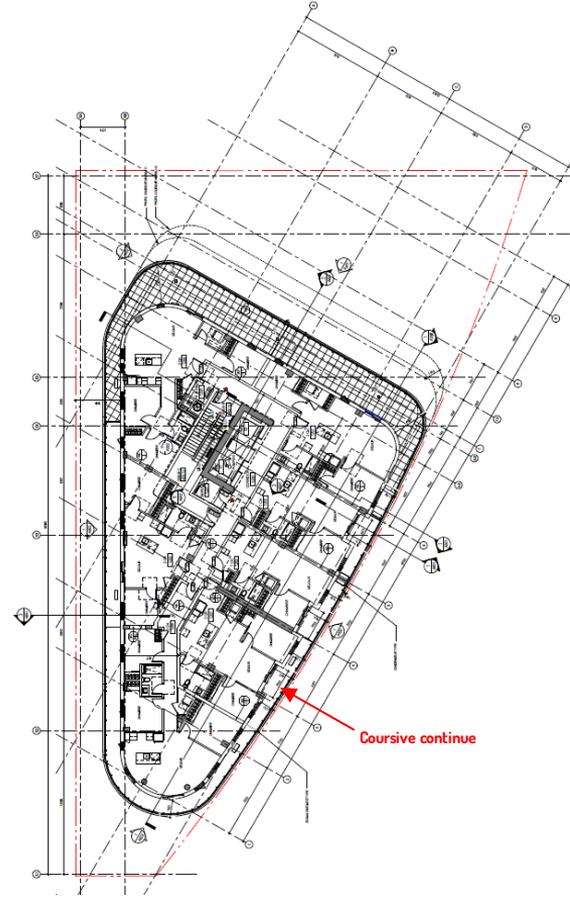
Étages 3 à 5



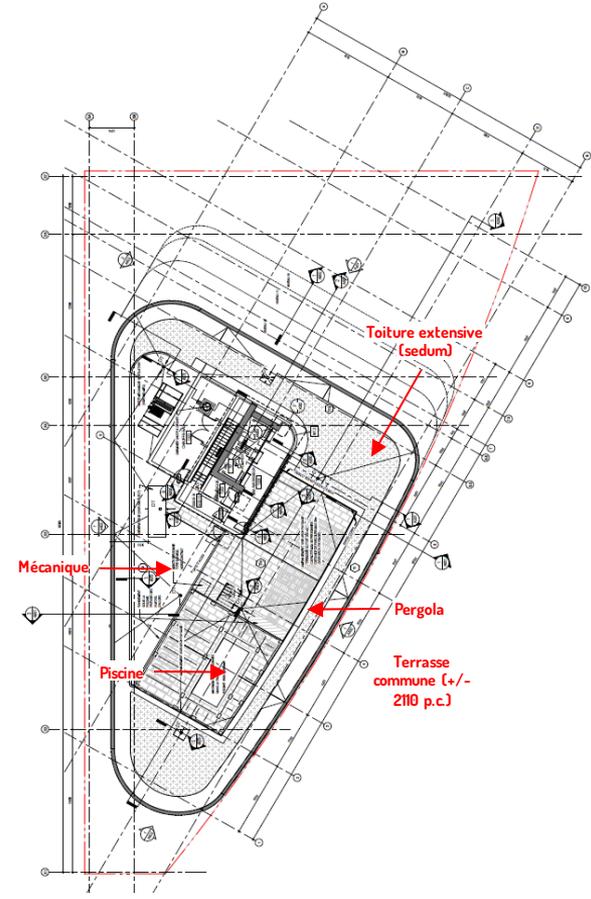
Étages 6 à 10



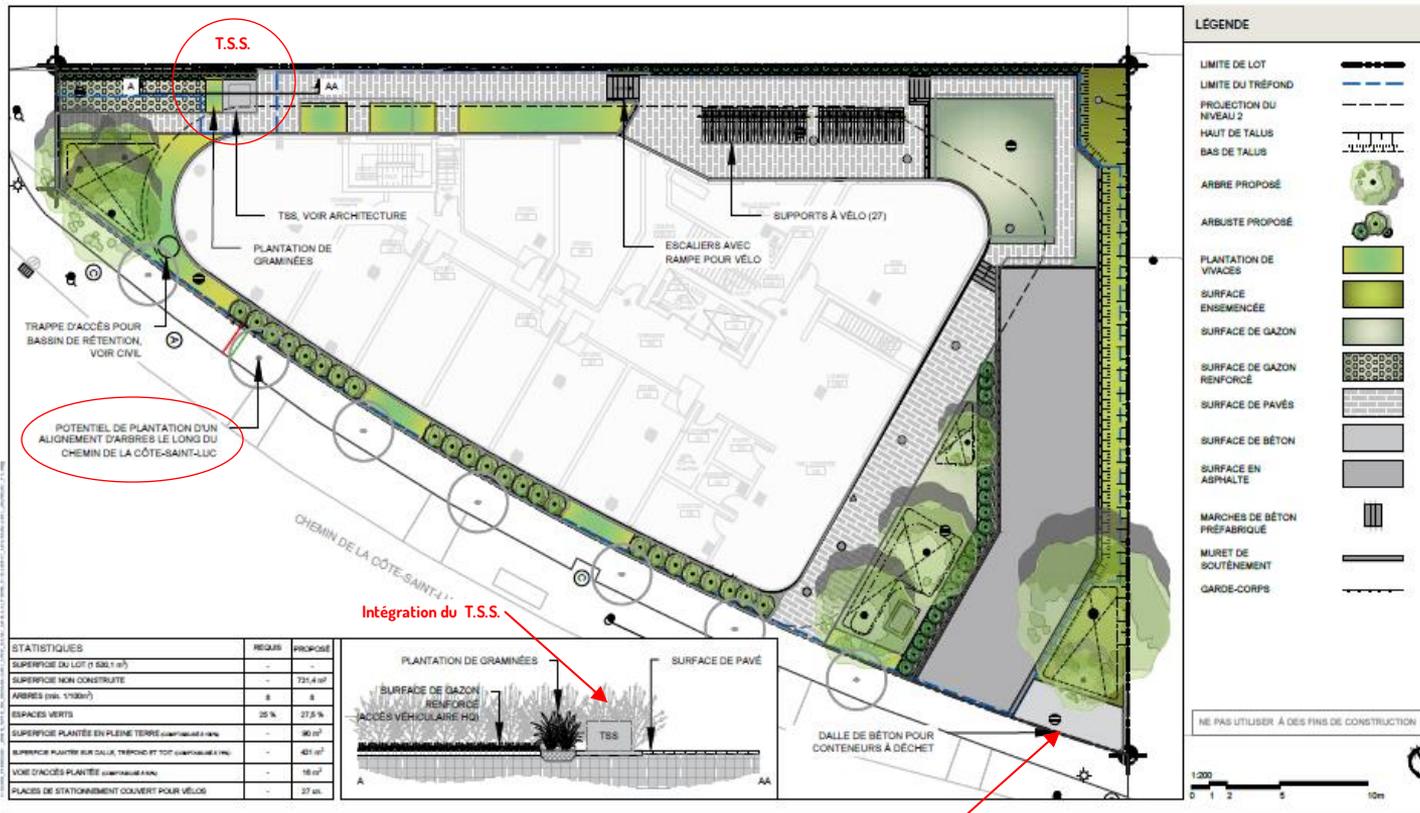
11e étage



12e étage



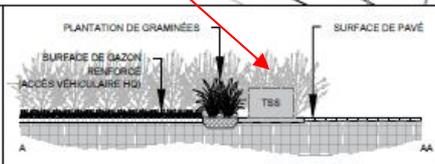
Toiture



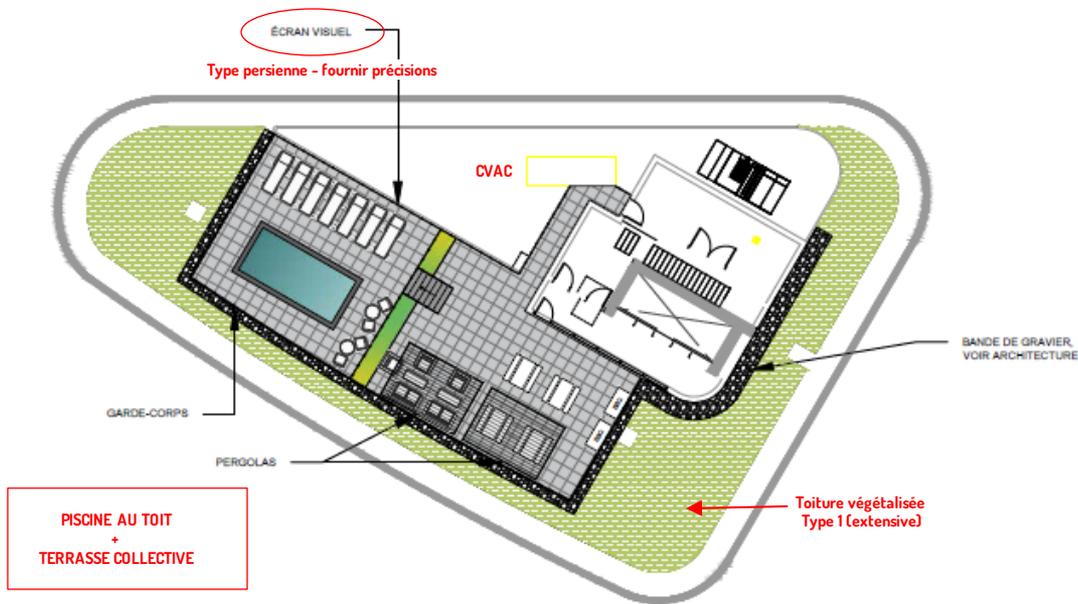
8 NV ARBRES
(voir plan de plantation)

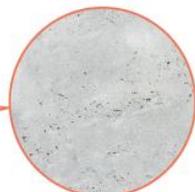
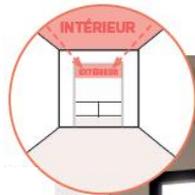
STATISTIQUES	REQUIS	PROPOSÉ
SUPERFICIE DU LOT (1 568,1 m ²)	-	-
SUPERFICIE NON CONSTRUITE	-	721,4 m ²
ARBRES (10m > 17000m ³)	8	8
ESPACES VERTS	25 %	27,5 %
SUPERFICIE PLANTÉE EN PLEINE TERRE (compartiment 1) (m ²)	-	40 m ²
SUPERFICIE PLANTÉE SUR DALLE, TRÉPOND ET TOIT (compartiment 1) (m ²)	-	421 m ²
VOIE D'ACCÈS PLANTÉE (compartiment 1) (m ²)	-	18 m ²
PLACES DE STATIONNEMENT COUVERT POUR VÉLOS	-	27 m ²

Intégration du T.S.S.

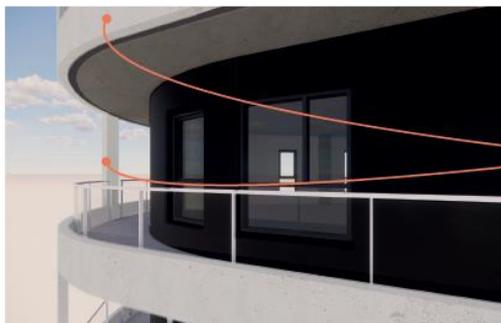


Espace d'entreposage temporaire des matières résiduelles





Béton naturel



Béton teint
Gris clair

Matérialité et ambiance des coursives

Alignement d'arbres
(emprise publique)



Entrée principale

Clôture à la limite de
propriété



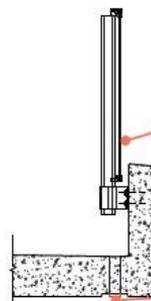
Cour latérale

Intégration au contexte



MISE EN VALEUR DE LA RÉSILLE

CONTRASTE : Garde-corps dématérialisés en aluminium anodisé clair et verre clair. Discrets, ils s'effacent visuellement pour laisser place à l'arrière-plan métallique.

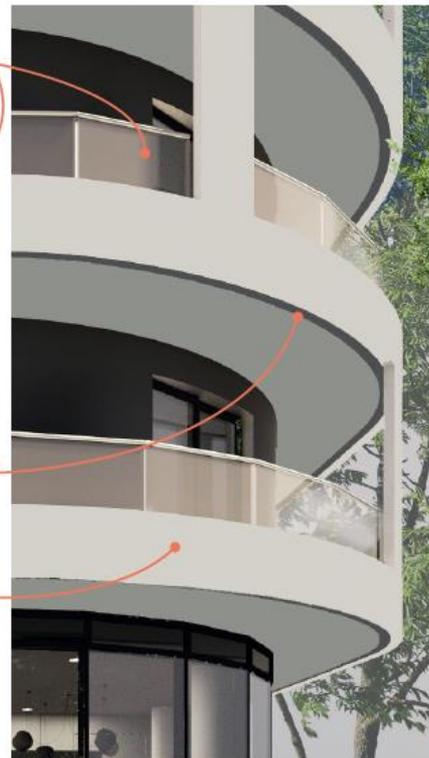


COUPURE : Introduction d'une ligne d'ombre entre le plan horizontal et vertical. Cette insertion suggère une séparation et rend la résille plus légère. Elle permet de la détache de la dalle afin de l'apprécier aussi bien en dessous qu'en façade.

CHALEUR : Teinte gris clair. La couleur proposée est similaire au béton naturel, mais dans des teintes plus chaudes, afin d'éviter l'aspect austère du béton.

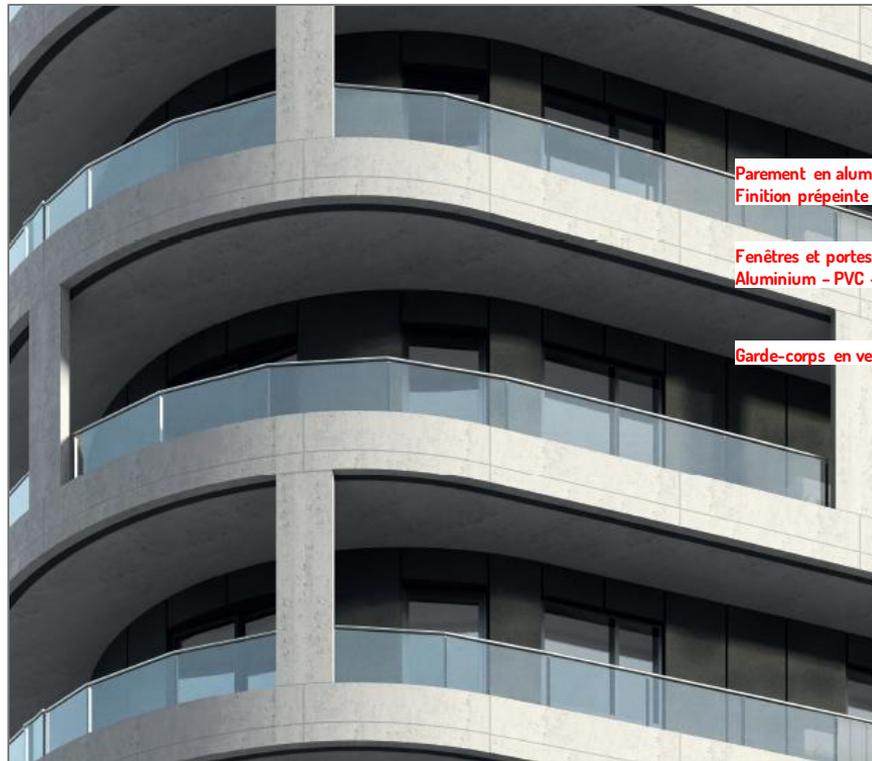


Surface de béton coulé en place
Finition teinte couleur gris clair (Silverpoint)



Détail de la résille

Résille de béton coulé en place
Finition teinte couleur gris clair (Silverpoint)



Parement en aluminium (typ.)
Finition prépeinte - couleur noir mat

Fenêtres et portes-fenêtres hybride
Aluminium - PVC - fini anodisé noir

Garde-corps en verre et aluminium (typ.)

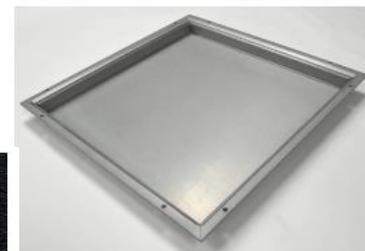
Traitement matériel recherché



Série Duralum
Calibre: 2,0mm ou 3,2mm
Fixation apparente



NOIR ÉBÈNE - 9822 - SIGNATURE MATTE



Panneau plié en aluminium prépeint
Tel que DA-2000 de Panneaux 3D inc.

3003330157 Construction_4825, chemin de la Côte-Saint-Luc		N/A	Bâtiment multi-résidentiel de 12 étages implanté à la limite de l'arrondissement (Westmount). Nouvelle construction autorisée en vertu du Règlement PP-124.
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 ^{er} 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.	0	Le projet permet de redévelopper (et densifier) un site de forme triangulaire occupé par une station-service. Le projet redéfinit la séquence paysagère au sommet de la Côte-Saint-Luc et marque un nouveau seuil à l'entrée de l'arrondissement.
	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.	0	L'échelle du projet s'inscrit en cohérence avec les immeubles de fort gabarit implantés le long du chemin de la Côte-Saint-Luc.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un arasement 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.	0	La forme du bâtiment et son implantation au sol répond au tracé incurvé de la rue.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance.
2 ^e 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.	0	L'articulation de la pointe (proue) à l'intersection épouse la géométrie du site et rehausse l'expression du bâtiment dans la perspective du chemin de la Côte-Saint-Luc.
	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.	0	La volumétrie originale du bâtiment souligne la géométrie particulière et la déclivité naturelle du site.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	0	Le projet s'inscrit dans un milieu de densité importante. L'implantation, la volumétrie générale et les impacts du projet sur les immeubles ayant front sur l'avenue Victoria (Westmount) ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure du règlement de projet particulier (PP-124).
	d) L'implantation est adéquate à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	0	La forme incurvée du bâtiment poursuit l'alignement naturel le long du chemin de la Côte-Saint-Luc. L'implantation, la volumétrie et les impacts ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure du Règlement de projet particulier (PP-124).
	e) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	0	Les impacts sur l'ensoleillement sont jugés acceptables. La forme incurvée du bâtiment et le retrait des terrasses (côté est) sont conçus de manière à réduire les effets d'un bâtiment de forte hauteur (12 étages). L'implantation, la volumétrie et les impacts ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure du Règlement de projet particulier (PP-124).
	f) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	0	Le projet propose des terrasses continues en saillie sur une portion importante du périmètre. Cette caractéristique contribue à la qualité des logements et à la signature architecturale du projet.
3 ^e Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piédon.	0	Le bâtiment renforce l'encadrement de la rue et permet la plantation d'arbres dans l'emprise de la voie publique.
	b) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacents et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	0	Le bâtiment est implanté à moins d'un kilomètre de la station de métro Villa-Maria et propose plus de 130 cases de stationnement pour vélos, conformément à la réglementation applicable. Les aspects touchant au stationnement et à la mobilité ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure du Règlement de projet particulier (PP-124).
	c) 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.
	d) 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	Aucune information concernant l'éclairage architectural - à valider.
	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 ^{er} 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.	0	Le projet présente une signature architecturale distinctive compatible avec les constructions modernistes érigées le long du chemin de la Côte-Saint-Luc.
	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.	0	Le revêtement métallique constitué de panneaux "boxés" en aluminium est largement dissimulé derrière les coursives et modulé de manière à épouser les courbes du bâtiment. Le matériau proposé est jugé durable, résistant à l'impact et contribue à l'expression architecturale recherchée. Proposition non conforme à l'article 81 du Règlement d'urbanisme (01-276); parement assujéti au titre VIII (PIA) en vertu de l'article 88.1 (bâtiment implanté à la limite de l'arrondissement).
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et contrôlé.	0	Le projet propose un ensemble limité de matériaux disposés de manière cohérente et harmonieuse; les balcons en saillie (coursives) enserment le corps principal et contribuent à la signature architecturale du bâtiment.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	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 préférentiellement de celle du bâtiment à agrandir.	0	La construction hors-toit abrite les accès à la terrasse collective et à la piscine aménagées au niveau de la toiture principale. Cette construction est réputée conforme aux normes et retraits prescrits dans la réglementation. Le revêtement métallique typique (Vicwest - profilé AD-300) de couleur grise présente un contraste avec le parement du corps principal et est jugé approprié au contexte.
	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'implémentent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	0	Les écrans architecturaux dissimulant les équipements de mécanique installés au niveau de la toiture principale sont réalisés au moyen de persiennes métalliques de couleur grise. Suggestion: Agencer la couleur des persiennes avec le revêtement proposé au niveau de la construction hors-toit.
	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.	0	Le projet présente des ouvertures généreuses qui optimisent la performance de l'enveloppe et l'éclairage naturel dans les pièces.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférentiellement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	0	Les balcons et terrasses sont généralement accessibles depuis les aires de séjour des logements qu'ils desservent.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	0	Les balcons en saillie projetés en béton coulé (teint) constituent une resille continue qui confère au bâtiment une expression distinctive et unifiée. La technique de construction privilégiée vise à contrôler avec précision le rendu recherché des courbes présentées dans le concept. ATTENTION: Défi technique pour la mise en oeuvre au chantier du béton architectural.

3003330157 Construction_4825, chemin de la Côte-Saint-Luc		N/A	Bâtiment multi-résidentiel de 12 étages implanté à la limite de l'arrondissement (Westmount). Nouvelle construction autorisée en vertu du Règlement PP-124.
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 ^e 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 bâtiment présente une signature architecturale distinctive qui dialogue habilement avec les différents éléments du contexte. Le projet permet de requalifier un terrain contaminé de forme traingulaire localisé à la limite de l'arrondissement (Westmount).
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à relever le caractère de l'intersection.	○	Le traitement de la pointe (proue) contribue à distinguer le projet et à relever le caractère de l'intersection.
	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.	○	L'entrée principale au bâtiment (accès de plain-pied) est localisée sur Côte-Saint-Luc, dans la portion arrière (est) du site, en relation avec l'accès au stationnement souterrain. Ce parti est appuyé par une inflexion du volume principal, une entrée protégée par le débord de la saillie au-dessus, un hall en double hauteur et par l'aménagement d'un navos d'accueil.
	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.	○	Accès de plain pied au rez-de-chaussée; niveau du plancher des studios au RDC légèrement surélevé par rapport à l'alignement sur CSL.
3 ^e 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 et techniques de construction proposés sont en accord avec la localisation du projet et l'ambition du parti architectural; la documentation à l'étude présente les mesures à respecter afin d'assurer le contrôle de la qualité de l'exécution des ouvrages en béton coulé sur place.
	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.	○	Façade principale (sud) orientée sur le chemin de la Côte-Saint-Luc.
	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.	○	Balcons continus en saillie contribuant au contrôle du gain solaire.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	○	Le projet présente un revêtement métallique de couleur noire - fini mat; ce parement est généralement localisé au second plan, derrière une coursive et participe à créer un effet de profondeur, fidèle au concept architectural.
	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 l'aménagement d'une terrasse collective et d'une piscine au niveau de la toiture principale; une portion de cette même toiture est recouverte d'un substrat végétal - toiture verte de type-1 (extensive) afin de satisfaire aux exigences minimales de verdissement.
SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT			
Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1 ^{er} Maintenir et relever les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	○	L'implantation et l'aménagement des accès tiennent compte de 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.	N/A	Aucune végétation d'intérêt à protéger sur le site.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	Aucune végétation d'intérêt à protéger sur le site.
	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.	○	L'aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles est aménagée en façade sur CSL, à la limite est du terrain. Recommandation: prévoir écrans végétaux.
2 ^e 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).	○	Le projet prévoit la plantation en pleine terre de 8 NV arbres à moyen déploiement; la construction ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres sur le domaine public (alignement sur le chemin de la Côte-Saint-Luc).
	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.	○	A valider.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiées et adaptés aux conditions des lieux.	○	Arbres arbustes et vivaces.
	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 projet présente un taux de verdissement conforme correspondant à environ 27,4% de la superficie totale du lot - A 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.	○	Projet assujéti au Règlement 20-030 sur la rétention des eaux de ruissellement. Projet comprend une portion de toiture végétalisée et un bassin souterrain (niveau SS-1).
3 ^e Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférentiellement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	○	L'entrée principale d'un bâtiment est aménagée de plain-pied, en continuité avec le trottoir public.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	○	Sentier piéton reliant les accès au bâtiment et le domaine public.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou acoustiquement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Aucune information concernant l'éclairage sur le site - à valider.
	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.	○	L'aménagement de la voie d'accès au stationnement souterrain est réputé conforme et sécuritaire.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférentiellement située à proximité de l'entrée principale.	○	Fournir précisions concernant l'éclairage extérieur.
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	○	L'accès à l'aire d'entreposage des vélos au niveau SS-1 apparaît difficile et peu convivial (passage exigé, faiblement délimité) - À Réviser

300330157		4845, chemin de la Côte-Saint-Luc		Hors S/S		Projet de construction assujéti au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 16 du projet particulier (PP-124) et des articles 88 et 88.1 du Règlement d'urbanisme (01-270).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
				Nouvelle construction: immeuble résidentiel de 12 étages comprenant 113 unités d'habitation			
PP-124	article 17	L'implantation du bâtiment, sa composition volumétrique ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes ainsi que le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plan d'implantation projetée », joints annexe B de la résolution CA21 170143.	○	La proposition d'aménagement est conforme aux orientations générales présentées à l'annexe B du PPCMOI et à l'ensemble des dispositions normatives applicables. (*) Exception faite d'une demande de dérogation au pourcentage minimal de maçonnerie; évaluée suivant les articles 88 et 88.1 du titre VIII.			
	par.1 ^o	L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;	○	La figure d'implantation du bâtiment répond de la géométrie irrégulière du lotissement. La volumétrie a été conçue dans l'optique de limiter les impacts du bâtiment sur les propriétés adjacentes situées à Westmount.			
	par.2 ^o	Le recul du bâtiment doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux, ainsi que la plantation d'arbres d'alignement sur grand déploiement sur le domaine public;	○	Les aménagements proposés au niveau du sol sont principalement dédiés aux accès et à la circulation; l'implantation permet de dégager une marge suffisante en cour avant pour la plantation d'un alignement d'arbres le long du chemin de la Côte-Saint-Luc.			
	par.3 ^o	Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans protecteurs sur le toit.	○	Des écrans protecteurs (garde-corps en verre) sont prévus au périmètre des terrasses destinées à un usage collectif. La hauteur, la facture matérielle (assemblage) ainsi que la localisation précise de ces éléments sur le plan de toiture demeurent à être démontrées.			
	article 18	L'implantation du bâtiment doit tenir compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer et doit respecter les principes ainsi que le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives », joints en annexe D de la résolution CA21 170143.	○	L'évolution du projet renforce la cohérence du parti architectural soumis pour l'adoption du projet particulier. L'ajout de saillies (coursives) et l'aménagement d'une terrasse à usage collectif au niveau de la toiture permet de tirer avantage de la situation exceptionnelle du bâtiment.			
	par.1 ^o	Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;	○	Les formes courbes ainsi que le traitement architectonique des saillies confèrent au projet une signature actuelle et raffinée.			
	par.2 ^o	L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;	○	Le parti architectural mise sur la fluidité et la continuité des lignes. Les coursives ajoutent un effet de profondeur à l'enveloppe et contribuent à alléger la perception visuelle du bâtiment.			
	par.3 ^o	L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;	○	La composition est marquée par une continuité des coursives ainsi qu'un traitement unifié de l'enveloppe; ce langage est répété sur chacune des élévations du bâtiment.			
	par.4 ^o	La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;	○	La fenestration de chacune des unités est conçue de manière à optimiser l'apport de lumière naturelle et procurer un accès à l'extérieur.			
	par.5 ^o	Le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;	○	Le RdC regroupe les espaces à usages collectifs (hall, espace de coworking, salle d'entraînement, locaux techniques) et propose quatre studios orientés sur le chemin de la Côte-Saint-Luc.			
	par.6 ^o	Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;	○	La structure du bâtiment et des saillies (résille en façade du bâtiment) est entièrement réalisée en béton coulé; une portion importante des parlements est constituée de revêtements métalliques.			
	par.7 ^o	L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.	○	Le parnement est protégé par l'épaisseur des saillies; les toitures sont recouvertes d'une membrane blanche, de pavés de béton ou d'un tapis de sedum.			
	article 19	L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.	○	Le projet respecte le taux minimum de verdissement exigé par le Règlement. Une portion importante de ces surfaces sont cependant plantées au-dessus d'une dalle de toiture ou en tréfond. La proposition prévoit l'aménagement d'une terrasse collective au niveau de la toiture du 12e étage ainsi que différents locaux à l'usage des résidents (salle d'entraînement, espace de coworking, etc.)			
	par.1 ^o	Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;	○	Les aménagements dans les cours latérales demeurent largement minéralisés. Des précisions doivent être fournies au sujet de la qualité des clôtures et écrans végétaux entourant le site.			
	par.2 ^o	Le verdissement des toits du bâtiment et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;	○	Le projet prévoit l'aménagement d'une piscine et une portion de toiture végétalisée (système extensif) au-dessus du 12e étage.			
	par.3 ^o	L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;	○	La disposition de cet accès est conforme aux normes applicables ainsi qu'aux recommandations formulées par le bureau technique dans le cadre de la procédure d'autorisation au projet particulier (PP-124).			
	par.4 ^o	L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;	○	Le projet réussit à dégager des espaces paysagers au niveau du sol et prévoit une toiture végétalisée au-dessus du 12e étage. L'aménagement extérieur prévoit la plantation de 8 NV arbres à moyen déploiement (dont un érable et un févier d'Amérique en pleine terre) ainsi qu'une variété d'arbustes et de vivaces. La proposition inclut un bassin de rétention souterrain réputé conforme à la réglementation.			
	par.5 ^o	Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;	○	Les équipements de mécanique sont principalement regroupés sur le toit et dissimulés derrière un écran architectural; le projet prévoit également l'installation d'unités de climatisation sur les balcons.			
	par.6 ^o	Le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site.	○	Les plans n'incluent pas de description des clôtures et écrans d'intimité; la présentation visuelle suggère des éléments en métaux ouvrés artisanaux.			
	par.7 ^o	Un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvue, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonisent avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace.	○	Les plans indiquent un emplacement pour l'entreposage temporaire des bacs les jours de collecte, adjacent au chemin de la Côte-Saint-Luc; fournir détails de cet aménagement et prévoir minimalement un écran végétal le long de la limite de propriété.			

300330157		4845, chemin de la Côte-Saint-Luc		Hors S/S		Projet de construction assujéti au titre VIII (PIA) en vertu de l'article 15 du projet particulier (PP-124) et des articles 88 et 88.1 du Règlement d'urbanisme (01-276).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
Titre VIII (01-276)							
88	1 ^o	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	○	Le revêtement métallique proposé (panneaux boxés en aluminium prépeint) est réputé durable, résistant à l'impact et approprié à la localisation. Le parement est installé en retrait des coursives et contribue à l'expression architecturale du bâtiment.			
88	2 ^o	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	N/A	Le motif de la demande de dérogation / substitution est d'ordre esthétique et ne repose pas sur des contraintes d'ordre technique.			
88.1	1 ^o	le projet doit contribuer à maintenir ou relever le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements ou les municipalités tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement ou de la municipalité dans lequel il se trouve;	○	Le parement est généralement dissimulé derrière les coursives et donc faiblement perceptible; l'expression architecturale du bâtiment repose principalement sur la volumétrie d'ensemble et le traitement des coursives (résille en béton et garde-corps en verre). Le projet s'intègre adéquatement au caractère de ce tronçon du chemin de la Côte-Saint-Luc et possède une facture iconique susceptible de marquer le seuil de l'arrondissement.			
88.1	2 ^o	le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement ou l'autre municipalité lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou dans cette municipalité ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité;	N/A	Bien que le parement soit largement dissimulé derrière les coursives et donc très peu visible, le matériau proposé ne correspond aucunement au traitement des façades des immeubles représentatifs du contexte dans lequel il s'inscrit (tours d'habitation et demeures cossues revêtues de maçonnerie). Le projet s'inscrit en dialogue avec les tours d'habitation de facture moderniste implantées du côté sud du chemin de la Côte-Saint-Luc; les demeures cossues localisées à proximité dans la municipalité de Westmount sont jugées peu représentatives en rapport avec le parti architectural développé pour la requalification du site à l'étude.			
88.1	3 ^o	le projet du bâtiment doit tenir compte de l'importance de la voie publique qu'il borde en termes de largeur et de desserte territoriale, plus particulièrement lorsque le tronçon sur lequel il se trouve est faiblement construit.	○	Le chemin de la Côte Saint-Luc constitue un tracé fondateur et une voie de transit d'importance. Le projet possède une facture iconique susceptible de marquer le seuil de l'arrondissement.			
668	1 ^o	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	○	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-124).			
668	2 ^o	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	○	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-124).			
668	3 ^o	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	○	Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vents ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-124); ces impacts sont jugés acceptables en regard de la densité autorisée.			
668	4 ^o	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	○	La configuration des accès a déjà fait l'objet d'une évaluation du comité dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-124); la voie d'accès au stationnement a été reconfigurée et relocalisée à distance de l'intersection de l'avenue Bonavista.			
668	5 ^o	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	○	Le projet initial prévoyait l'aménagement d'une placette et d'un jardin de pluie à l'intersection de l'avenue Bonavista et du chemin de la Côte-Saint-Luc; la proposition révisée mise plutôt sur la programmation d'espaces collectifs au rez-de-chaussée et de larges balcons en lien avec la rue pour assurer la sécurité des lieux.			
668	6 ^o	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	○	Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-124); il présente signature architecturale distinctive et vise à optimiser le potentiel de verdissement du terrain.			
668, par. 7 ^a	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	○	Les principaux accès au bâtiment sont conçus suivant les règles d'accessibilité universelle.			
668, par. 7 ^a	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	○	La qualité de l'aménagement des sentiers menant au cœur du projet (matériaux, délimitation spatiale, éclairage) est jugée adéquate.			
668, par. 7 ^a	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	Aucun stationnement extérieur.			
668, par. 7 ^a	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est localisée à la limite de la ville de Westmount, à l'extérieur cependant de tout secteur d'intérêt patrimonial. La proposition présente une signature architecturale distinctive et un plan détaillé des mesures visant à assurer le contrôle de la qualité de la mise en œuvre du béton architectural.			

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition d'aménagement est conforme aux objectifs énoncés aux articles 17, 18 et 19 du projet particulier (PP-124), ainsi qu'aux articles 88, 88.1 et 668 du titre VIII (PIA) 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:

			○	<ul style="list-style-type: none"> 1- Rationaliser l'aménagement des aires d'entreposage des vélos à l'intérieur du stationnement (SS-1) et améliorer la sécurité du parcours cycliste. 2- Préciser la localisation, la hauteur, les détails et les spécifications des clôtures et écrans architecturaux suggérés dans la présentation; privilégier des clôtures ornementales en acier (métaux ouverts artisanaux). 3- Bonifier l'intégration paysagère du transformateur sur socle (T.S.S.) en cour latérale; 4- Bonifier l'aménagement de l'aire d'entreposage temporaire des déchets localisée en bordure de la voie publique; prévoir bordure et écran végétal le long de la limite de propriété. 			
--	--	--	---	---	--	--	--

- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-124);
- Considérant que le projet soumis est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriée au contexte;
- Considérant que le projet redéfinit la séquence paysagère au sommet de la Côte-Saint-Luc et marque un nouveau seuil à l'entrée de l'arrondissement;
- Considérant que la proposition présente une signature architecturale distinctive et un plan détaillé des mesures visant à assurer le contrôle de la qualité de la mise en œuvre des éléments en béton architectural;
- Considérant que le parement proposé, constitué de panneaux pliés en aluminium prépeint, est jugé durable, résistant à l'impact et qu'il contribue à créer un effet de profondeur, conformément à l'expression architecturale et l'unité recherchée sur l'ensemble des façades;
- Considérant que les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vents ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-124) et que ces impacts sont jugés acceptables en regard des paramètres autorisés;
- Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit notamment la plantation de 8 nouveaux arbres;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux objectifs énoncés aux articles 17, 18 et 19 du projet particulier (PP-124), aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) ainsi qu'aux dispositions prévues aux articles 88, 88.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet aux conditions énumérées à la page suivante:

- Rationaliser l'aménagement des aires d'entreposage des vélos à l'intérieur du stationnement (SS-1) et améliorer la sécurité du parcours cycliste.
- Préciser la localisation, la hauteur, les détails et les spécifications des clôtures et écrans architecturaux suggérés dans la présentation; privilégier des clôtures ornementales en acier (métaux ouvrés artisanaux).
- Bonifier l'intégration paysagère du transformateur sur socle (T.S.S.) en cour latérale.
- Détailler l'aménagement de l'aire d'entreposage temporaire des déchets localisée en bordure de la voie publique; prévoir à cet endroit une bordure et un écran végétal le long de la limite de propriété.
- Fournir aux fins d'approbation du PIIA un jeu complet des plans d'architecture et de paysage révisés suivant les orientations discutées.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 4025, AVENUE MADISON

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 d'un bâtiment unifamilial isolé, situé au 4025, avenue Madison - dossier relatif à la demande de permis **3003344154**.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Le projet vise à ajouter un avant-corps sur la façade principale afin d'aménager un vestibule, ainsi que l'agrandissement d'une ouverture au mur arrière.

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C :

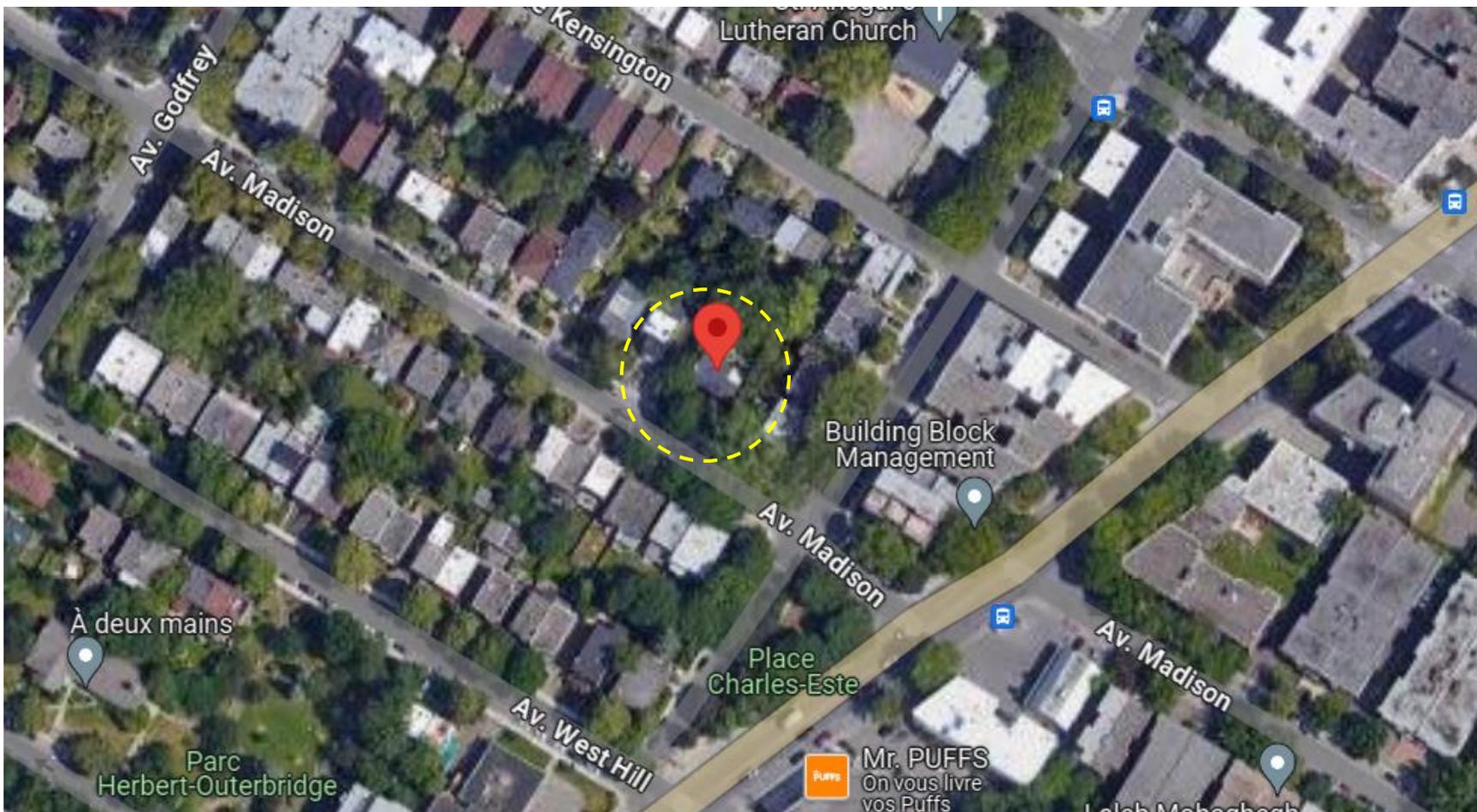
Modification de volume assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379).

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet avec condition.

CONTEXTE



LOCALISATION : DISTRICT LOYOLA

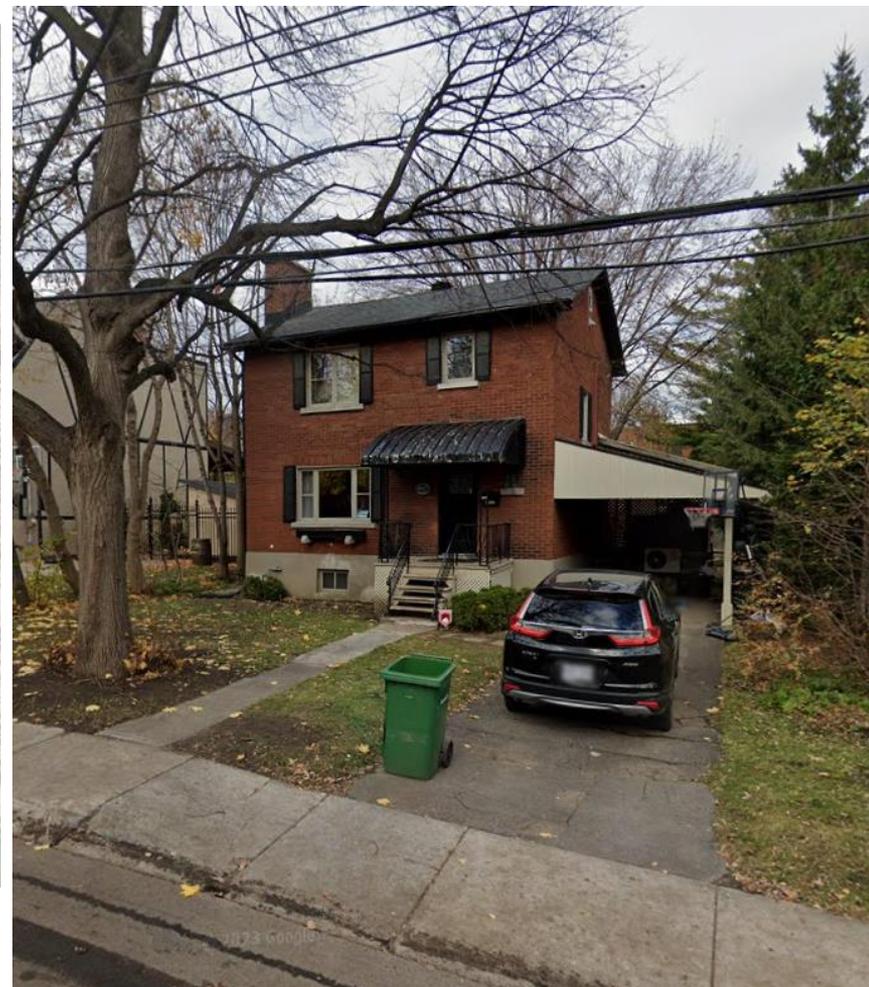


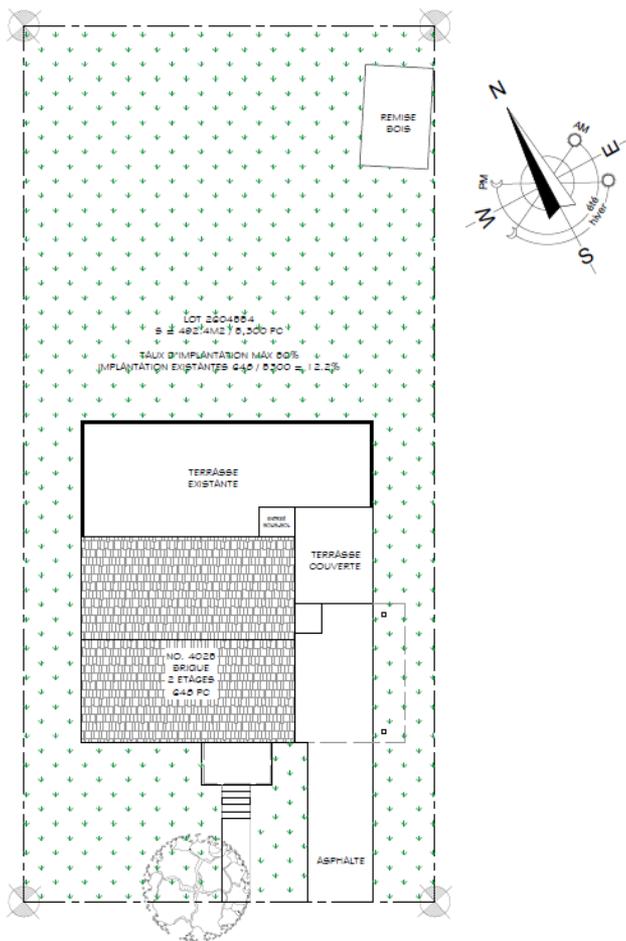
AVENUE MADISON





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

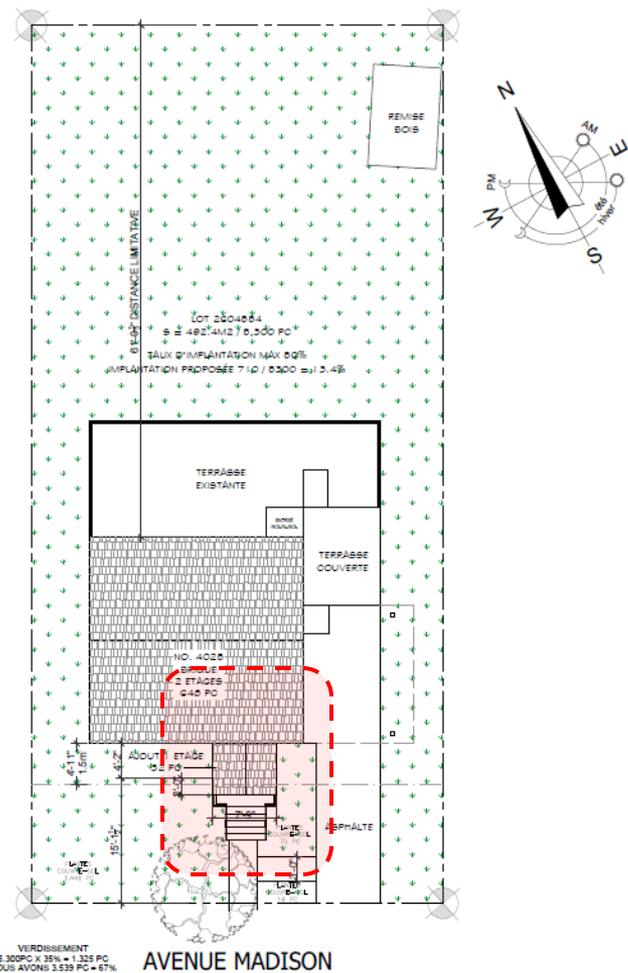




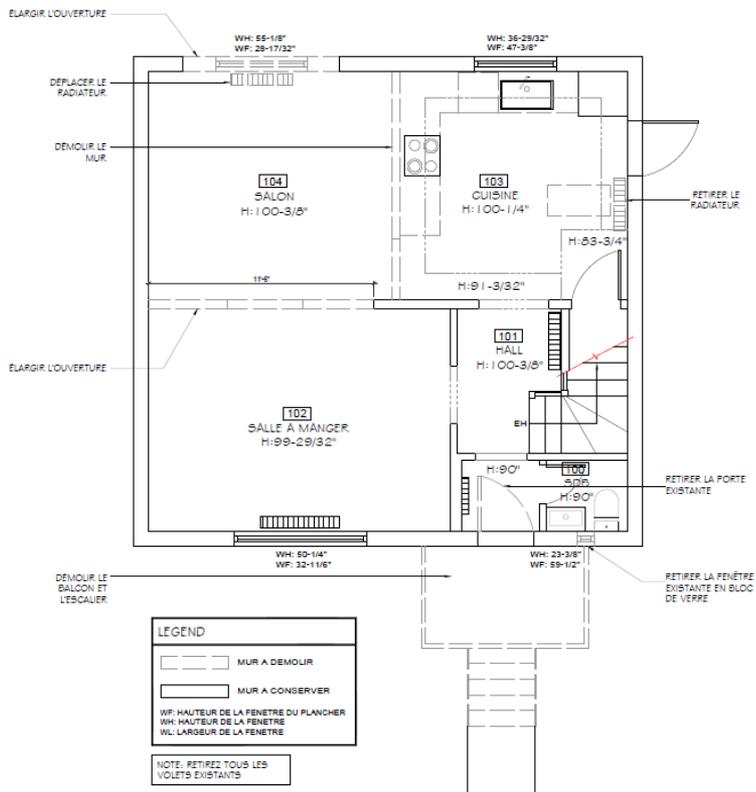
EXISTANT

AVENUE MADISON

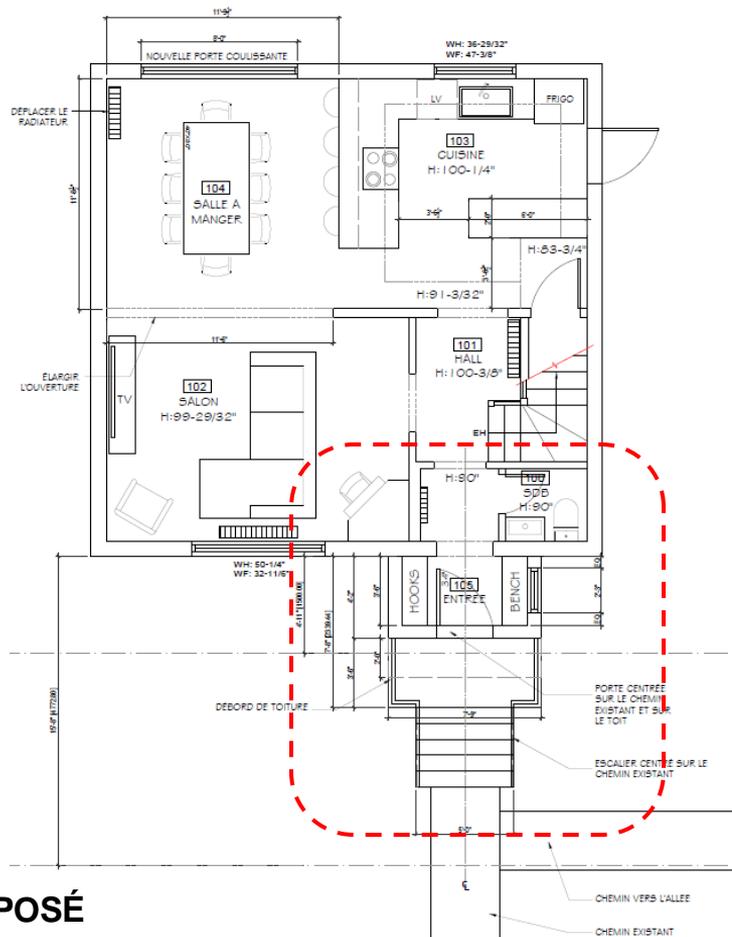
PROPOSÉ



AVENUE MADISON



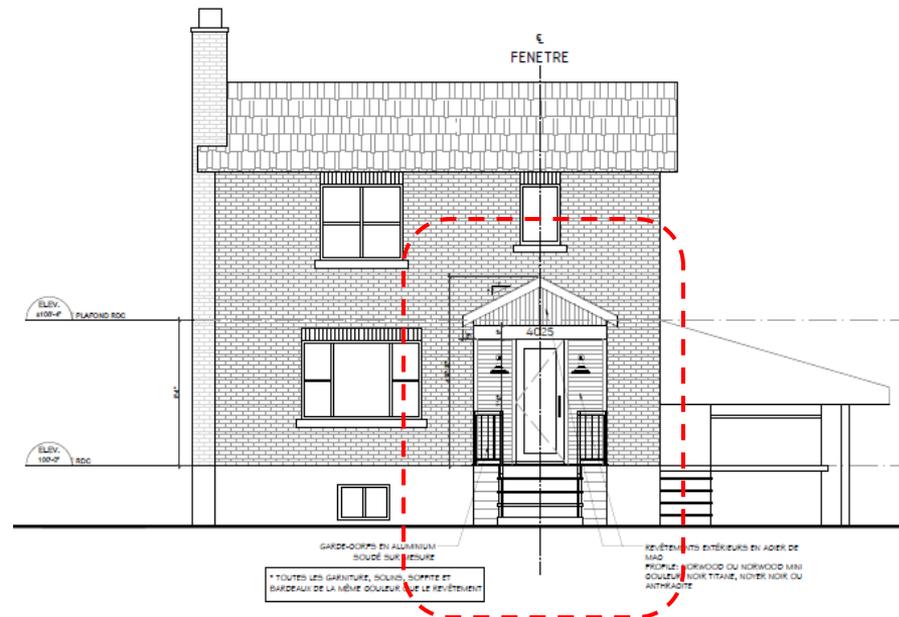
EXISTANT



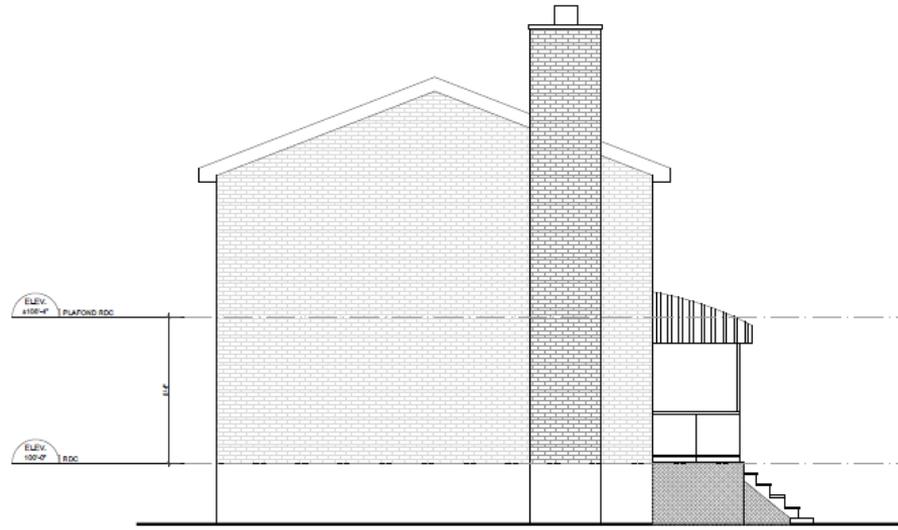
PROPOSÉ



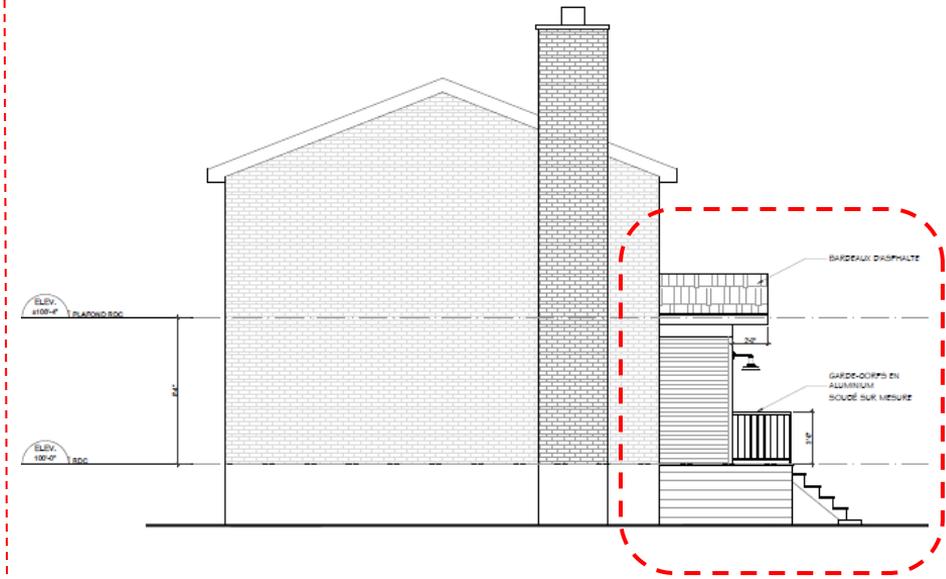
EXISTANT



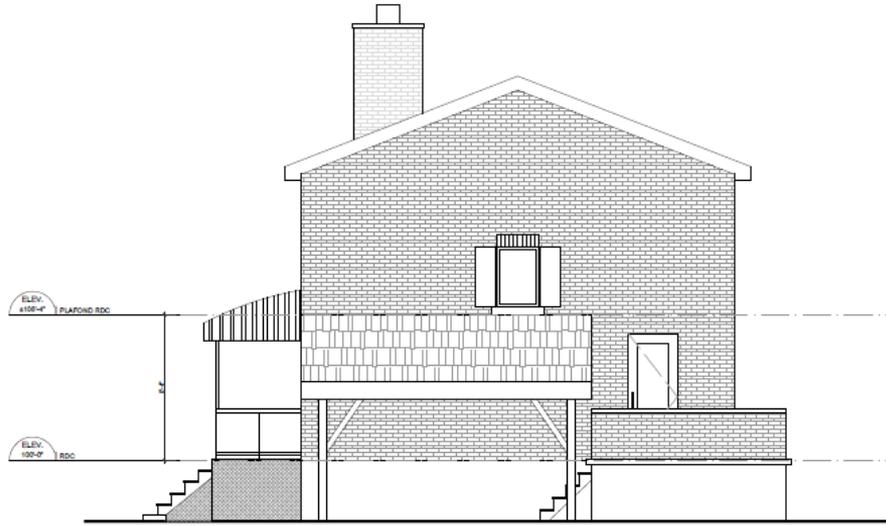
PROPOSÉ



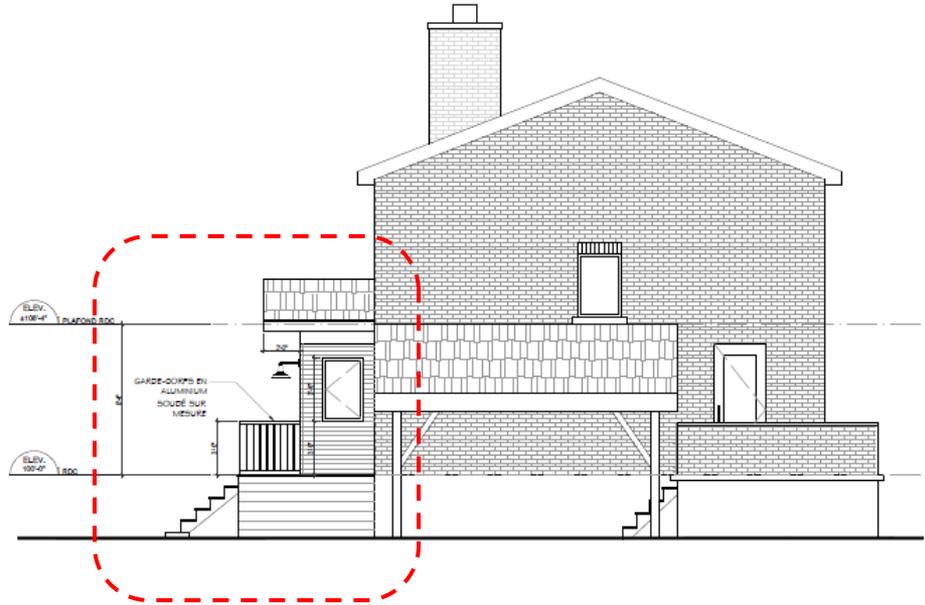
EXISTANT



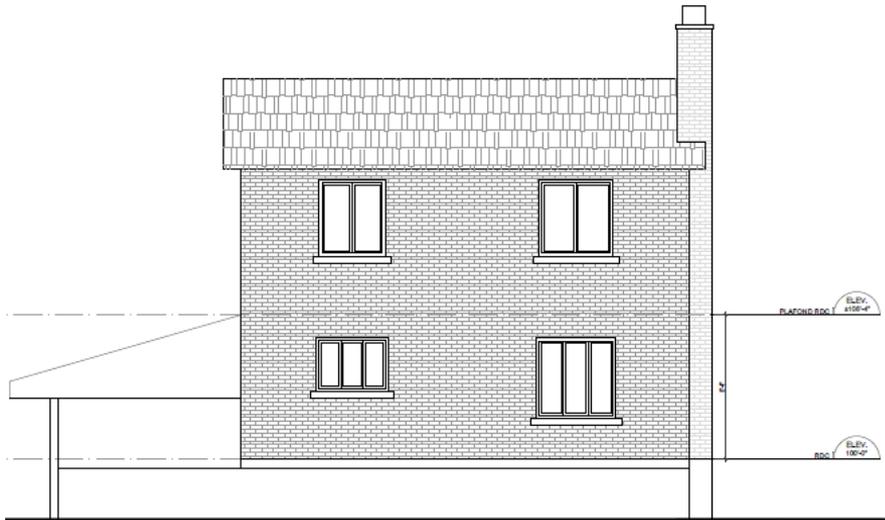
PROPOSÉ



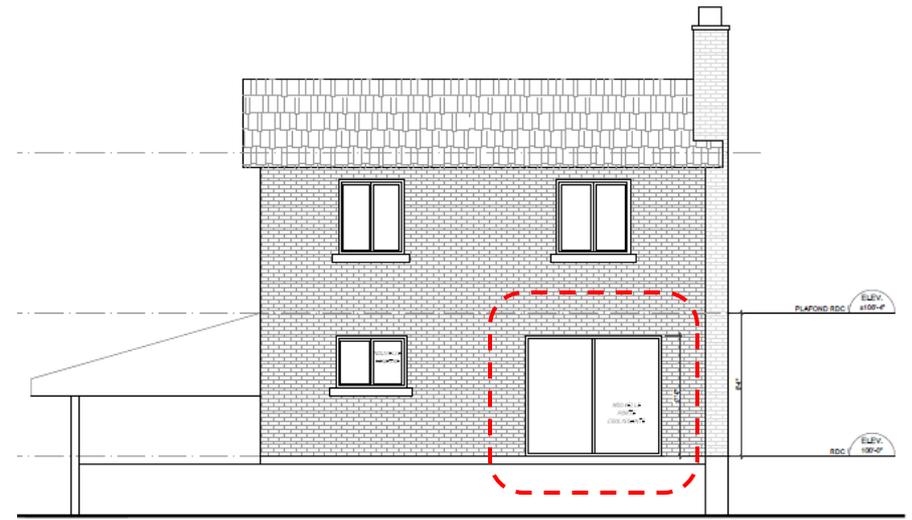
EXISTANT



PROPOSÉ



EXISTANT



SURFACE DE LA FACADE: ≈ 61 M²

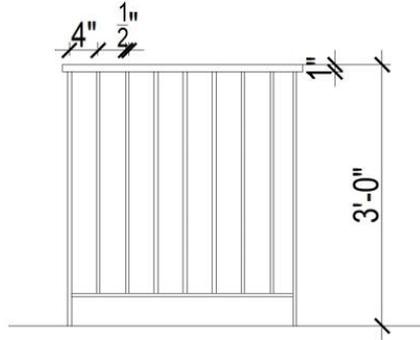
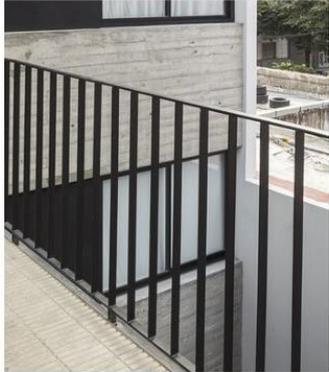
PROPOSÉ



Revêtements extérieurs en acier de MAC -
Profile: Norwood ou Norwood mini
Couleur: noir titane, noyer noir ou anthracite



Garde-corps en aluminium soudé sur mesure.



Croquis - Garde-corps

Porte en acier Lepage sans fenêtre, couleur tel que revêtement



Fenêtre à battant Lepage hybride aluminium/pvc blanc tel que les fenêtres existantes ci-dessus

ANALYSE

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.	○	
	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.	○	
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	○	L'avant-corps se distingue par son volume et par la différence de matérialité;
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	○	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	○	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	○	
	d) 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.	○	
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	○	
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	○	
	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 traits dominants de son milieu d'insertion.	○	Le volume de l'avant-corps est légèrement massif et gagnerait à être plus perméable avec la cour avant;
	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.	X	Le projet propose un revêtement métallique à texture de bois, de faible calibre; Considérant les petites superficies, nous recommandons son remplacement par revêtement de bois.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	○	
	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.	○	Le volume de l'avant-corps est légèrement massif et gagnerait à être plus perméable avec la cour avant;
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	○	Le bâtiment existant est mis en valeur par la simplicité du traitement architectural;
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préféablement 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.	○	
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préféablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	○	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	○	

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.	○	Présence de typologies très variées dans le cadre bâti 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.	○	Condition d'origine préservée;
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément d'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.	○	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	○	Le projet propose un revêtement métallique à texture de bois, de faible calibre;
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	○	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	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.	X	Revêtement sombre;
	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	Condition existante;
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	○	L'aménagement des cours demeure inchangé. Aucune bonification de la plantation ou du couvert végétal n'est prévu;
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	Condition existante;
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	arbres existants;
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisés sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	Condition existante;
	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	Condition existante;
	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.	N/A	condition existante
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	N/A	condition existante
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Condition existante;
	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	Condition existante;
	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

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;

Cependant, considérant la faible superficie de murs à recouvrir, la Direction recommande de remplacer le revêtement métallique à texture de bois proposé par un produit de bois de qualité;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3200, RUE JEAN BRILLANT**

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant la restauration de l'enveloppe de bâtiment ainsi que la réhabilitation des saillies, pour le Pavillon Jean-Brillant, situé au 3200, Rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis **3003333283**.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Travaux visant la restauration de l'enveloppe de bâtiment ainsi que la réhabilitation des saillies du Pavillon Jean-Brillant / UdeM

- Restauration des composantes de béton architectural;
- Améliorer l'étanchéité de l'enveloppe du bâtiment;
- Refaire les escaliers extérieurs;

02

ANALYSE

Grande propriété à caractère institutionnel;

Secteur du Mont-Royal:

Site patrimonial déclaré du Mont-Royal;

- Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052);
- Autorisation de travaux requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

03

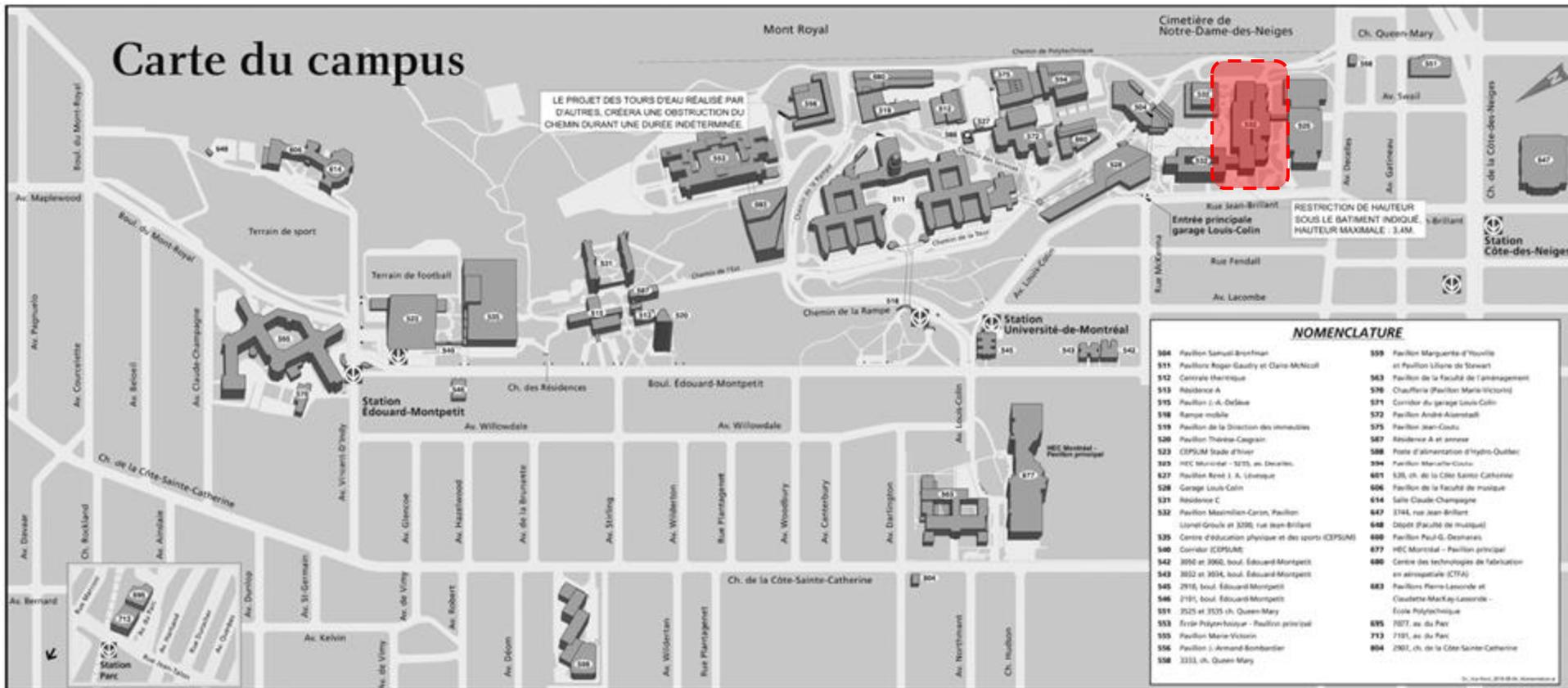
RECOMMANDATION

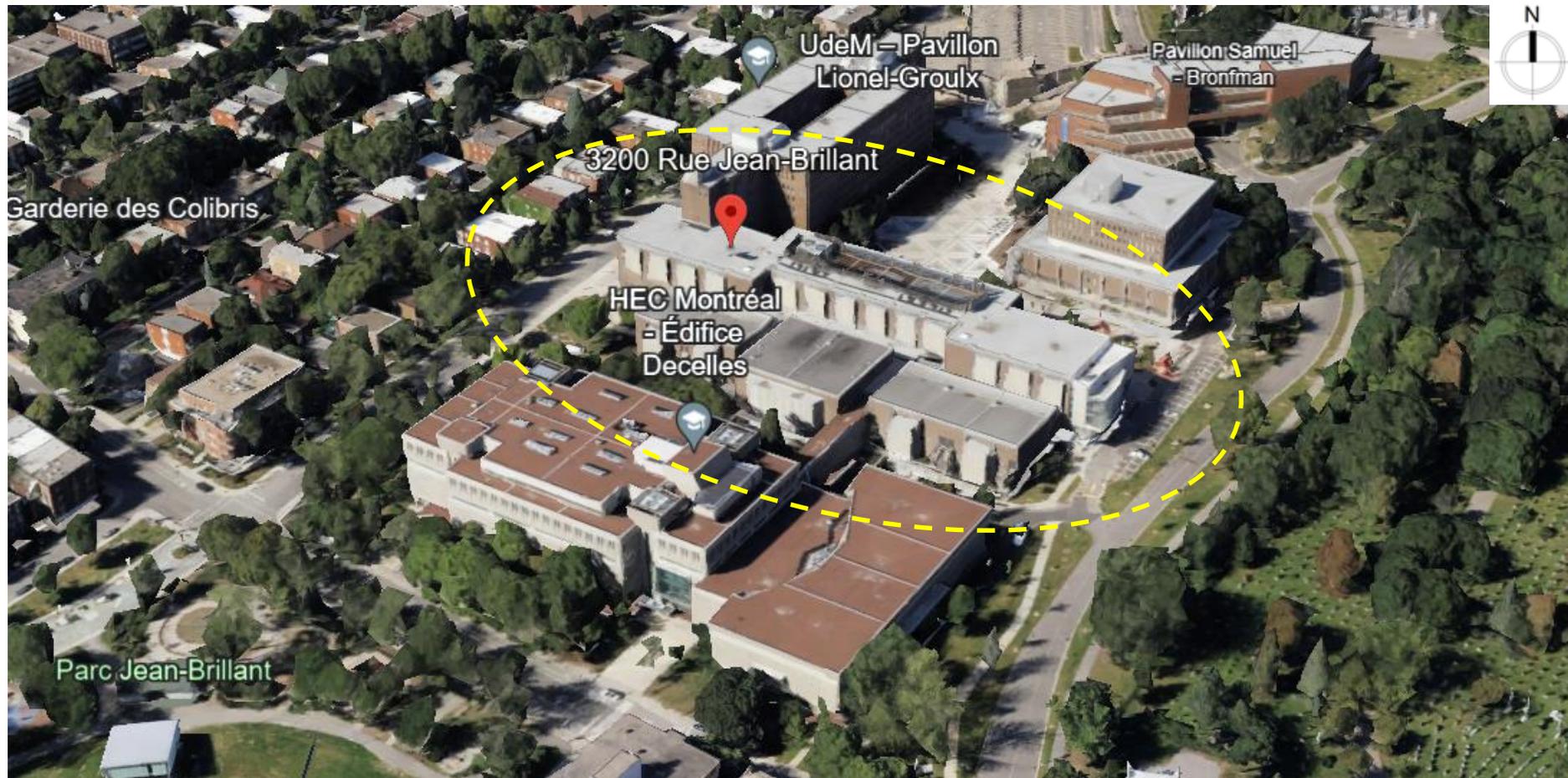
La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE

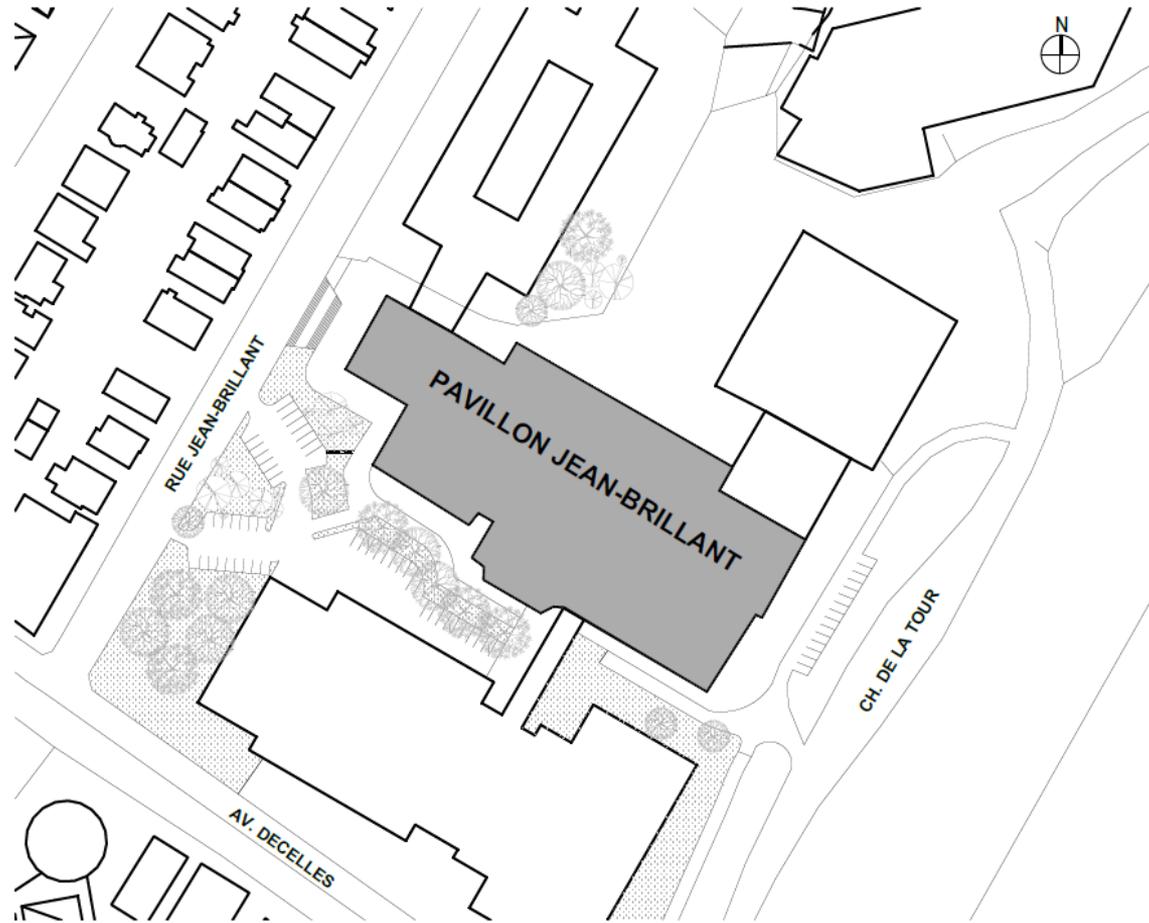


PAVILLON JEAN-BRILLANT





LOCALISATION : DISTRICT CÔTE-DES-NEIGES



1 PAVILLON JEAN-BRILLANT
PLAN D'IMPLANTATION
ÉCHELLE : 1 : 1000



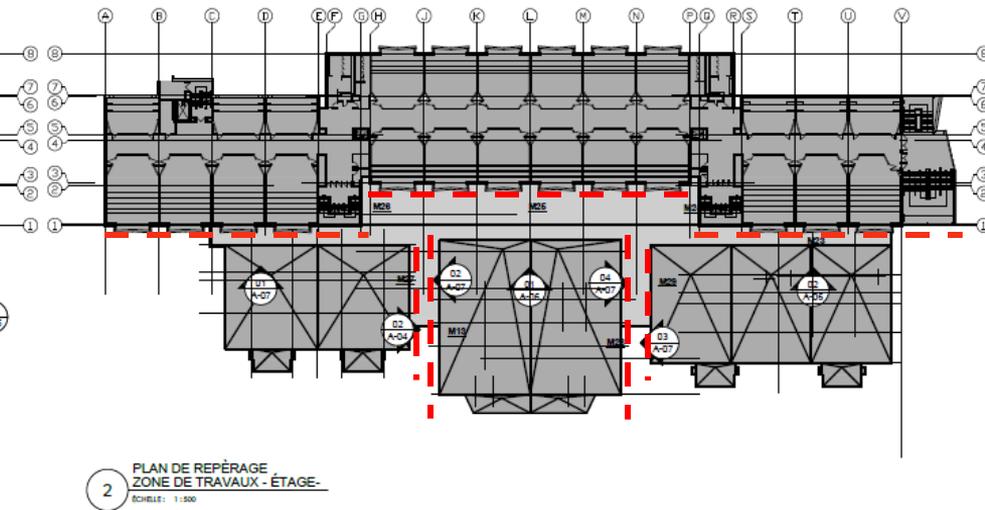
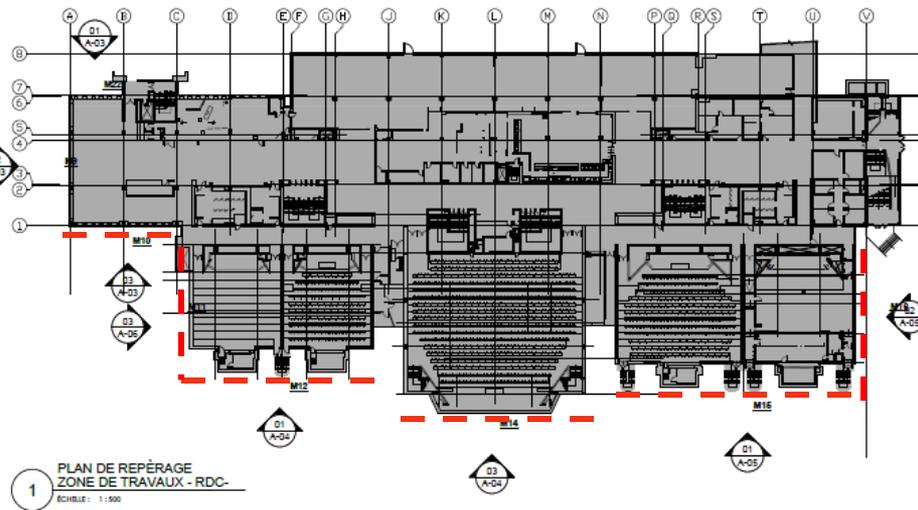
PHOTO ÉLÉVATION M12



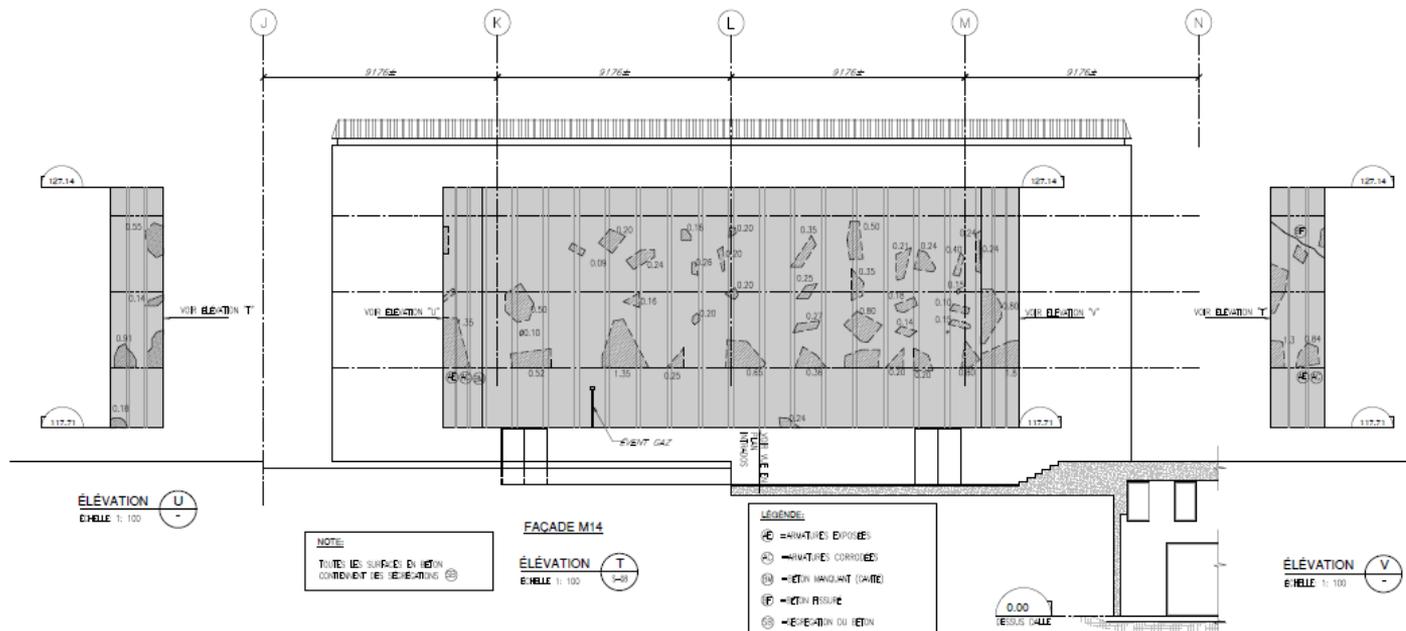
PHOTO ÉLÉVATION M14

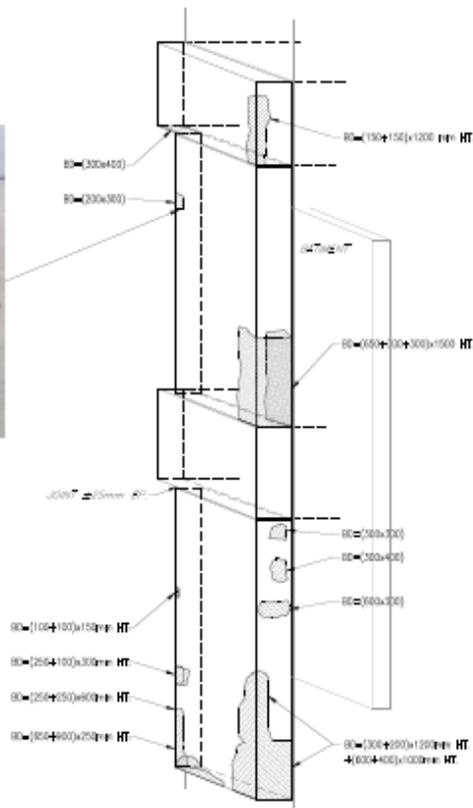
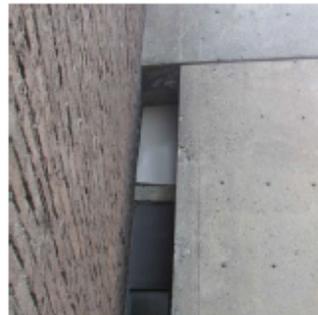


PHOTO ÉLÉVATION M15

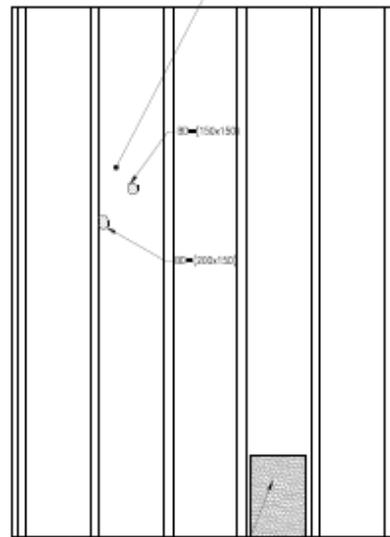


**— MURS VISÉS PAR LES TRAVAUX DE RESTAURATION
DES COMPOSANTES DE BÉTON STRUCTURAL**

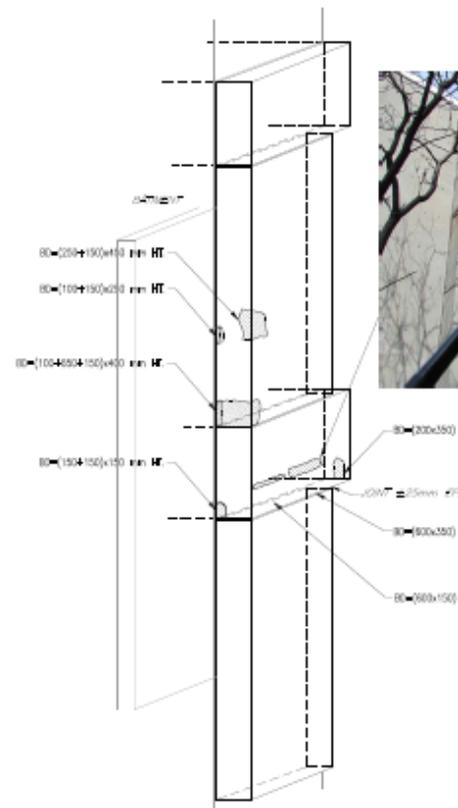




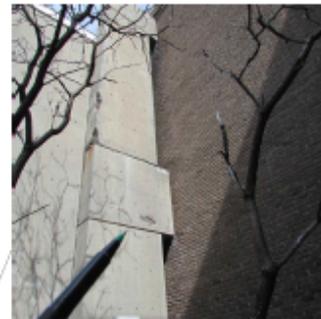
ÉLÉVATION O
Echelle 1:50

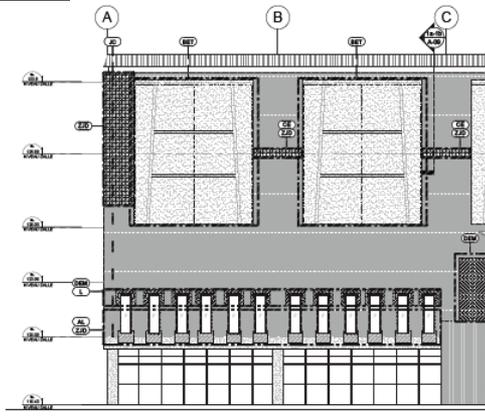


ÉLÉVATION R
Echelle 1:50

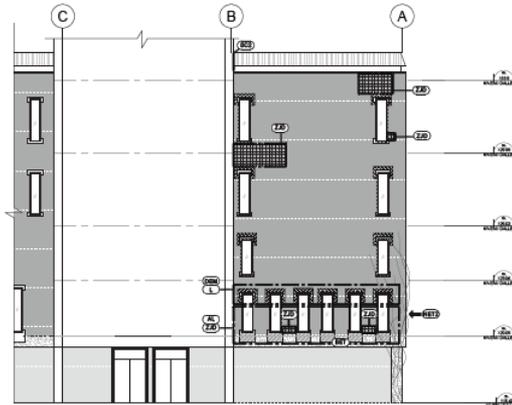


ÉLÉVATION P
Echelle 1:50

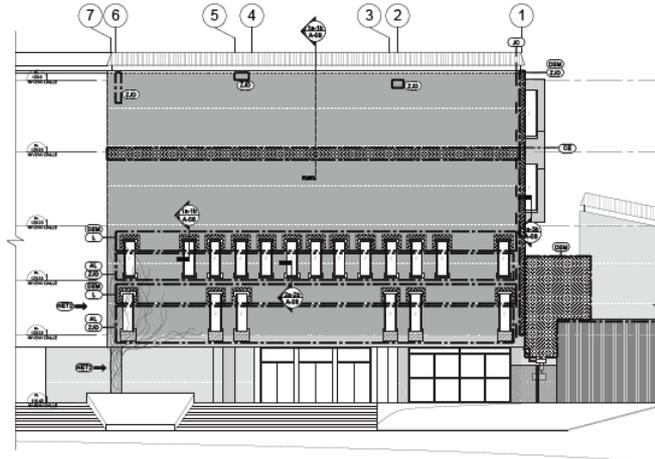




03 ÉLÉVATION M10 - AXE A-C
ÉCHELLE : 1/100

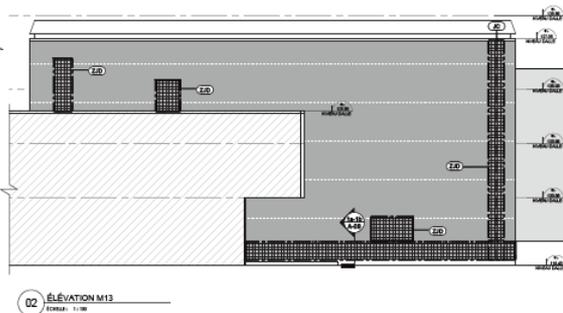
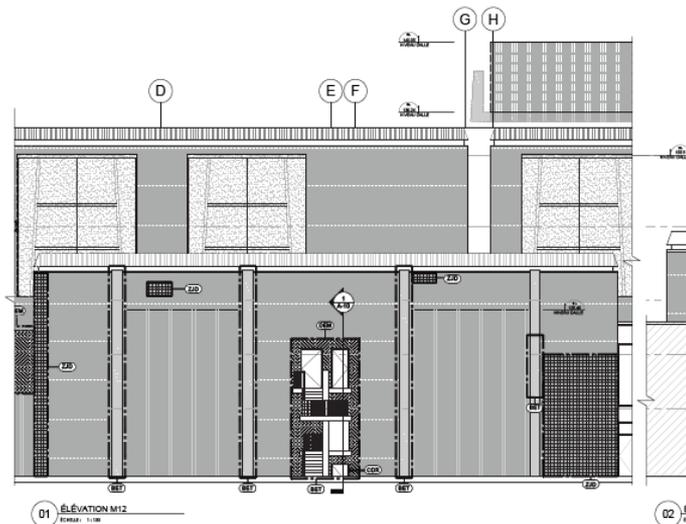
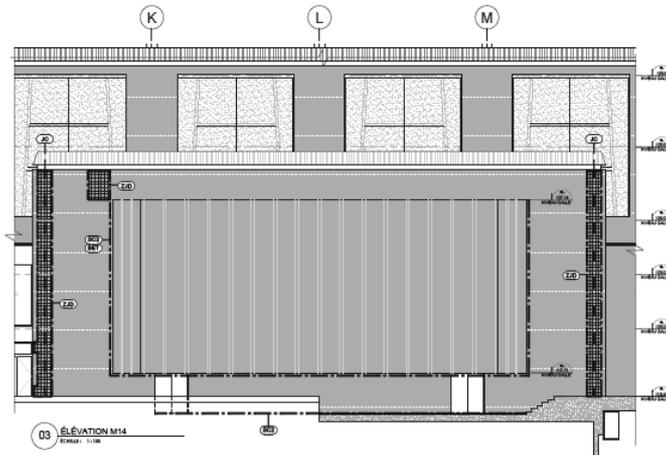


01 ÉLÉVATION M22
ÉCHELLE : 1/100



02 ÉLÉVATION M9
ÉCHELLE : 1/100





DÉPLACEMENT ET
CONTENU EN L'ÉTAT D'ISSON
DES PARTICULIERS DE
GÉOCHAUFFAGE



PHOTO ÉLÉVATION M12

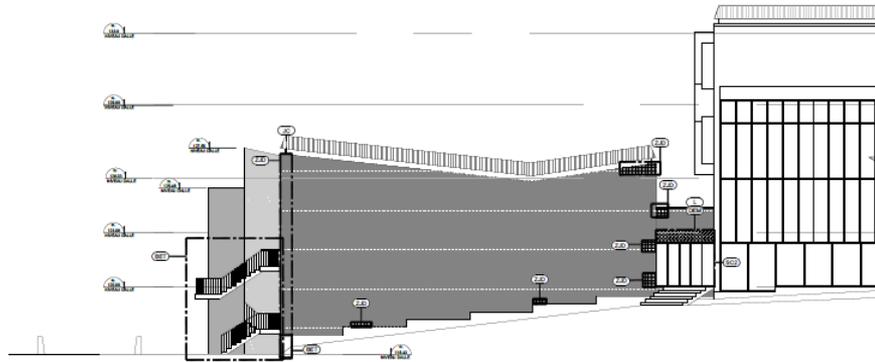


PHOTO ÉLÉVATION M15



PHOTO ÉLÉVATION M14





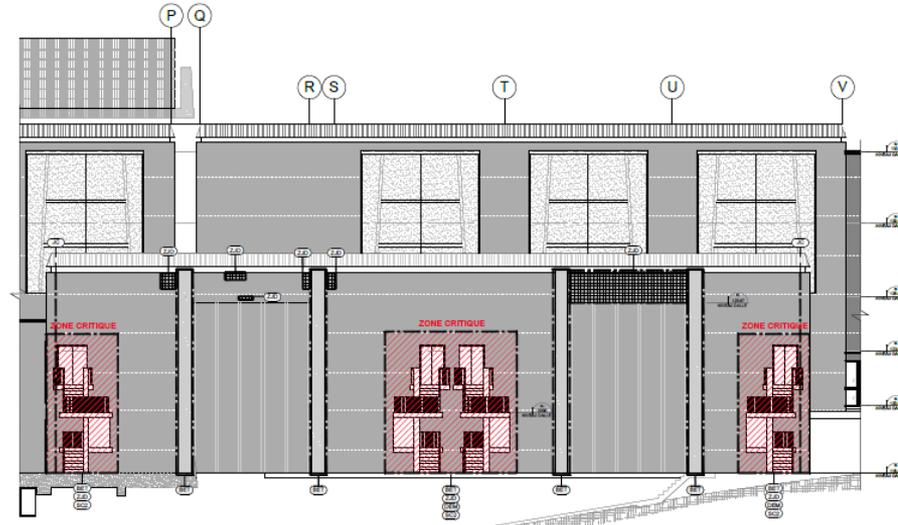
02 ÉLÉVATION M16
Dessiné : 11/08



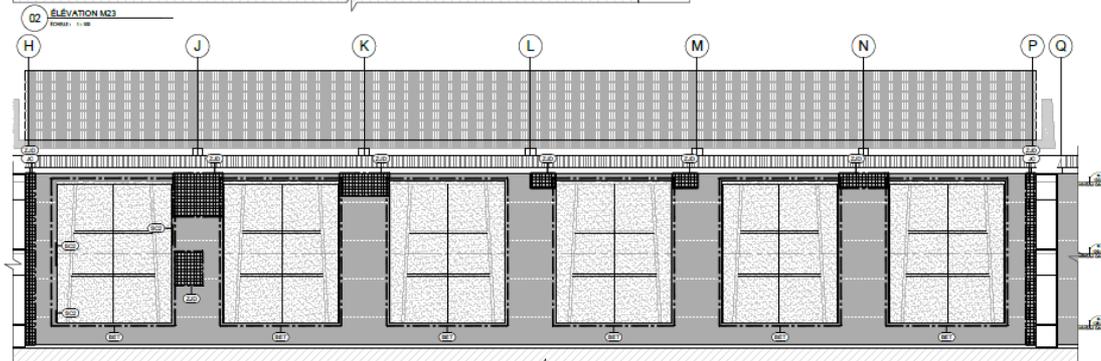
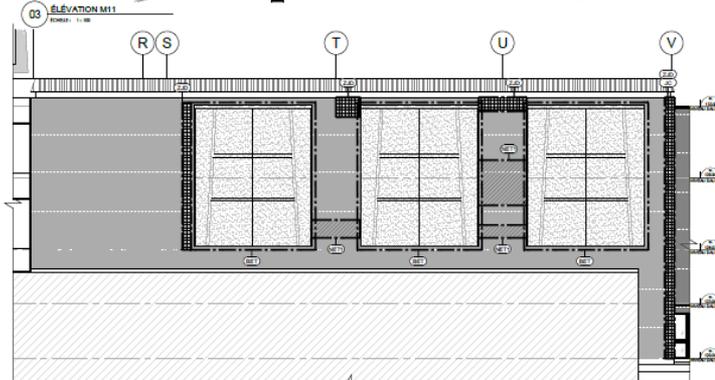
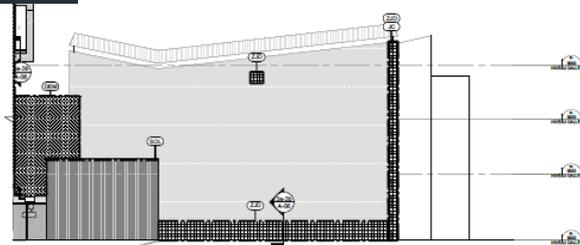
PHOTO ÉLÉVATION M16



PHOTO ÉLÉVATION M16



01 ÉLÉVATION M15
Dessiné : 11/08



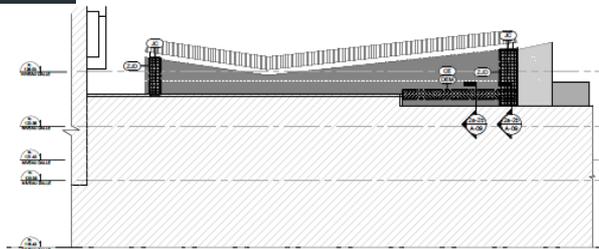
GAUCHER LE PASSAGE
LIBRE AVEC PROTECTION
METALIQUE



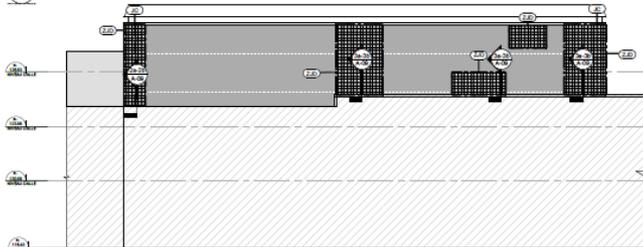
PHOTO ÉLEVATION M11



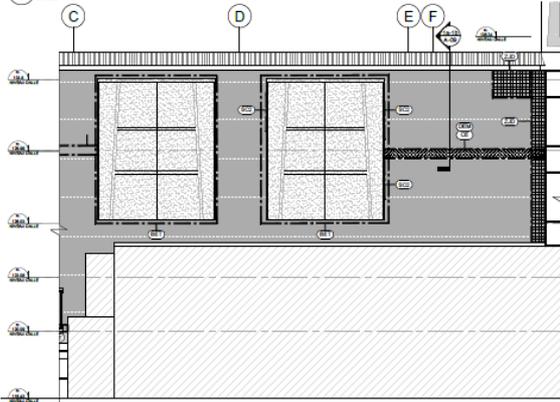
PHOTO ÉLEVATION M5



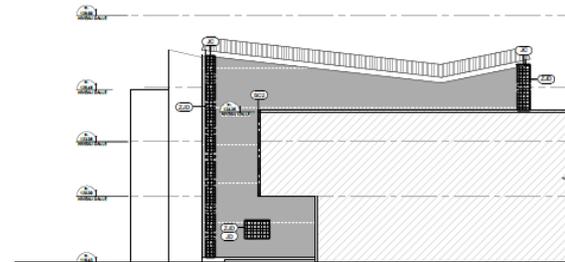
04 ÉLÉVATION M29
D04/01 - 1/50



03 ÉLÉVATION M28
D03/01 - 1/50



01 ÉLÉVATION M10 - AXE C-C
D01/01 - 1/50



02 ÉLÉVATION M27
D02/01 - 1/50



PHOTO ÉLÉVATION M27



PHOTO ÉLÉVATION M28



PHOTO ÉLÉVATION M29

ÉLÉVEMENT TEMPORAIRE DE L'ANTENNE PARABOLIQUE COORDONNER AVEC LE GESTIONNAIRE ET PRÉVOIR LES PLANS DE RECALIBRAGE

REPLACER LE GARDE-CORPS AVEC UN GARDE-CORPS 100CM DE HAUT EN ACIER GALVANISÉ



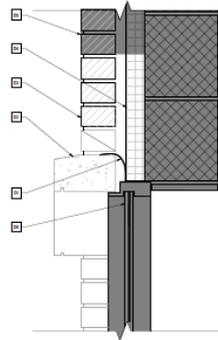
PHOTO LINTEAU 1 EXISTANT



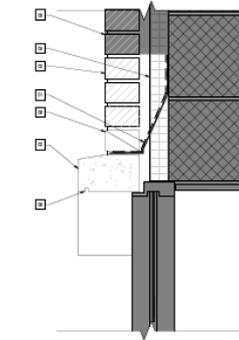
PHOTO ALLÈGE 1 EXISTANTE



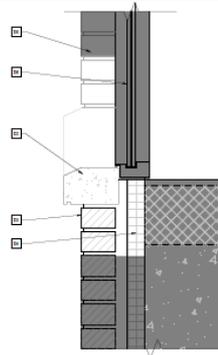
PHOTO ALLÈGE 2 EXISTANTE



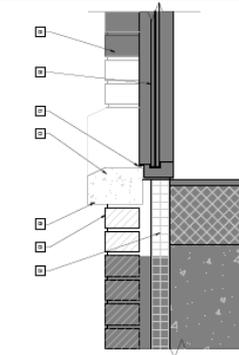
01a COUPE MAÇONNERIE LINTEAU TYPE 1 - DÉMOLITION
FORMA - 1/8



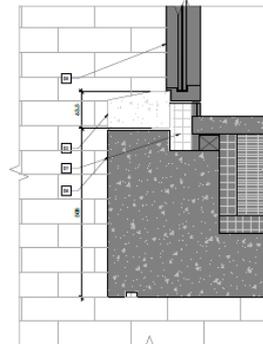
01b COUPE MAÇONNERIE LINTEAU TYPE 1 - CONSTRUCTION
FORMA - 1/8



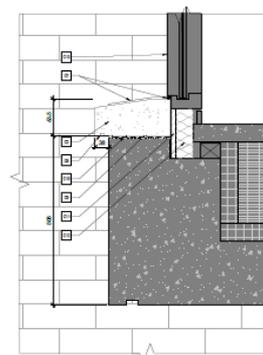
02a COUPE MAÇONNERIE ALLÈGE TYPE 1 - DÉMOLITION
FORMA - 1/8



02b COUPE MAÇONNERIE ALLÈGE TYPE 1 - CONSTRUCTION
FORMA - 1/8



03a COUPE MAÇONNERIE ALLÈGE TYPE 2 - DÉMOLITION
FORMA - 1/8



03b COUPE MAÇONNERIE ALLÈGE TYPE 2 - CONSTRUCTION
FORMA - 1/8

LÉGENDE

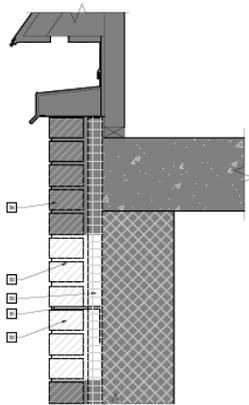
■ HORS TRAVAIL

NOTES SPÉCIFIQUES - DÉMOLITION

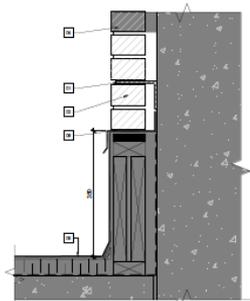
- MEMBRANE ET FEUILLE DE CLUVERE EXISTANTE À DÉMOLIR
- LANTAILLAGE EN BETON EXISTANT À DÉMANTÉLER
- SECTION DE BRIQUE EXISTANTE À DÉMANTÉLER AVEC PRÉCAUTION, NETTOYER ET ENTREPOSER DANS UN ENDOIT PROTÉGÉ
- SECTION DISJOINT RIGIDE EXISTANT À DÉMOLIR
- MAÇONNERIE DE BRIQUE EXISTANTE À CONSERVER
- FINITRE EXISTANTE À CONSERVER ET PROTÉGER DURANT LES TRAVAUX DE MAÇONNERIE
- VÉRIFIER LE FOND ET RETIRER LES ÉLÉMENTS ENCOFFRÉS
- BETON EXISTANT (ASR STRUCTURE) NETTOYER LA SURFACE SUITE AU TRAVAIL DE TOUTE POUSSIÈRE OU DÉBRIS

NOTES SPÉCIFIQUES - CONSTRUCTION

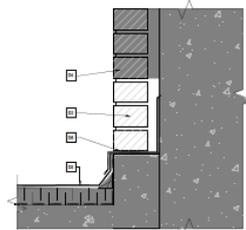
- NOUVEAU SOUS-MEMBRANE EN A.G. CAL 24 INSTALLÉ SOUS L'APPUI DE MAÇONNERIE EXISTANTE, AVEC RETOUR DE 90° MINIMUM À L'EXTREME AVEC OUV. CHAQUE EXTRÉMITÉ
- NOUVEAU LANTAILLAGE EN BETON
- SECTION DE BRIQUE À RÉINSTALLER
- NOUVELLE SECTION DISJOINT RIGIDE COMPATIBLE
- MAÇONNERIE DE BRIQUE EXISTANTE À CONSERVER
- NOUVELLE CHANTELEURE Ø40
- NOUVEAU SCÉLANT SUR BOUEN COMPRESSIBLE
- BRISSE-GOUTTE
- JOINT DE MORTIER
- MEMBRANE DE LANSOL
- PAVILLON DE FERRONNERIE 13mm
- REPLISSAGE DISJOINT EN LANE MINÉRALE
- FINITRE EXISTANTE À CONSERVER, PROTÉGER ET NETTOYER LES VITRAGES DE POUSSIÈRE
- NOUVELLE BARRÈRE DE TERNISSAGE EN ALUM. HYDROSCOPABLE POUR RETENUE DU REBOURDE DE LA NOUVELLE MEMBRANE
- SOUS CAL 24 AVEC LAMIER DE REJET DECAL



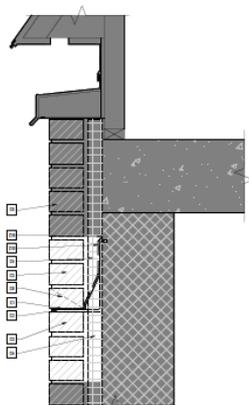
01a COUPE MAÇONNERIE - DÉMOLITION
LINTEAU STRUCTURAL HAUT
PROJETS - 1:8



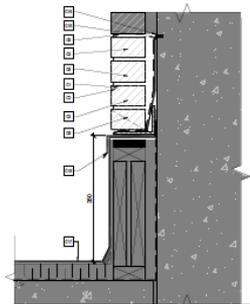
02a COUPE MAÇONNERIE - DÉMOLITION
LINTEAU STRUCTURAL BAS
PROJETS - 1:8



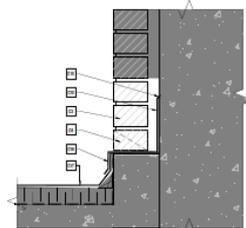
03a COUPE MAÇONNERIE - DÉMOLITION
SOLIN
PROJETS - 1:8



01b COUPE MAÇONNERIE - CONSTRUCTION
LINTEAU STRUCTURAL HAUT
PROJETS - 1:8



02b COUPE MAÇONNERIE - CONSTRUCTION
LINTEAU STRUCTURAL BAS
PROJETS - 1:8



03b COUPE MAÇONNERIE - CONSTRUCTION
SOLIN
PROJETS - 1:8

LÉGENDE

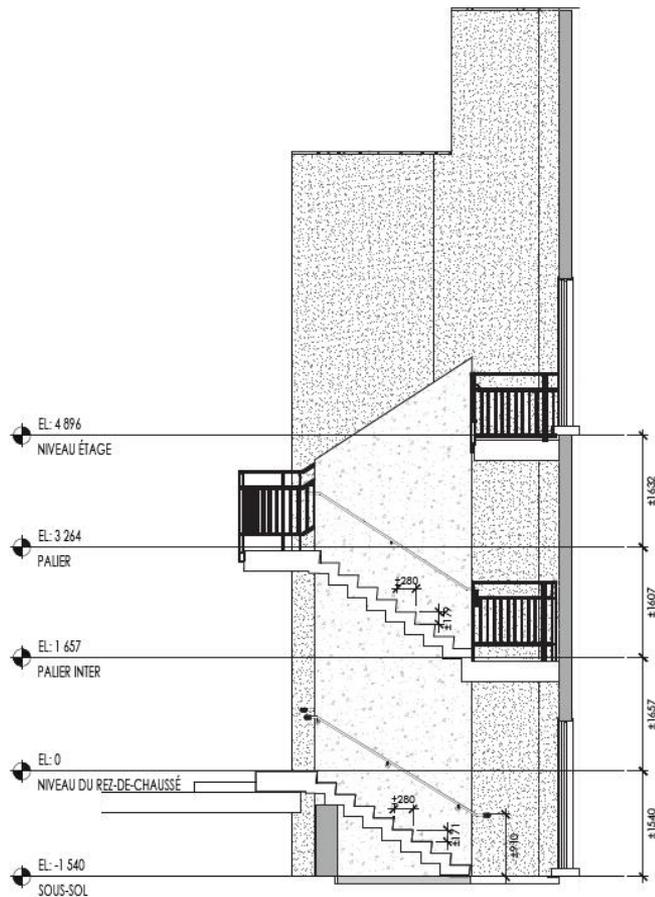
■ NOUVEAU TRAVAIL

NOTES SPÉCIFIQUES - DÉMOLITION

- LINTEAU STRUCTURAL EXISTANT À DÉMOLIR, VOR DOCUMENTS INAL STRUCTURE
- SECTION DE BRIQUE EXISTANTE DE 180 RANG À DÉMANTÉLER AVEC PRÉCAUTION, NETTOYER ET ENTREPOSER DANS UN BACLOUT PROTÉGÉ
- SECTION DISJOINTANT RIGIDE EXISTANT À DÉMOLIR
- MAÇONNERIE DE BRIQUE EXISTANTE À CONSERVER
- SURFACE COURANTE DE TOITURE À PROTÉGER DURANT LES TRAVAUX, NE PAS DÉPLAÇER
- NETTOYER LA SURFACE ET PRÉPARER POUR POSE DE MEMBRANE

NOTES SPÉCIFIQUES - CONSTRUCTION

- NOUVEAU SOLIN MÉTALLIQUE EN ALU, CLAUSTRÉ, BORDÉ, LARGESUR DE MAÇONNERIE JOINTIFÈRE, AVEC RETOUR DE 80 MM MINIMUM À L'ARRIÈRE AINSI QU'À L'AVANT
- NOUVEAU LINTEAU STRUCTURAL EN ALU GALVANISÉ, FOURNER UN DESSIN D'ATELIER SOIGNÉ ET ÉTAMPÉ PAR UN INGÉNIEUR DIBRAGÉ PAR ENTREPRENEUR GÉNÉRAL, JOINTIFÈRE LES HOUILLES, PROCEDE PROTEGER POUR PROTEGER
- SECTION DE BRIQUE À RÉINSTALLER: REMPLACER LES BRIOLES ENCOMBRÉES AVEC BRIOLES NEUVES DU MÊME FORMAT, TEXTURE ET COULEUR, ALIGNER LES JOINTS DE MORTIER AVEC LES JOINTS EXISTANTS
- NOUVELLE INSERTION DISJOINTANT RIGIDE EN LAINE MINÉRALE, ATTACHES POUR SOUDER EN PAREVAIS RIGIDES
- BRIOLES EXISTANTES À CONSERVER, NETTOYER LA BRIOLE ADJACENTES DE TOUTE SAUSSIÈRE, SALETÉ ET POUSSIERE
- HOUILLE CHANTREUSE 80x400MM CC AVEC ÉVENT À BRIOLE, GARDER LA LAINE DANS L'ESPACE DE DÉBRIS ET MORTIER AVEC UN VENTIL DE DRAINAGE PLUVE GÂTE, L'ÉPARGNER MANUELS À VANDER AL CHANTRE
- NOUVELLE SCELANT SUR SOLIN COMPRESSIBLE, LE SCELANT SERA DE COULEUR DE LA MAÇONNERIE ADJACENTE
- BRISSE GOUTTE INTERNE SUR LA PLÈNE LARGEUR DU BÉTON PAS-BRIOLE
- JOINT DE MORTIER TYP. MÊME COULEUR QUE LE MORTIER EXISTANT
- MEMBRANE DE LAINAGE AUTO-COLLANTE DÉTACHÉE SUR SURFACE PRÉPARÉE ET CHAUFFANT NOUVEAU SOLIN MÉTALLIQUE, CHÉQUER AVEC LES SYSTÈMES DE TRANCHE EXISTANTES, TOUTES LES CHÉQUEREMENTS DE MEMBRANE DEVONT ÊTRE DANS LE SENS DE L'ÉCOULEMENT DE L'EAU
- PAREVAIS DE FIBROCEMENT 12 MM SUR FOND DE FIXATION EN MONTANTS MÉTALLIQUES ET FOURNIES D'ACIER GALVANISÉ
- REMPLISSAGE DISJOINTANT MINÉRALE POUR REMPLIR LES VIDES ET FENTES, RETIRER TOUT SOLANT ENCOMBRÉ DANS LA ZONE DES TRAVAUX
- FENÊTRE EXISTANTE À CONSERVER, PROTÉGER ET NETTOYER LES VITRAGES DANS LA ZONE DES TRAVAUX
- NOUVELLE BARRE DE TERMINATION EN ALU INOXYDABLE POUR RETENIR DU REBORD DE LA HOUILLE MEMBRANE AVEC SCELLEMENT CONTINU TYP. 04/14
- SOLIN DÉMONTANT AVEC LAMÈRE DE REJET 20x30 MM
- SURFACE COURANTE DE TOITURE À PROTÉGER DURANT LES TRAVAUX, NE PAS DÉPLAÇER



1 COUPE SUR ESCALIER 1 - CONSTRUCTION -
ÉCHELLE: 1:50



2 PHOTO ESCALIER 1 - EXISTANT -
ÉCHELLE: N.T.S



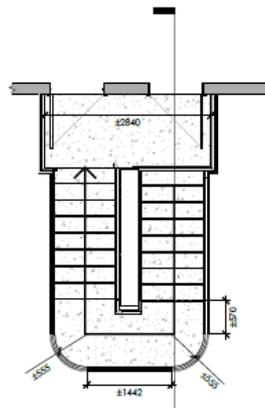
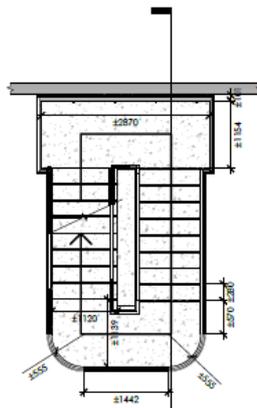
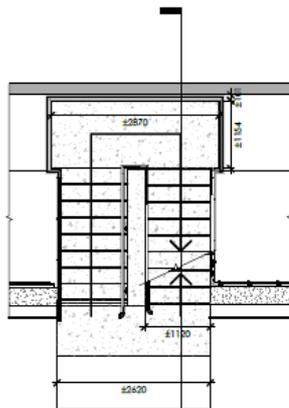
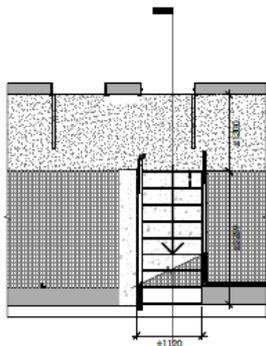
3 PHOTO ESCALIER 1 - EXISTANT -
ÉCHELLE: N.T.S



4 AXONOMÉTRIE ESCALIER 1 - CONSTRUCTION -
ÉCHELLE: N.T.S



5 VUE DE FACE ESCALIER 1 - CONSTRUCTION -
ÉCHELLE: N.T.S

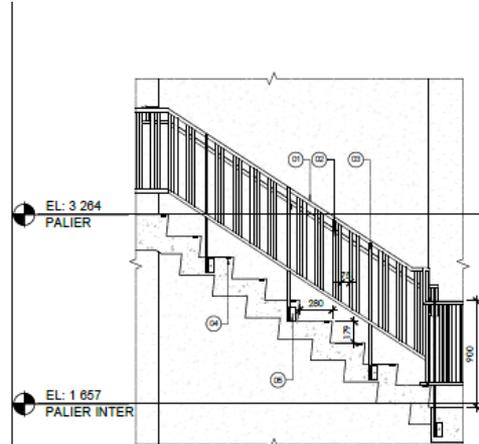


6 NIVEAU SOUS-SOL
PLAN ESCALIER 1
ÉCHELLE: 1:50

7 NIVEAU REZ-DE-CHAUSSÉE
PLAN ESCALIER 1
ÉCHELLE: 1:50

8 NIVEAU PALIER
PLAN ESCALIER 1
ÉCHELLE: 1:50

9 NIVEAU ÉTAGE
PLAN ESCALIER 1
ÉCHELLE: 1:50



10 ÉLÉVATION
EXTRAIT GARDE CORPS
ÉCHELLE: 1:25





ANALYSE

3003333283		3200 RUE JEAN-BRILLANT : PAVILLON JEAN-BRILLANT TRAVAUX DE RESTAURATION DE L'ENVELOPPE ET DES ESCALIERS		SM / LPC UDEM	RÈGLEMENT P20-052: PIIA EN VERTU DE L'ART.55
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
59. 1° OBJECTIFS	a)	favoriser la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager;	O		
59. 2°	a)	la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée et sa réhabilitation ne doit être envisagée qu'en dernier recours, sauf dans le cas visé au sous-paragraphes c;	O	L'apparence d'origine du béton structural sera préservée ainsi que la qualité des détails architecturaux, à l'exception des garde-corps pour les escaliers extérieurs dont la conception est revue afin d'être plus sécuritaires et de réduire les ancrages dans le béton exposé;	
	b)	la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit se faire en respect de sa forme et de son apparence d'origine, en tenant compte notamment des éléments suivants : les matériaux, la forme, les dimensions, les divisions, la disposition, le format, les détails, l'appareillage, le fini et la texture;	N/A		
	c)	la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée lorsqu'elle a pour but de ne pas remplacer à l'identique un matériau de mauvaise qualité ou incompatible avec le caractère d'un bâtiment ou d'un espace extérieur.	N/A		
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 59 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) et formule un avis FAVORABLE au projet.					
			OON/A		

RECOMMANDATION

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

- L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'apparence d'origine est essentiellement préservée ainsi que la qualité des détails architecturaux;
- Les travaux corrigent des faiblesses dans la composition des murs existants;
- Les travaux assurent la pérennité du patrimoine architectural.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – 3320, 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 les saillies sur les façades d'un immeuble multifamilial situé au 3320, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003328067.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Les travaux visent à remplacer tous les balcons sans changer les dimensions, remplacer les garde-corps en aluminium et à remplacer les 2 escaliers hélicoïdaux sans modifier les dimensions au mur latéral.

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B :

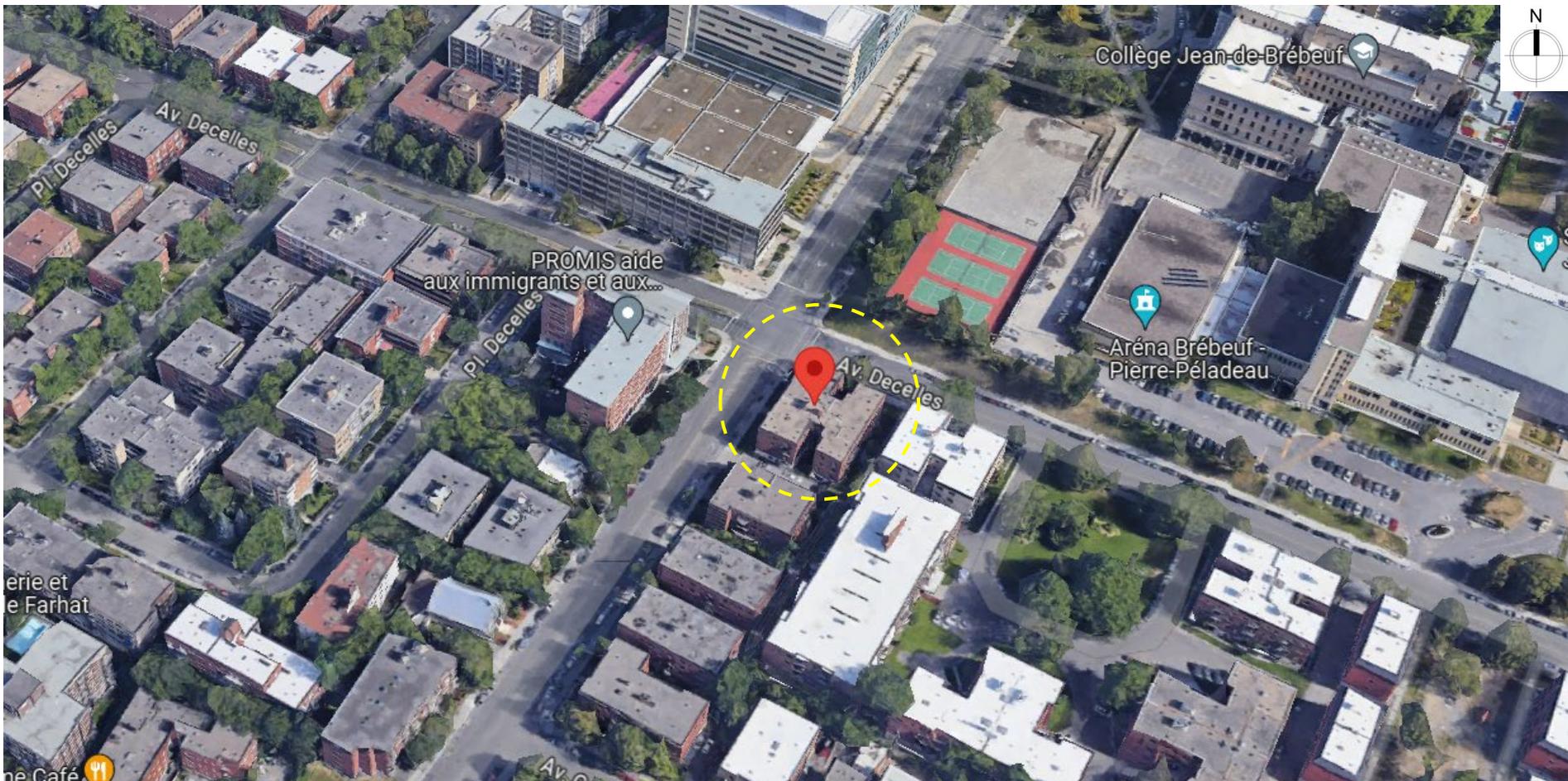
Modification de la forme de l'apparence d'origine non conforme aux articles 91 et 105.1;
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106;

03

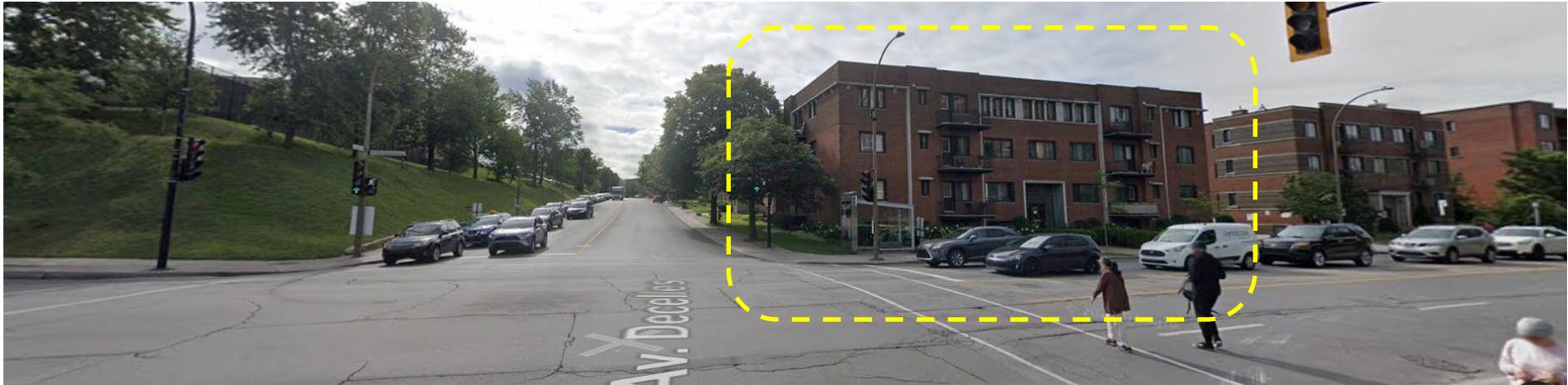
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet sous conditions.

CONTEXTE



LOCALISATION : DISTRICT CÔTE-DES-NEIGES



CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE



AVENUE DECELLES



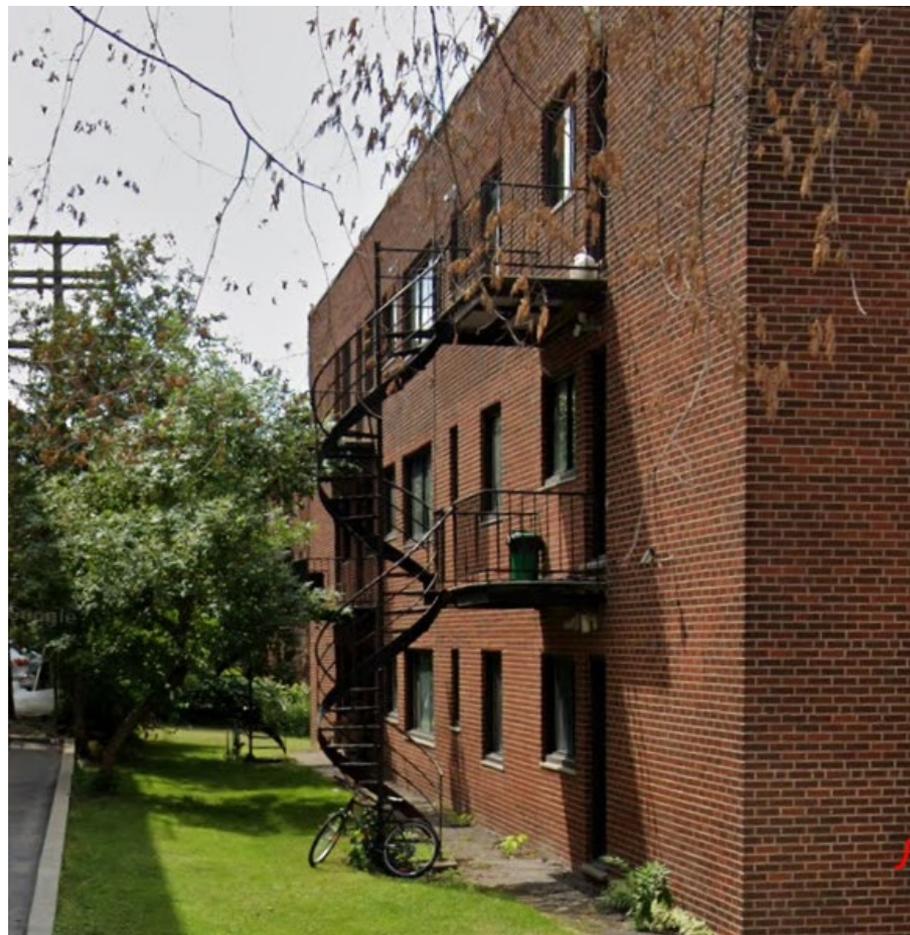
FAÇADE CÔTE-SAINTE-CATHERINE



FAÇADE DECELLES



GARDES-CORPS EXISTANTS SUR LES FAÇADES



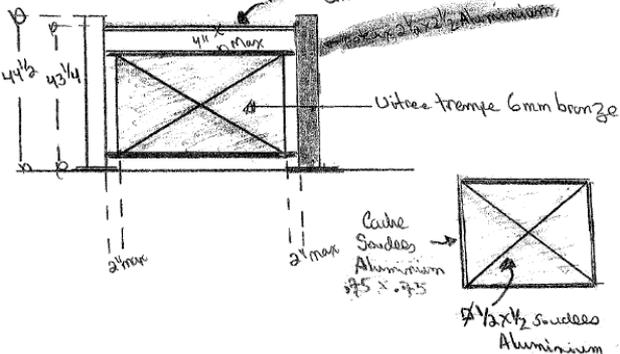
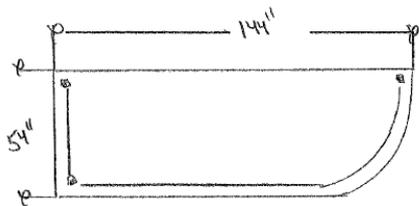
ESCALIERS EXISTANTS AU MUR LATÉRAL

28 Nov, 2023

Supra Plus Aluminium Inc.
10120 Rue Mirabeau
Anjou, Qc H1J 1T6
(514) 881-1868

Sonny Wong

3320 chemin de la côte St-catherine
H3T-1C6
#443

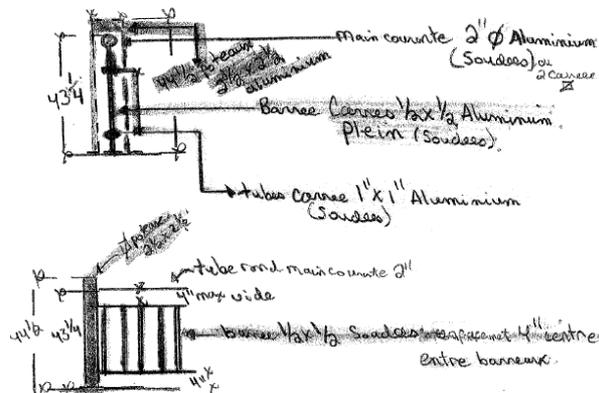
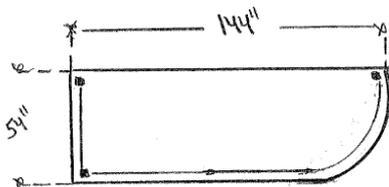


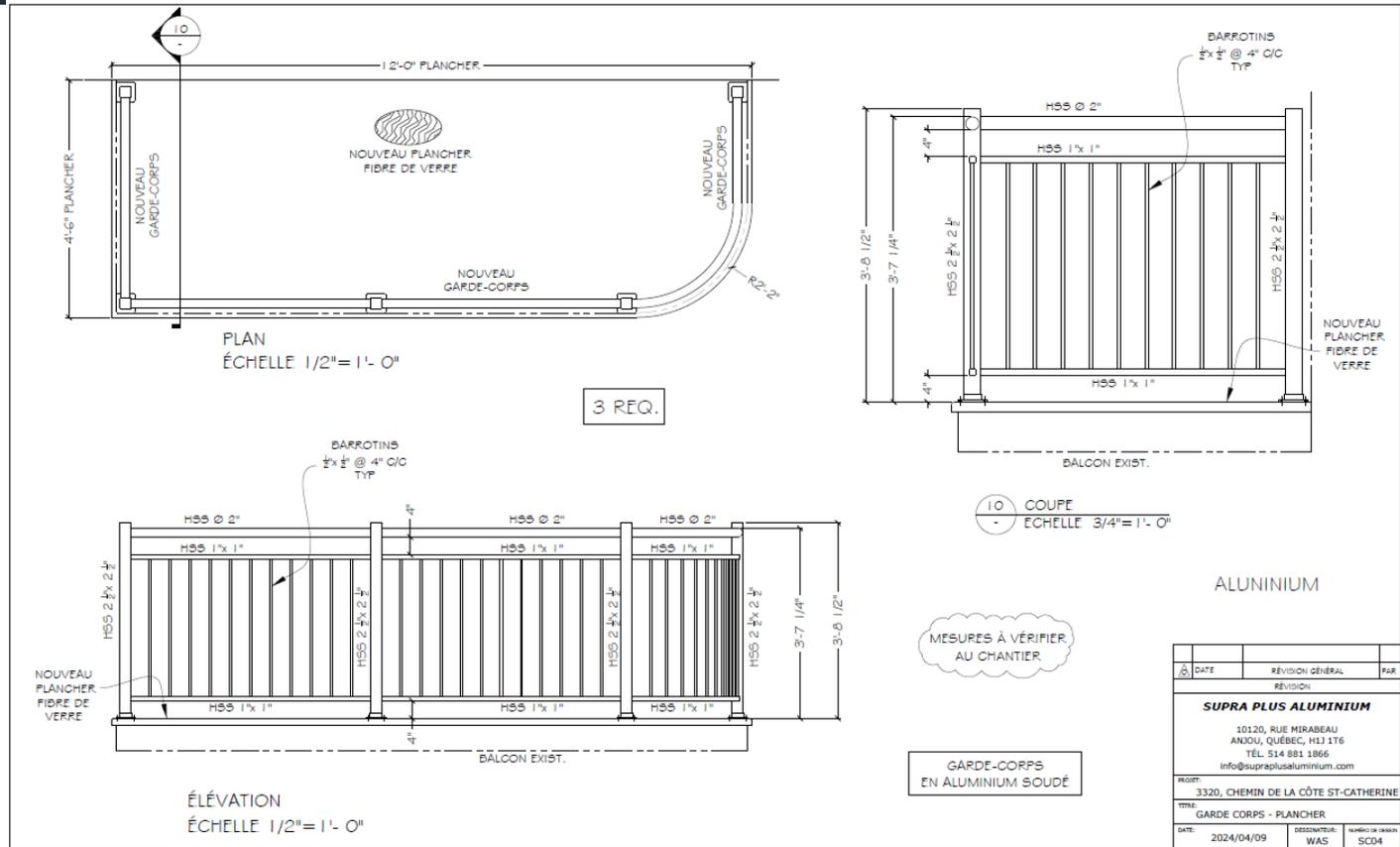
Supra Plus Aluminium Inc.
10120 Rue Mirabeau
Anjou, Qc H1J 1T6
(514) 881-1868

Sonny Wong

#443
28 Nov, 2023

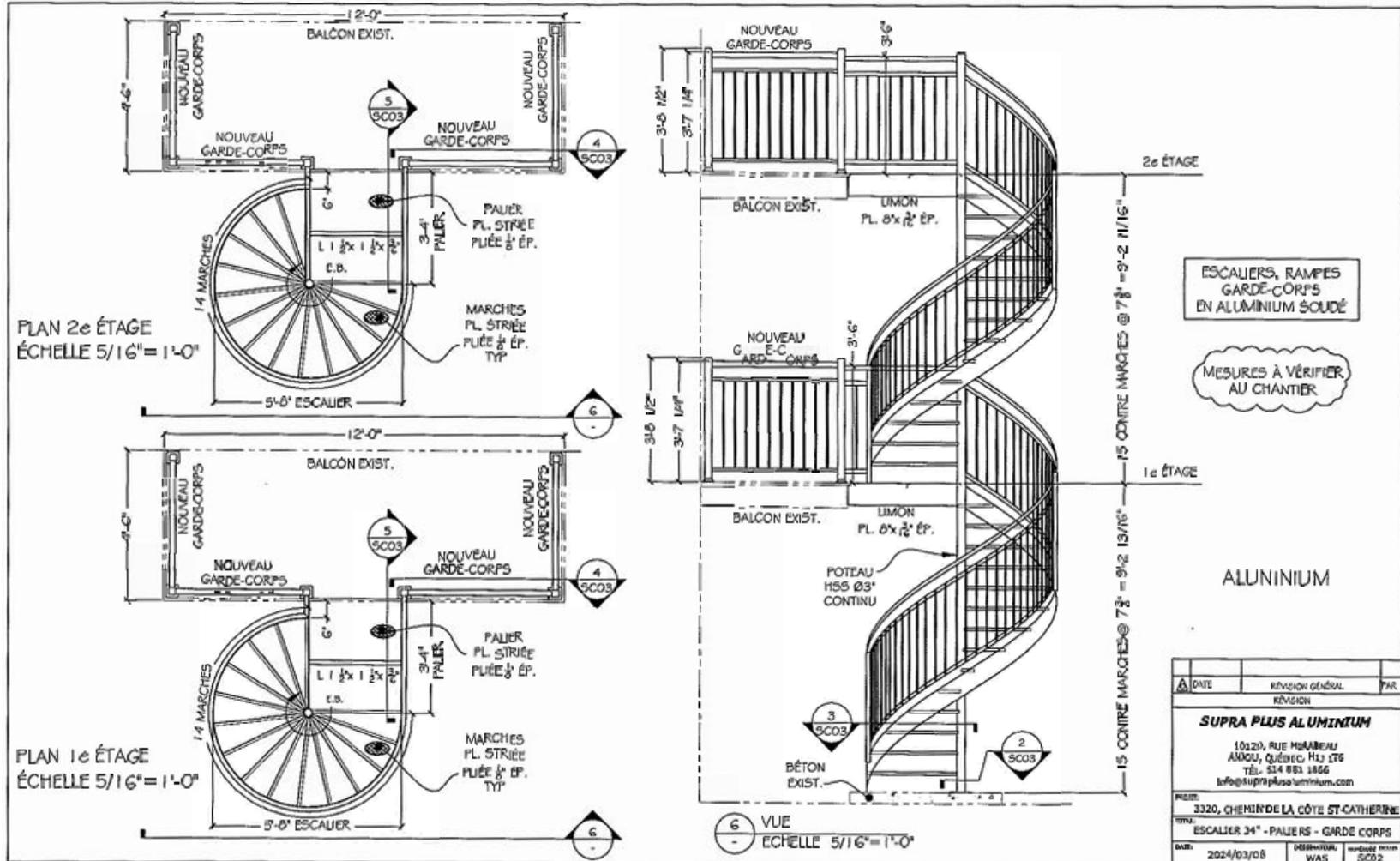
3320 chemin de la côte St-catherine
H3T-1C6





La Direction recommande de revoir la conception proposée pour les gardes corps en aluminium soudé, de manière à se rapprocher de la légèreté des garde-corps d'origine en fer forgé.

- **Éliminer, affiner, ou remplacer le profilé HSS proposé pour les poteaux;**
- **Éliminer le dépassement des poteaux afin d'assurer la continuité de la main courante.**

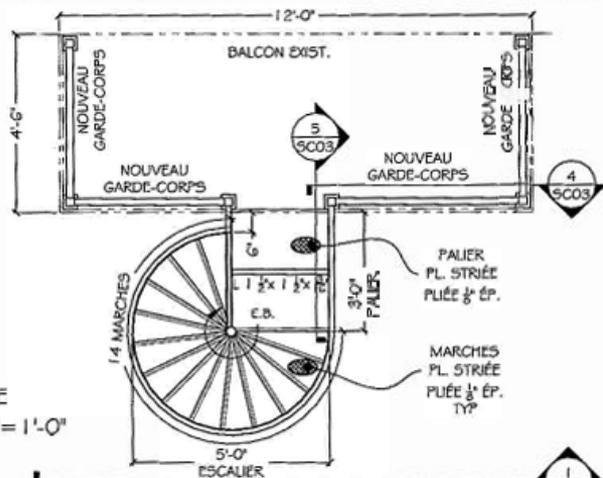


ESCALIERS, RAMPES
GARDE-CORPS
EN ALUMINIUM SOUDÉ

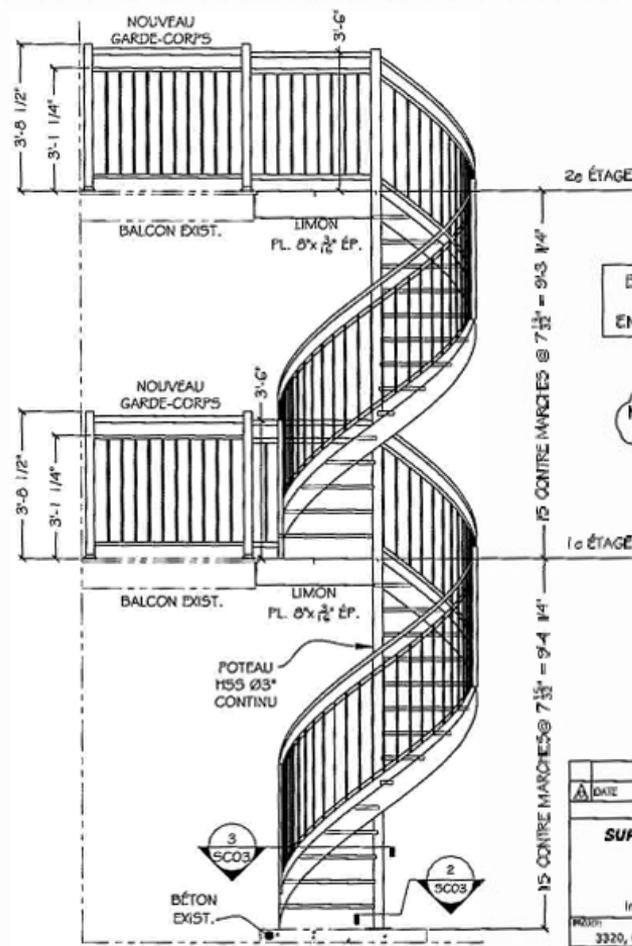
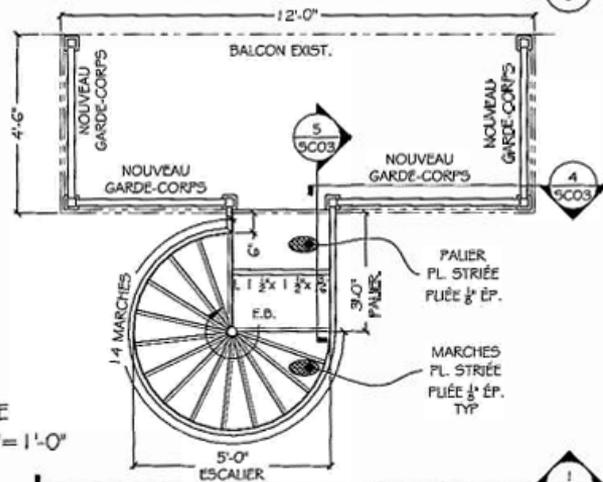
MESURES À VÉRIFIER
AU CHANTIER

DATE	RÉVISION GÉNÉRALE	PAR
	RÉVISION	
SUPRA PLUS ALUMINIUM		
10320, RUE MARBEAU ANOU, QUÉBEC, H1J 1T6 TÉL. 514 851 1866 info@supraplusaluminium.com		
PROJ. 3320, CHEMIN DE LA CÔTE ST-CATHERINE		
TITRE ESCALIER 34" - PALIERS - GARDE CORPS		
DATE 2024/03/08	DÉSIGNATEUR WAS	MODÉLISÉ PAR SC02

PLAN 2e ÉTAGE
ÉCHELLE 5/16" = 1'-0"



PLAN 1e ÉTAGE
ÉCHELLE 5/16" = 1'-0"



ESCALIERS, RAMPES
GARDE-CORPS
EN ALUMINIUM SOUDÉ

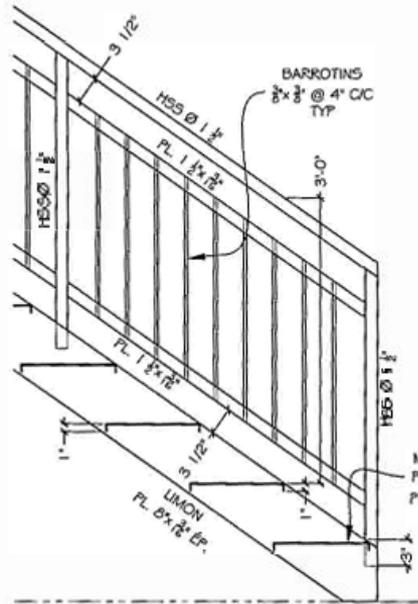
MESURES À VÉRIFIER
AU CHANTIER

ALUMINIUM

VUE
ÉCHELLE 5/16" = 1'-0"

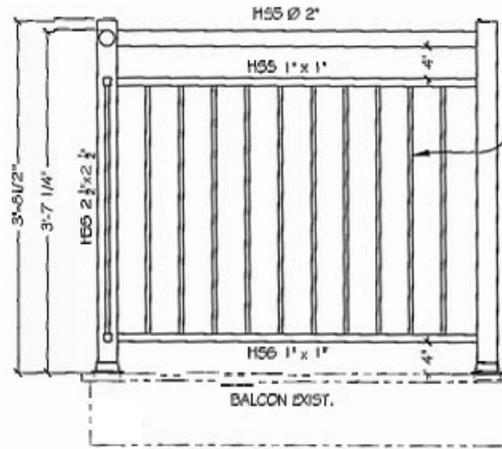
DATE	REVISION GÉNÉRAL	PAR
	REVISION	
SUPRA PLUS ALUMINIUM		
3020, RUE HERRAGEAU ANNOU, QUÉBEC, H1J 1T6 TÉL: 514 001 1866 Info@supraplusaluminium.com		
PROJET: 3320, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE		
TITRE: ESCALIER 30" - PALIERS - GARDES CORPS		
DATE: 2024/03/08	CONCEPTEUR: WAS	NUMÉRIQUE BARRÉ: SC01

MESURES À VÉRIFIER
AU CHANTIER

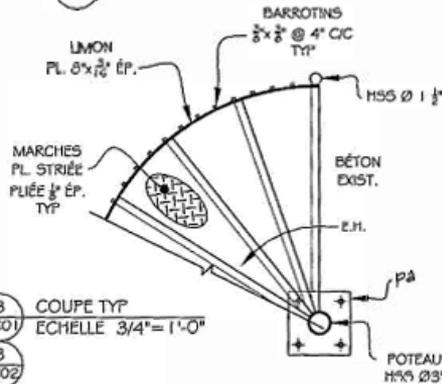


7 DÉTAIL RAMPE TYP
ECHELLE 3/4" = 1'-0"

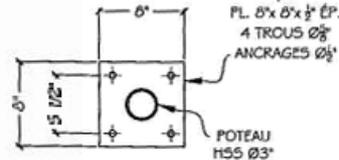
ESCALIERS, RAMPES
GARDE-CORPS
EN ALUMINIUM SOUDÉ



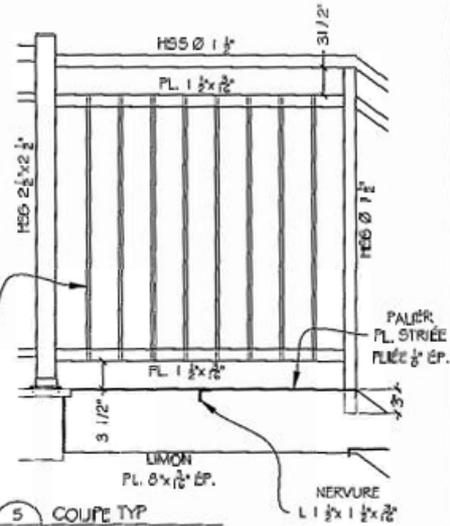
4 COUPE TYP
SC01 ECHELLE 3/4" = 1'-0"
4 SC02



3 COUPE TYP
SC01 ECHELLE 3/4" = 1'-0"
3 SC02



2 COUPE TYP
SC01 ECHELLE 1\"/>



5 COUPE TYP
SC01 ECHELLE 3/4" = 1'-0"
5 SC02

ALUMINIUM

DATE	REVISION GÉNÉRAL	PAR
	REVISION	
SUPRA PLUS ALUMINIUM		
10120, RUE MIRABEAU ANDUJ, QUÉBEC, H1J 1T6 TÉL. 514 881 1866 info@supraplusaluminium.com		
PROJET:	3320, CHEMIN DE LA CÔTE ST-CATHERINE	
TITRE:	ESCALIERS - PALIERS - GARDE CORPS	
DATE:	DESIGNATEUR:	NUMERO DE REVISION:
2024/03/08	WAS	SC03

ANALYSE

3003328067 3320 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE		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	La proposition initiale comprenant des garde-corps en verre a été abandonnée; Bien que les gardes-corps de fer forgé sont remplacés par de nouveaux en aluminium soudé, l'assemblage proposé s'éloigne encore trop des caractéristiques architecturales typiques du secteur;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Les travaux tendent à se conformer aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Les nouvelles composantes des saillies tendent à être compatibles avec l'expression d'origine de l'immeuble; La Direction recommande d'une part d'éliminer, affiner, ou remplacer le profilé HSS proposé pour les poteaux, et d'autre part d'éliminer le dépassement en hauteur des poteaux afin d'assurer la continuité de la main courante;
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 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 condition de revoir la conception proposé pour les gardes-corps.				
			OON N/A	

RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet n'est pas 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.

Considérant cependant que la proposition a évoluée et qu'elle tend à se rapprocher des orientations et des objectifs municipaux, la Direction formule un avis favorable aux travaux à condition de revoir la conception proposée pour les gardes corps en aluminium soudé, de manière à se rapprocher de la légèreté des garde-corps d'origine en fer forgé.

Il est donc recommandé de:

- **Éliminer, affiner, ou remplacer le profilé HSS proposé pour les poteaux;**
- **Éliminer le dépassement en hauteur des poteaux afin d'assurer la continuité de la main courante.**



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **6200, AVENUE DE DARLINGTON**

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 de la station de pompage Châteaufort, située au 6200, Avenue de Darlington - dossier relatif à la demande de permis **3003214186**.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Projet visant à modifier le volume de la station de pompage Châteaufort par l'ajout d'un abris permanent qui permet de dissimuler les génératrices mobiles, de sécuriser les installations, et de minimiser l'impact des nuisances.

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C :

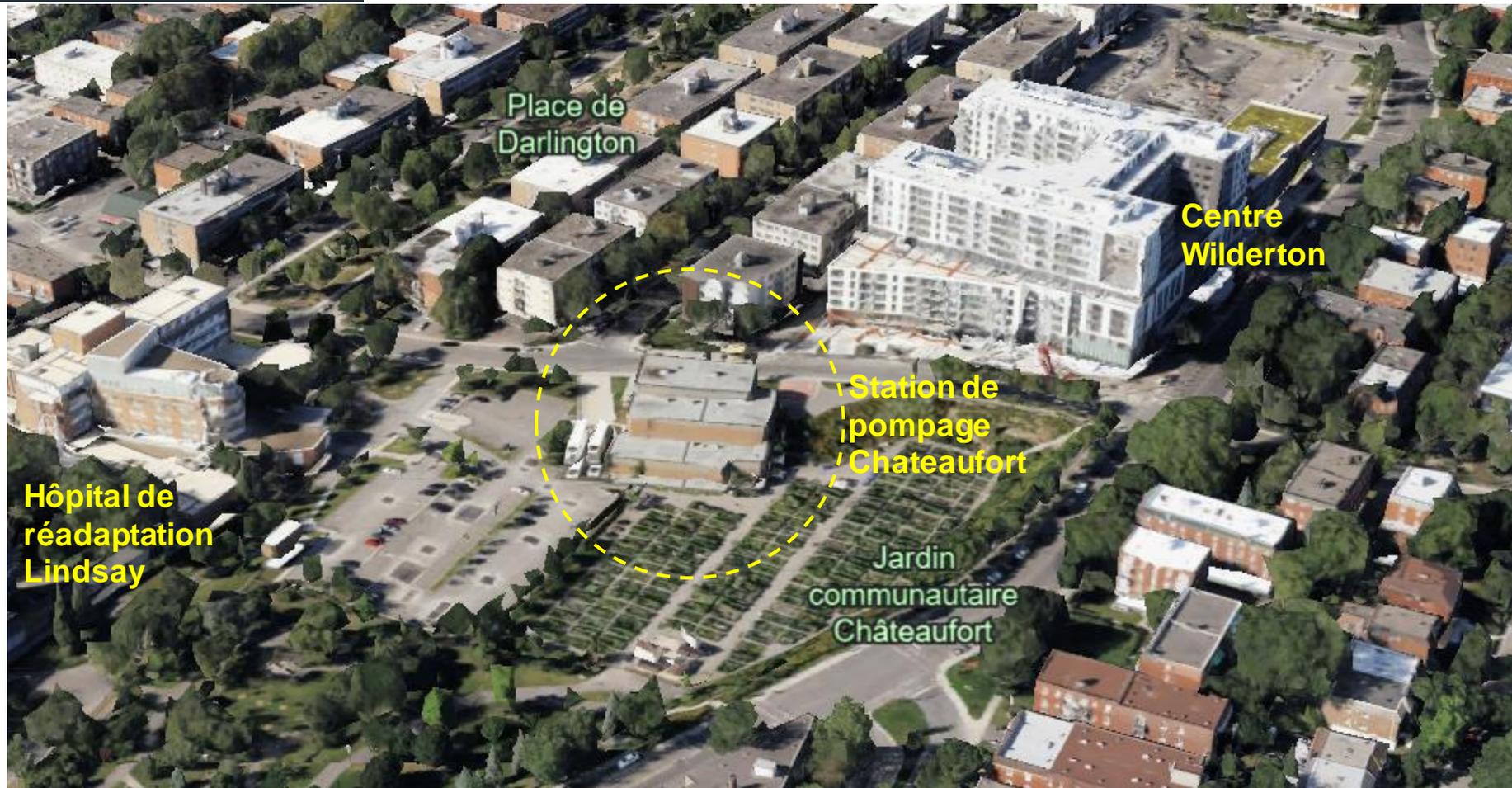
Modification de volume assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379).

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet.

CONTEXTE



LOCALISATION : DISTRICT DARLINGTON



VUE DE L'AVENUE VAN HORNE



VUE DE L'AVENUE DE DARLINGTON

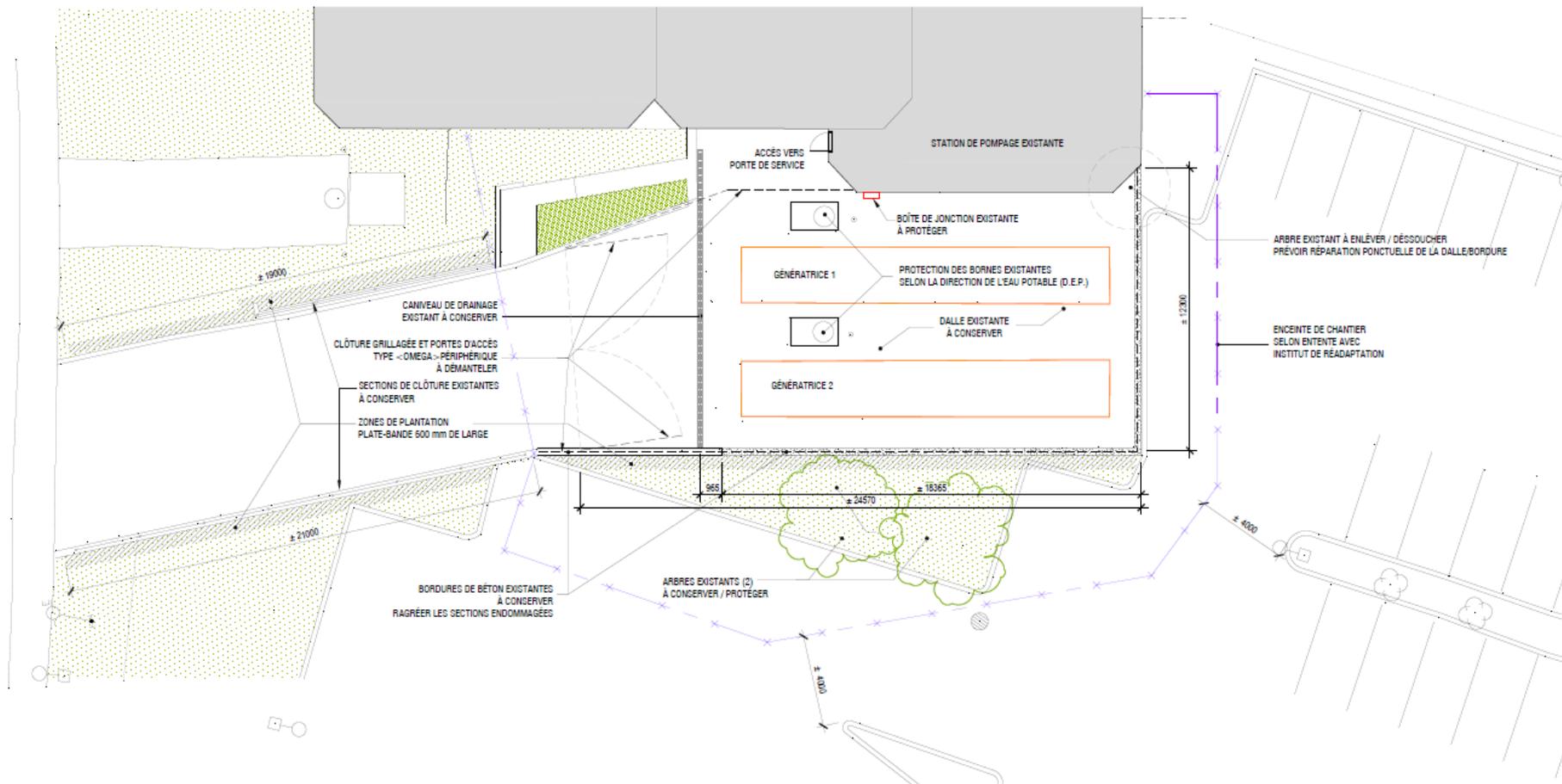


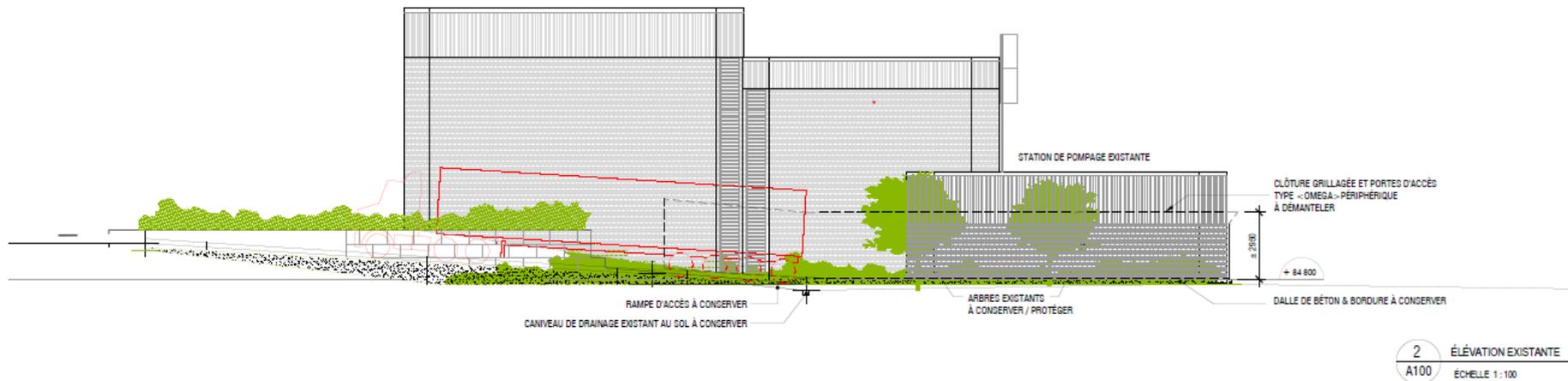


VUE DU STATIONNEMENT



VUE DU JARDIN COMMUNAUTAIRE





Présentation du projet d'abri pour génératrices mobiles au réservoir Châteaufort
Comité Consultatif Urbanisme - Arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-De-Grâce
du 10 avril 2024

Contexte

Le projet concerne les deux génératrices mobiles localisées à proximité de la station de pompage du réservoir d'eau potable Châteaufort, situé au 6200 avenue Darlington.

Ces équipements du Service de l'eau doivent être fonctionnels et déplaçables en tout temps pour assurer le bon fonctionnement de la station de pompage Châteaufort mais aussi d'autres sites, comme le réservoir du site Vincent D'Indy. Ils fonctionnent environ une heure par semaine pour l'entretien hebdomadaire et en cas de panne majeure pour permettre le démarrage des pompes de la station.

Étant à l'extérieur, ces génératrices sont exposées aux intempéries et cela fait accroître les bris et donc les pannes. Cela occasionne également des problématiques, particulièrement en période hivernale, car le déneigement est plus difficile et un déglacage fréquent des équipements est requis.

Description du projet

Le projet a donc pour objet de créer un abri protégeant les génératrices des intempéries, de la glace pour permettre le démarrage rapide et le déplacement des équipements en tout temps mais aussi de rendre l'espace de travail sécuritaire. Cela afin d'assurer une continuité dans l'alimentation en eau potable de la population desservie par ce réservoir.

Présentation du concept architectural



L'intervention est basée sur l'idée de superposer un bâtiment de l'ère brutaliste des années 70 – de composition massive en matériaux lourds et sans fenestration - avec une nouvelle structure légère, aérée et visuellement complexe.

L'opacité du bâtiment existant est contrastée avec la transparence de l'agrandissement, composé de structure ajourée, de parois métalliques perforées et de treillis métallique périphérique.



Cette nouvelle construction maintient une certaine visibilité des génératrices à l'intérieur, et donc elle affirme la présence des infrastructures essentielles dans nos espaces urbains et communautaires.



La démarche architecturale est également liée au concept structural -- simple, efficace et exposé -- nous permettant de réduire au minimum l'empreinte écologique du projet.

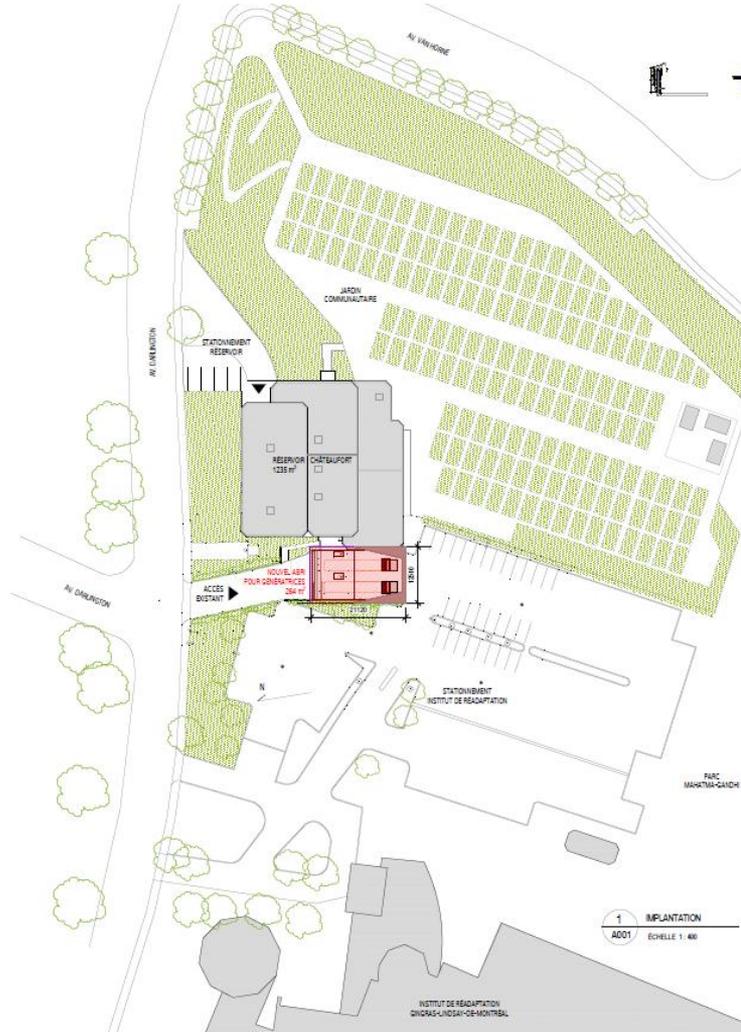


De plus, l'enveloppe ajourée crée des surfaces idéales pour la propagation de plantes grimpantes autour de l'enclos.

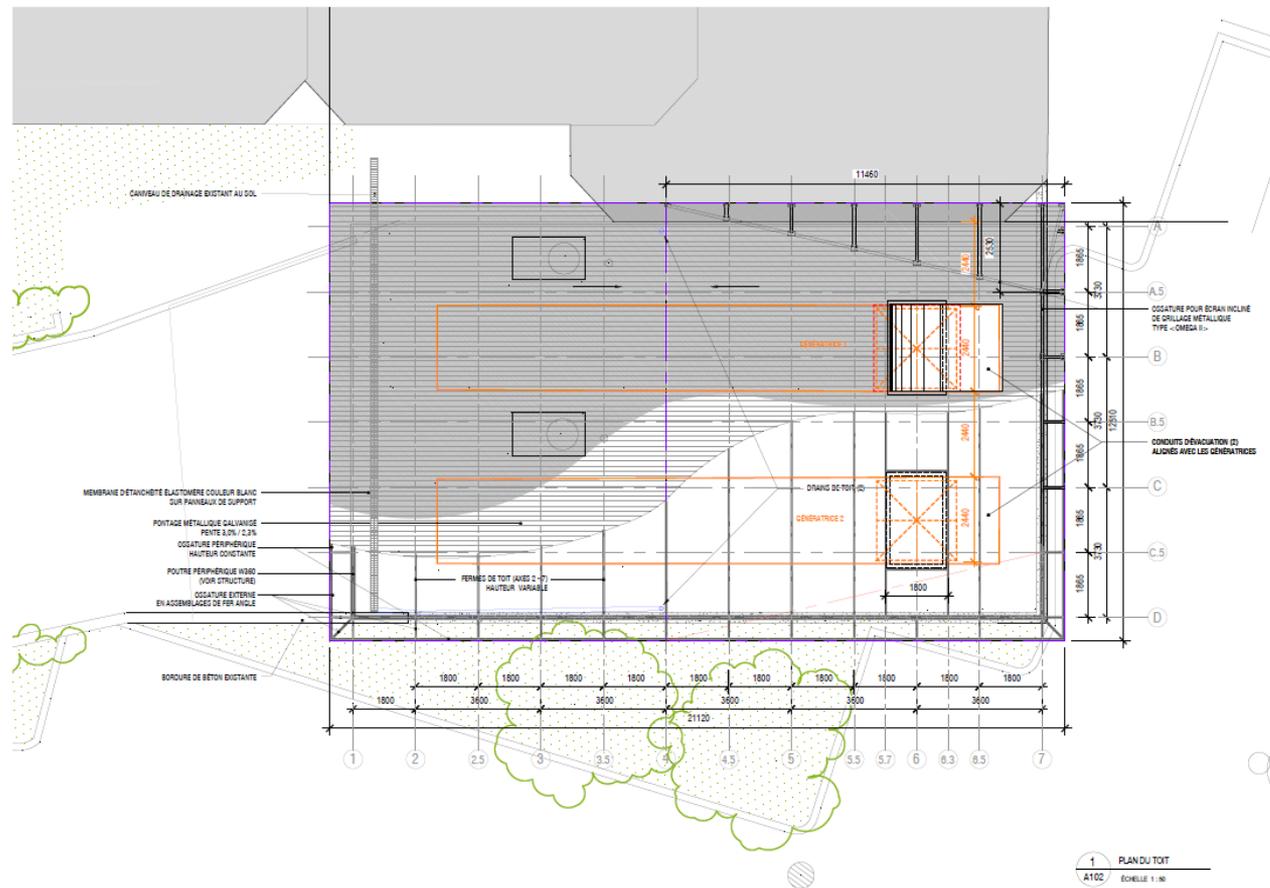
Le verdissage de la structure et de la périphérie sert à décomposer l'échelle de l'intervention et à l'intégrer dans le contexte du Parc Mahatma-Gandhi et du jardin communautaire voisinant.

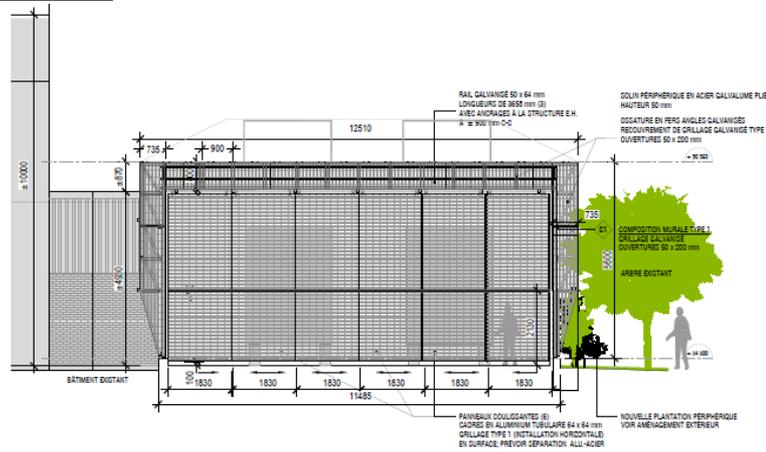


PHOTOS EXISTANTES

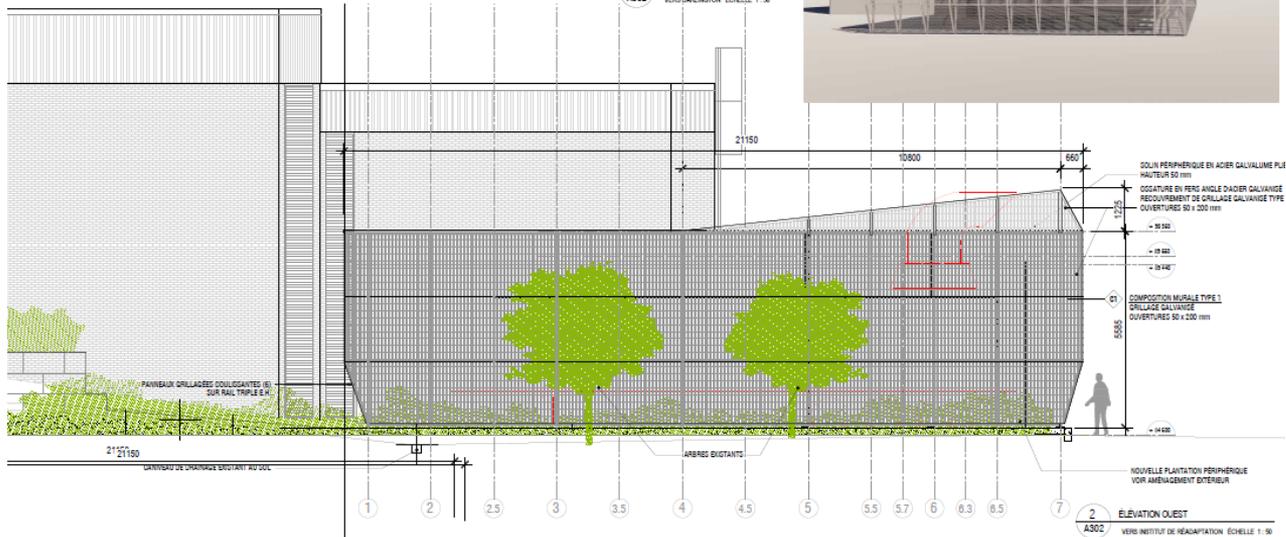
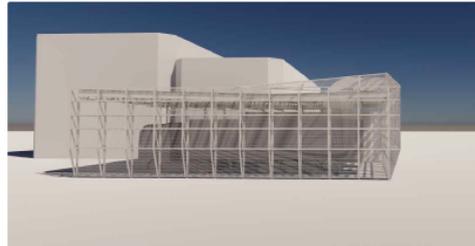


1 IMPLANTATION
A001
ECHELLE 1:400





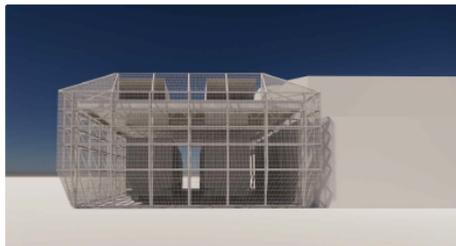
VUE PRINCIPALE



VUE LATÉRALE



1 ÉLEVATION SUD
A301 VERS JARDIN COMMUNAUTAIRE ÉCHELLE 1:100

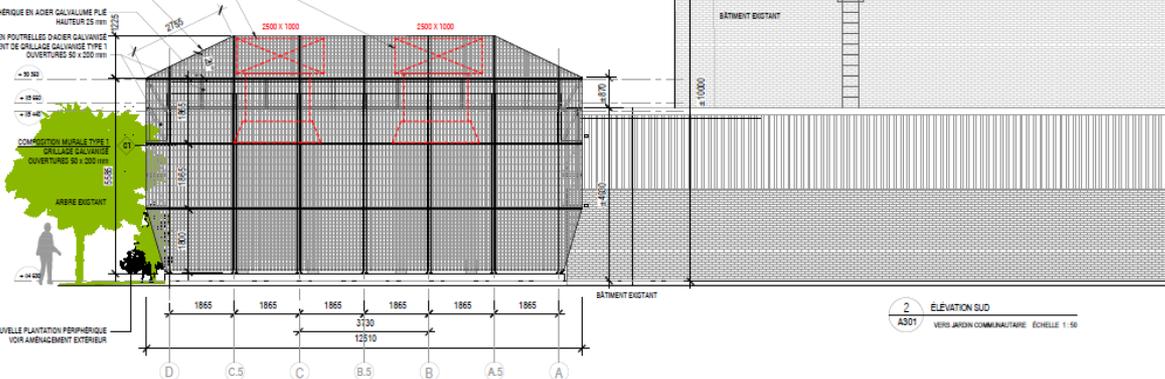


SOUS-TOIT DÉVÉLUPPÉ (D)
ALIGNED AVEC LES GÉNÉRATRICES
ÉCRAN INCLINÉ TYPE «OMEGA II»
ET OGATURE EN FERZ ANGLE 75 X 75

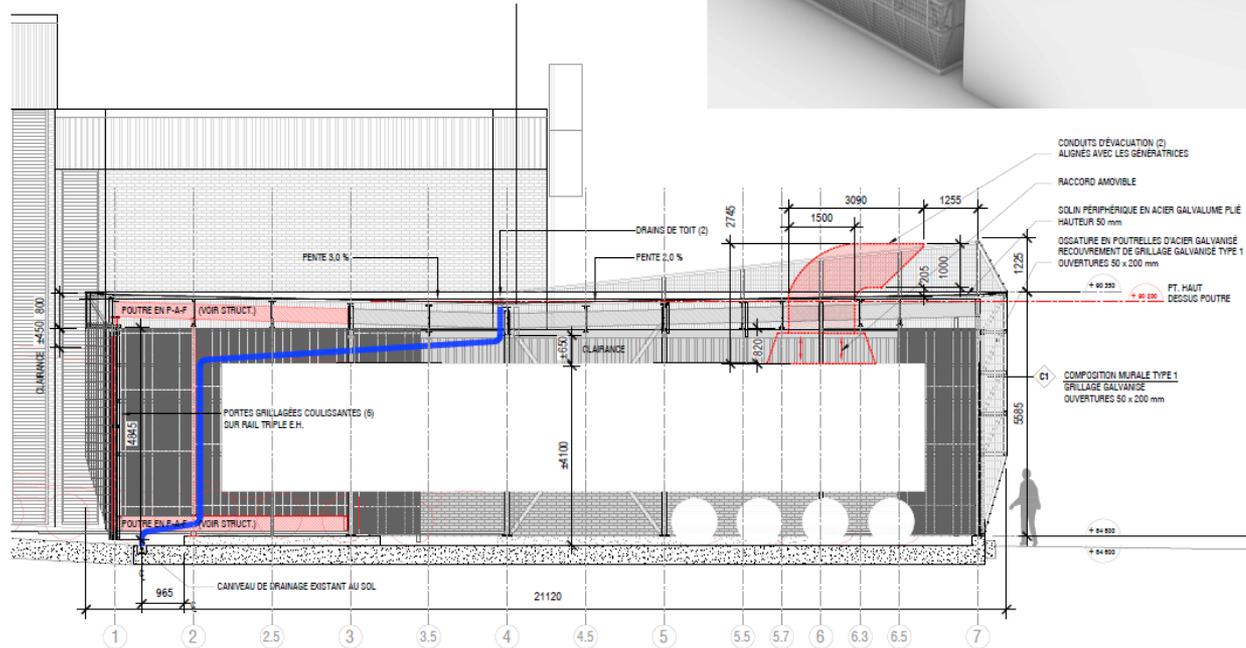
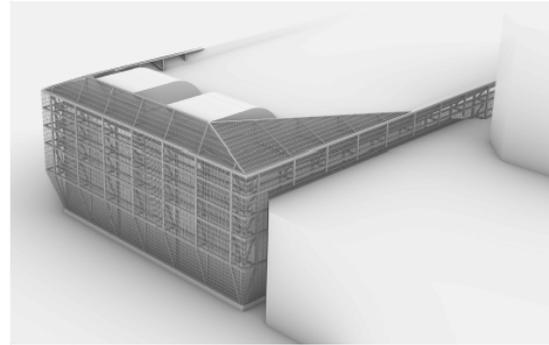
COLONN PÉRIPHÉRIQUE EN ACIER GALVANISÉ PLE
HAUTEUR 25 mm
OGATURE EN POUTRELLES D'ACIER GALVANISÉ
RECROUPEMENT DE GRILLAGE GALVANISÉ TYPE 1
OUVERTURES 50 X 200 mm

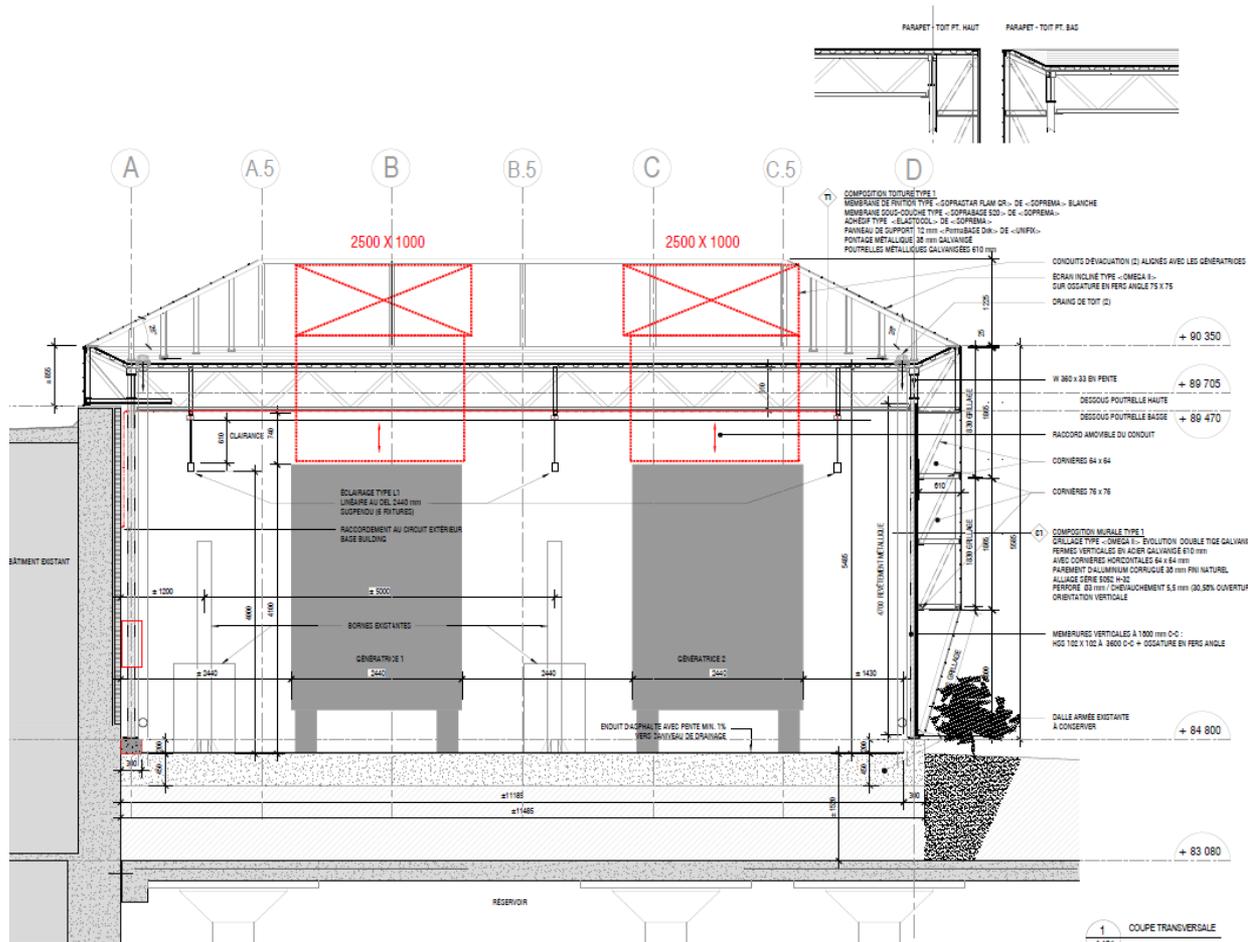
COLONNATION MURALE TYPE 1
GRILLAGE GALVANISÉ
OUVERTURES 50 X 200 mm

NOUVELLE PLANTATION PÉRIPHÉRIQUE
VOK AMBASSAGEMENT EXTERIEUR



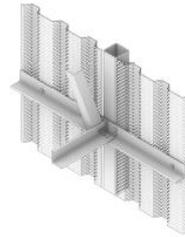
2 ÉLEVATION SUD
A301 VERS JARDIN COMMUNAUTAIRE ÉCHELLE 1:50



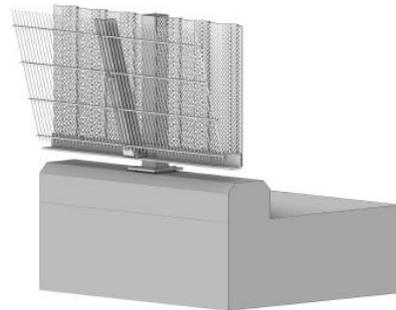




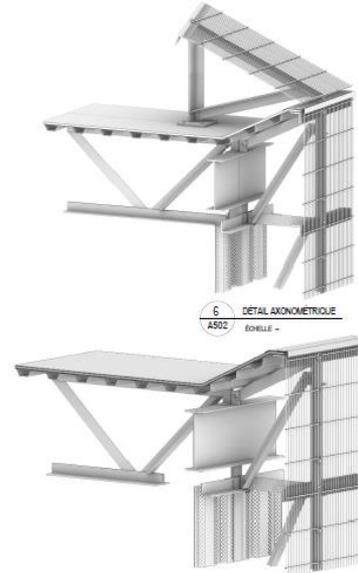
3 DÉTAIL AXONOMETRIQUE
A502 ECHELLE -



4 DÉTAIL AXONOMETRIQUE
A502 ECHELLE -

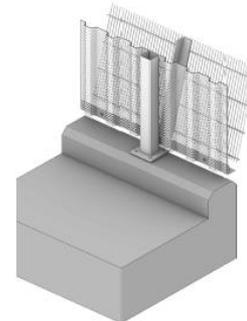


2 DÉTAIL AXONOMETRIQUE
A502 ECHELLE -

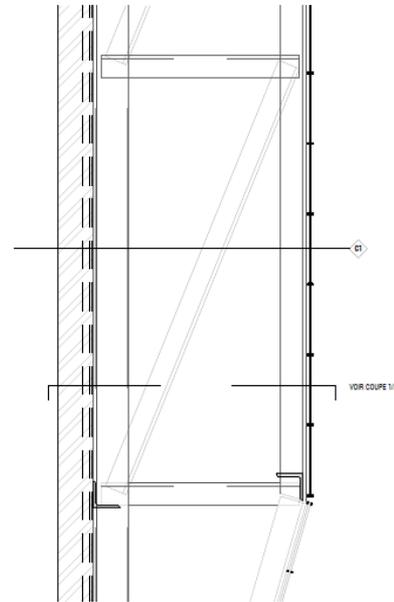
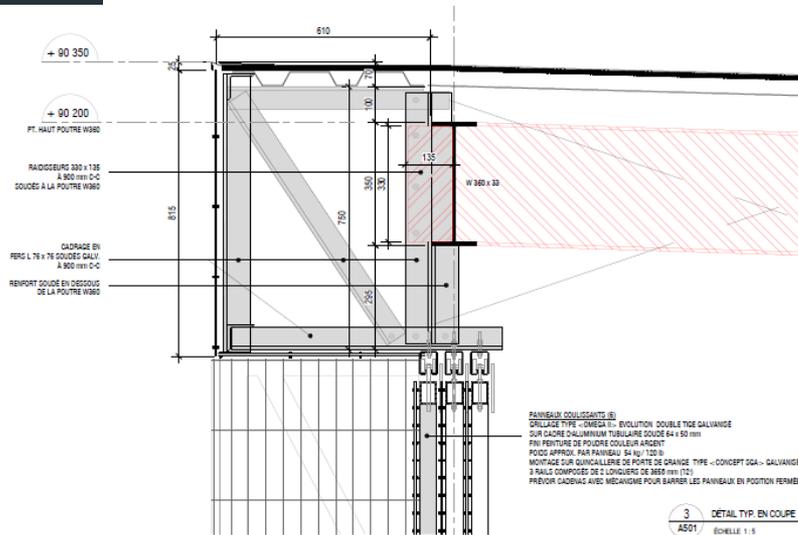


6 DÉTAIL AXONOMETRIQUE
A502 ECHELLE -

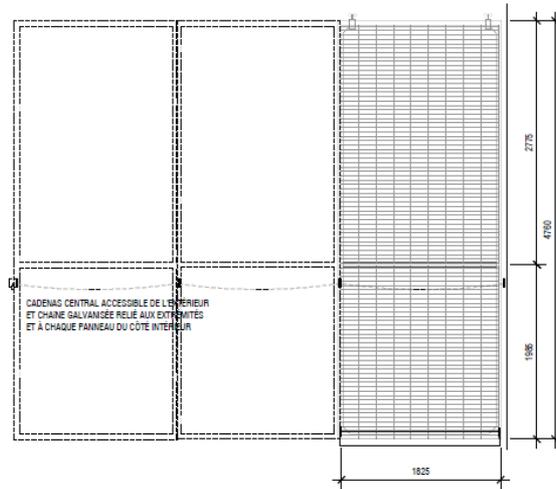
6 DÉTAIL AXONOMETRIQUE
A502 ECHELLE -



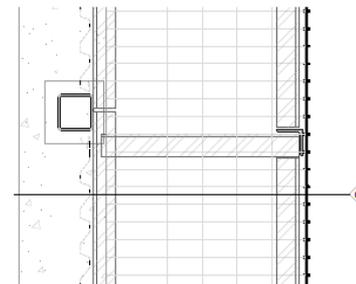
1 DÉTAIL AXONOMETRIQUE
A502 ECHELLE -



2 DÉTAIL TYP. EN COUPE
A501 ÉCHELLE 1:5



4 ÉLEVATION
A501 ÉCHELLE 1:20



1 DÉTAIL TYP. EN PLAN
A501 ÉCHELLE 1:5



VUE DE L'AVENUE DE DARLINGTON



VUE DU STATIONNEMENT



VUE DU JARDIN COMMUNAUTAIRE

NOTE TECHNIQUE

Client :	Ville de Montréal		
Projet :	Installation d'un abri de génératrices mobiles à la station de pompage du réservoir Châteaufort	Réf. WSP :	CA0022251.2799
Objet :	Étude d'impact sonore	Date :	3 avril 2024
Destinataire :	Anne-Charlotte Sprotti		
C.c. :	Claude Brouillard		

1 Introduction

1.1 Contexte, Mandat et objectifs

La station de pompage du réservoir Châteaufort, située au 6200, avenue Darlington dans l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce de la Ville de Montréal, est desservie par deux génératrices mobiles. Ces génératrices sont utilisées par la Ville en cas d'urgence où une panne d'électricité dans le quartier affecterait le fonctionnement nécessaire de la station de pompage. En temps régulier, les génératrices fonctionnent une heure par semaine en période de jour pour l'entretien et leur bon fonctionnement.

La construction d'un abri ouvert est envisagée à l'emplacement des génératrices mobiles pour les protéger des éléments (pluie, neige, etc.). Cette structure serait ajourée sur les côtés avec une toiture fermée.

Dans le cadre de la conception d'un abri pour les génératrices mobiles, une étude est demandée par la Ville de Montréal afin d'évaluer l'impact sonore de l'installation que l'abri pourrait avoir sur le niveau de bruit existant émis par les génératrices mobiles vers les propriétés voisines.



Figure 3 Localisation des points récepteurs sensibles

Tableau 7 Comparaison des niveaux sonores entre les situations actuelles et projetées

Point récepteur	Niveau sonore calculé, dBA		Écart (dB)
	Situation actuelle	Situation projetée	
R1 (étage)	59,3	59,3	0
R1 (rez-de-chaussée)	58,8	58,3	-0,5
R2 (étage)	62,6	64,8	+2,2
R2 (rez-de-chaussée)	61,9	62,0	+0,1
R3 (étage)	62,1	63,6	+1,5
R3 (rez-de-chaussée)	61,7	61,8	+0,1
R4 (rez-de-chaussée)	59,5	59,4	-0,1
R5 (étage)	65,9	67,7	+1,8
R5 (rez-de-chaussée)	63,6	63,8	+0,2
Point récepteur	Niveau sonore calculé, dBA		Écart (dB)
	Situation actuelle	Situation projetée	
R6 (étage)	63,6	64,1	+0,5
R6 (rez-de-chaussée)	61,4	62,2	+0,8
R7 (étage)	56,5	57,6	+1,1
R7 (rez-de-chaussée)	55,7	56,4	+0,7
R8 (étage)	57,7	57,9	+0,2
R8 (rez-de-chaussée)	56,9	57,0	+0,1

4.6 Discussion des simulations modélisées

L'ajout de l'abri au-dessus des génératrices surélèverait la sortie d'air au toit des génératrices par rapport à la situation actuelle. L'abri ne générerait pas de résonance, et la puissance acoustique des entrées et sorties d'air de la génératrice ne changerait pas par rapport à la situation actuelle.

En général, l'ajout de l'abri par-dessus des génératrices entraînerait une variation de -1 à 2 dB aux points récepteurs. La contribution sonore des génératrices augmentera légèrement aux points récepteurs situés à une élévation supérieure à celui du toit de l'abri en raison de la réflexion sur le toit de ce dernier pour la sortie d'air de la génératrice qui est la principale source de bruit. Inversement, pour les points récepteurs situés à une élévation inférieure à celle du niveau du toit de l'abri, une variation sonore nulle ou une légère diminution est constatée, car le toit fait office d'écran à la propagation du bruit de la sortie d'air.

À noter que sur le climat sonore ambiant (bruit de la génératrice + le bruit environnant) l'impact sonore est moindre que celui calculé lorsque le bruit environnant s'approche de celui émis par les génératrices.

Un changement du niveau sonore de -0,5 à 2,2 dB n'est pas perceptible ou faiblement perceptible à l'oreille humaine. L'impact sonore de l'ajout de l'abri par-dessus des génératrices serait donc nul à faible.

Il est à noter que le boîtier qui abrite chaque génératrice comporte des parois isolées et des silencieux réduisant le bruit de la génératrice. L'ajout de silencieux externes ou de louveres acoustiques externes aux boîtiers de la génératrice ou adossés à l'abri comporte une difficulté de mise en application puisque les génératrices doivent demeurer mobiles et des pertes de charge (résistance à l'écoulement d'air) semblent trop grandes pour maintenir le bon fonctionnement selon les professionnels du projet consultés. L'ajout d'un écran acoustique suffisamment éloigné pour ne pas contraindre la circulation d'air des génératrices limite leur efficacité en raison de la hauteur des principales sources de bruit et des récepteurs. De plus, en direction nord où les résidences sont les plus près, la présence d'écran antibruit n'est pas possible puisque l'accès pavé aux génératrices doit demeurer libre pour sortir et entrer les génératrices mobiles.



5 Conclusion

Une étude sonore a été réalisée dans le cadre de la conception d'un abri pour les génératrices mobiles de la station de pompage du réservoir Châteaufort à Montréal. L'abri serait ajouré sur les côtés, et fermé au toit, surélevant ainsi les sorties d'air des génératrices.

Des mesures sonores ont été réalisées durant l'opération d'une des génératrices à la station de pompage, sans abri, pour valider un modèle sonore numérique et évaluer l'impact sonore qu'engendrerait l'ajout d'un abri aux récepteurs sensibles proches des génératrices. L'impact sonore calculé varie d'au plus de -1 à 2 dB à la suite de l'ajout de l'abri proposé. De plus, l'impact sonore est moindre lorsque le bruit environnant s'approche de celui émis par les génératrices. L'impact sonore de l'ajout de l'abri est positif à nul pour les récepteurs localisés à une élévation inférieure au toit de l'abri et de nul à faible pour les récepteurs positionnés à une élévation supérieure à celui du toit de l'abri.

ANALYSE

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.	○	
	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.	○	
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	○	
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	○	Un effort est fait pour préserver la majorité des arbres existants. Seul un arbre doit être abattu;
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	○	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	○	Le volume ajouté est implanté en retrait du plan de la façade principale;
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	○	Les grillages et les revêtements métalliques perforés procurent un degré de transparence à la structure, et par conséquent une légèreté au volume de l'agrandissement;
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	○	La structure proposée permet de dissimuler les génératrices par une signature architecturale d'intérêt;
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	○	
	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.	○	
	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.	○	

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	○	Le contexte atypique du projet permet une approche plus créative afin d'offrir une signature architecturale d'intérêt;
	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.	○	Les besoins et l'usage de l'installation justifient le choix pour une matérialité autre que la maçonnerie;
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	○	
	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.	○	La géométrie de la forme proposée, les retraits, et la matérialité procurent ensemble une légèreté au volume de l'agrandissement ainsi qu'une expression distinctive;
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	○	La légèreté de la structure proposée s'intègre par contraste en créant un équilibre avec la massivité du bâtiment principal composé essentiellement d'un parment de maçonnerie;
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférentiellement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à 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.	○	L'agrandissement vise à dissimuler les génératrices d'urgence, à sécuriser le site, et à réduire les nuisances ainsi que l'impact des installations d'urgence sur les logements et les aménagements environnants;
	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.	○	La géométrie du volume et les revêtements métalliques perforés procurent un degré de transparence à la structure;
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférentiellement 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.	N/A	

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.	○	L'usage et l'expression contemporaine proposée pour le volume ajouté justifie l'utilisation de matériaux moins traditionnels et une composition plus libre et perméable;
	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.	○	Condition d'origine préservée;
	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.	○	Condition d'origine préservée;
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 proposés peuvent être réhabilités et réutilisés;
	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.	○	
	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.	○	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.	○	
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	○	Un seul arbre doit être abattu;
	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.	○	Les aménagements extérieurs existants sont préservés; Des plantes grimpantes seront ajoutées au pourtour de la structure ajoutée;
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	arbres existants;
	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.	○	Des plantes grimpantes seront ajoutées au pourtour de la structure afin de végétaliser les murs grillagés de l'enveloppe du bâtiment;
	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.	○	Condition d'origine préservée;
	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	Agrandissement au-dessus de réservoirs d'eau souterrains;
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.	N/A	condition existante
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Les aménagements extérieurs existants sont préservés
	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	condition existante
	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

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 contexte atypique du projet permet une approche plus créative afin d'offrir une expression architecturale d'intérêt;
- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'agrandissement proposé permet de dissimuler les génératrices, de sécuriser les installations, et de minimiser l'impact des nuisances dans son environnement;
- La combinaison de la géométrie proposée pour la structure, des retraits, et de la matérialité perméable, procure une légèreté au volume par le degré de transparence et la signature distinctive;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4393-4395, AVENUE OLD ORCHARD (# 3 374 973)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les garde-corps du perron d'un duplex jumelé situé au 4393-4395, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande de permis 3003345295

01

CONTEXTE

- Remplacer les garde-corps du perron en utilisant de l'aluminium
 - Travaux sans permis
-

02

ANALYSE

- **Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C,**
 - Travaux assujettis au PIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 105.1
-

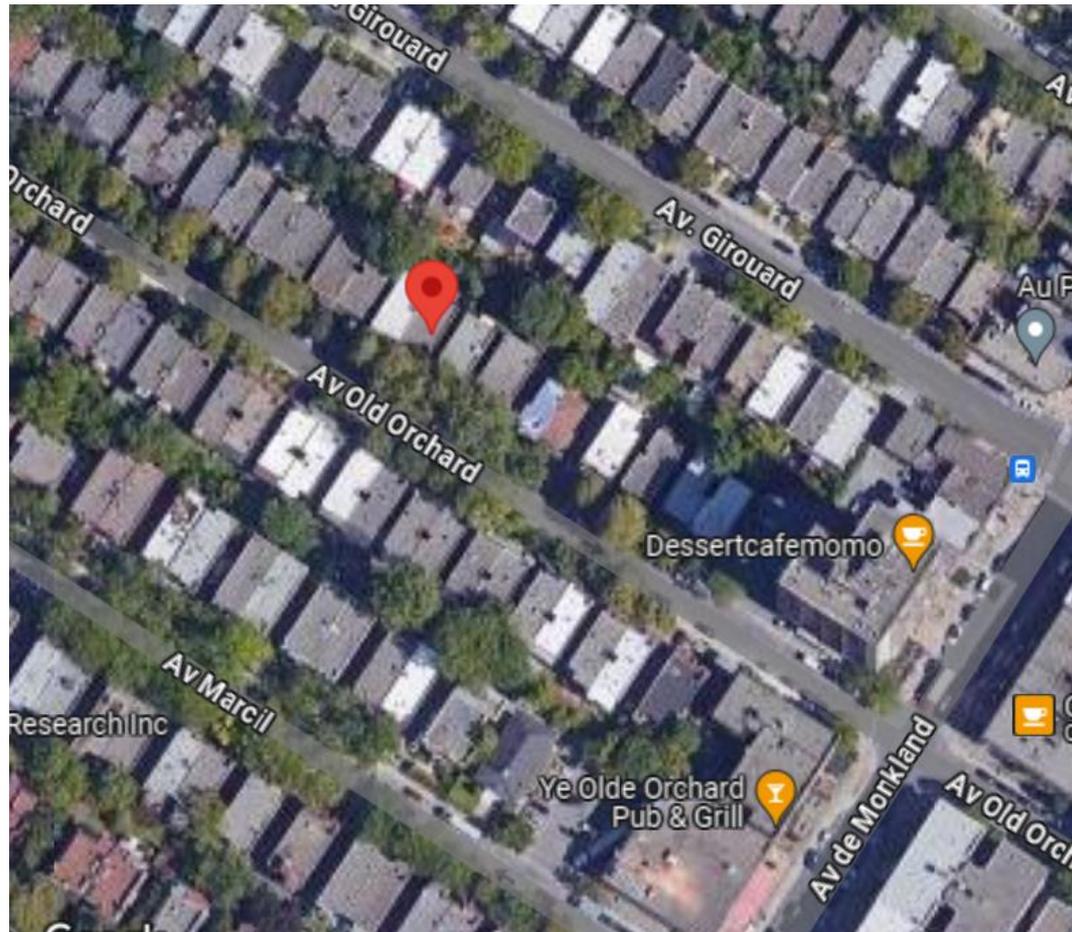
03

RECOMMANDATION

- La DAUSE est favorable

CONTEXTE

LOCALISATION



-  District de Notre-Dame-de-Grâce
-  Duplex 2 logements
-  Immeuble jumelé
-  Construit en 1923
-  Zone : 0475
-  H.1-2

LOCALISATION

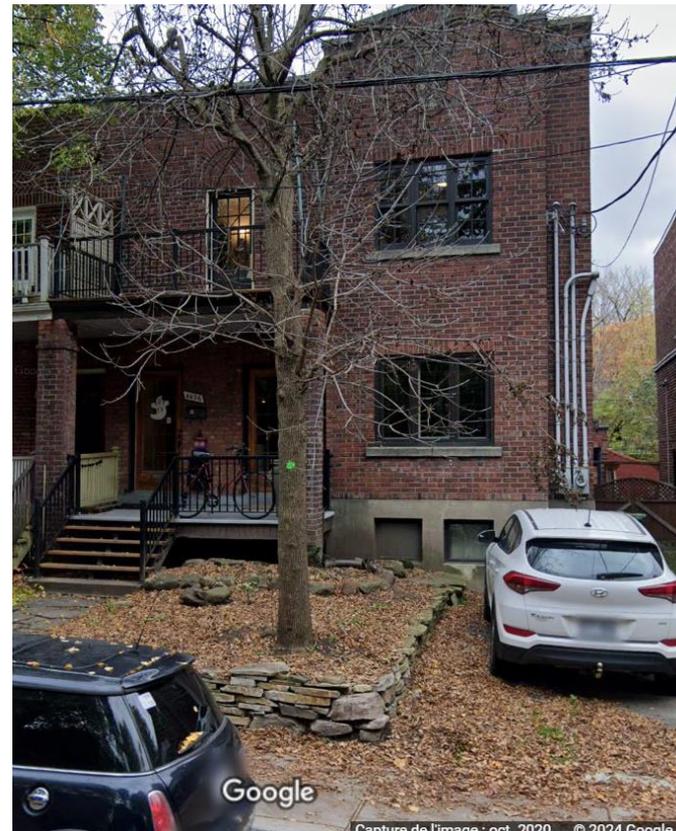


VOISINAGE

4377-4379, avenue Old Orchard



4426-4429, avenue Old Orchard

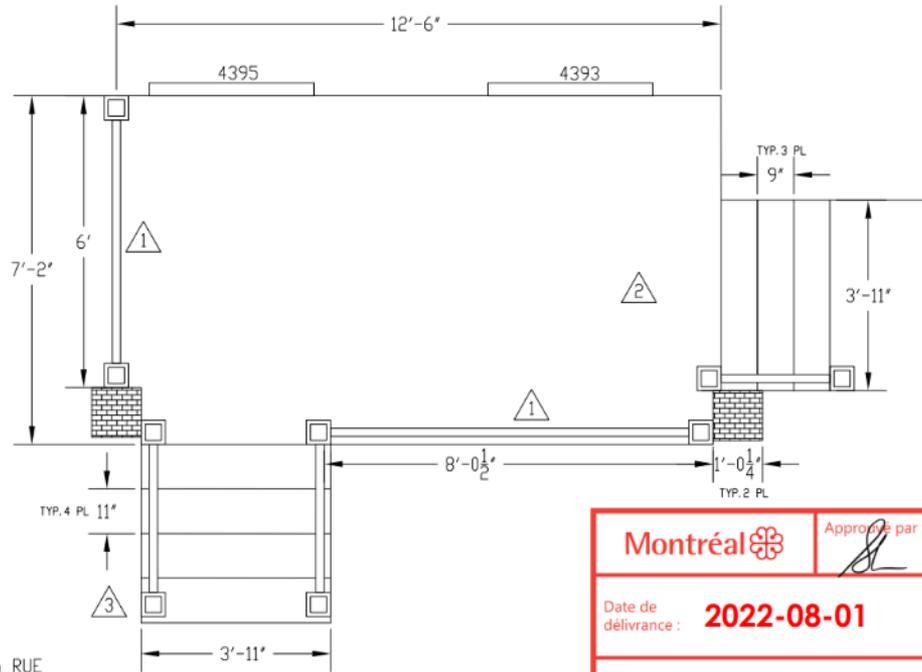


TRAVAUX



- Modification des garde-corps et des rampes selon l'article 105.1 du Règlement d'Urbanisme (01-276) et selon les critères de l'article 113 et 668
- Travaux réalisés sans permis

PROPOSITION




 Approuvé par: 
 Date de délivrance: **2022-08-01**
 No de permis: **3001542537-22**

GALERIE AVANT - REZ-DE-CHAUSSEE
VUE DU DESSUS

RAMPE EXCEL EXCEL RAILING



CERTIFICATION DE GARDE-CORPS SELON LES EXIGENCES DU CODE NATIONAL DU BATIMENT 2010, NOTAMMENT LES ARTICLES 3.4.6.5.12), 4.1.5.14.1b), 4.1.5.14.1c), 4.1.5.14.2), 9.8.7.7.1b), 9.8.7.7.1b), 9.8.8.2				
Modèle	EXCEL 12' (144") 3 choix de main			
Longueur x Hauteur	144" x 42"			
Poteaux intermédiaires	3-Excel HD 3/4" x 3/4" (paroi 3mm)			
Base intermédiaire	Base Excel HD 2 x 3 3/4", 2 trous pour fixation			
Barrotins	3/4" x 3/4" (paroi 1.4mm)			
Main courante	#10 1 1/2" x 1 1/4"	#20 1 1/2" x 2"	Coloniale 2"	
Rails	1 3/8" x 1" Extrusion S-13861 Haut et Bas			
Poteaux d'extrémité	S-200 2"x2"	S-330 3"x3"	S-350 3 1/2"x3 1/2"	S-R3 3" Ø
Bases d'extrémité	Base 4"x4" pour le S-200, 5"x5" pour le S-330, S-350, on S-R3, 4 trous pour fixation			
	Par: Guy Perron, ing.		Date: Le 9 JUIN 2017	
	EXCEL (144)		Rev 1	Tests du 21 et 22 juin 2016

ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article	Critère	Évaluation	Remarques
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	Partiellement atteint	L'aluminium assemblé mécaniquement n'est pas compatible avec les compositions architecturales d'origine
668	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	NA	
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Partiellement atteint	Les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation, notamment les matériaux utilisés sont de faibles qualités
668	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	NA	
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;	NA	
668	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Atteint	Les garde-corps ont une hauteur de 36po
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Non atteint	Les garde-corps proposés ne permettent pas d'enrichir le patrimoine architectural. Il est recommandé d'installer des gardes-corps en bois, en acier ou en aluminium soudé

RECOMMANDATION

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

- Les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation, notamment les matériaux utilisés ne s'intègrent pas sur le plan architectural

À la condition suivante :

- Que les matériaux des garde-corps et des rampes soient remplacés par du bois ou des métaux ouvrés artisanaux

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4397-4399, AVENUE OLD ORCHARD (#)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les garde-corps du perron et du balcon du 2e étage d'un duplex jumelé situé au 4397-4399, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande de permis 3003342522

01

CONTEXTE

- Remplacer les garde-corps du perron au rez-de-chaussée et du balcon à l'étage en utilisant de l'aluminium
 - Travaux réalisés sans permis
-

02

ANALYSE

- **Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C,**
 - Travaux assujettis au PIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 105.1
-

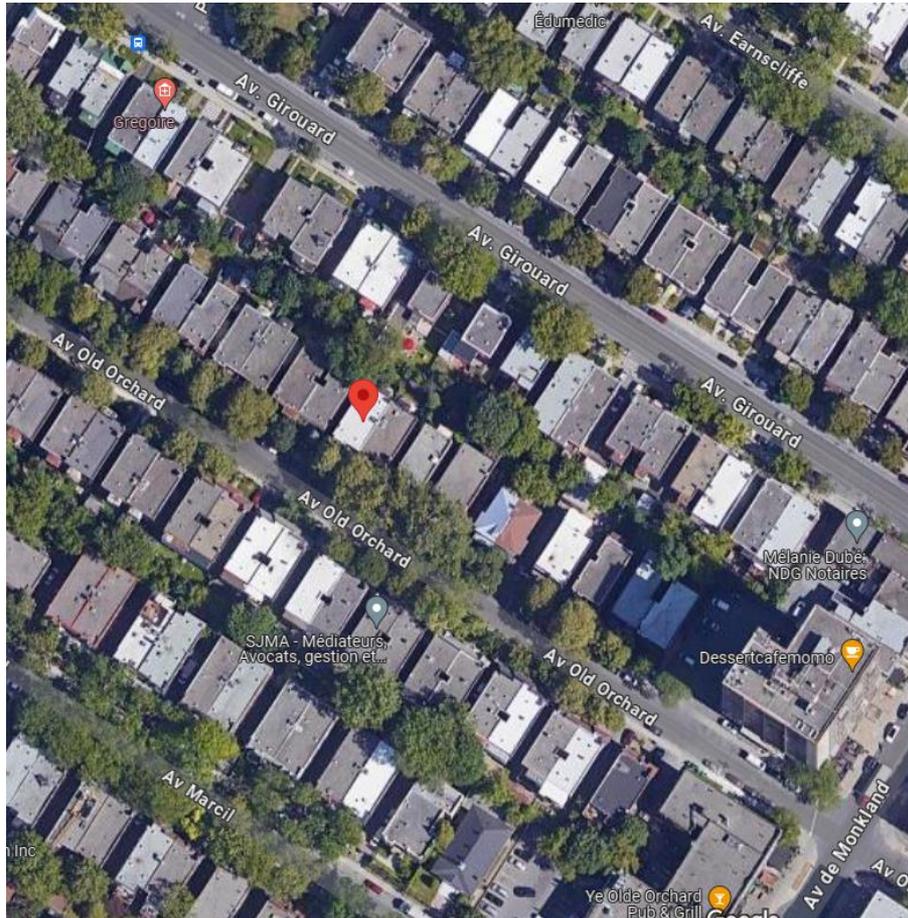
03

RECOMMANDATION

- La DAUSE est favorable

CONTEXTE

LOCALISATION



- /// District de Notre-Dame-de-Grâce
- /// Duplex 2 logements
- /// Immeuble jumelé
- /// Construit en 1923
- /// Zone : 0475
- /// H.1-2

LOCALISATION

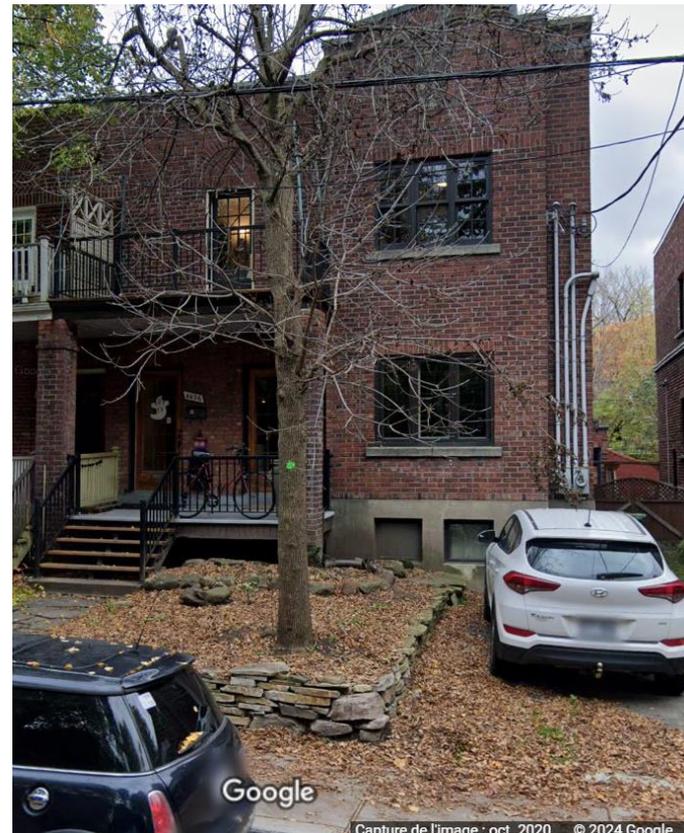


VOISINAGE

4377-4379, avenue Old Orchard



4426-4429, avenue Old Orchard



TRAVAUX

2020

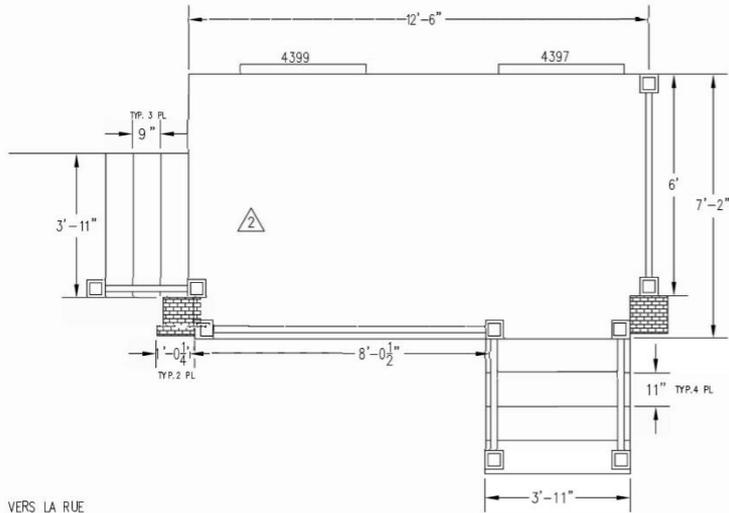


2024



- Modification des garde-corps et des rampes selon l'articles 105.1 du Règlement d'Urbanisme (01-276) et selon les critères de l'article 113 et 668
- Travaux réalisés sans permis

PROPOSITION



GALERIE AVANT – REZ-DE-CHAUSSEE
VUE DU DESSUS

LEGENDE:

 COLONNE EN BRIQUES ROUGES

NOTE1:
ESPACE ENTRE LES BARREAUX DE LA BALUSTRADE = 2"

NOTE2:
DIMENSIONS ESCALIERS DE COTE
HAUTEUR ENTRE MARCHES = 6-1/4"
LONGUEUR RAMPE = 28"

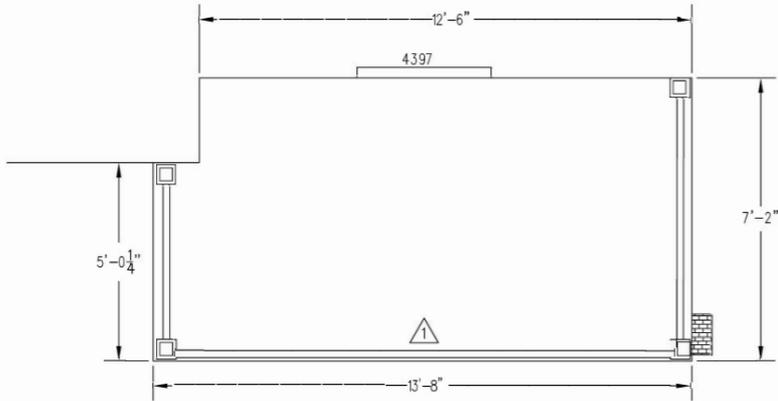
NOTE3:
DIMENSIONS ESCALIERS DEVANT
HAUTEUR ENTRE MARCHES = 6-1/4"
LONGUEUR RAMPE = 45"

NOTE4:
MATERIEL GALERIE, ESCALIERS : BOIS COMPOSITE
RAMPES ET BALUSTRADES : ALUMINIUM
MATERIEL COLONNES: BRIQUES ROUGES



QUANTITE	DESCRIPTION	PRIX UNITAIRE	MONTANT
1,0	RAMPE EN ALUMINIUM	\$ 2 799,00	\$ 2 799,00
PROPRIO #1	30PL Rampe en aluminium et en barrotin 2" sur mesure Main courante COLONIALE CONTINUE Poteaux 2"x3" lisses, sans excédents, 36"H, BLANC 4 poteaux SERIE-DECO 5-1/2 X 5-1/2 X 40"H		
1,0	Prise de mesure et Livraison SEULEMENT Surface en composite	\$ 100,00	\$ 100,00

PROPOSITION



LEGENDE:

 COLONNE EN BRIQUES ROUGES

NOTE1:
ESPACE ENTRE LES BARREAUX DE LA
BALUSTRADE = 2"



NOTE2:
MATERIEL GALERIE : BOIS COMPOSITE
BALUSTRADES : ALUMINIUM
MATERIEL COLONNES: BRIQUES ROUGES



VERS LA RUE



GALERIE AVANT – PREMIER ETAGE
VUE DU DESSUS

QUANTITE	DESCRIPTION	PRIX UNITAIRE	MONTANT
1,0 PROPRIO #2	RAMPE EN ALUMINIUM 27PL Rampe en aluminium et en barrotin 2" sur mesure Main courante COLONIALE CONTINUE Poteaux 2 7/3" lisses, sans excédents, 42"H. BLANC	\$ 1 999,00	\$ 1 999,00
1,0	Prise de mesure et Livraison SEULEMENT Surface en composite	\$ 100,00	\$ 100,00

ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article	Critère	Évaluation	Remarques
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	Partiellement atteint	L'aluminium assemblé mécaniquement n'est pas compatible avec les compositions architecturales d'origine
668	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Partiellement atteint	Les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation, notamment les matériaux utilisés ne s'intègrent pas sur le plan architectural
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;	Atteint	Les garde-corps ont une hauteur de 36po pour le rez-de-chaussée et de 42 po pour le 2e étage
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Non atteint	Les garde-corps proposés ne permettent pas d'enrichir le patrimoine architectural. Il est recommandé d'installer des garde-corps en bois, en acier ou en aluminium soudé

RECOMMANDATION

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

- Les travaux ont déjà été réalisés sans autorisation, notamment les matériaux utilisés ne s'intègrent pas sur le plan architectural

À la condition suivante :

- Que les matériaux des garde-corps et des rampes soient remplacés par du bois ou des métaux ouvrés artisanaux



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4929, AVENUE ISABELLA (# 2 650 622)**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume d'un duplex jumelé situé au 4929, avenue Isabella – dossier relatif à la demande de permis 3003337638

2024/04/10

01

CONTEXTE

- Agrandissement du volume du bâtiment sans modification à l'implantation
 - Travaux débutés sans permis
-

02

ANALYSE

- **Immeuble localisé dans aucun secteur significatif,**
 - Travaux assujettis au Règlement sur le PIIA (RCA22 17379)
-

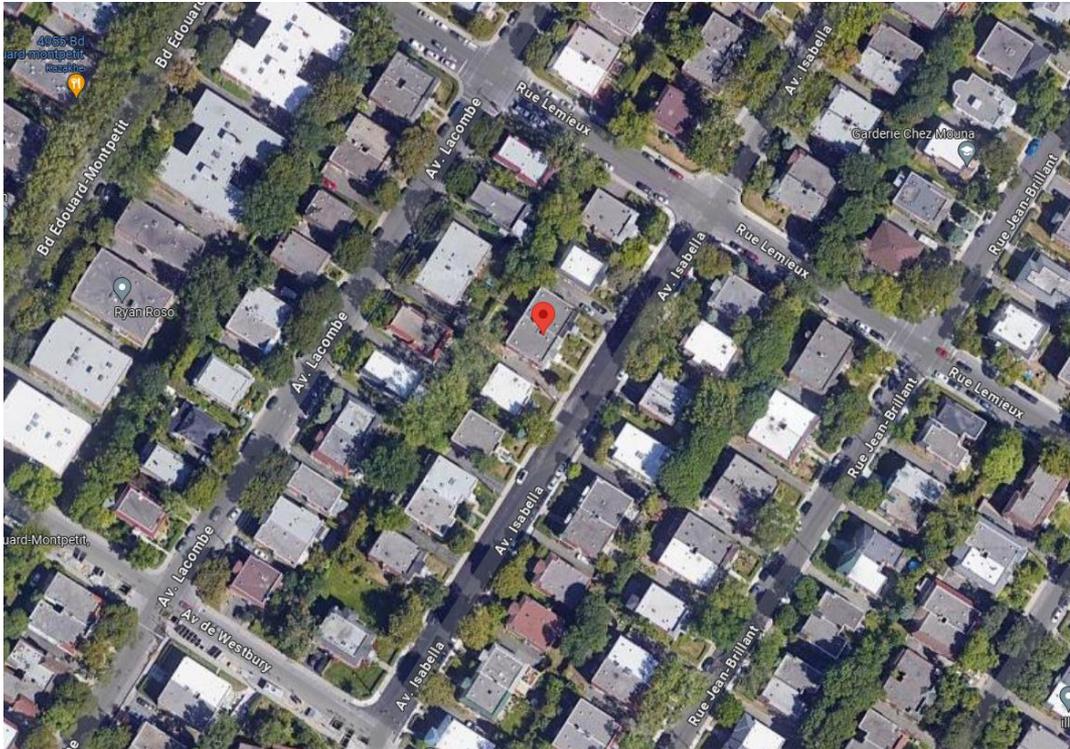
03

RECOMMANDATION

- La DAUSE est favorable

CONTEXTE

LOCALISATION



- /// District de Snowdon
- /// Duplex 2 logements
- /// Immeuble jumelé
- /// Construit en 1946
- /// Zone : 0243
- /// H.2

LOCALISATION



VOISINAGE

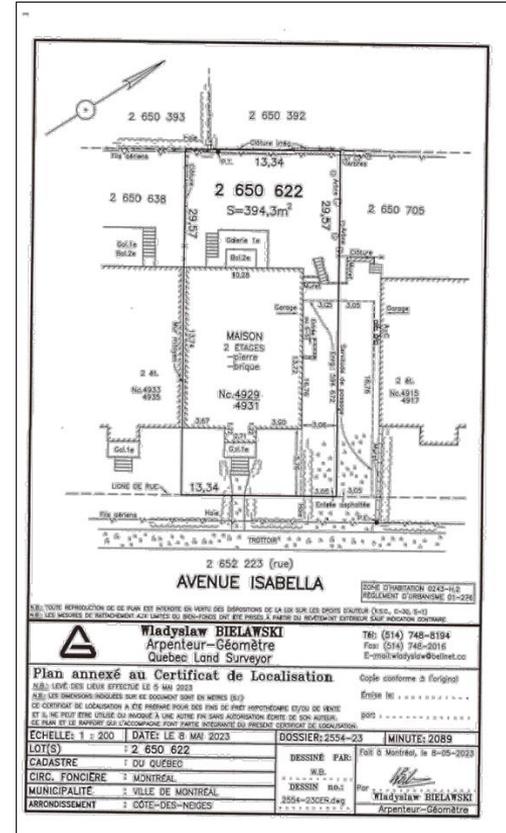
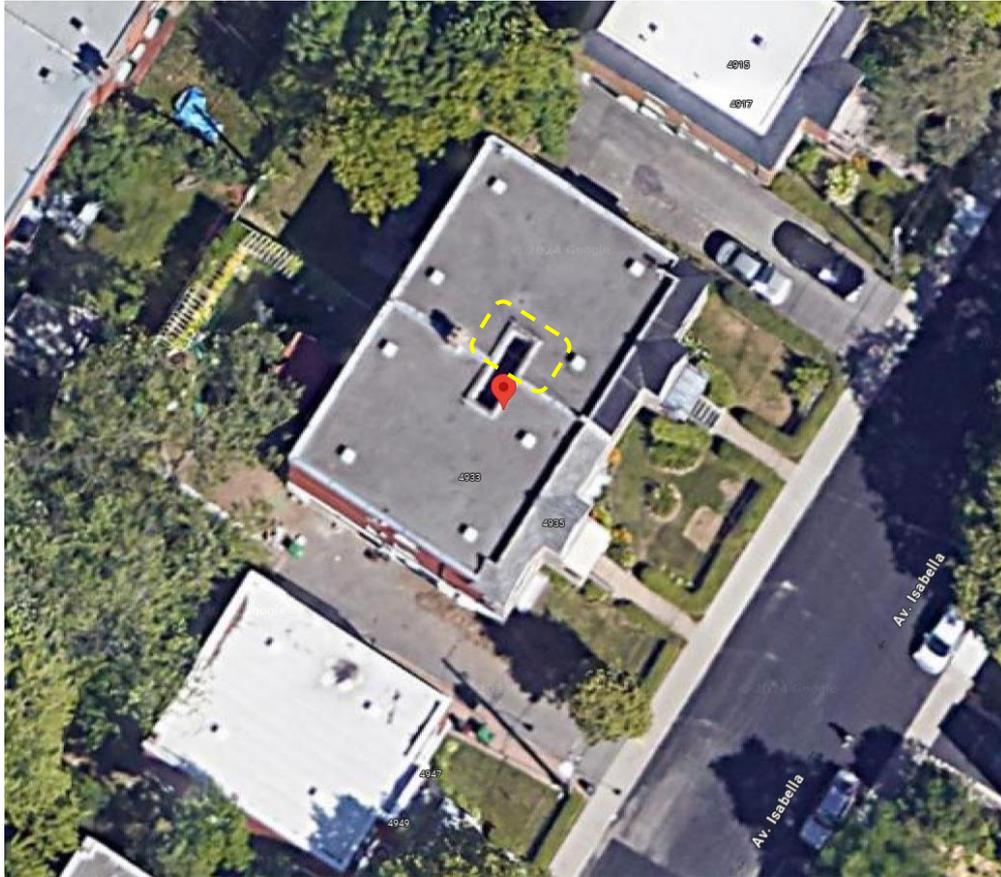
4947-4949, avenue Isabella



4948-4950, avenue Isabella

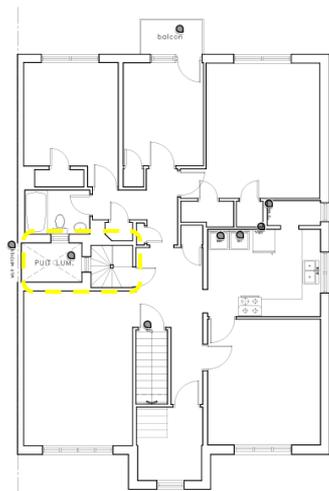


TRAVAUX

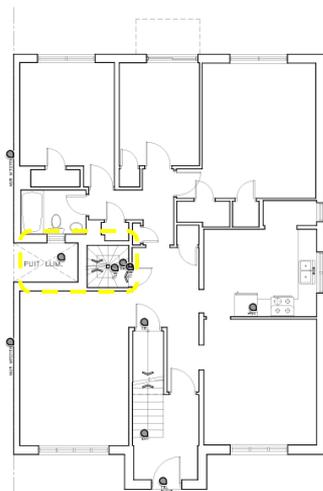


Cert. de local.

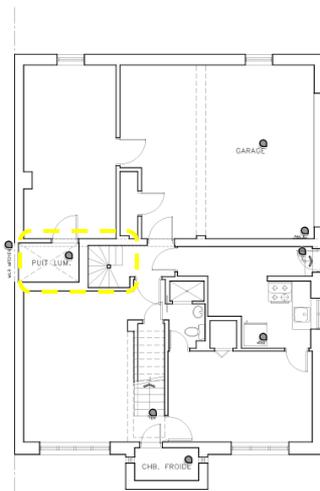
TRAVAUX



2EME



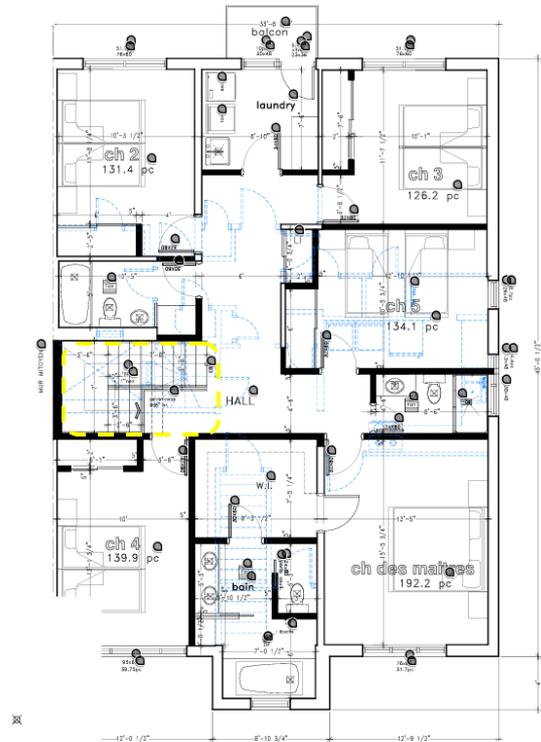
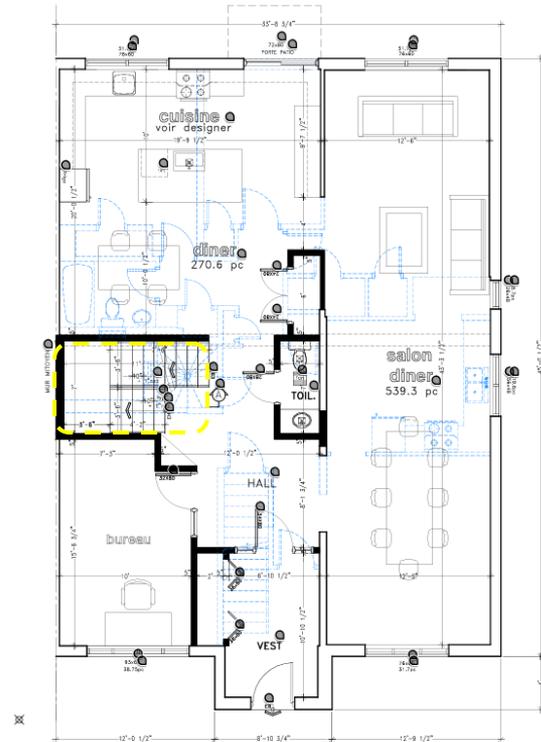
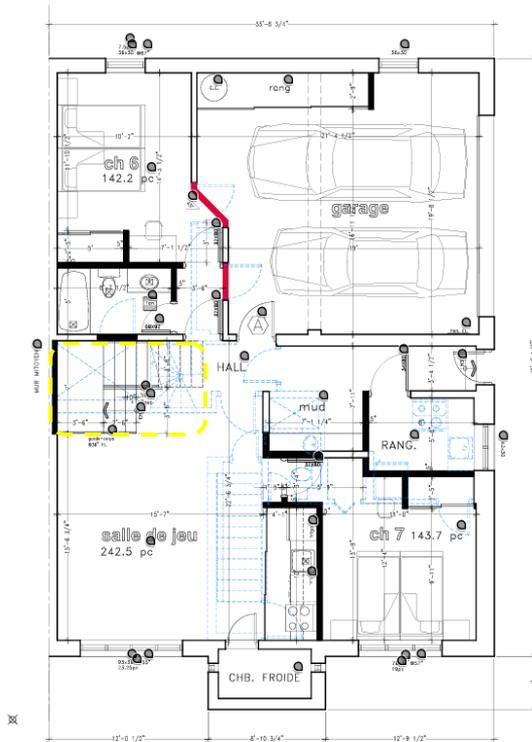
RDC
ave. ISABELLA



SOUS-SOL

- Fermeture du puit de lumière au toit et agrandissement des escaliers sans modification de l'implantation du bâtiment
- Travaux sans permis ont été débutés

PROPOSITION



SOUS-SOL

NOIR FINITION EN CADRE ETALON
NOIR EXTERIEUR & BLANC INTERIEUR
VOIE TRINGALE QUIN. TRINGONON
RENDREMENT ENERG. (RE) MIN. 28
FACTEUR U MAXI: 1.4 et RE MIN 25

TOUTES PORTES EXTERIEURES ● PORTE DE GARAGE:
A REMPLACER (COULEUR NOIR)
RENDREMENT ENERG. (RE) MIN. 28
FACTEUR U MAXI: 1.4 et RE MIN 25

RDC

NOIR FINITION EN CADRE ETALON
NOIR EXTERIEUR & BLANC INTERIEUR
VOIE TRINGALE QUIN. TRINGONON
RENDREMENT ENERG. (RE) MIN. 28
FACTEUR U MAXI: 1.4 et RE MIN 25

TOUTES PORTES EXTERIEURES ● PORTE DE GARAGE:
A REMPLACER (COULEUR NOIR)
RENDREMENT ENERG. (RE) MIN. 28
FACTEUR U MAXI: 1.4 et RE MIN 25

ME

NOIR FINITION EN CADRE ETALON
NOIR EXTERIEUR & BLANC INTERIEUR
VOIE TRINGALE QUIN. TRINGONON
RENDREMENT ENERG. (RE) MIN. 28
FACTEUR U MAXI: 1.4 et RE MIN 25

TOUTES PORTES EXTERIEURES ● PORTE DE GARAGE:
A REMPLACER (COULEUR NOIR)
RENDREMENT ENERG. (RE) MIN. 28
FACTEUR U MAXI: 1.4 et RE MIN 25

ave. ISABELLA



ANALYSE

ANALYSE

3003337638		Modification du volume du bâtiment _ 4929, avenue Isabella		Duplex jumelé (1946)	
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.	OK	L'agrandissement ne change pas l'implantation du bâtiment. 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.	N/A			
	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.	N/A			
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A			
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A			
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	N/A			
	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.	OK	L'agrandissement est implanté à la limite de propriété partagée avec son voisin. La construction est réputée respecter les normes applicables en matière de protection incendie.		
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.	OK	En raison de son emplacement, le projet a un impact sur les conditions d'éclairage naturel de son voisin immédiat		
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	OK	Le traitement architectural de l'agrandissement contribue au maintien de l'intimité de 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			
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.	OK	Le projet présente une volumétrie simple.		
	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.	N/A			
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	N/A			
	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.	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 préférentiellement 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.	N/A			
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférentiellement 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.	N/A			

ANALYSE

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.	N/A	
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	
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.	OK	L'intervention met de l'avant l'utilisation de matériaux standard, appropriés au 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.	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.	N/A	
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet est conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	N/A	
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	
	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	
	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	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	
	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	
	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	
	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	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	
	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

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

- Le projet est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales ;
- Le projet a peu d'impacts sur les aspects architecturaux du bâtiment
- Le projet n'a pas d'impacts sur l'implantation du bâtiment



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – 4099, avenue Royal (lot vacant # 2 607 246)

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 d'un bâtiment institutionnel isolé situé au 4099, avenue Royal (Lower Canada Collège) - dossier relatif à la demande de permis 3003087197.

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – 4099, avenue Royal (lot vacant # 2 607 246)

Étudier une demande de dérogation à la hauteur d'une construction hors-toit prescrite par l'article 21,1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre le projet visant à modifier le volume d'un bâtiment institutionnel isolé situé au 4099, avenue Royal (Lower Canada Collège), en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003351364.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Projet visant l'agrandissement d'un bâtiment:

- Inclut une construction hors toit pour accueillir un escalier;
 - La construction d'une terrasse au toit;
 - La création d'un espace pour l'installation d'un potager urbain.
-

02

ANALYSE

- Assujetti au PIIA en vertu de l'article 18;
 - Secteur significatif à normes B.
-

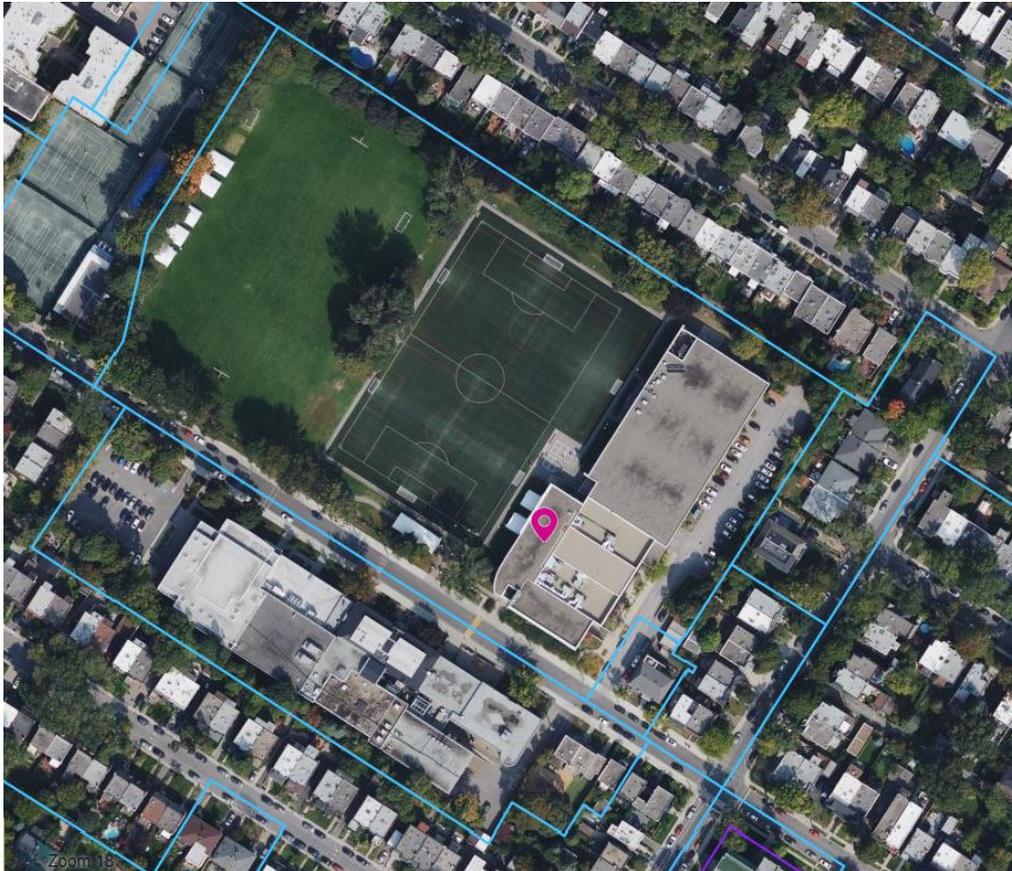
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet;

CONTEXTE

LOCALISATION



- Zone: 0509;
- District: Notre-Dame-de-Grâce;
- Lower Canada College;
- Bâtiment construit en 1999;
- Construction institutionnelle de deux étages en maçonnerie;

BÂTIMENT VISÉ



BÂTIMENTS VOISINS



POTAGER URBAIN

- Projet pilote créé par Micro Habitat en 2023 avec l'implantation de growbag pour débiter les plantations (toiture accessible par une trappe);
- Relocalisation de l'activité d'apiculture existant;
- Projet de potager urbain incluant:
 - la création d'un accès au toit pour les élèves;
 - L'installation d'une terrasse pour offrir un environnement propice à des formations;
 - Ajout de pots de plantation;



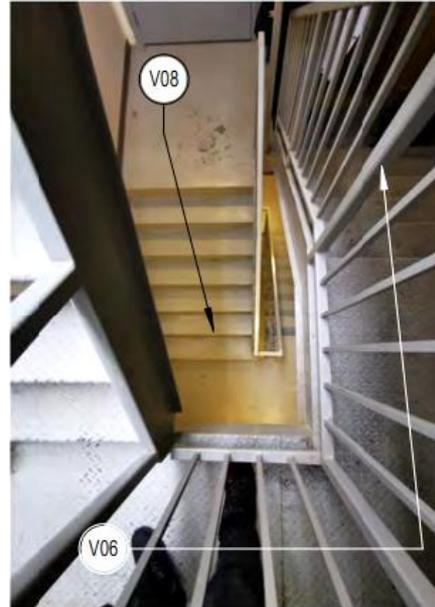
SORTIE AU TOITURE EXISTANTE



Plan du RDC



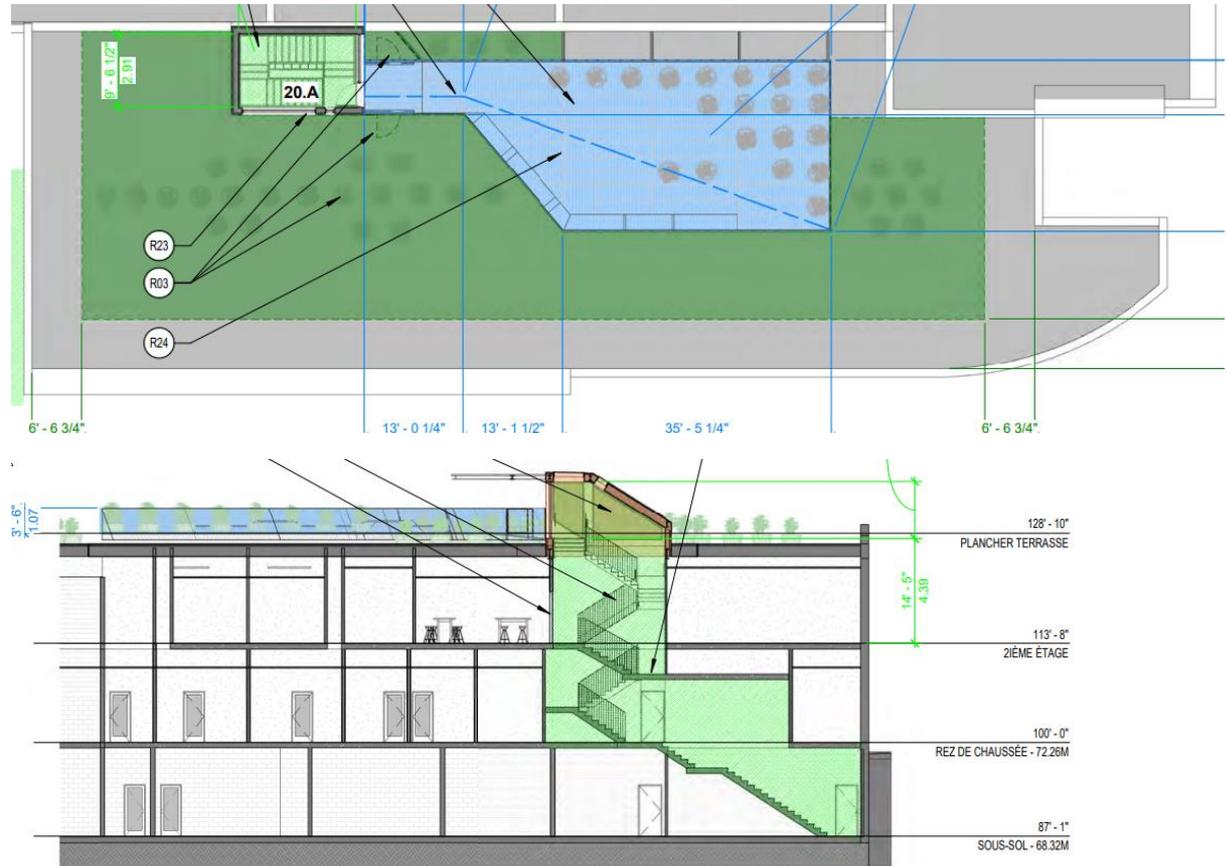
Plan du 2^e étage



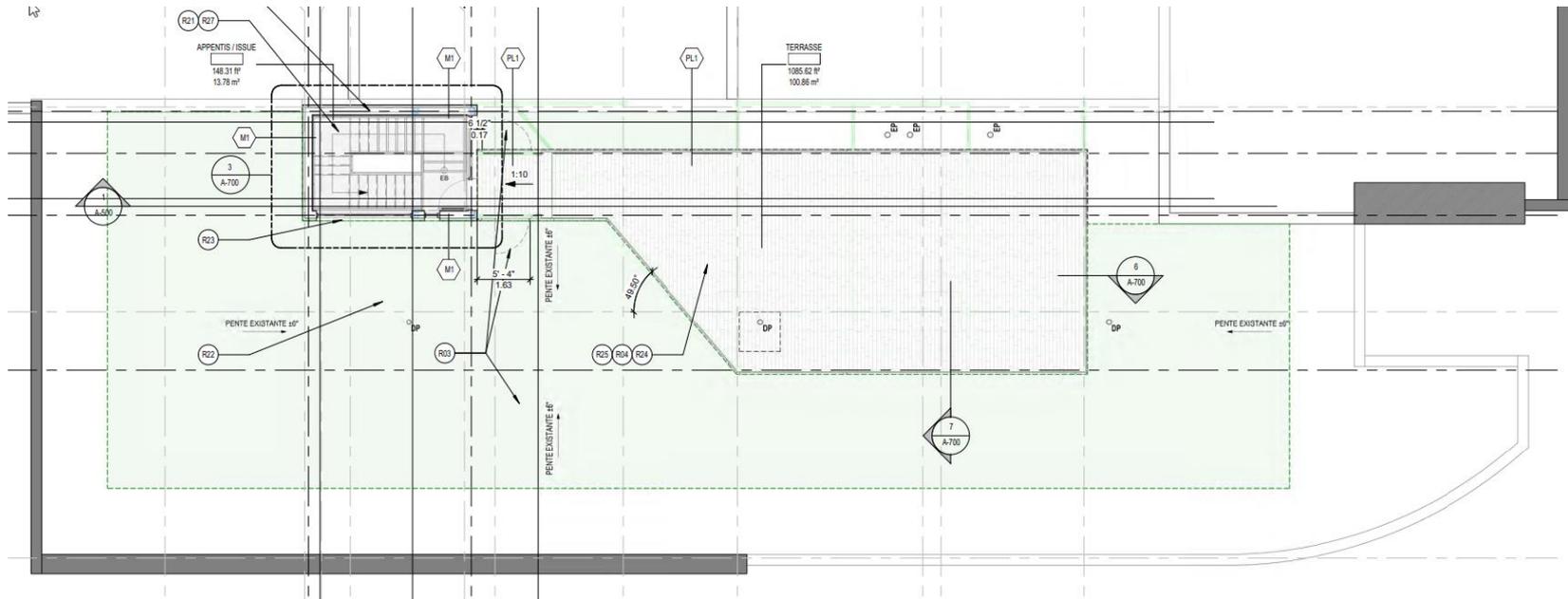
ANALYSE

SORTIE AU TOIT PROPOSÉE

- Aucun autre accès de l'intérieur du bâtiment n'est possible à l'exception de la poursuite de l'escalier existant;
- Création d'une construction hors toit abritant exclusivement l'escalier et marquise pour protection des intempéries;
- Terrasse en acier galvanisé peint blanc;
- Aucun élève ne va avoir accès à l'extérieur de la terrasse;
- Les récoltes vont notamment servir à la cafétéria et à du socio financement.



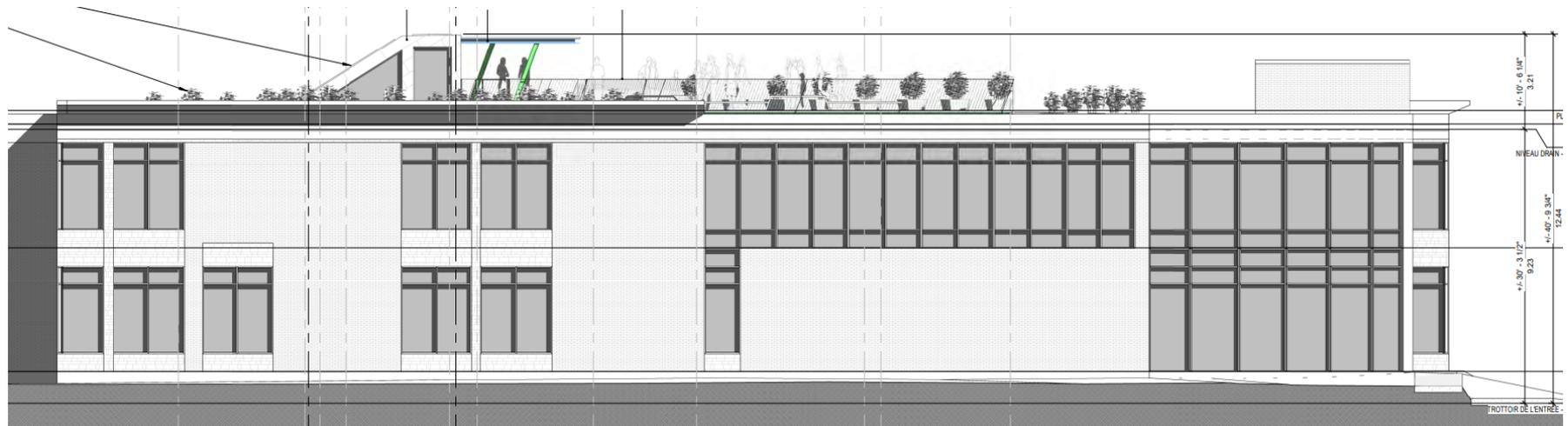
LE PROJET – PLAN D'IMPLANTATION



LE PROJET – ÉLÉVATIONS

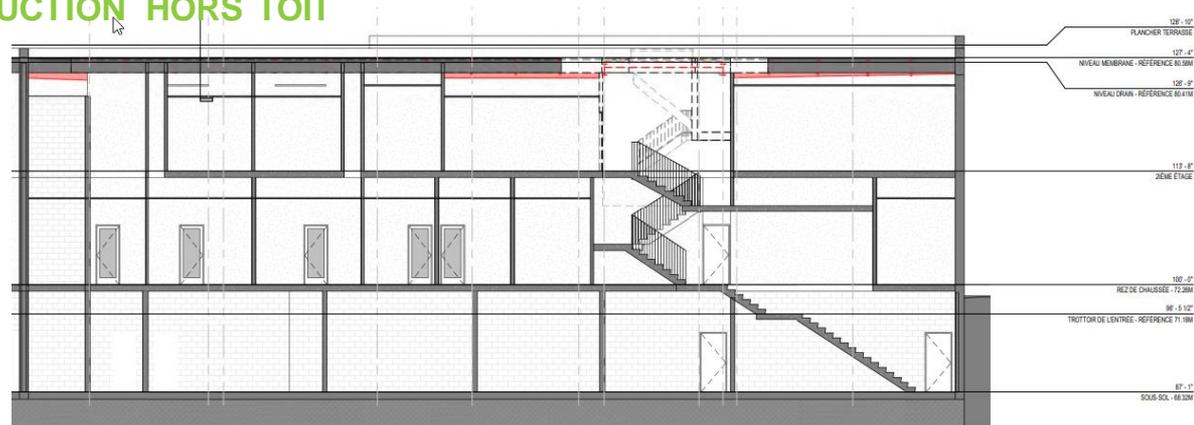
**Façade**

LE PROJET – ÉLÉVATIONS

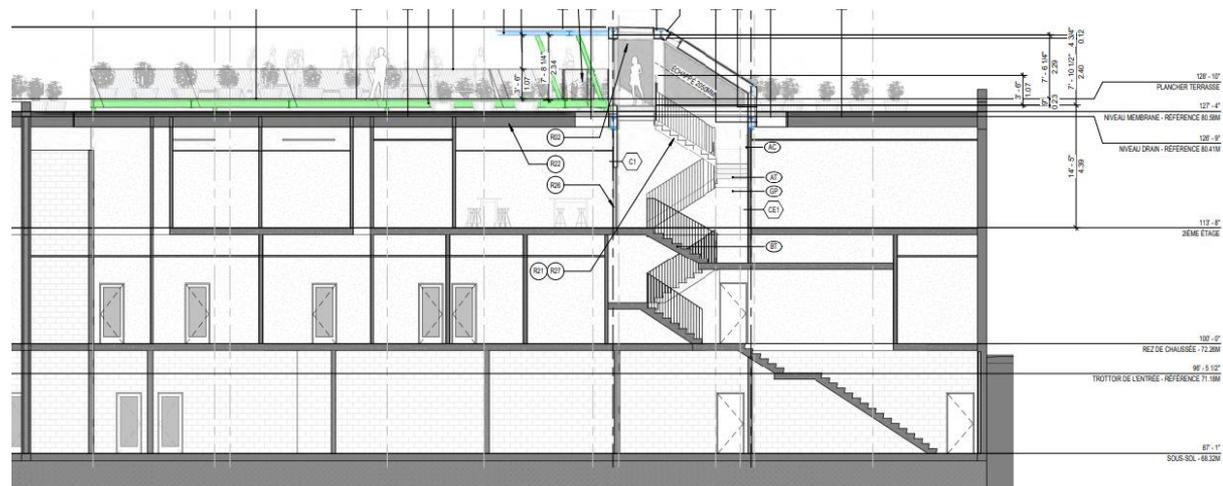
**Mur latéral gauche**

LE PROJET – COUPES CONSTRUCTION HORS TOIT

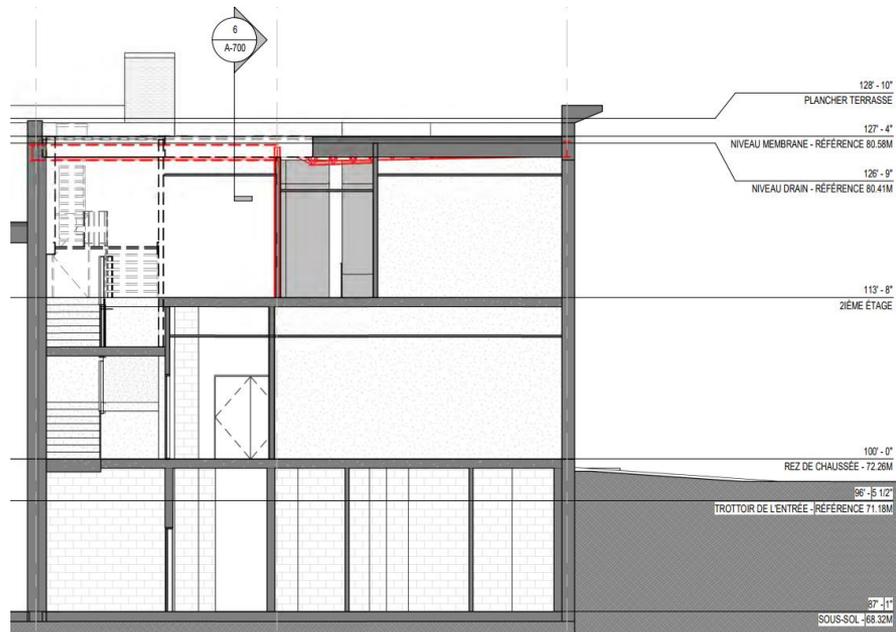
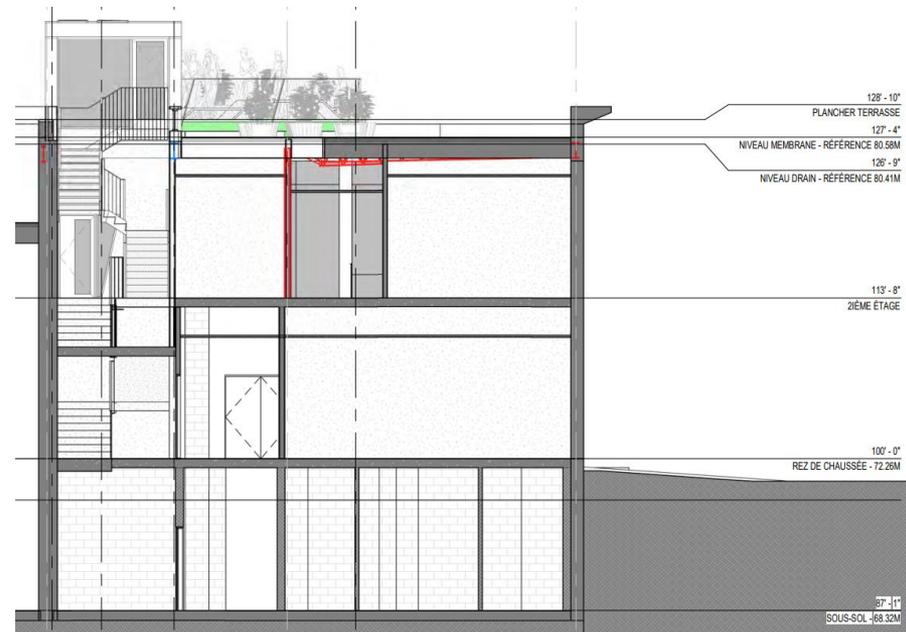
Coupe avant



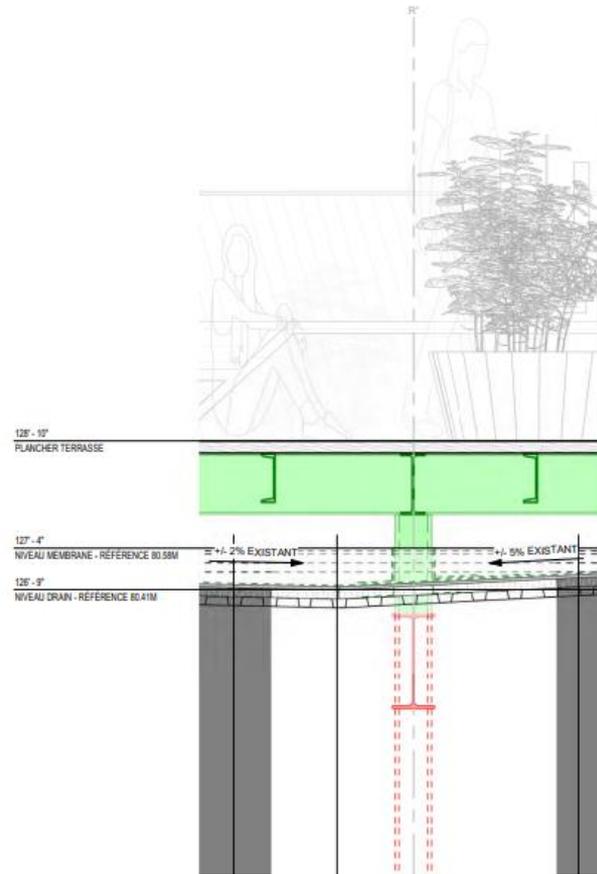
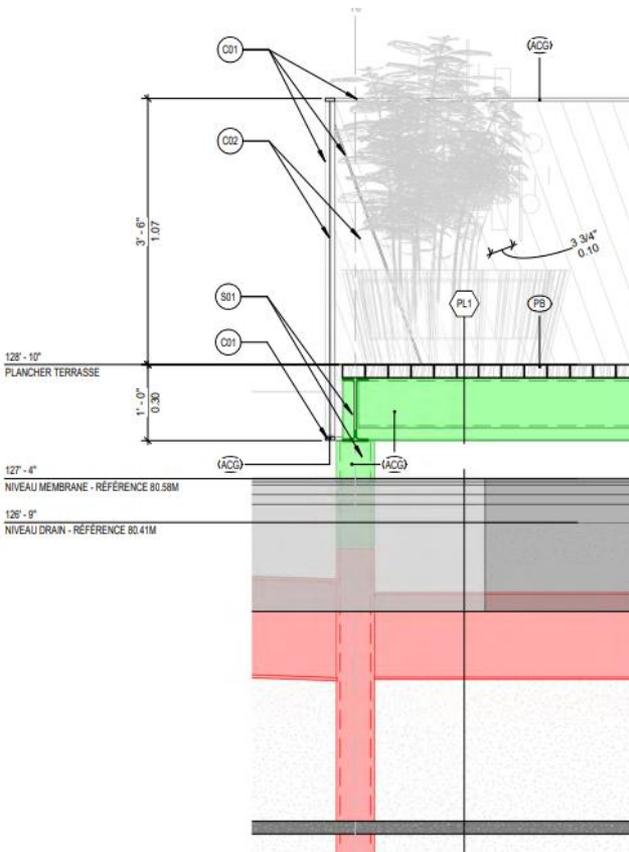
Coupe après



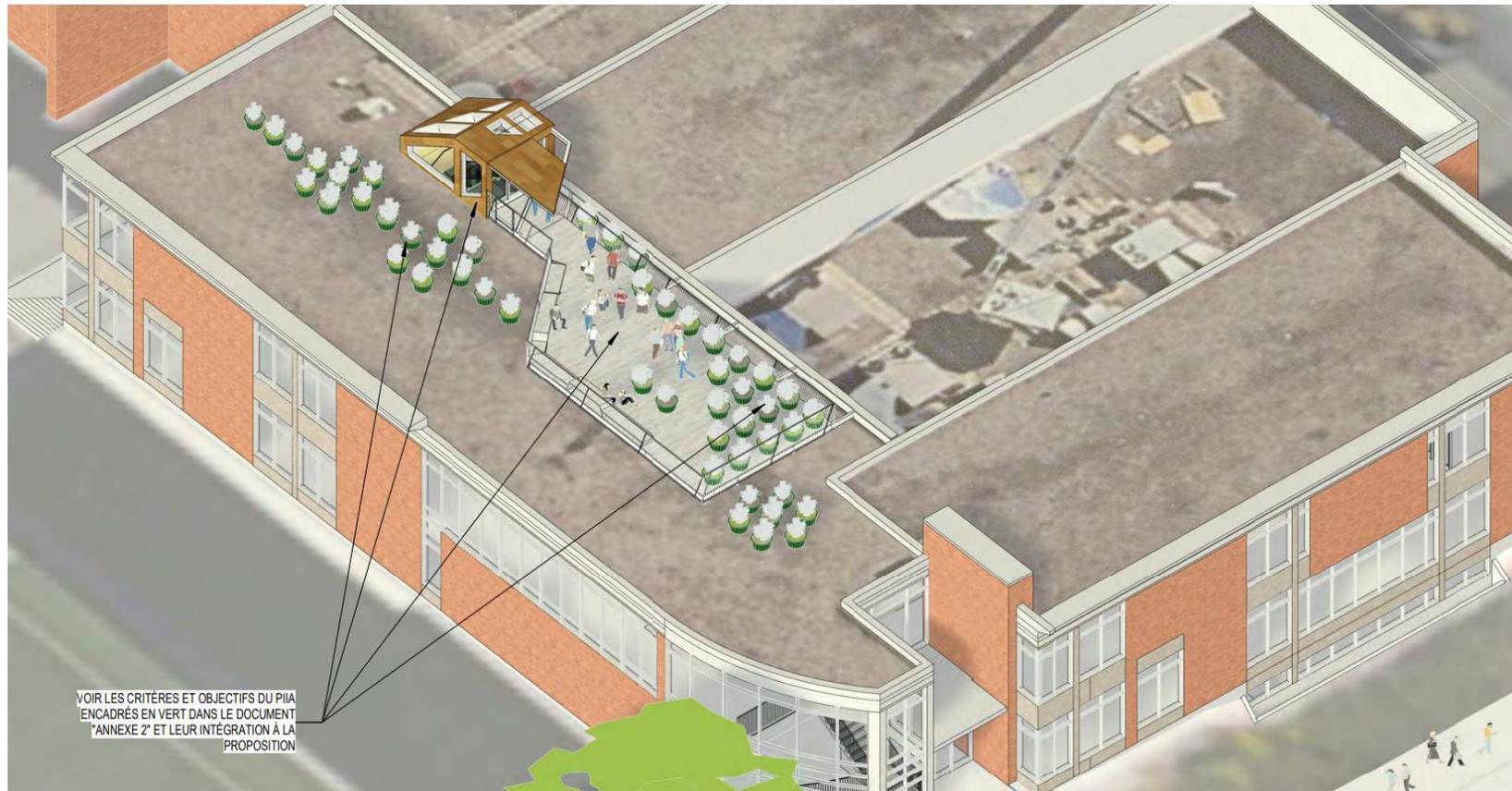
LE PROJET – COUPES CONSTRUCTION HORS TOIT

**Coupe avant****Coupe après**

LE PROJET – COUPES TERRASSES



LE PROJET – PERSPECTIVES



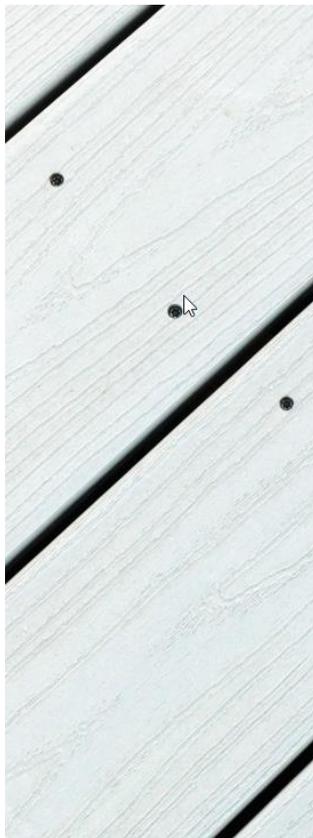
LE PROJET – PERSPECTIVES



LE PROJET – MATÉRIAUX

Plancher terrasse:

- Planche de composite 2X4 de Weardeck, blanc.

**COLORS**

White



Barefoot Gray



Barefoot Sand

**2" x 4"****Spans 24" on Center**

Standard Lengths: 16', 20'

Custom Lengths: Not Available

Woodgrain: Both Sides

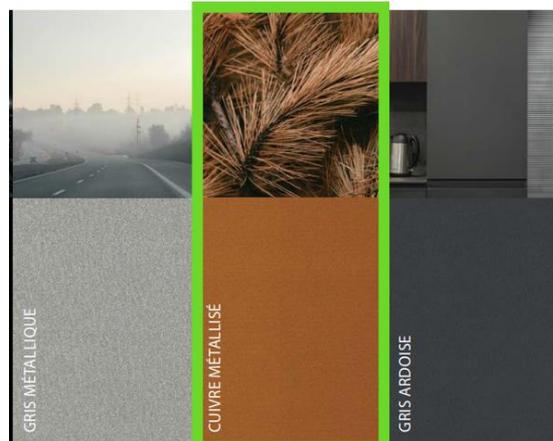
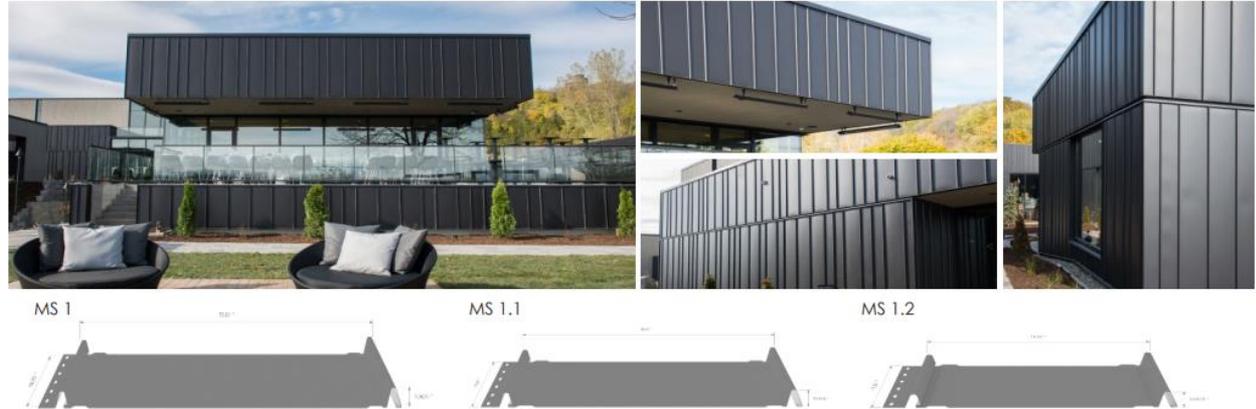
Colors Available: All

Common Uses: Railing, Finishing Touches

LE PROJET – MATÉRIAUX

Revêtement construction hors toit

- Revêtement mur et toiture en acier prépeint de couleur cuivre métallisé



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone : 0509

Usage : Usage principal : E.4 (1) Équipements éducatifs et culturels

Hauteur : 2 étages minimum - 9 mètres max (2 étages)

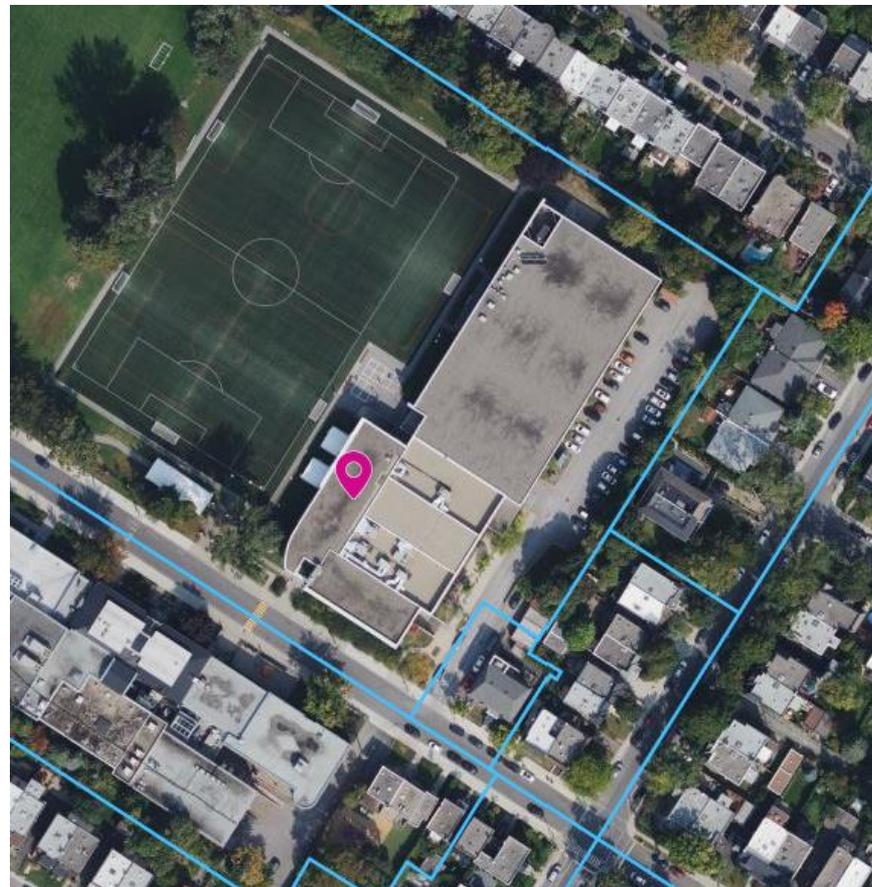
Mode d'implantation : Règles d'insertion

Taux d'implantation : min : N/A / max : 35 %

Constructions et équipements autorisés sur un toit (art. 21)

- une cage d'escalier ou une cage d'ascenseur selon un retrait de la façade d'une distance minimale équivalente au double de leur hauteur;
- un bac de plantation d'une hauteur inférieure ou égale au parapet lorsque situé dans un retrait prescrit par la présente section;
- une terrasse et ses composantes avec retrait de 1 fois la hauteur de la façade et 1,2 mètre par rapport à un mur arrière.
- les constructions et équipements visés dans la présente section **ne peuvent dépasser de plus de 2 m** cette hauteur maximale autorisée.

Dans une zone de moins de 14 m (art. 21,1)



ARTICLE AUQUEL LE PROJET DÉROGE

Les travaux proposés dérogent à l'articles 21.1 du Règlement d'urbanisme (01-276) qui stipulent que:

Article 21.1. *Dans une zone où la hauteur en mètre maximale autorisée est de 14 m ou moins, les constructions et équipements visés dans la présente section ne peuvent dépasser de plus de 2 m cette hauteur maximale autorisée.*

Le projet propose une cage d'escalier d'une hauteur de 3,21 mètres à partir du niveau de la membrane du drain du toit.

PERSPECTIVE / TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA



- Modification de volume, agrandissement, (Règlement sur les PIIA RCA22 17379);

ANALYSE

CRITÈRES D'ANALYSE

Règlement RCA02 17006 (Article 3)

Une dérogation mineure à ces règlements ne peut être accordée que si toutes les conditions suivantes sont respectées :

	Conditions	O/N	Commentaires
a)	Supprimé		S/O
b)	application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;	O	Il existe aucune autre façon de monter sur le toit à partir de l'intérieur du bâtiment, de façon sécuritaire pour les élèves et en respectant les normes pour un usage institutionnel. Le prolongement de l'escalier existant est nécessaire, sans quoi, le projet n'est possible.
c)	la demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;	O	La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme.
d)	la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;	O	La demande ne porte pas atteinte à la jouissance par les propriétaires voisins, de leur droit de propriété. L'insertion d'une institution d'enseignement dans un milieu résidentiel oblige certaines adaptations et celle-ci n'a pas d'impact sur les voisins.
e)	Supprimé		S/O
f)	dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construire pour ces travaux et les a effectués de bonne foi.	O	Les travaux pour le prolongement de la structure n'ont pas encore débuté.

ÉVALUATION DES CRITÈRES DE PIA

Analyse des critères selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379)		
DOSSIER : 3003355037		
ADRESSE : 4099, avenue Royal		
CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES	COMMENTAIRES
SECTION II		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE		
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	Objectif atteint	
e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	

ÉVALUATION DES CRITÈRES DE PIAA

b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	Objectif atteint	
c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	L'éclairage sera limité pour la sécurité et orienté vers le bas puisque la terrasse ne servira que dans le jour pour des fins éducatives.
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.	Objectif atteint	
SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	Pour la sortie d'escalier un matériel léger de qualité a été choisi pour alléger la construction.
c) La palette des revêtements proposée est restreinte, l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	Objectif atteint	La couleur chaude de l'imitation cuivre s'agence avec les matériaux de revêtement de maçonnerie du bâtiment. Par ailleurs, la construction ne sera pas visible de la voie publique.
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.	Objectif atteint	
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	Objectif atteint	
f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférentiellement de celle du bâtiment à agrandir.	Objectif atteint	
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.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	
i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférentiellement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	Objectif atteint	La terrasse est situé à la poursuite de l'Escalier existant afin de ne pas retirer des classes ou construire un escaier extérieur apparent de la voie publique.

ÉVALUATION DES CRITÈRES DE PIAA

j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	
b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	Non applicable	
c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	Non applicable	
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.	Non applicable	
e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	Les matériaux ne sont pas réutilisés, mais on utilise un bois de composite fait de matériaux récupérés.
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.	Non applicable	
c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	Objectif atteint	
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.	Non applicable	
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	Élément central du projet.
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.	Non applicable	

*Autres critères non applicable

RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 3 du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) et formule un avis **FAVORABLE** à la dérogation pour les raisons suivantes :

- Considérant que la construction existante est située dans une zone d'une hauteur maximum de 9 mètres et que le bâtiment a une hauteur de 9 mètres;
- Considérant qu'un potager est autorisé de plein droit sur les toitures d'un bâtiment dans l'ensemble de l'Arrondissement;
- Considérant que la seule façon d'accéder au toit de façon sécuritaire pour les élèves se fait par le prolongement de l'escalier existant;
- Considérant que le projet vise la création d'un potager pour sensibiliser et faire participer les élèves au processus d'agriculture urbaine.

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 22, 112, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE** au projet et à la dérogation pour les raisons suivantes :

- Le projet saisit l'opportunité de marquer son époque dans un contexte bâti riche et significatif;
- Bien qu'une dérogation pour la hauteur maximale de la construction hors toit soit requise, la modification au volume n'est pas visible de la voie publique et est discrète;
- Le projet s'insère harmonieusement dans le cadre bâti par une volumétrie qui respecte le gabarit du bâtiment d'origine et des bâtiments voisins;
- La construction hors toit poursuit l'expression architecturale et s'harmonise avec matérialité du corps principal du bâtiment;
- La sobriété et la qualité du projet contribuent à l'évolution du cadre bâti du voisinage;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **6695, rue Saint-Jacques (Lot 6 515 185)**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à agrandir le volume du bâtiment commercial isolé situé au 6695, rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003087197.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Agrandissement d'un bâtiment commercial isolé

02

ANALYSE

Modification de volume assujetti au règlement sur les PIIA

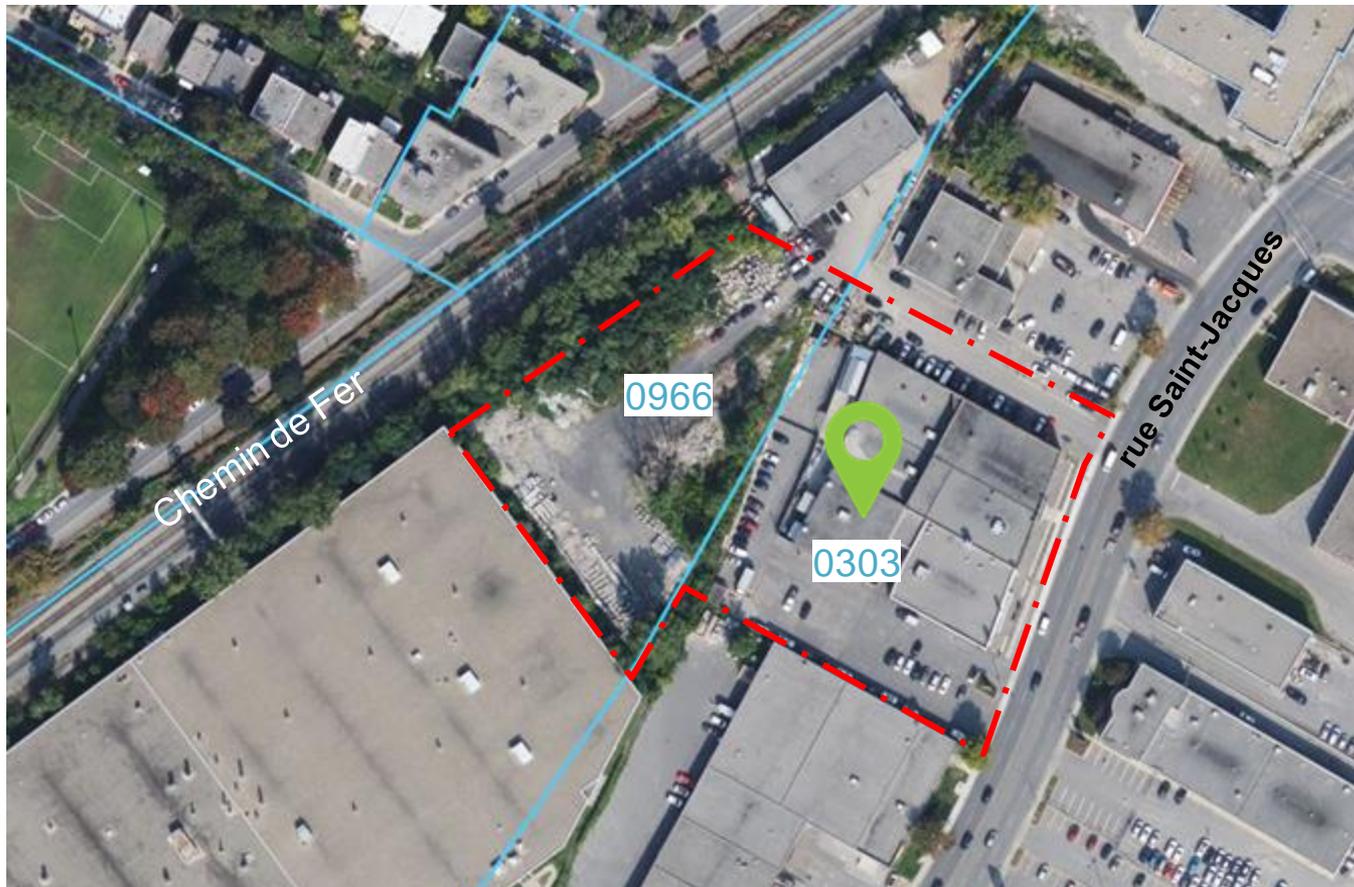
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec condition.

01 | CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN



- District Loyola
- Zones 0303 & 0966
- Agrandissement et aménagement paysager PIA
- Année de construction: 1955

BÂTIMENTS EXISTANT



6695, rue Saint-Jacques

BÂTIMENTS EXISTANT



BÂTIMENTS EXISTANT



Partie du mur latéral droit à démolir (2e étage)

NIVEAU DU SITE

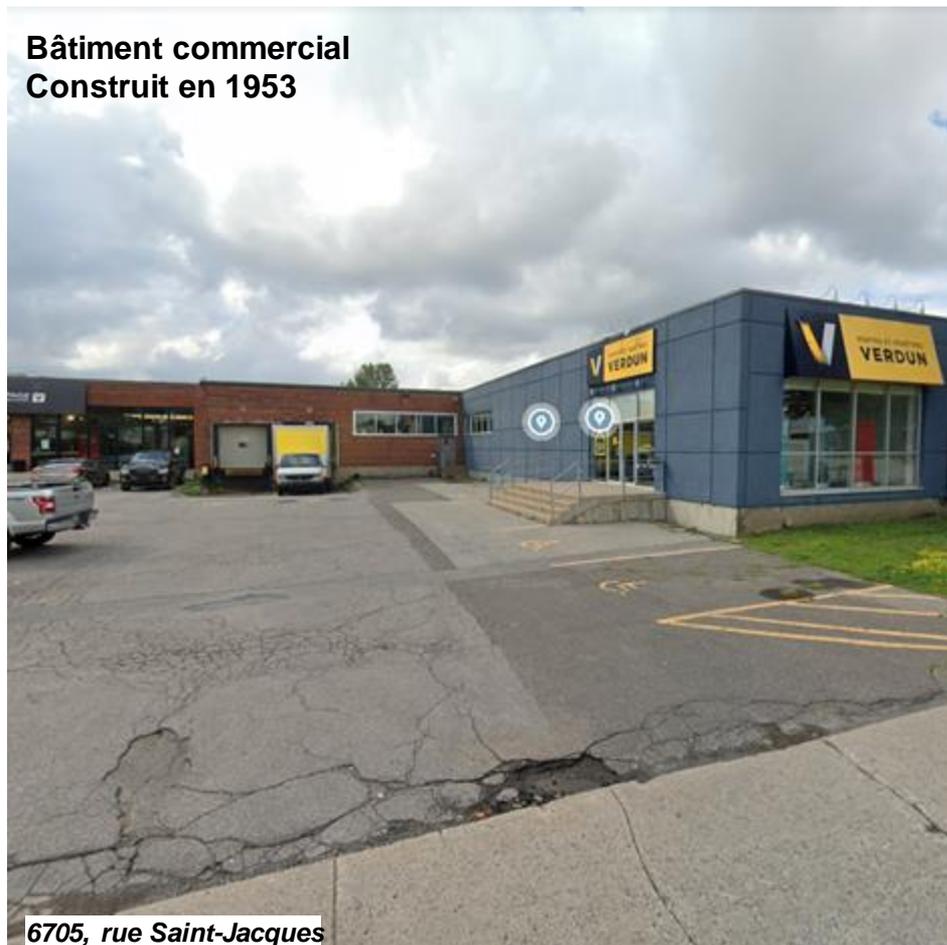


BÂTIMENTS VOISINS



BÂTIMENTS VOISINS

Bâtiment commercial
Construit en 1953



6705, rue Saint-Jacques



BÂTIMENTS DE RÉFÉRENCE



CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



AFFECTATION

Secteur d'emplois

SECTEUR

04-03

HAUTEUR

1 - 4 étages

MODE D'IMPLANTATION

-

TAUX D'IMPLANTATION

Faible ou moyen

[Lien - Détail des affectations](#)

- 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 RÉGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0966 & 0303
Usage principale:	0966: I.4 Industrie; 0303: C.4.1 Restaurant rapide
Autres catégories d'usages	0966 & 0303: C.6 Commerces lourds; 0966 & 0303: C.7 Commerces de gros et d'entreposage; 0966: C.2 Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale 0303: C.4 Commerce et service moyenne intensité; 0966: C.8: Débit de boissons alcooliques et salle d'amusement 0303: I.2 (industrie légère);
Hauteur :	0303: 4 m. (min) / 12.5 m. (max) 0966: 4 m. (min) / 16 m. (max)
Mode d'implantation :	isolé, jumelé, contigu
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 85 %
Densité	min : N/A / max : 4.5 (0966)
Taux verdissement (pleine terre)	15% min (bientôt 25%)



RETOUR PPCMOI



Objectifs:

- Agrandissement de 8 288,5 m² sur 2 étages:
- RDC pour la relocalisation de la carrosserie situé au 6455, Saint-Jacques;
- Centralisation des espaces d'entreposage de motos;
- Remembrement du lot 3 324 277 & 3 324 276 effectué. En vigueur au registre foncier du Québec, lot 6 515 185.

Stationnement en cour avant
(non-conforme);

RETOUR PPCMOI



Atelier de réparation de voiture situé à moins de 50 m d'une zone résidentiel (non-conforme);

02 | ANALYSE

LE PROJET - IMPLANTATION



DESCRIPTION	AREE (P.C.)	AREE (M ²)
158036.17		14728.3
34801.33		3158.3
40379.00		4234.4
11779.35		1090.9
10000.00		9486.9
77080.19		7260.3
42484.51		3977.4
144921.27		13710.7
77048.83		7260.3
78905.41		7420.3

AMENAGEMENT DE VEGETATION (VEGETATION)		AREE (P.C.)	AREE (M ²)
21% REVEGETATION EN COURS	% TERRAIN	3984.4	3686.1
PROPORTION NOUVEAU DEVELOPPEMENT 25% SUPERFICIE DU TERRAIN	% TERRAIN	4886.4	4587.7
AMENAGEMENT DE VEGETATION (VEGETATION)	% TERRAIN	88.2	8266.4
COS (% VEGÉTATION TERRE)		1.28%	1208.4
SURFACE ALÉVÉE		344.3	3246.4
AMENAGEMENT DE VEGETATION (TOTAL)		100.0%	9486.9

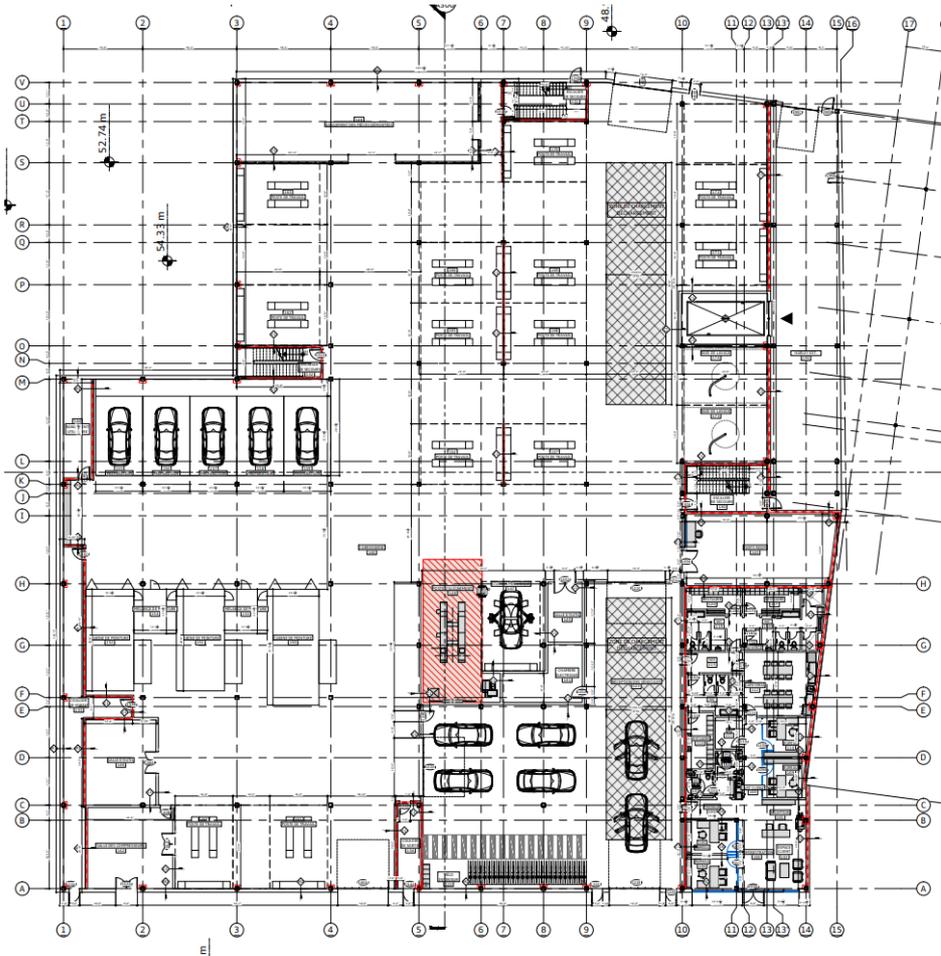


Implantation PPCMOI

- Taux d'implantation de 21% à 50% (max 85%);
- COS: 0.91 (max 4.5);
- 13 stationnements extérieurs (dont 6 en cour avant);
- 25 unités vélo extérieur;
- 26 unités vélo intérieur.



LE PROJET – PLAN RDC



LE PROJET - PLAN ÉTAGE

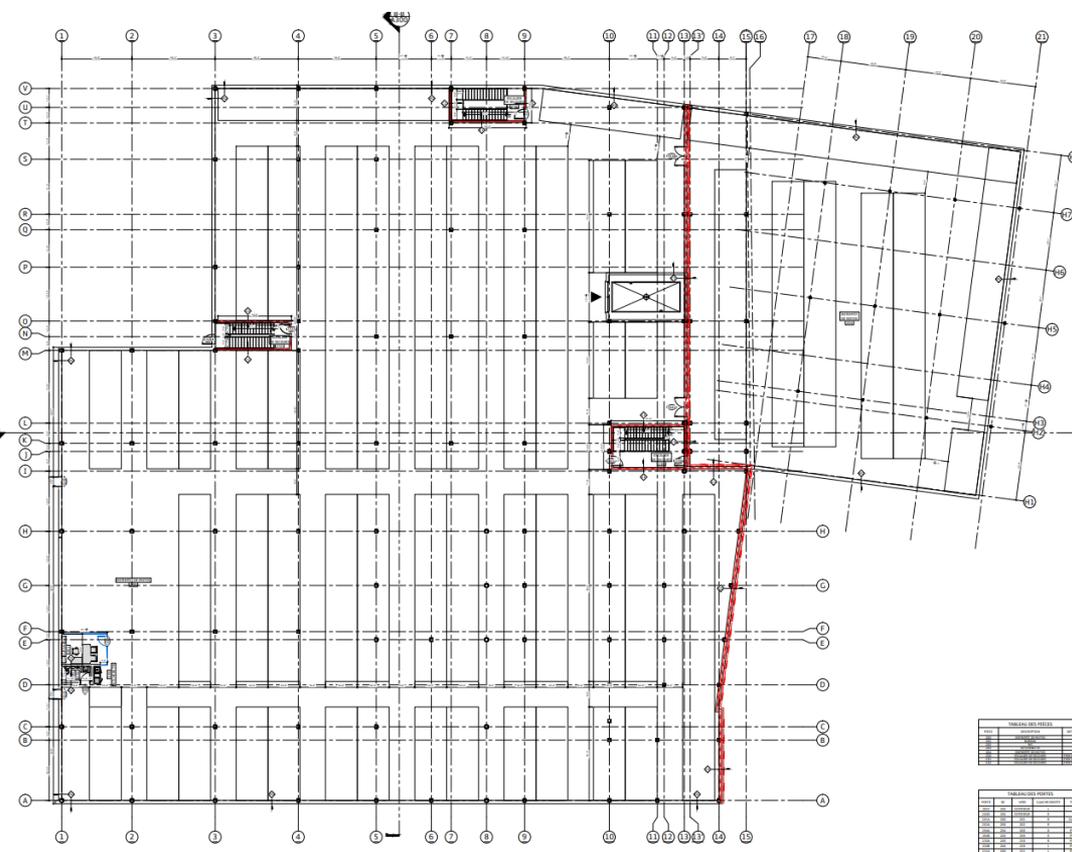
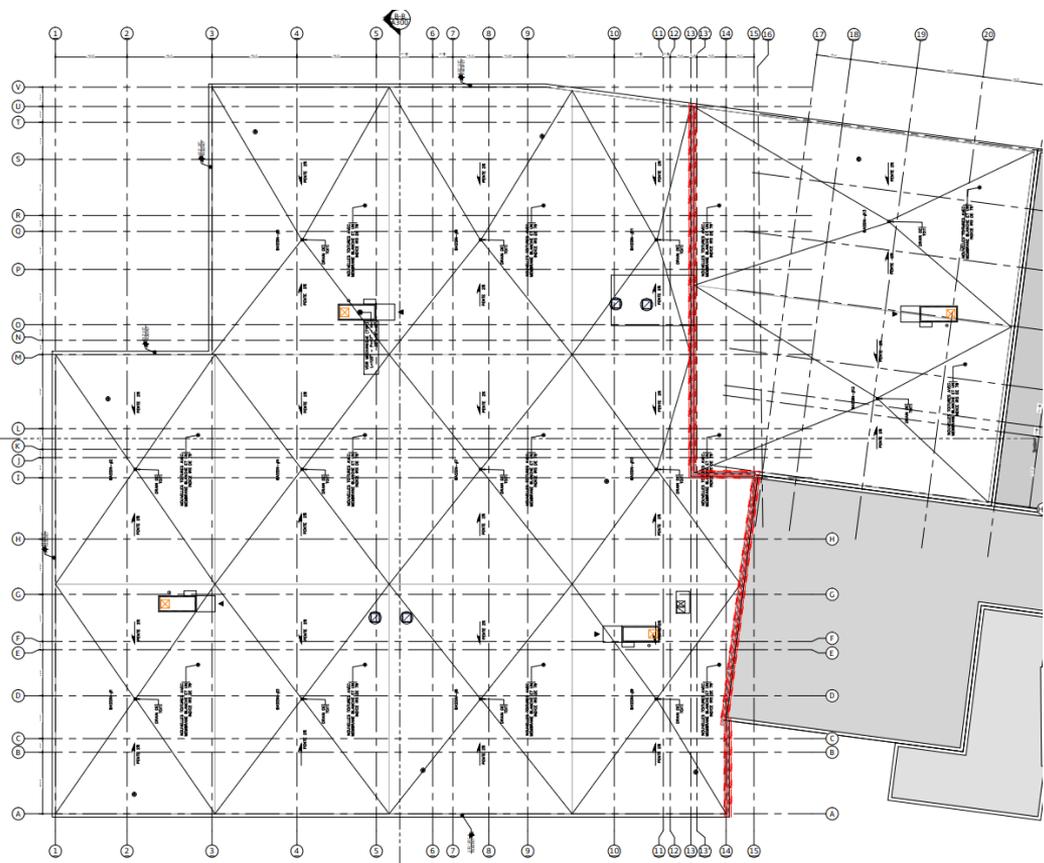


TABLEAU DES COORDONNÉES	
Coordonnées	
Latitude	
Longitude	

TABLEAU DES COORDONNÉES	
Coordonnées	
Latitude	
Longitude	

LE PROJET – PLAN TOITURE



LE PROJET – ÉLÉVATIONS



POURCENTAGE DES MATÉRIEAUX		
TYPE	AIRE (P.C.)	%
BRICK	52.4	13.82%
MÉTAL	341.7	91.18%
TOTAL	394.1	100.00%

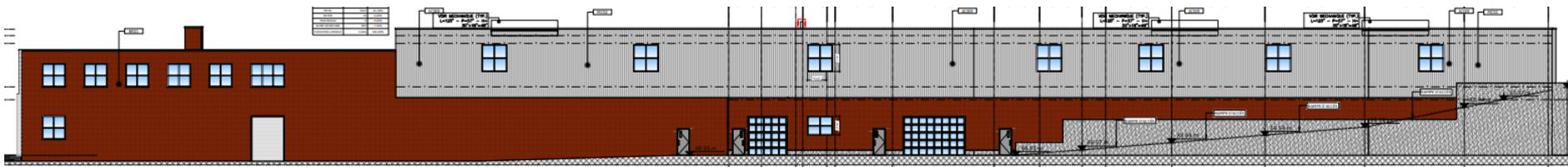
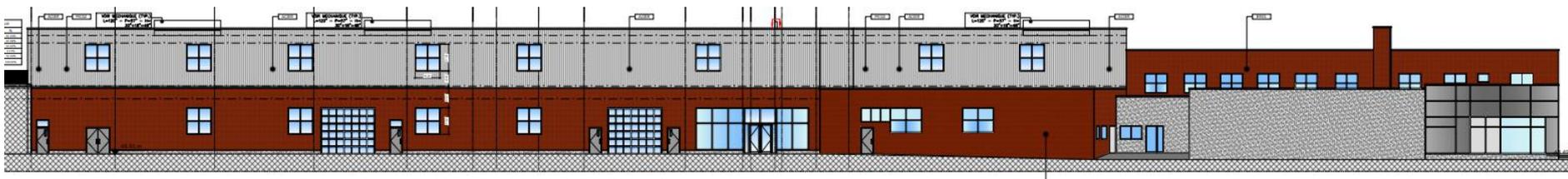
Total Superficie = 371.4 m²
 EXPOSÉE = 52.4 m²
 ENTERÉE = 341.7 m²
 % ENTERÉE / TOTAL = 92.01 %

 **BRIQUE TEL QUE EXISTANT**

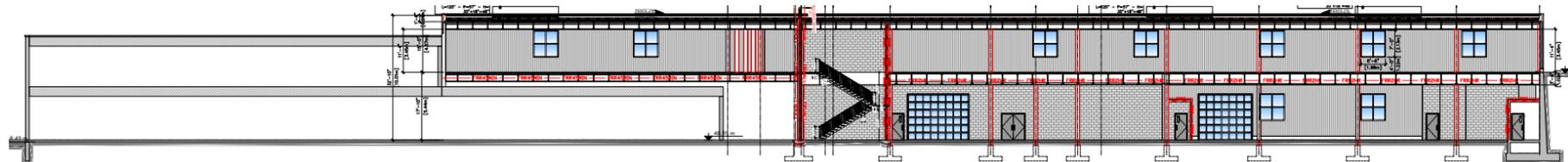
 **MÉTAL ONDULÉ COULEUR: GRIS**

Mur arrière

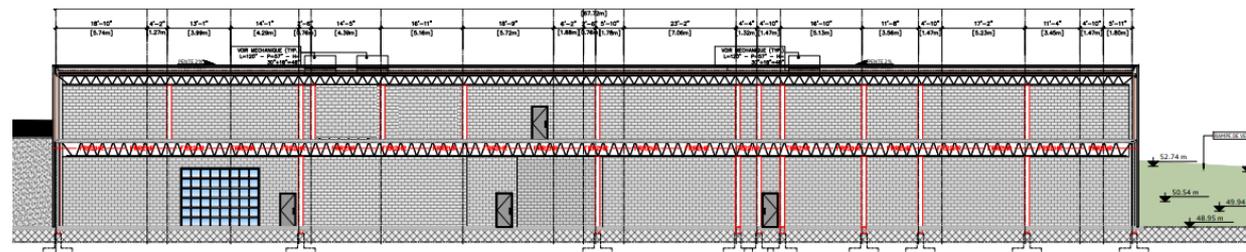
LE PROJET – ÉLÉVATIONS

**Mur latéral est****Mur latéral ouest**

LE PROJET – COUPES



Coupe longitudinale



Coupe transversale

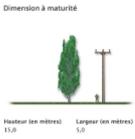
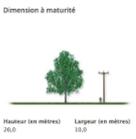
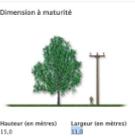
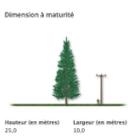
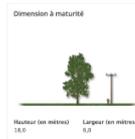
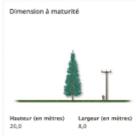
LE PROJET – AMÉNAGEMENT PAYSAGER

SURFACE GAZONNÉE	
ARBUSTE	 ○
ARBRE EXISTANT À CONSERVER	
ARBRE PROJETÉ	
PAVÉ ALVÉOLÉ	

- 35% de verdissement:
 - 33.2% pleine terre;
 - 1.8% pavé alvéolé
- 47 arbres plantés;
- 4 arbres conservés;
- ± 400 arbustes.



LE PROJET – AMÉNAGEMENT PAYSAGER

TABLEAU DES PLANTATIONS PROPOSÉES									
ARBRES PROPOSÉS				CONIFÈRES PROPOSÉS			HAIES PROPOSÉS	ARBUSTES PROPOSÉS	
CLÉ	A	B	C	D	G	H	I	J	K
NOM SCIENTIFIQUE	ACER PLATANOIDES COLUMNARE	CELTIS OCCIDENTALIS	QUERCUS RUBRA	GLEDITSIA TRICANTHOS SHADEMASTER	PICEA ABIES	PINUS NIGRA AUSTRIACA	PICEA PUNGENS	COTONEASTER ACUTIFOLIUS	SPIREA VANHOUTTEI
									
DIM.	50 mm DE DIAMÈTRE	80 mm DE DIAMÈTRE	50 mm DE DIAMÈTRE	50 mm DE DIAMÈTRE	2000 mm DE HAUTEUR	2000 mm DE HAUTEUR	2000 mm DE HAUTEUR	500 DE DIAMÈTRE	500 DE DIAMÈTRE
TYPE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE	PLANTATION EN MOTTE						
DIST								18"	2'-0"
CMPT	19.6m ²	50.3m ²	452.4 m ²	95 m ²	78.5 m ²	28.3m ²	50.2m ²		
QTÉ	5	2	2	12	5	19	2	197	370

- 35% de verdissement:
 - 33.2% pleine terre;
 - 1.8% pavé alvéolé
- 47 arbres plantés;
- 4 arbres conservés;
- ± 400 arbustes.



ANALYSE DAUSE

GRILLE D'ANALYSE DES CRITÈRES

Analyse des critères selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379)

DOSSIER : 3003087197

ADRESSE : 6695, rue Saint-Jacques (lot 6 515 185)

CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES	COMMENTAIRES
SECTION II		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE		
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.	Objectif atteint	La taille du projet est imposante, mais on retrouve de nombreux bâtiments commerciaux de grande taille dans l'îlot d'insertion.
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.	Objectif atteint	Le volume reprend les caractéristiques dominants dans le voisinage d'après sa taille, son revêtement et son orientation.
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.	Objectif partiellement atteint	Le volume est en retrait du bâtiment d'origine malgré sa taille et son implantation imposante.
d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	Objectif atteint	On retrouve des commerces ayant front à la rue de même gabarit et des bâtiments industriels de grande hauteur adjacents au projet. Le projet s'inscrit donc dans la continuité des caractéristiques bâties.
e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	Le projet propose la plantation de 53 arbres et de nombreux arbustes ce qui permet de mettre en valeur le boisé existant entre le chemin de fer et le site.
c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	Objectif atteint	Le bâtiment existant a déjà une hauteur de 2 étages et le bâtiment voisin aussi, ce qui permet d'assurer une cohérence dans les hauteurs des bâtiments.
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.	Objectif atteint	L'alignement sur rue ne change pas.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie		

GRILLE D'ANALYSE DES CRITÈRES

a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	Objectif atteint	Le bâtiment minimise l'impact des conditions d'ensoleillement et ne dépasse pas la hauteur permise dans la grille de zonage.
b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	Objectif atteint	Pas d'impact
c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	Objectif atteint	Pas d'impact sur l'encadrement de l'emprise publique
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.	Objectif atteint	Le projet intègre des espaces pour cycliste intérieur et extérieur incluant des casiers et une douche intérieure.
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.	Objectif partiellement atteint	Élément non présent dans les plans à valider
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.	Objectif partiellement atteint	Pas d'impact sur le voisinage résidentiel, mais aucune identification de l'éclairage sur le bâtiment agrandi. Aucune modification du bâtiment existant.
SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
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.	Objectif atteint	L'agrandissement est assez simple et de format industriel. Le RDC en brique permet de rehausser la qualité architectural de l'agrandissement proposé.
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.	Objectif partiellement atteint	La majorité du bâtiment existant est en brique rouge, un rappel de ce matériel a été privilégié. L'escalier en brique au RDC sur le mur latéral droit pourrait être simplifié en appliquant un revêtement métallique. Faire une page de matériau de revêtement.
c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	Objectif atteint	Deux matériaux qui reprennent les caractéristiques du bâtiment d'origine soit la brique rouge et le revêtement métallique gris.
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.	Objectif atteint	L'agrandissement est compatible avec le bâtiment d'origine de part ses ouvertures, ses revêtements extérieurs et les accès.
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	Objectif atteint	L'agrandissement est de grande envergure, mais elle est situé au fonds du lot ce qui lui permet d'être discret et peu visible de la rue.
f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	Les appareils ne seront pas visible de la voie publique.
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.	Objectif atteint	Les ouvertures sont simple, amis aligné et assez grande pour offrir un lumière abondante dans les différents espaces.

GRILLE D'ANALYSE DES CRITÈRES

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.	Objectif atteint	
j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	Le RDC en brique est un élément assez répandu dans le cadre bâti du voisinage.
b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	Non applicable	
c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	L'administration à un bel éclairage, l'atelier a des besoins moins important en luminosité, la présence de fenestration est somme toute adéquate.
e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	Objectif atteint	L'entrée secondaire de la carrosserie est souligné par une insertion de fenestration.
f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut porter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	Objectif atteint	Le RDC commercial est traité discintivement par une matérialité de brique, une référence qu'on retrouve ailleurs dans d'autre bâtiment de même gabarit.
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.	Non applicable	
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.	Objectif partiellement atteint	La métal ondulée n'est pas reconnue pour sa grande durabilité, mais il est inséré à l'étage et est peu propice aux contacts. Le RDC étant en brique, ce matériel est plus dirable.
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.	Non applicable	
c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	Objectif atteint	Les bureaux administratifs ont été orienté du côté sud-ouest afin de favoriser un ensoleillement durant la journée.
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.	Objectif partiellement atteint	Aucune dispositif, moins important considérant l'usage commercial.
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	Objectif atteint	
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.	Objectif non atteint	Aucune utilisation des toits.

GRILLE D'ANALYSE DES CRITÈRES

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.	Objectif atteint	Toiture de couleur claire conforme aux normes de construction.
SECTION IV		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT		
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site		
a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	Objectif atteint	Le volume utilise la topographie naturelle du site pour implanter son volume.
b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	Objectif atteint	Les plantations proposées sont abondantes et mettent en valeur le boisé existant.
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif partiellement atteint	Les espaces sont situés en cour latérale et ou situés à distance raisonnable de la voie publique.
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).	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	Les essences sont diversifiées et créent une barrière potentielle avec les résidences à proximité avec la présence de plus de 50% de conifères dans la bande tampon.
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	Attention, une allée d'accès pour une espace de chargement ne peut être en pavé alvéolaire, valider la conformité avec le règlement d'urbanisme et proposer une alternative.
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.	Objectif atteint	Des réservoirs sont prévus pour la rétention sur le site.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.		
a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	Objectif atteint	
b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	Objectif atteint	

RECOMMANDATION

ANALYSE SELON ORIENTATIONS DE L'ARRONDISSEMENT

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme au Règlement sur les PIIA (RCA22 17379) et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet répond aux conditions du PP-135;
- Considérant que le projet répond aux objectifs et critères relatifs à l'implantation et l'intégration urbaine, l'architecture et la durabilité ainsi que l'intégration paysagère et au verdissement;
- Considérant que l'usage pouvant créer des nuisances est situé à l'intérieur du bâtiment et sous le niveau du sol;
- Considérant que le projet propose un pourcentage de verdissement 35% et la plantation de 47 arbres afin notamment de créer une bande tampon avec le secteur résidentiel;

Et ce, à condition que la partie du mur extérieur latéral droit au 2e étage soit conservé afin de préserver, le mur, les deux ouvertures dans le mur et le message présent sur la brique.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES?



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – 5009, rue Buchan (lot projeté 6 598 418)

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) et aux critères applicables au chapitre IV du PP-134, les travaux visant la construction d'un bâtiment résidentiel isolé de 186 logements situé au 5009, rue Buchan - dossier relatif à la demande de permis 3003304495.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Construction d'un bâtiment résidentiel isolé

02

ANALYSE

Modification de volume assujetti au règlement sur les PIIA;
Critères de PIIA applicables dans le PP-134

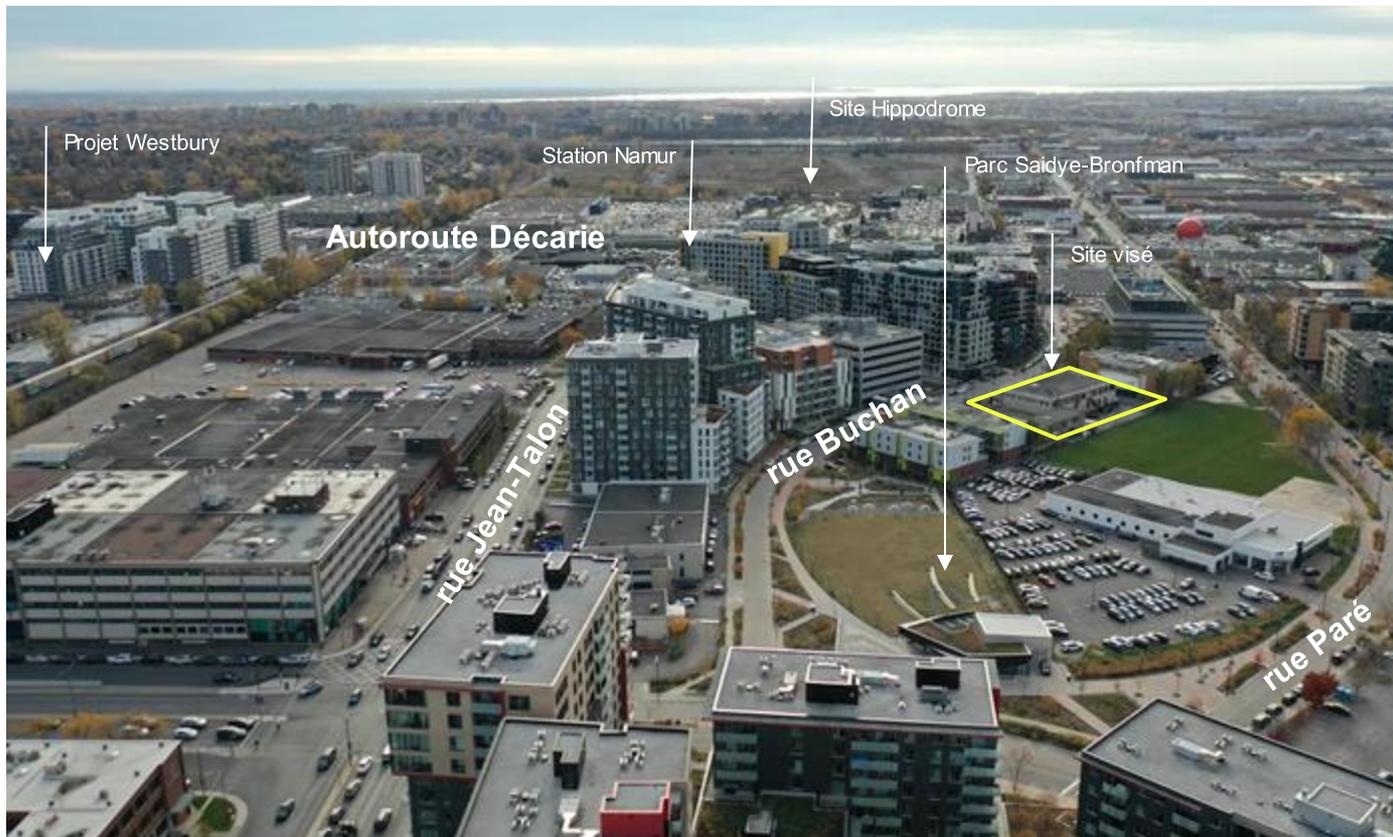
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec conditions.

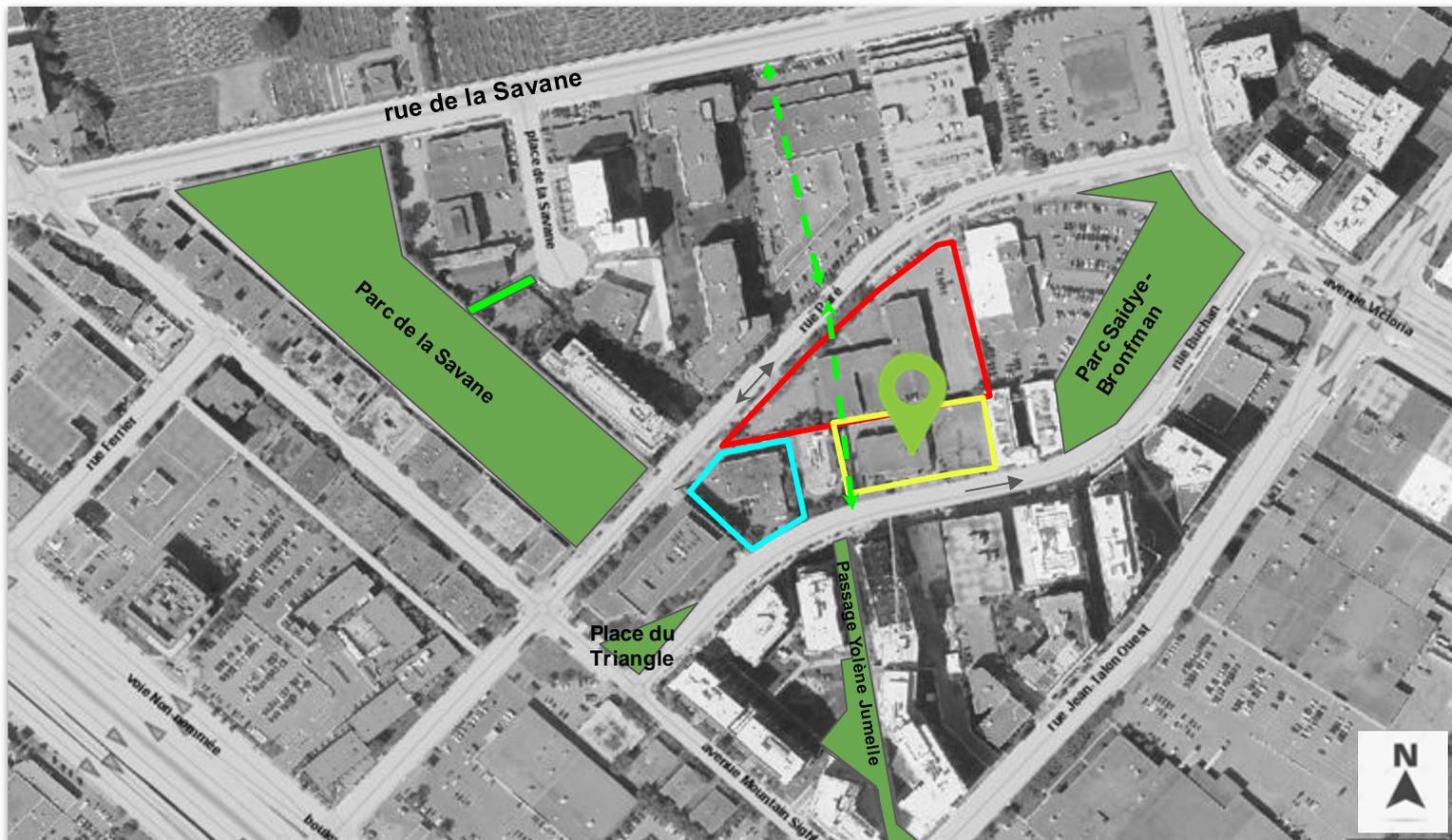
01 | CONTEXTE

CONTEXTE URBAIN



- District: Snowdon;
- Zone: 0034;
(Commercial);
- Secteur PIIA;
- Constructions: 1952.

CONTEXTE URBAIN



- Terrain Ville à développer
- ↔ liens piétons à créer
- Espaces verts et liens piétons existants
- Site visé
- PP-131 (en vigueur mai 2022) : 7 étages sur Buchan et 10 étages sur Paré

BÂTIMENTS VOISINS



5055, Buchan
PP-131 (7 à 10 étages)



5025, rue Buchan (voisin gauche)
SGL du Canada construit en 1992

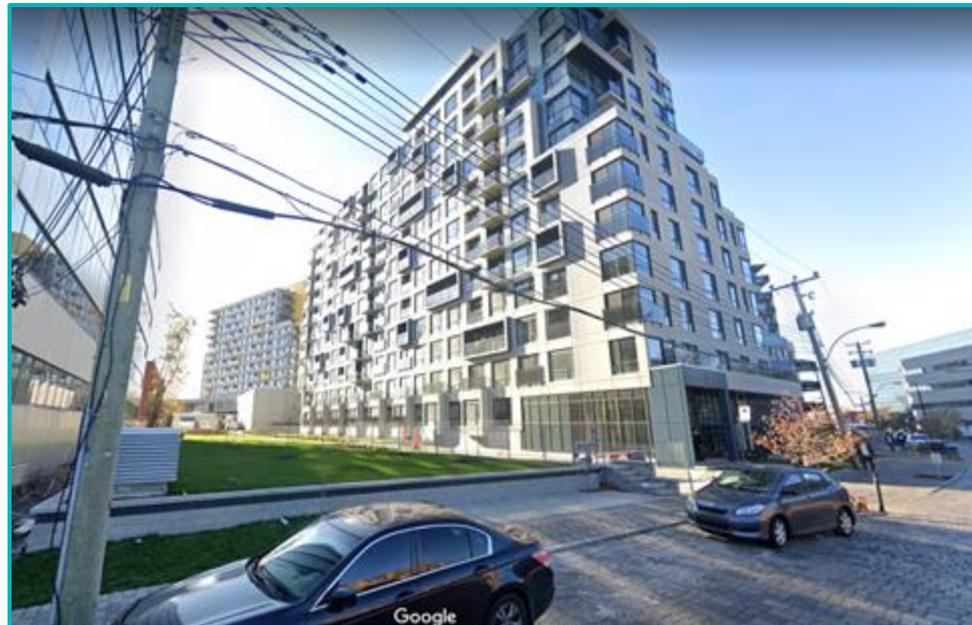


4955, rue Buchan (voisin droite)
Coopérative fleur de l'île (40 logements) construit en 2015

BÂTIMENTS VOISINS



5005, rue Buchan (voisin face du 5005)
Immeuble à bureaux de 6 étages construit en 1967



5110, Buchan (voisin face du 5015-5017)
Immeuble résidentiel de 12 étages construit en 2020 (206 logements) - Développement Vue phase VII

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



[Lien - Détail des affectations](#)

- 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 RÉGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



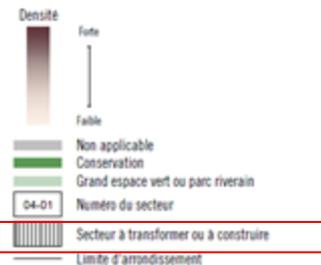
Lien - Détail des secteurs

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.

La densité de construction

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



PPCMOI PP-134

Vue entrée principale



PPCMOI PP-134

Dérogation:

- Usage, hauteur, densité, marge latérale, pourcentage de maçonnerie, distance des balcons en saillie.

Conditions:

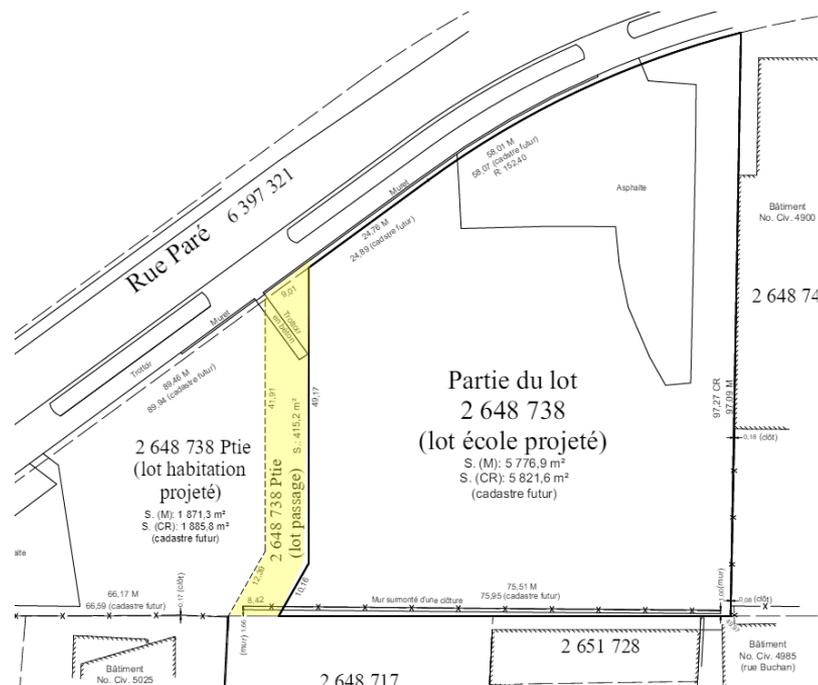
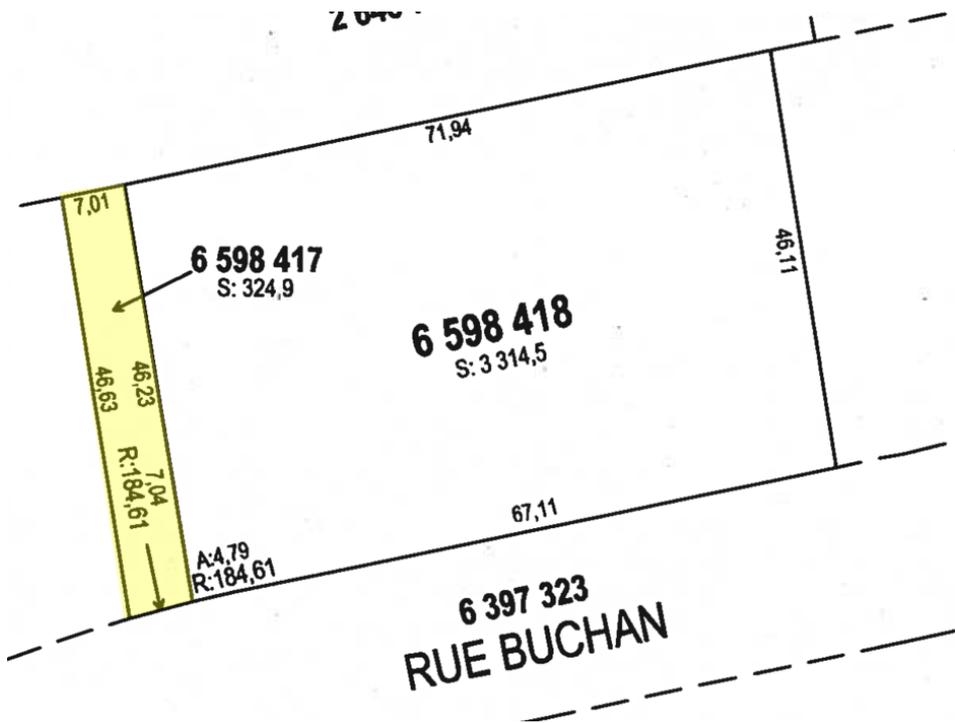
- Céder une partie du lot pour la continuité du passage Yolène-Jumelle;
- Aucune aire de stationnement extérieur;
- Superficie de min 160 m² de toiture végétalisée;
- Minimum de 30% de superficie de verdissement;
- Typologie des logements dont 48 % des unités proposées doivent être composées de logements de 2 c.-à-c. et plus, d'une superficie minimale de 70 m² et un maximum de 11% de studios.

02 | ANALYSE

LE PROJET – LOTISSEMENT



LE PROJET – MODIFICATION CADASTRALE – PASSAGE YOLÈNE-JUMELLE



PROJET - PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

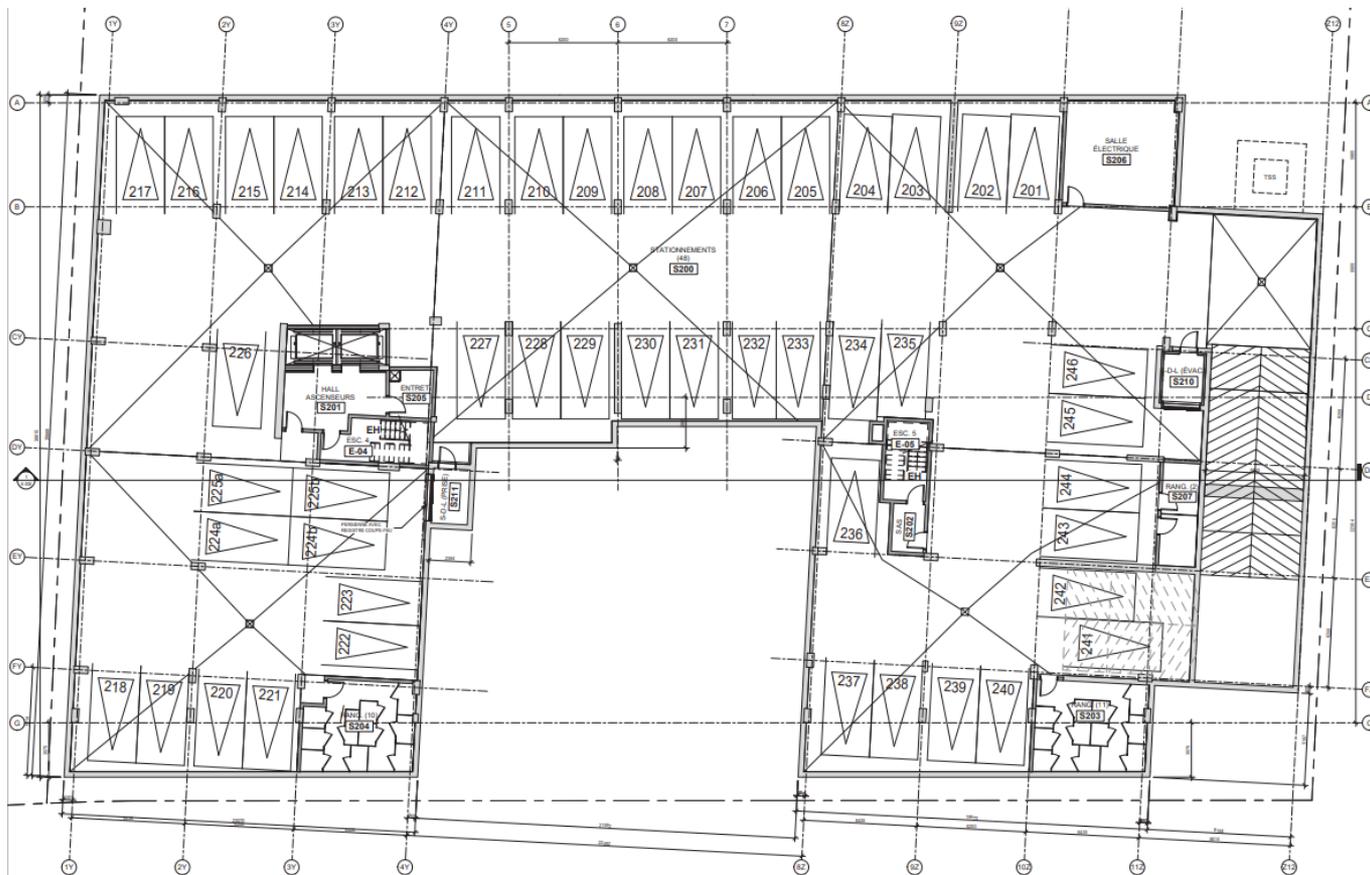


- Taux implantation: 56%;
- COS: 4.2;
- Nombre étage: 6 à 10;
- 85 cases stationnement;
- 169 unités vélo.

Cession de parc
pour passage
Yolène-Jumelle
(proposition à
titre indicatif)

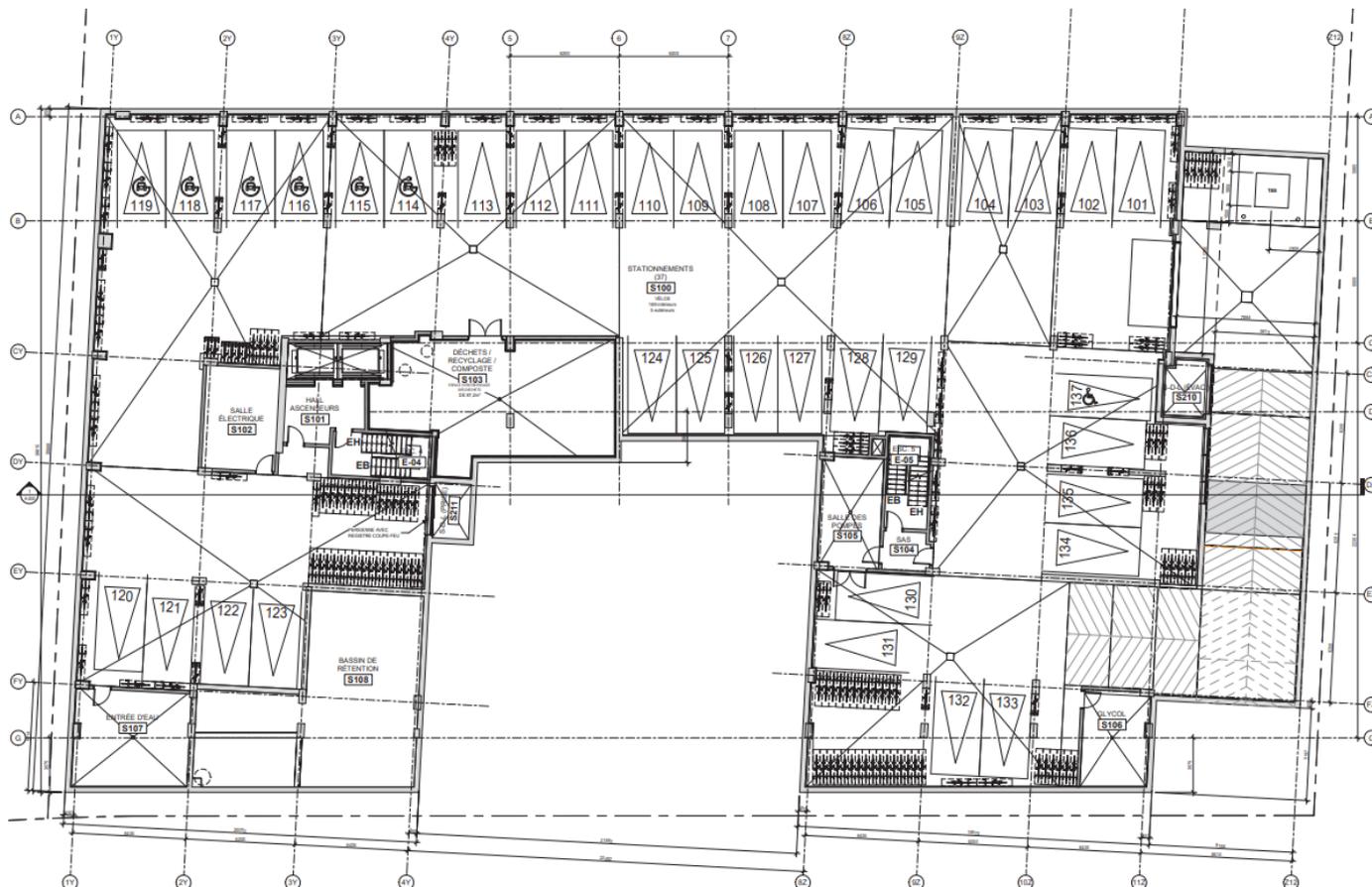
Emprise publique

LE PROJET - PLAN DU SOUS-SOL 2



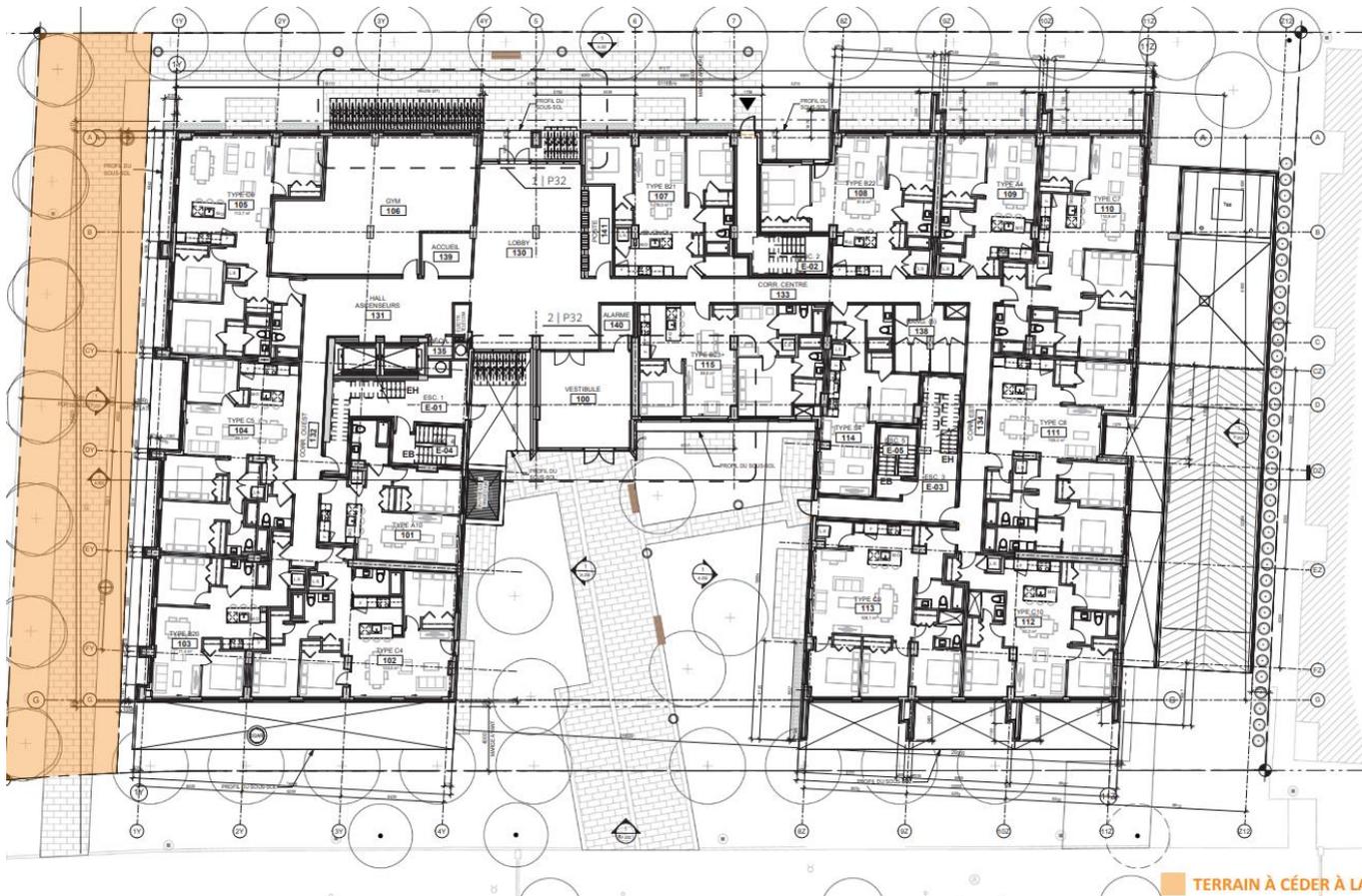
Total sous-sol (2 étages):
→ 48 cases véhicule;

LE PROJET - PLAN DU SOUS-SOL 1

**Total sous-sol (2 étages):**

- 37 cases véhicule;
- 169 unités vélo;
- espaces pour matières résiduelles.

LE PROJET - PLAN RDC

**Total bâtiment:**

- 20 log. studio (11%);
- 75 log. de 1 c.a.c (40%);
- 70 log. de 2 c.a.c (38%);
- 21 log. de 3 c.a.c (11%).

Spécificité RDC:

- Gym;
- 42 unités vélo extérieure.

LE PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 2 à 6

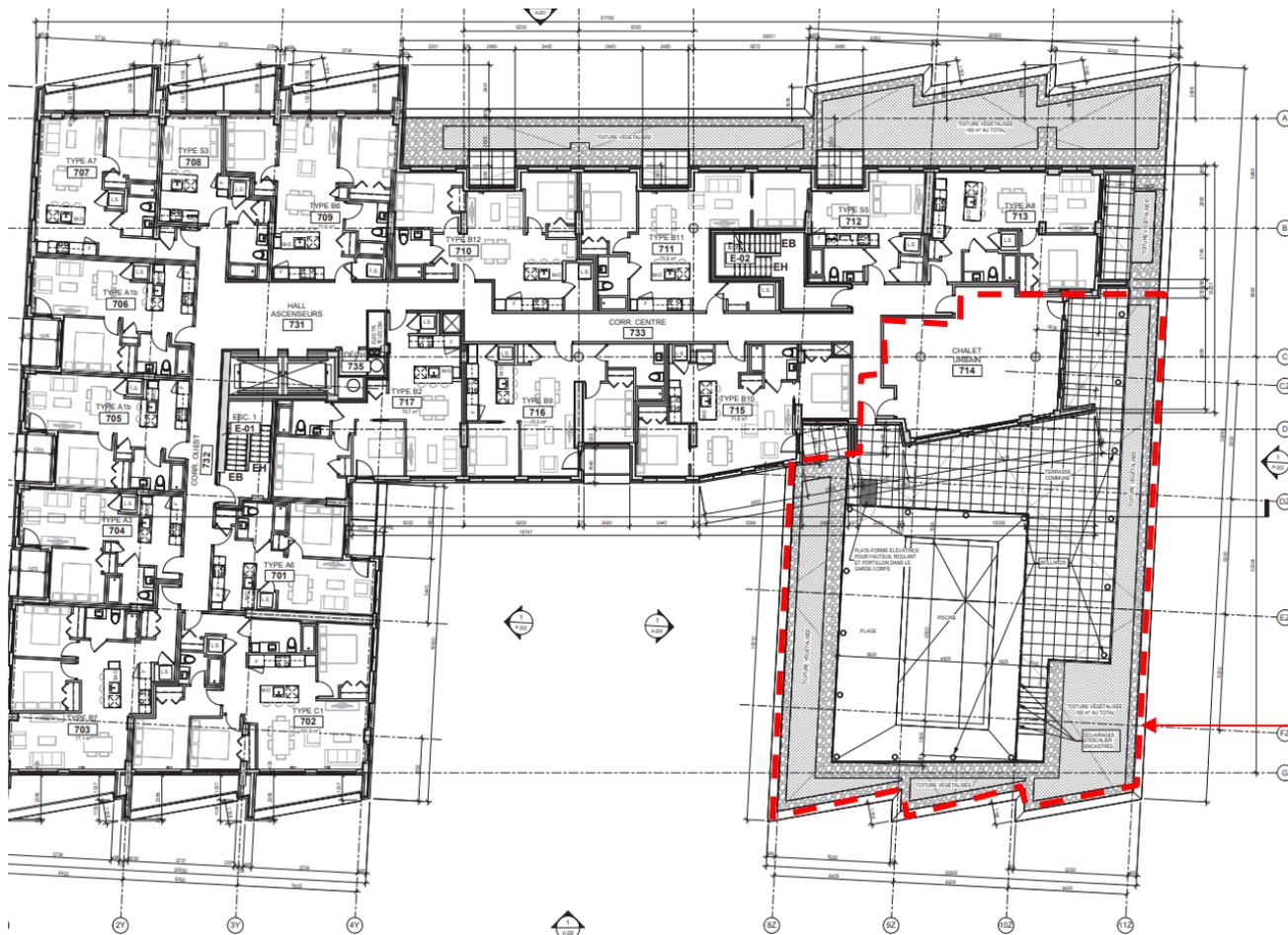
**Total bâtiment:**

- 20 log. studio (11%);
- 75 log. de 1 c.a.c (40%);
- 70 log. de 2 c.a.c (38%);
- 21 log. de 3 c.a.c (11%).

Spécificité RDC:

- Gym;
- 42 unités vélo extérieure.

LE PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 7

**Total bâtiment:**

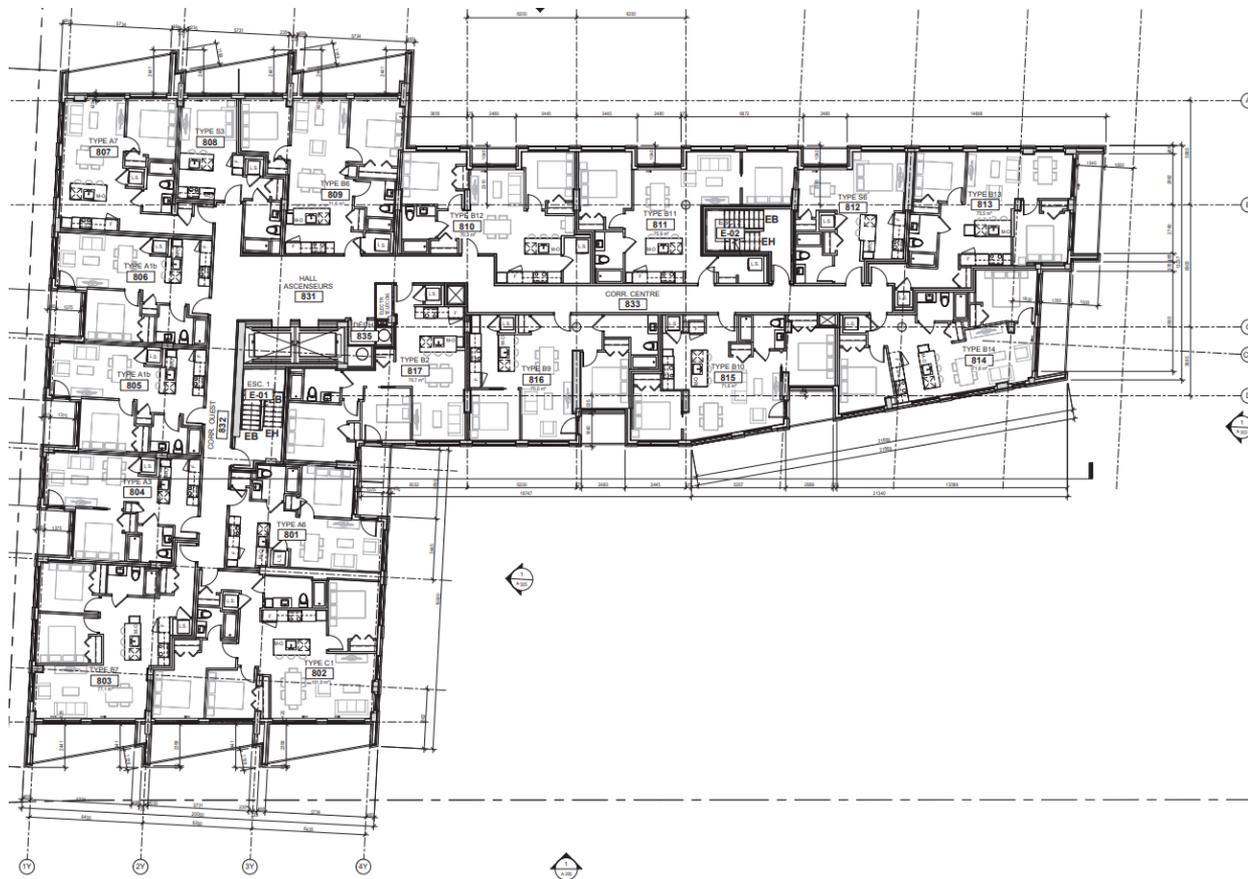
- 20 log. studio (11%);
- 75 log. de 1 c.a.c (40%);
- 70 log. de 2 c.a.c (38%);
- 21 log. de 3 c.a.c (11%).

Spécificité 7e étage:

- Chalet urbain;
- Terrasse avec toit vert et piscine;

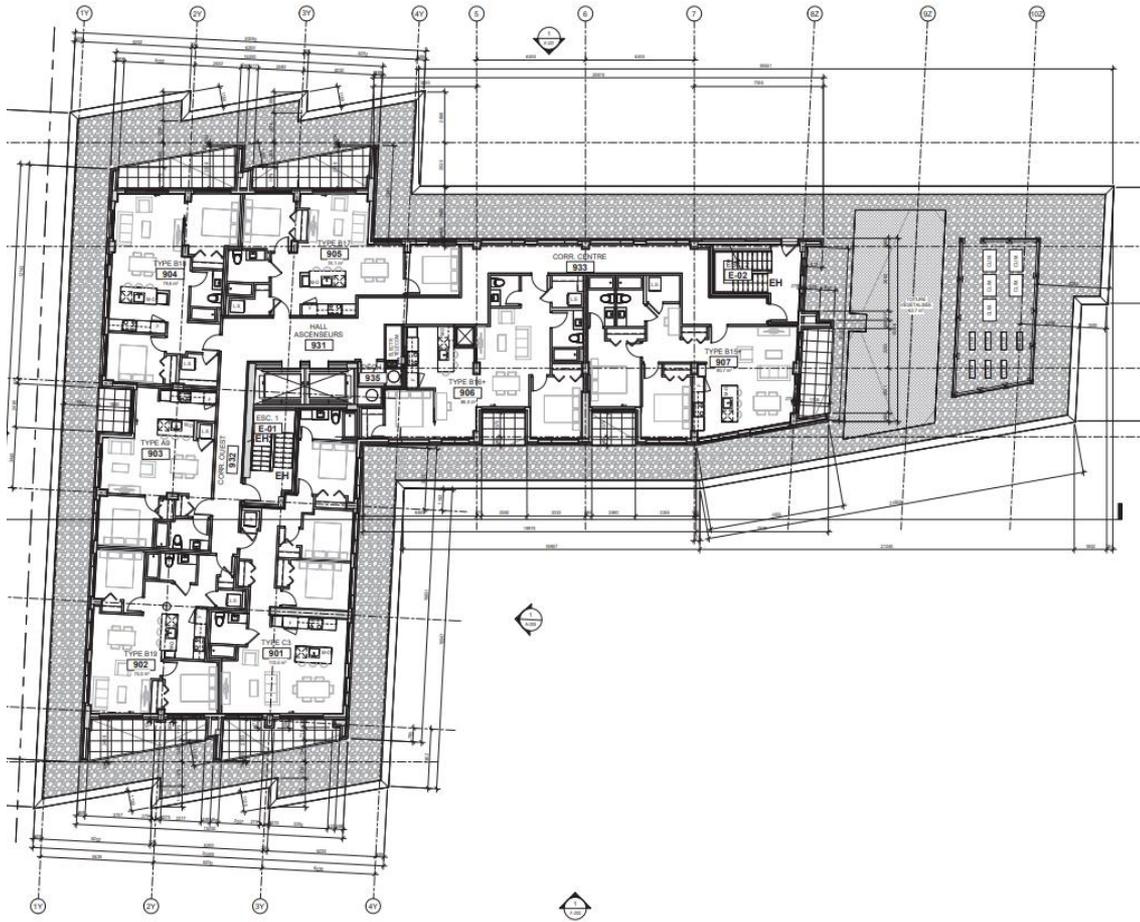
Espace commun

LE PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 8

**Total bâtiment:**

- 20 log. studio (11%);
- 75 log. de 1 c.a.c (40%);
- 70 log. de 2 c.a.c (38%);
- 21 log. de 3 c.a.c (11%).

LE PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 9

**Total bâtiment:**

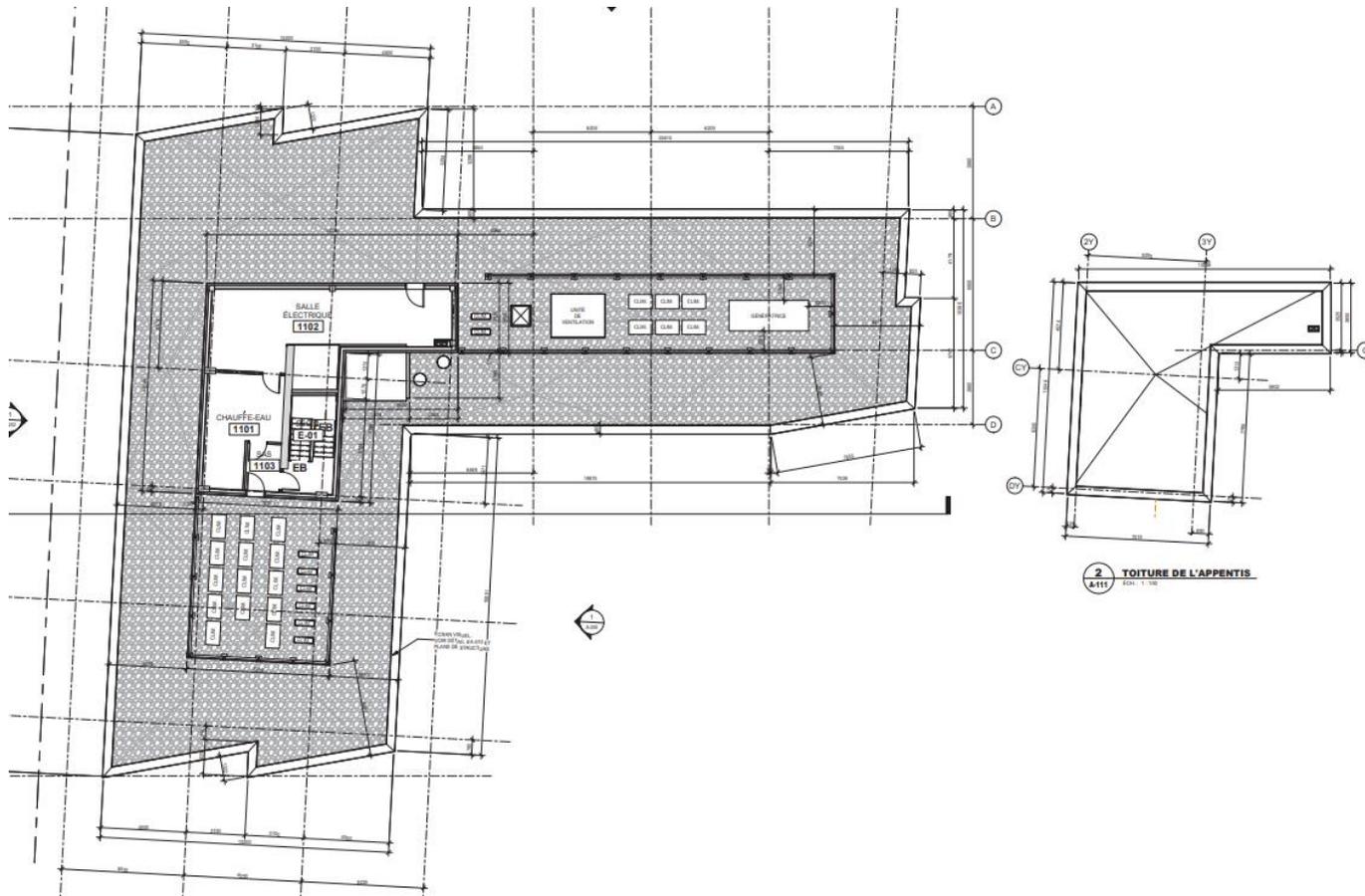
- 20 log. studio (11%);
- 75 log. de 1 c.a.c (40%);
- 70 log. de 2 c.a.c (38%);
- 21 log. de 3 c.a.c (11%).

LE PROJET - PLAN DE L'ÉTAGE 10

**Total bâtiment:**

- 20 log. studio (11%);
- 75 log. de 1 c.a.c (40%);
- 70 log. de 2 c.a.c (38%);
- 21 log. de 3 c.a.c (11%).

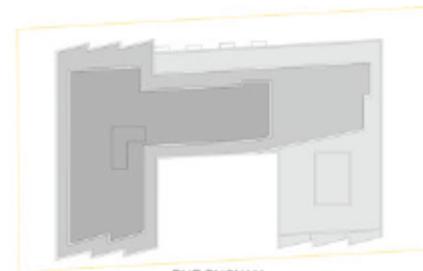
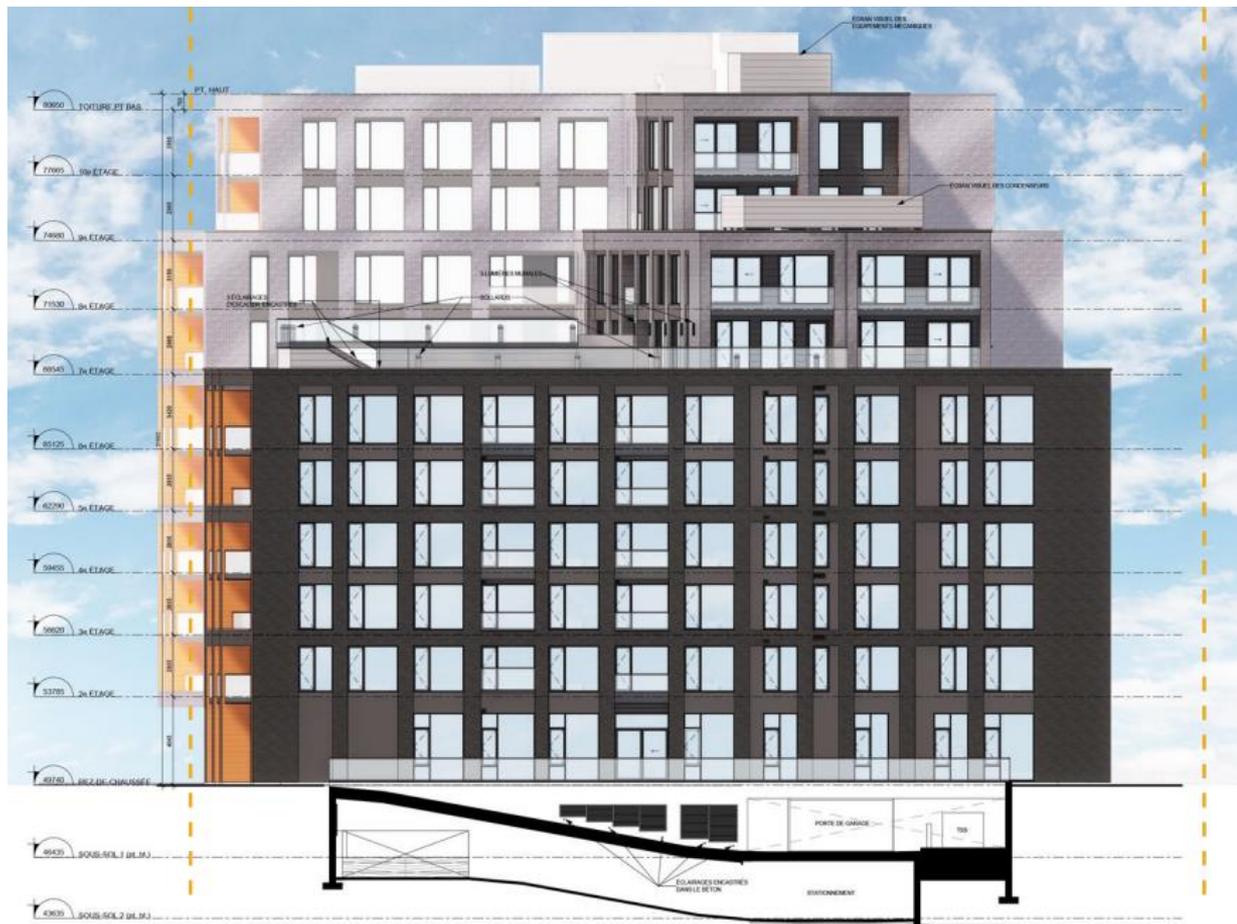
LE PROJET - PLAN DE TOITURE



LE PROJET - ÉLÉVATION SUD (FAÇADE AVANT)



LE PROJET - ÉLÉVATION EST (FAÇADE COOP)

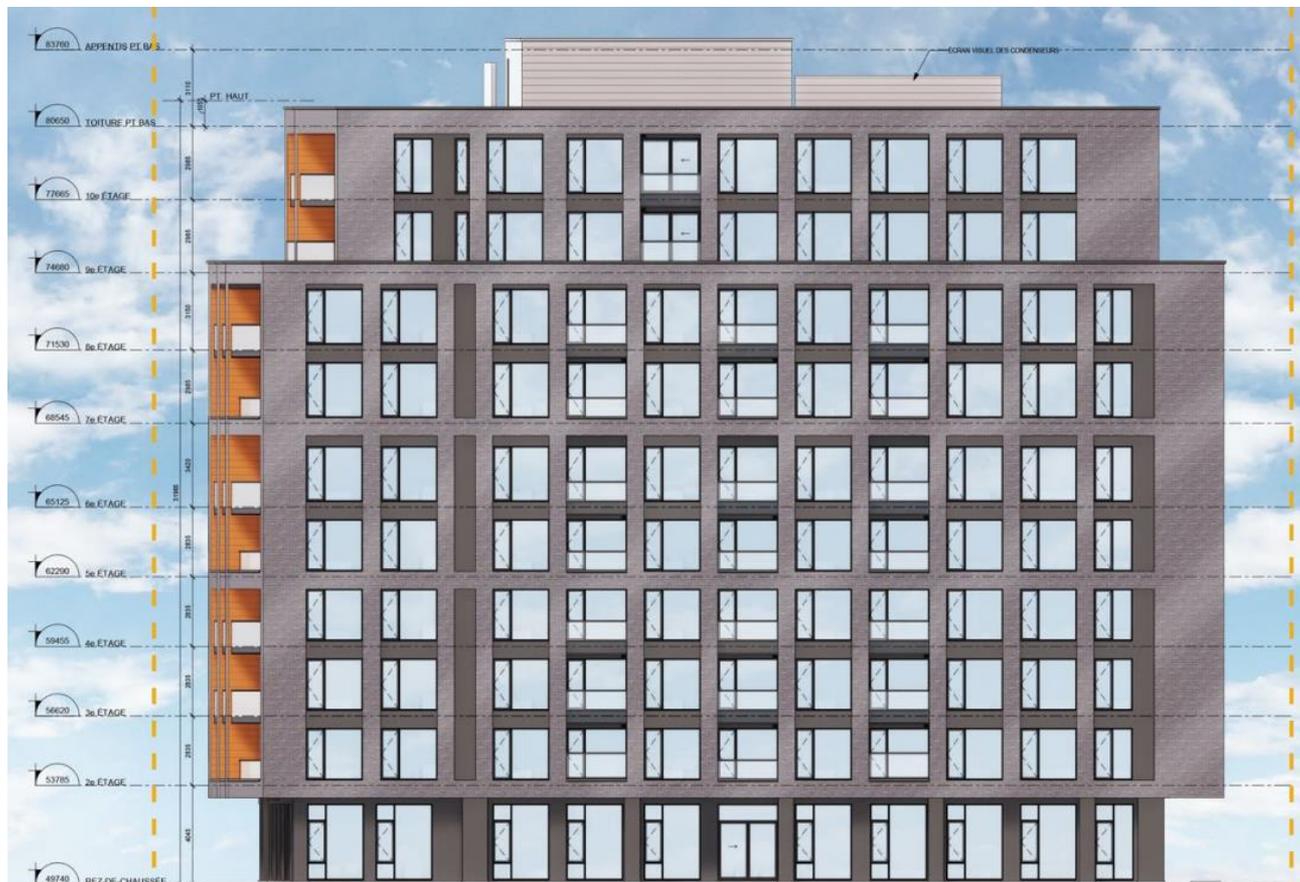


PLAN CLÉ

LE PROJET - ÉLÉVATION NORD (ARRIÈRE)



LE PROJET - ÉLÉVATION OUEST (FAÇADE PASSAGE)



LE PROJET - COUPES



RUE BUCHAN
PLAN CLÉ



RUE BUCHAN
PLAN CLÉ



LE PROJET - MATÉRIAUX



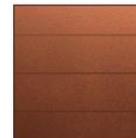
① BRIQUE CLOUD CERAMICS
MIDNIGHT - FINI LISSE -
KING SIZE OU ÉQUIVALENT



② REVÊTEMENT MÉTALLIQUE
COULEUR CHARCOAL
PANNEAUX ALUMINIUM



③ REVÊTEMENT MÉTALLIQUE
COULEUR CUIVRE
TYPE AD300



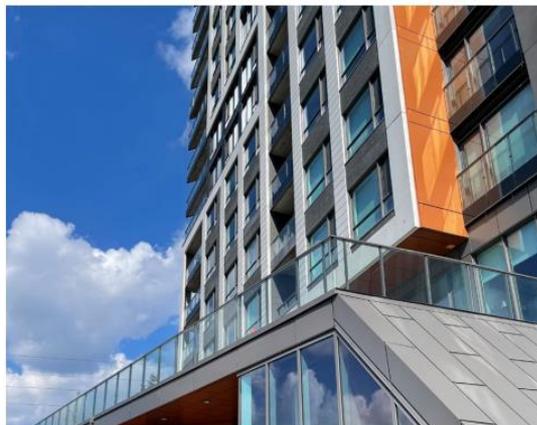
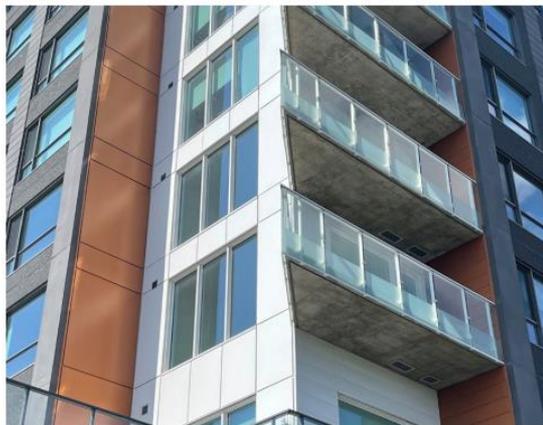
④ REVÊTEMENT MÉTALLIQUE
COULEUR CHARCOAL
TYPE AD300



⑤ BRIQUE CLOUD CERAMICS
BLACK DIAMOND - FINI
SMOOTH - KING SIZE
OU ÉQUIVALENT



LE PROJET - MATÉRIAUX



PHOTOS DU 2000, RUE SAUVÉ OUEST
PAR: ATELIER CHALOUB ARCHITECTES

LE PROJET - PERSPECTIVES



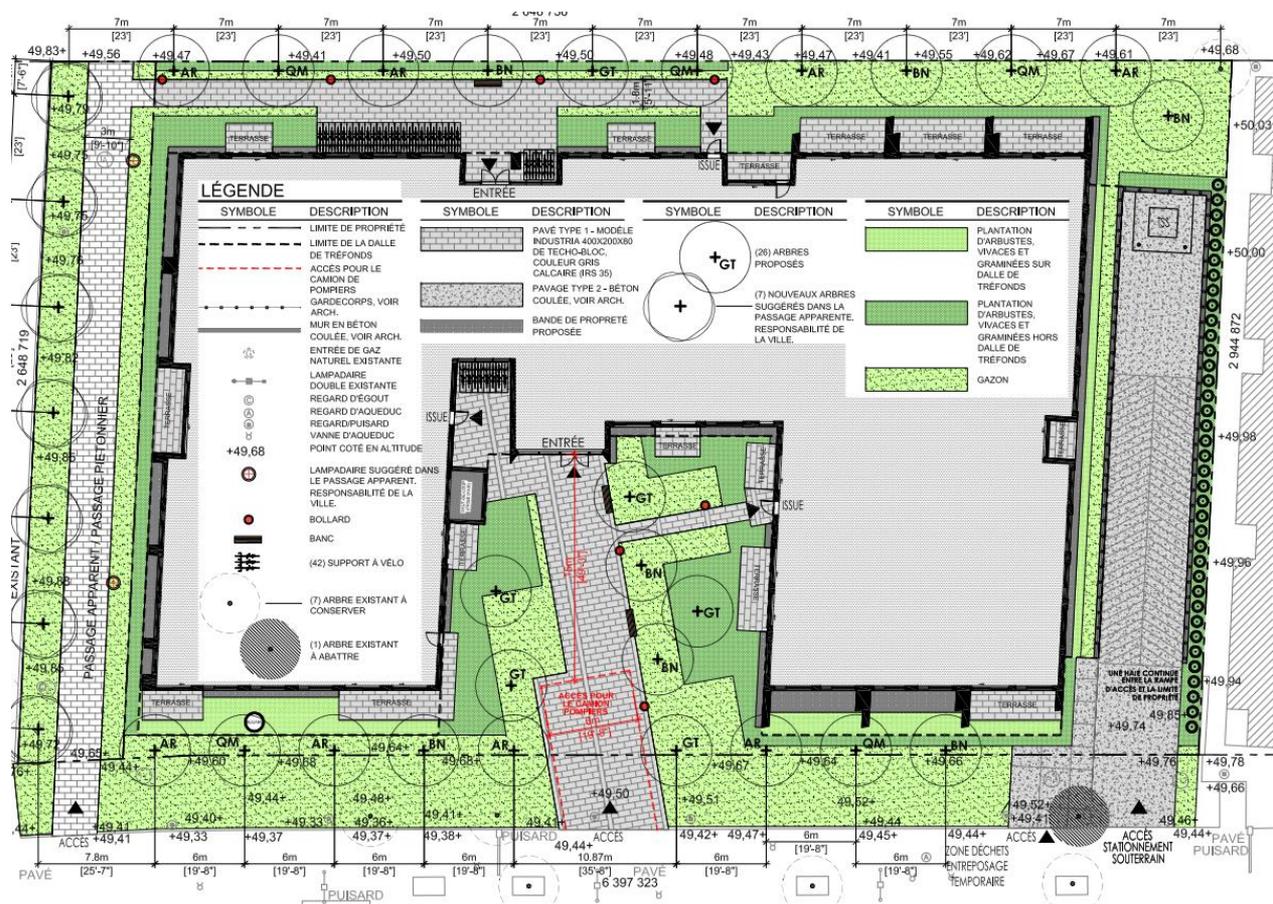
LE PROJET - PERSPECTIVES



LE PROJET - PERSPECTIVES



LE PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER



DESCRIPTION

Verdissement total: 30%;

Arbres: 26.



AR (8) - ACER rubrum "Morgan" / Érable rouge "Morgan"



BN (7) BETULA nigra "Héritage" en taille / BOULEAU NOIR "Héritage"



GT (6) Gleditsia triacanthos "Skycole" / Févier d'Amérique



QM (5) Quercus macrocarpa / Chêne des Gros Fruits



Eumyria alata Compacta



Astilbe Bridal veil



Stephanandra incisa Cinopa



Spiraea Flaming Mound



Juniperus Sabina



Cornus alba Elegansima



Hydrangea Kyushu (lign)



Neoma Anemone

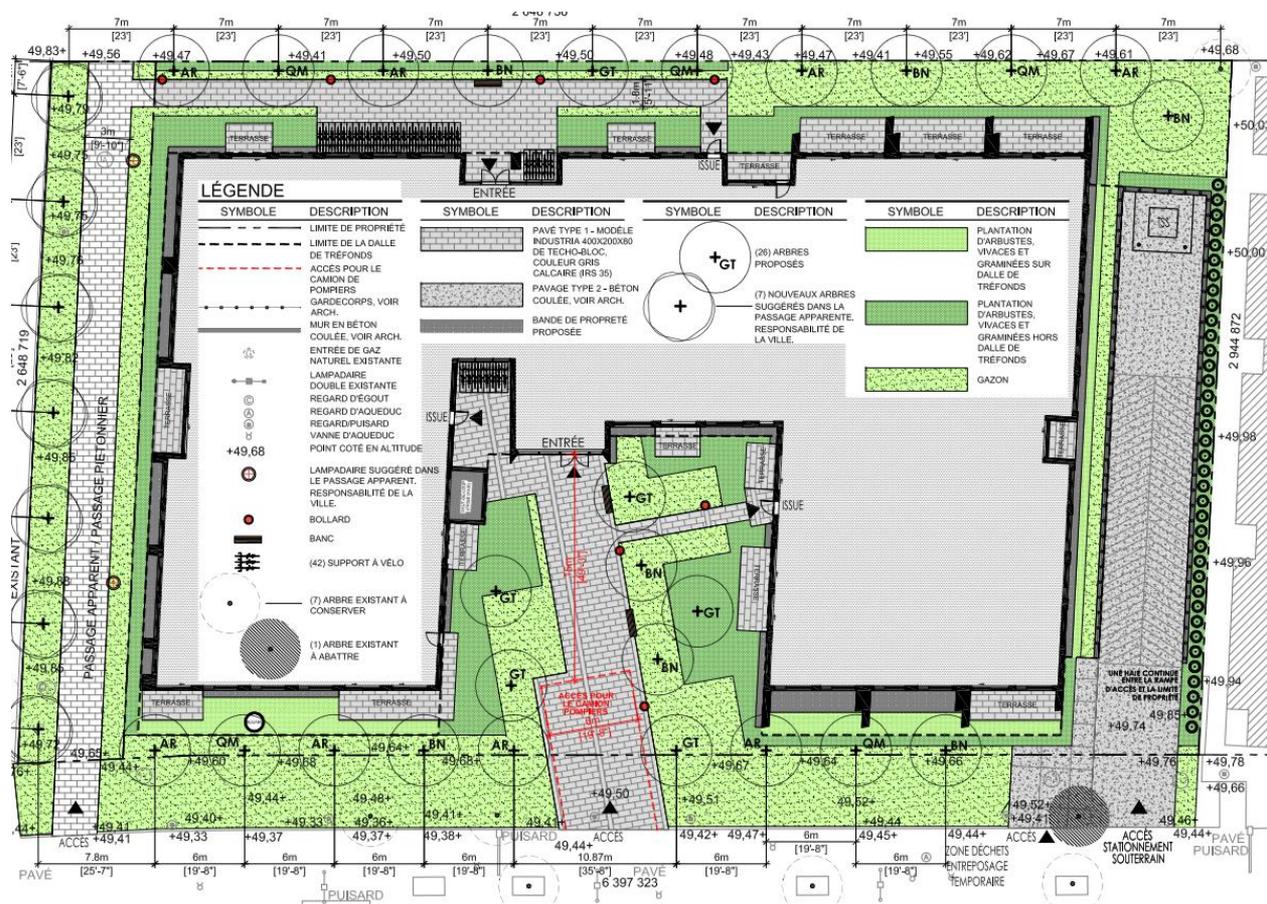


Spiraea japonica Cinopa



Syringa meyeri 'Palibin'

LE PROJET - AMÉNAGEMENT PAYSAGER



DESCRIPTION

Verdissement total: 30%;

Arbres: 26.



PAVÉ TECHO-BLOC (IRS 35)

COULEUR: NICKEL GRISÉ



SUPPORT À VÉLO

Fournisseur: Mobilier Ora
Modèle: Modulo
Structure: Acier (RAL 9007)
Bois: IPÉ



LAMPADAIRE & BOLLARD

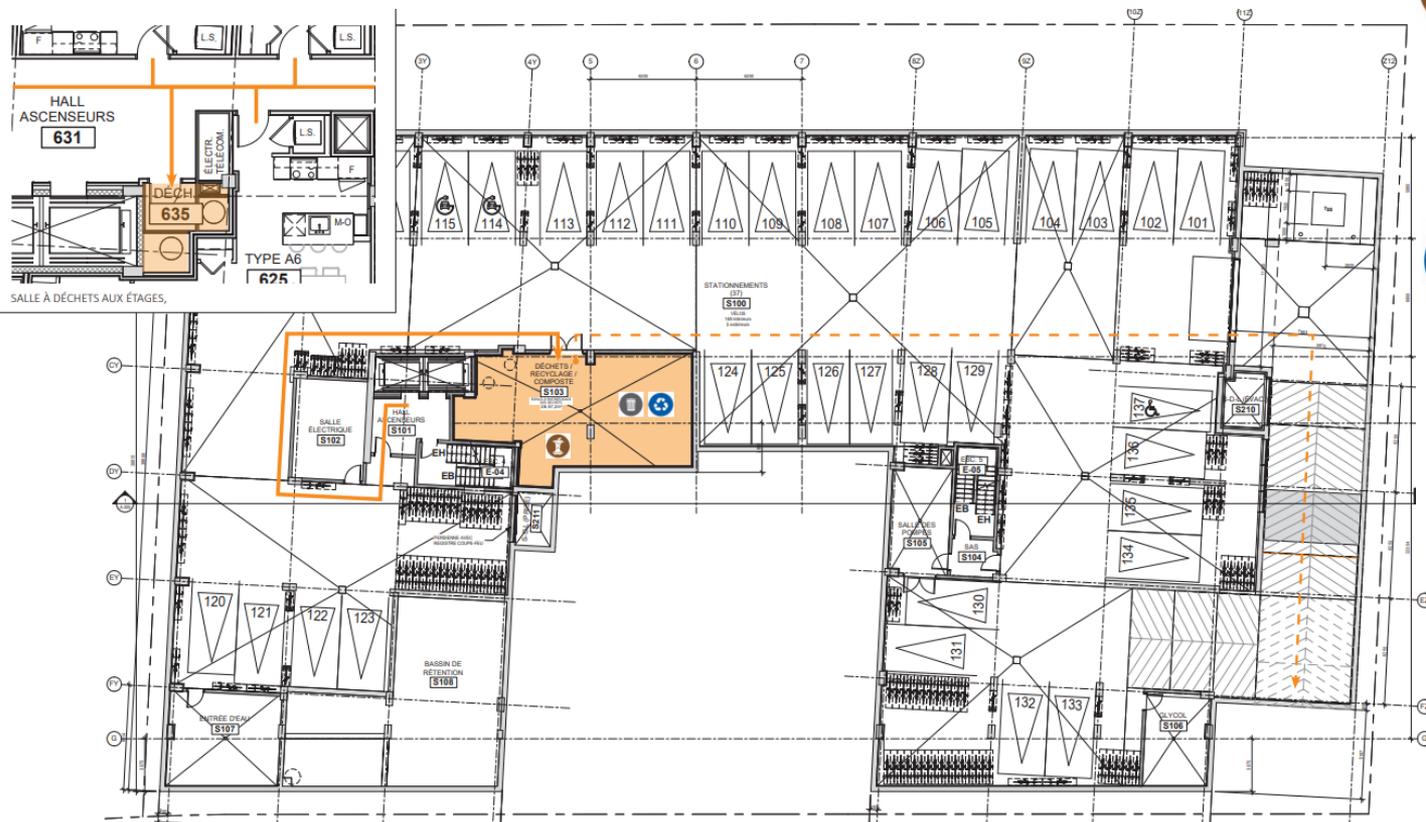
Fournisseur: Lumenpulse
Modèle: Esplanade
Hauteur: À déterminer
Couleur: Argent Sandex



BANC

Fournisseur: LAB23
Modèle: Zen 2000 avec dossier.
En bois et acier.

LE PROJET - GESTION MATIÈRES RÉSIDUELLES



DÉCHETS ORGANIQUES

Salle réfrigérée pour l'entreposage des matières organiques accessible par le ss pour résidents du projet. Les bacs sont des bacs de 64 gallons afin de minimiser le nombre nécessaire.



DÉCHETS RECYCLAGE

Salle de déchets accessible au SS et par la chute à déchets aux étages. La salle est partagée entre les déchets et le recyclage. Les bacs dessinés sont des bacs à 2 verges pour réduire le nombre nécessaire.



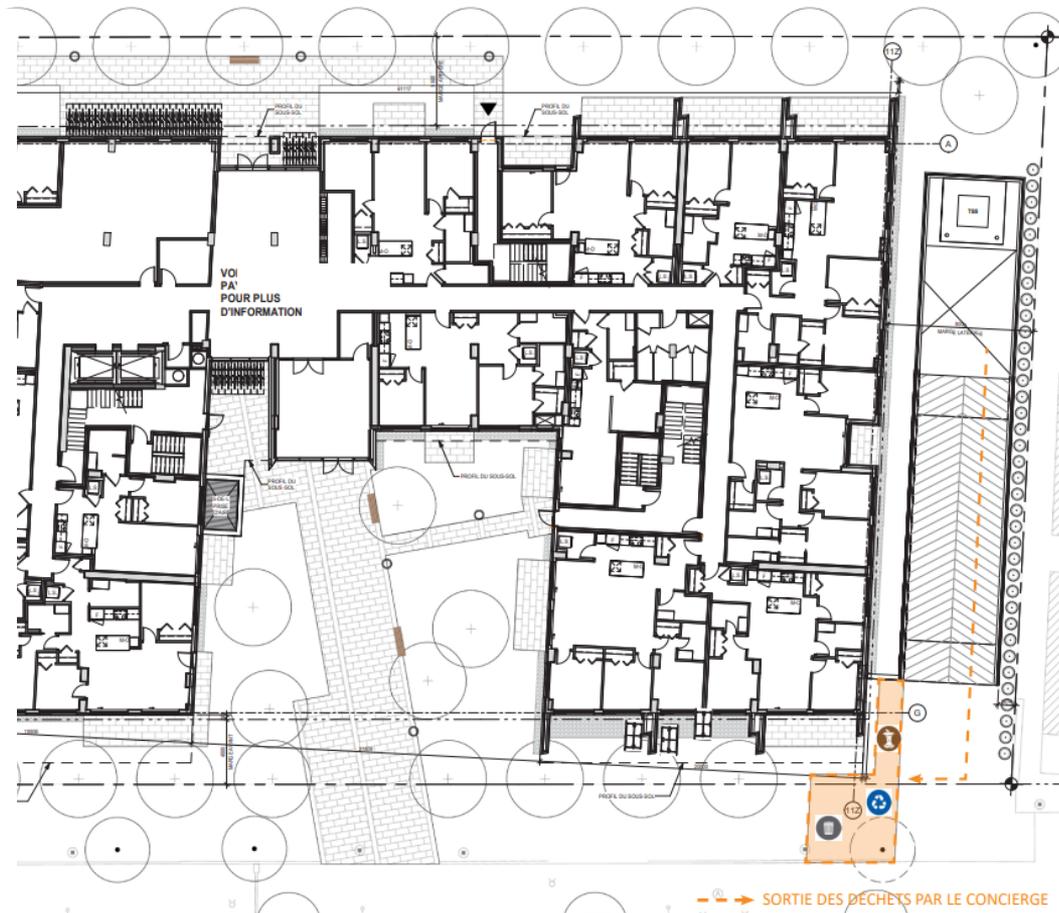
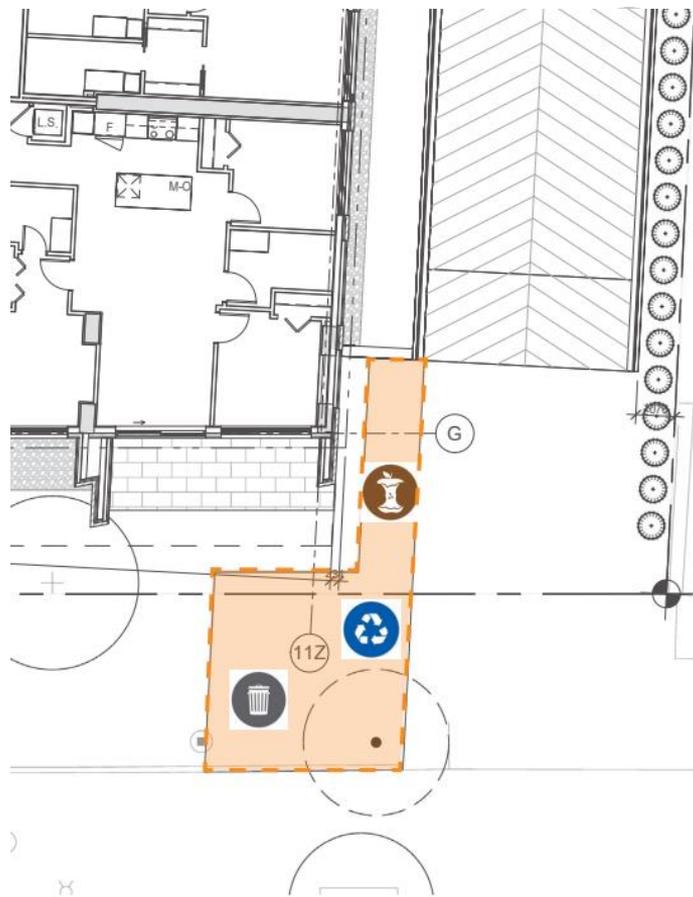
DÉCHETS

Salle de déchets accessible au SS et par la chute à déchets aux étages. Elle est équipée d'un compacteur pour réduire le volume de déchets de l'immeuble. Les bacs dessinés sont des bacs à 2 verges pour réduire le nombre nécessaire.

—> ACCÈS POUR LES RÉSIDENTS AUX DÉCHETS

- - -> SORTIE DES DÉCHETS PAR LE CONCIERGE

LE PROJET - GESTION MATIÈRES RÉSIDUELLES



ÉTUDE D'ENSOLEILLEMENT



21 Mars 8h00



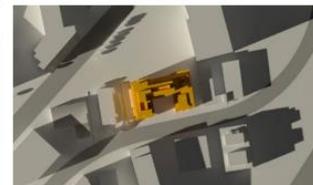
21 Mars 10h00



21 Mars 12h00



21 Mars 14h00



21 Mars 16h00



21 Juin 8h00



21 Juin 10h00



21 Juin 12h00



21 Juin 14h00



21 Juin 16h00



21 Septembre 8h00



21 Septembre 10h00



21 Septembre 12h00



21 Septembre 14h00



21 Septembre 16h00



21 Decembre 8h00



21 Decembre 10h00



21 Decembre 12h00



21 Decembre 14h00



21 Decembre 16h00

ANALYSE DAUSE

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

Analyse des critères selon le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379)		
DOSSIER :3003304495		
ADRESSE : 5009, Buchan		
CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES	COMMENTAIRES
SECTION II		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE		
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Non applicable	
d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	Objectif atteint	Conforme au PP-134
e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	Conforme au PP-134
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.	Objectif atteint	Conforme au PP-134
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.	Objectif atteint	Conforme au PP-134
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.	Objectif atteint	Impact minimisé sur terrain de la futur école sur Paré. Le positionnement de l'école permet l'implantation d'un volume en fonds de cours. Par ailleurs, le dégradé en escalier du bâtiment permet un ensoleillement de la cours d'école.

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIAA

b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	Objectif partiellement atteint	Bâtiment de grand hauteur qui a des impacts sur les vues et l'intimité des immeubles voisins. Or, ce contexte d'insertion est cependant favorable à la densification en hauteur notamment dans un contexte de proximité avec une station de métro et dans la continuité avec les bâtiment construit et projeté sur la rue Buchan.
c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	Objectif atteint	Attention une entente de développement est requis pour la partie de l'espace publique.
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.	Objectif atteint	Attention valider si l'accès par la cour arrière se fera par l'intrérier en attendant la construction du passage.
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
SECTION III		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	Une dérogation a été autorisé afin de dominer la maçonnerie pour el concept architectural qui inclus des balcons en alcove. PP-134 exige de limiter revêtements métalliques;
c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	Objectif partiellement atteint	Matériaux très sombres. Profilés métalliques à vérifier et/ou préciser.(calibre?) La matérialité de l'école sera très claire, le mélange des couleur est favorable et demeure sobre
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.	Non applicable	
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	Non applicable	
f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préféablement de celle du bâtiment à agrandir.	Objectif atteint	La construction hors toit est discrète et bien intégré à l'architecture du bâtiment.
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.	Objectif partiellement atteint	Construction hors toit précisé, mais les appareils mécaniques au 9e étages sont positionnés devant un logement, valider si on peut les relocaliser.
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.	Objectif atteint	

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

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.	Objectif atteint	
j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	Objectif atteint	Traitement de façade en redent favorise l'intimité des logements agit comme brise-soleil,
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.	Objectif atteint	Projet de qualité qui s'insère bien dans un contexte avec un matérialité de brique et l'insertion d'une couleur accent (ici l'imitation cuivre) qui est propre à l'architecture dans le 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.	Non applicable	
c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	Non applicable	
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.	Non applicable	
e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	Objectif atteint	
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.	Non applicable	
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.	Objectif atteint	Condomne au PP-134
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.	Objectif atteint	Matériaux durable pour la brique. L'insertion d'aluminium se faire majoritairement à l'intérieur des balcons en alcove ou encore à proximité des fenêtres ce qui l'imite leur dégradation.
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.	Objectif atteint	
c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	Redents.
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	Objectif partiellement atteint	Coloration sombre amplifie l'effet de masse thermique de la maçonnerie, une matérialité plus claire pourrait diminuer l'impact du bâtiment
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.	Objectif partiellement atteint	Surface végétalisée au toit peut être plus agrandie et pourrait être de type intensive, mais il y a tout de même la présence d'espace intéressante de plantation.

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

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.	Objectif partiellement atteint	Projet peut être bonifié par ajout de technologies passives;
SECTION IV		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT		
1^o Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site		
a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	Objectif atteint	
b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	Objectif atteint	Aucun arbre existant ni conservé sur le site
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.	Objectif atteint	Aucun arbre existant ni conservé sur le site. Un arbre potentiellement à déplacer sur le domaine publique, à valider avec l'entente d'infrastructure.
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.	Objectif partiellement atteint	Conforme avec le PP-134 et amélioré afin de simplifier la collecte. Problématique au niveau du logement adjacent, une haie pourrait venir camoufler la dalle sur sol.
2^o 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).	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
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.	Objectif partiellement atteint	Est-ce que le bassin de rétention intérieur prévoit la récupération de l'eau?
3^o 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.	Objectif atteint	
b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	Objectif partiellement atteint	L'allée devrait être mieux distinguée de l'espace d'entreposage temporaire afin de favoriser une accessibilité universelle; Est-ce possible d'augmenter la surface végétalisée (ex: dalle alvéolé, pour diminuer la surface pavé) un pavé perméable serait intéressant à proposer

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA

c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	Objectif atteint	
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.	Objectif atteint	
e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	Objectif atteint	
f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	Objectif atteint	

OBJECTIFS ET CRITÈRES DE PIIA – PP-134

Analyse des critères selon le chapitre IV du PP-134.		
DOSSIER :3003304495		
#		
ADRESSE : 5009, Buchan		
CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES	COMMENTAIRES
SECTION II		
OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE		
Objectif 1: Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur à transformer.		
1° l'expression architecturale retenue doit être adaptée à la trame urbaine;	Objectif atteint	Le type d'architecture s'harmonise avec les bâtiment avoisinant autant dans les volume que dans la matérialité retenue.
2° l'ensemble des façades doivent être traitées de manière cohérente;	Objectif atteint	Les façades ont été soigneusement harmonisé afin de créer un ensemble cohérent considérant que le derrière du bâtiment et spécifiquement le côté faisant face au passage Yolène-Jumelle sera exposé.
3° l'utilisation de panneaux métalliques doit être limitée à des interventions ponctuelles dans la composition des façades et tendre à favoriser des matériaux durables et des matériaux de qualité	Objectif atteint	Conforme au PP-134 et insertion réservé dans le cadre des fenêtres et à l'intérieur des balcon en alcove.
4° l'impact sonore et visuel des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit doit être minimisé;	Objectif partiellement atteint	Ajout de panneaux acourtiques. Attention aux appareils devant un logement (9e étage) à éviter.
5° le projet doit tendre à respecter l'implantation, le concept architectural et le gabarit général de construction présenté aux plans en annexe B.	Objectif atteint	Conforme
Objectif 2: Favoriser un aménagement de la propriété qui valorise le verdissement et le développement durable.		
1° la plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement est favorisée;	Objectif atteint	
2° la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisée;	Objectif atteint	Conforme avec la création d'un entrée semi intérieur et des espaces collaboratifs et partagées au toit.
3° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants	Objectif atteint	
4° une portion significative de l'aménagement paysager est composée de matériaux perméables qui contribue à la gestion écologique des eaux sur le site;	Objectif atteint	30% de superficie de verdissement
5° un aménagement paysager dense permet de diminuer la visibilité d'un équipement de type transformateur sur socle (TSS);	Objectif atteint	TSS situé à l'entrée du garage intérieur afin d'en diminuer sa visibilité.
6° la gestion des matières résiduelles proposée a un impact mineur sur les circulations piétonnes, cyclables et véhiculaires;	Objectif atteint	
7° les aménagements extérieurs proposés dans la cour avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;	Objectif non atteint	Le plan civil devrait être fournis avant d'autoriser le PIIA considérant ce critère.
8° le projet d'aménagement paysager doit tendre à respecter le plan d'architecture de paysage proposé en annexe C.	Objectif atteint	

03 | RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme au Règlement sur les PIIA (RCA22 17379) et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet répond aux conditions du PP-134;
- Considérant que la demande d'opération cadastrale a été déposée afin de remembrer les lots existants et que la démolition doit être réalisée avant d'émettre un permis de construction;
- Considérant que le projet répond aux objectifs et critères relatifs à l'implantation et l'intégration urbaine, l'architecture et la durabilité ainsi que l'intégration paysagère et au verdissement;
- Considérant que l'entente de d'infrastructure à prévoir pour la modification de l'aménagement du domaine public;
- Considérant que le projet prévoit un accès piéton au coeur de l'îlot dans le prolongement du passage Yolène-Jumelle (terrain qui sera cédé à la Ville par le promoteur);
- Considérant que le projet propose 30% de verdissement ce qui est supérieur au minimum requis et la plantation de 27 arbres;

Et ce, aux conditions suivantes:

- Que les appareils mécaniques et leur écran situé sur un toit ne soient pas situés devant le mur extérieur d'un logement;
- Fournir le plan civil afin de comprendre les interventions projetées dans la voie publique.

QUESTIONS ET COMMENTAIRES?



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **2945, 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 transformer des ouvertures et les balcons du duplex isolé situé au 2945, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003349815.

2024/04/10

01

CONTEXTE

Transformer des ouvertures et les balcons sur un mur latéral

02

ANALYSE

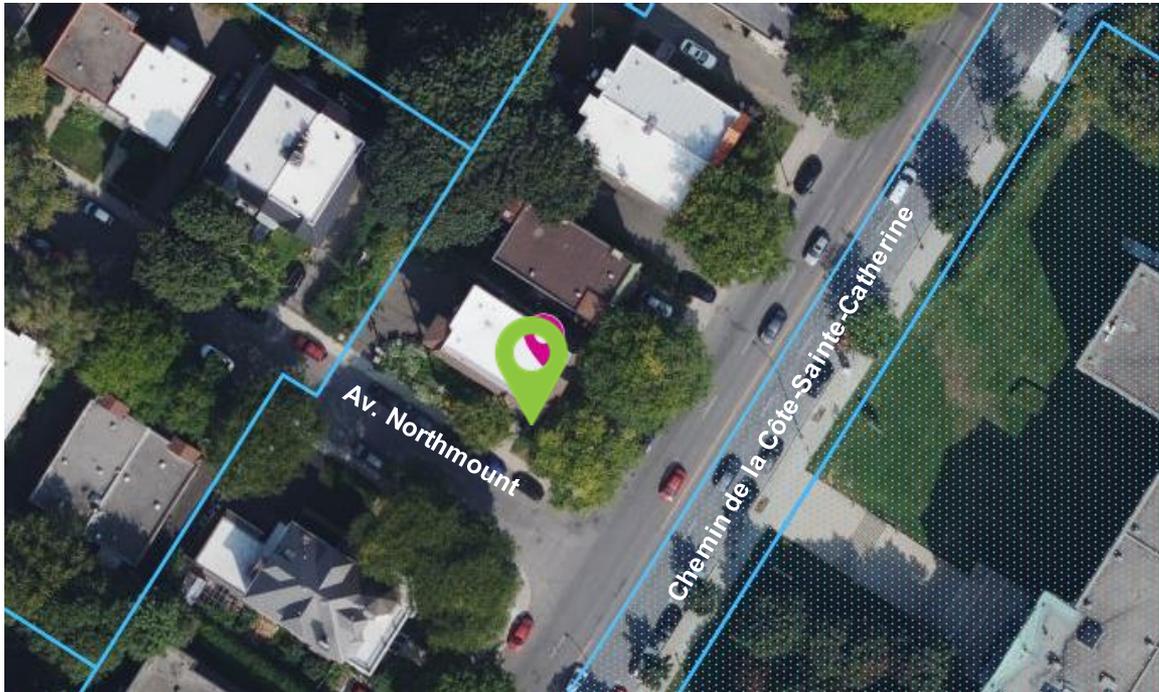
Secteur significatif soumis à des normes B
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106
Non-conforme à l'article 105 et 105.1.

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec conditions.

LOCALISATION



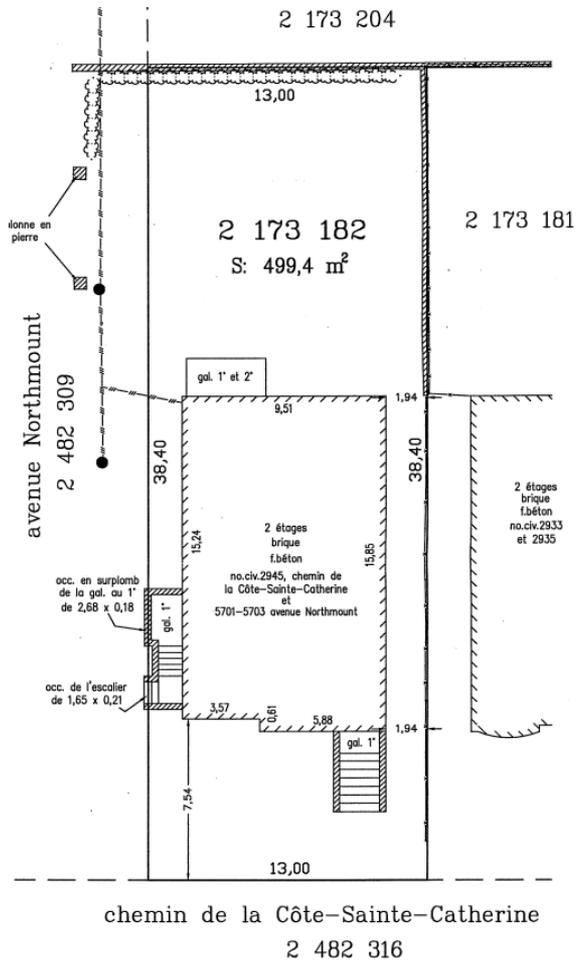
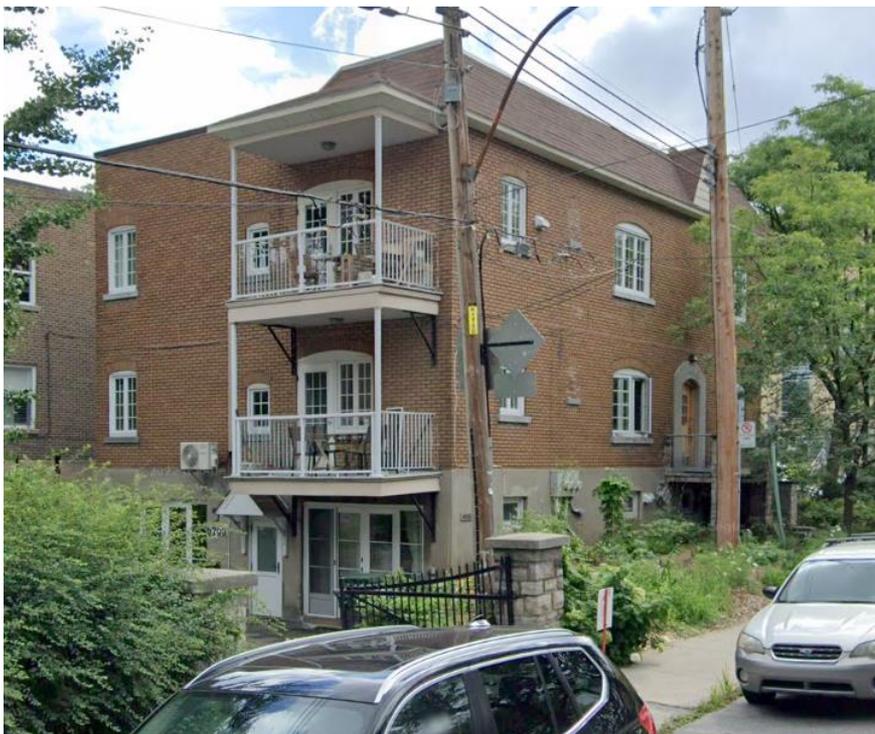
District: Côte-des-Neiges;
Zone: 0547;
Secteur significatif à
norme B;
Année de construction:
1942;
Bâtiment de 4 logements
sur 2 étages isolé;

CONTEXTE

BÂTIMENT EXISTANT



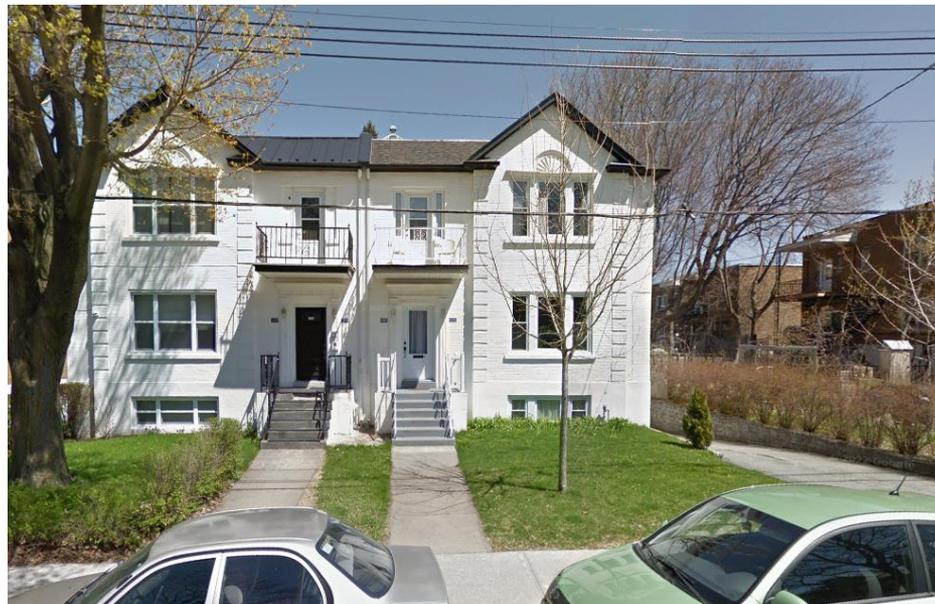
BÂTIMENT EXISTANT



BÂTIMENT VOISIN

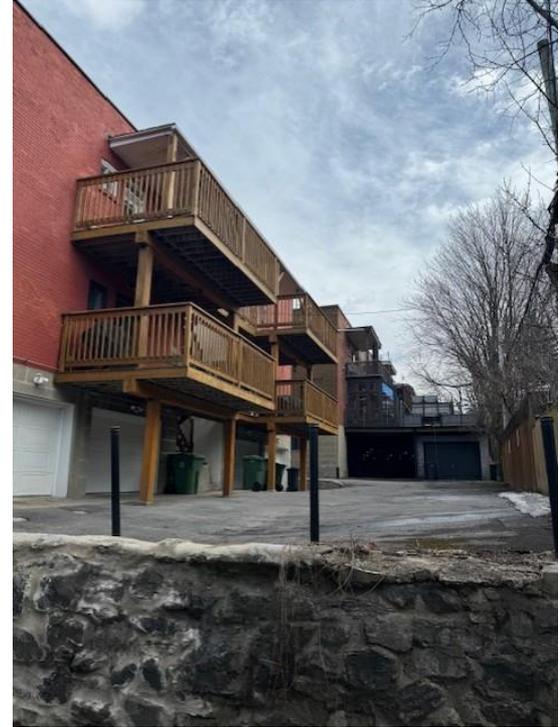


2955, Côte-Sainte-Catherine



5715-5721, Northmount

PRÉCÉDENT VOISINAGE

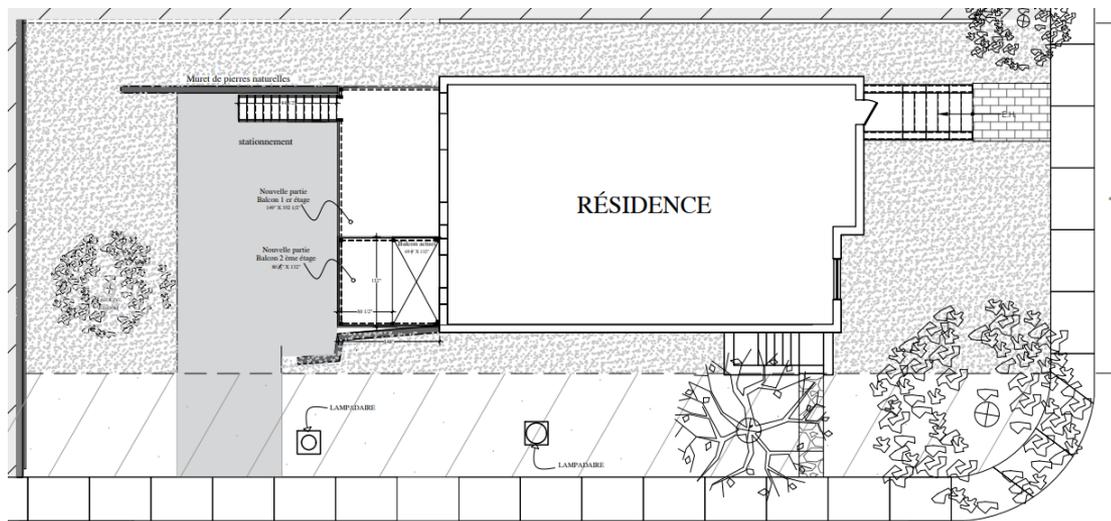
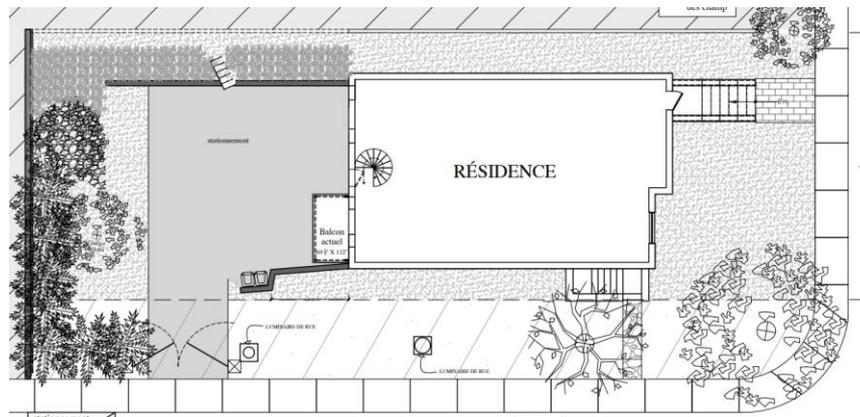


TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIAA

*Art. 106*

- Transformation des fenêtres et portes mur latéral;
- Boucher une fenêtre au RDC;
- Transformation des galeries.

LE PROJET- IMPLANTATION



LE PROJET- ÉLÉVATION MUR LATÉRAL

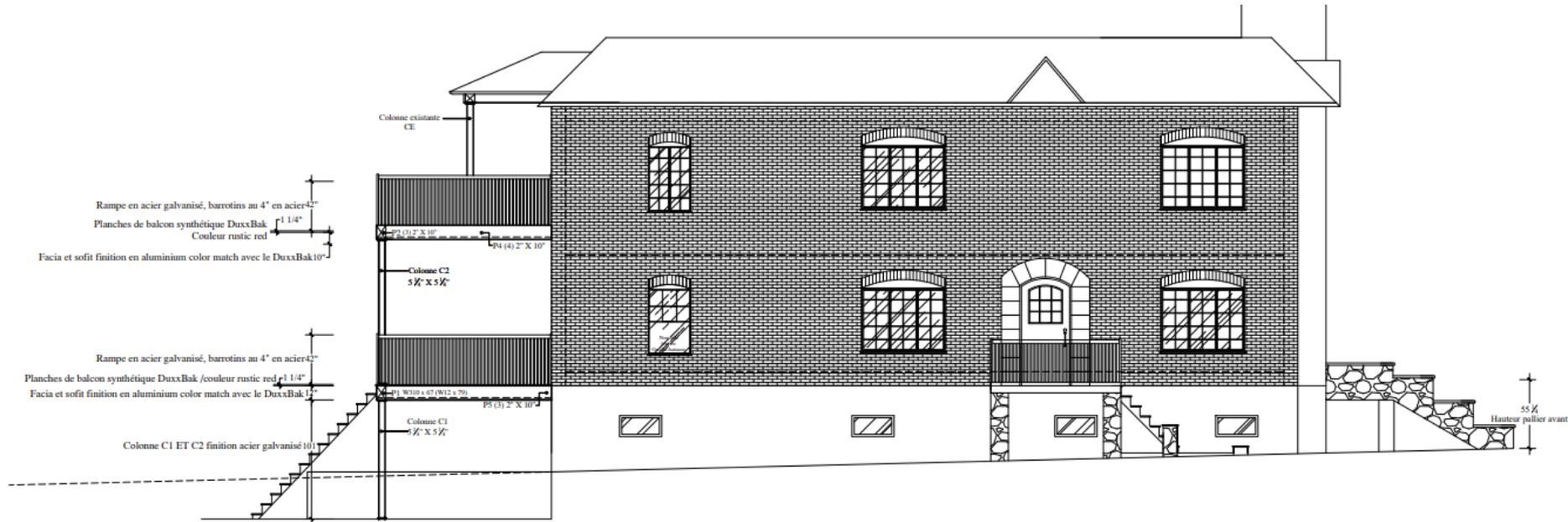


Mur latéral (existant)



Mur latéral (proposée)

LE PROJET- ÉLÉVATIONS FAÇADE SECONDAIRE

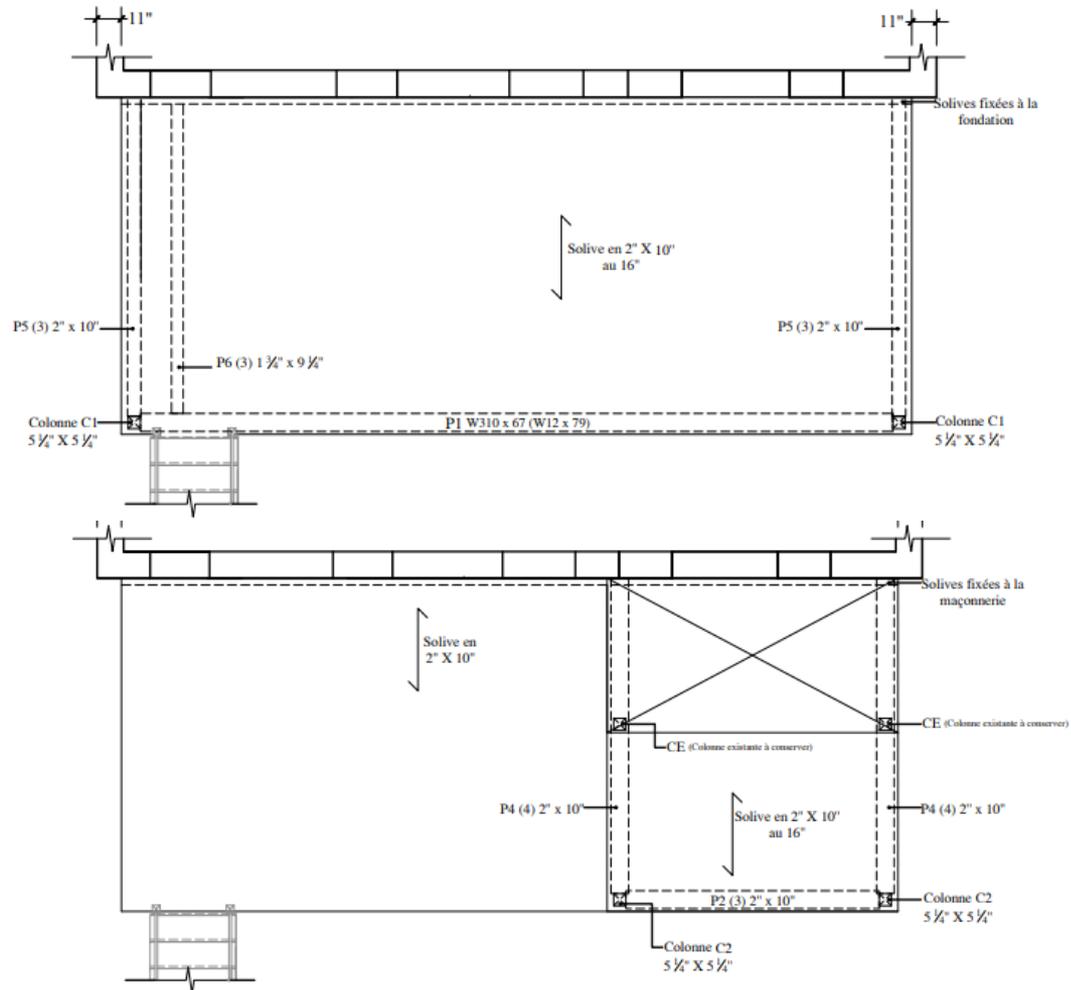


Façade secondaire
(proposée)

LE PROJET- IMPLANTATION

Détail des balcons

- Nouveau balcon de 10 pieds de profondeur;
- Garde-corps en acier galvaniser;
- Plancher en composite couleur Rustik red (DuxxBak);
- Fascia de couleur Rustik Red;



LE PROJET- MATÉRIAUX

Détail des balcons

- Nouveau balcon de 10 pieds de profondeur;
- Garde-corps en acier galvaniser;
- Plancher en composite couleur Rustik red (DuxxBak);
- Fascia de couleur Rustik Red;



PLANIFICATION ET ZONAGE



ZONAGE

H.2 (2 logements)

AFFECTATION

Résidentiel

SECTEUR

0547

HAUTEUR

Min. 2 / Max. 2

PLAN D'URBANISME

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

ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES

# 2945, Côte-Sainte-Catherine		Secteur du Mont-Royal	TRANSFORMATION: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
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.				
118.1, al.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	R	La toiture existant étant conservé crée une incohérence de l'ensemble proposé. Il serait important de soit conserver la taille du balcon du 2e étage, ou encore de retirer la toiture au dessus du balcon si on souhaite l'agrandir. Le mélange des deux est en opposition; Le retrait d'une ouverture crée une incohérence sur le mur latéral, à proscrire; Les portes coulissantes ne respecte pas l'expression architectural du bâtiment.
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;	R	La taille des balcons s'éloigne de la conception d'origine. Or, considérant que la propriété est situé sur un terrain de coin et que le propriétaire occupant souhaite aménagement de grande terrasse pour profiter de l'extérieur pour lui et ses locataires. On retrouve dans des conditions similaires des tailles de balcon importante. Les portes patio coulissante ne font pas référence à une proposition architectural d'origine. Une porte ou porte fenêtre double, un peu comme il est présenté au sous-sol serait raisonnable.
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;	R	La qualité de matériaux est adéquate, on retrouve des gardes corps en acier galvaniser, ce qu'on retrouve déjà sur le bâtiment qui a déjà été autorisé en PIIA.
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 ;	R	L'autorisation de porte patio coulissante pourrait créer un précédent non désiré dans un secteur significatif à norme.
118.1, al.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
118.1, al.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	R	

RECOMMANDATION

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

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composants sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le bâtiment est positionné sur un terrain de quoi et il n'a pas de cour arrière;
- Les transformations proposées demeure peu apparente du chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

Et ce, aux conditions suivantes:

- Que la fenêtre condamnée soit conservé;
- Que la toiture au-dessus du balcon du 2^e étage soit retiré;
- Que les portes coulissantes proposées sur les deux étages soient remplacées par des portes doubles similaire à ceux qu'on retrouve sur le mur du sous-sol.

**QUESTIONS?
COMMENTAIRES?**



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à transformer les saillies du bâtiment unifamilial isolé situé au 5135, avenue Trenholme - dossier relatif à la demande de permis 3003334200.

2024/04/10

CONTEXTE

Transformation des saillies en façade avant
Travaux sans permis

ANALYSE

Type d'immeuble : Unifamilial
Type d'implantation : Détaché
Année de construction : 1951

Zone 0038
District de Loyola
Secteur significatif soumis à des normes F

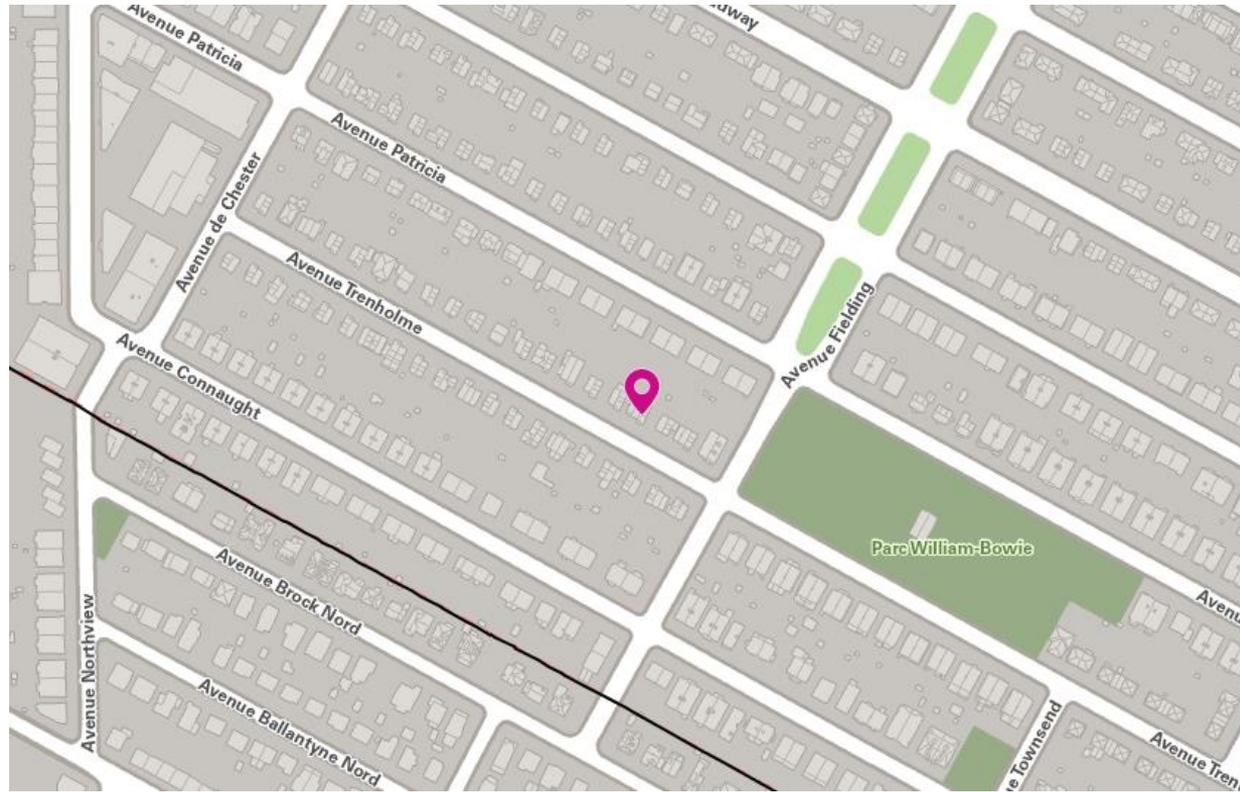
PIIA en vertu de 106
Critères selon 668

RECOMMANDATION

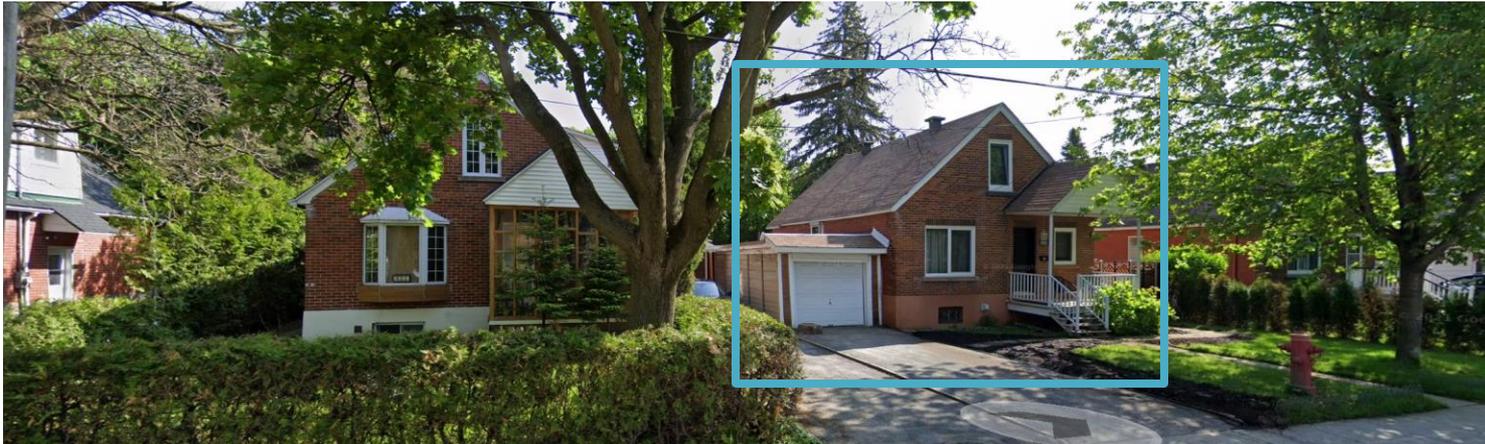
La DAUSE est favorable avec condition.

CONTEXTE

LOCALISATION



VOISINAGE



SITUATION ACTUELLE



TRAVAUX SANS PERMIS



Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

5503 boulevard Décarie, RDC-1
Montréal - Québec H3K 2K5
PAR X-PRESSPOST
Le 20 décembre 2023

AVIS N°3003331678-01

DAVID LA BROUSSE
5135 AV TRENHOLME
Montréal QC H4V 1Y4

Propriété impliquée : 5135 avenue Trenholme
Dossier n°3003331678
Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments (11-018)
Article(s) visé(s) : 32, 55 et 56

Madame, Monsieur,

Lors d'une inspection en date du 20 décembre 2023, nous avons constaté que des travaux de transformation ont été exécutés à l'adresse citée en titre, sans qu'au préalable un permis n'ait été émis par la Ville de Montréal tel que prescrit par l'article 32 du règlement précité, à savoir :

- Remplacement : du balcon, des colonnes, du revêtement de la marquise et de porte de garage;

En conséquence et conformément à l'article 55 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments, nous devez dans les dix (10) jours suivant la réception de la présente, effectuer une demande de permis.

Pour ce faire, vous devez déposer votre demande de permis en ligne sur notre site internet (<https://montreal.ca/demande-permis-renovations>). Pour toutes autres questions concernant votre demande de permis, vous pouvez communiquer avec nous au 514-872-5160 ou par courriel à l'adresse suivante : permis-construction-cdnddg@montreal.ca

De plus, en vertu de l'article 56 du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments, nous vous ordonnons de cesser ou faire cesser IMMÉDIATEMENT les travaux en cours, et ce, aussi longtemps que vous n'aurez pas obtenu ce permis.

Veillez noter que quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments est passible d'une peine minimale de 1000 \$ (2000 \$ pour une personne morale) pour chacune des infractions. À défaut de vous conformer au présent avis, des procédures judiciaires pourraient être intentées sans autre ni délai.

Pour toute information complémentaire, veuillez communiquer avec la soussignée par courriel au inspections.cdnddg@montreal.ca ou par téléphone au 514 774-5116.

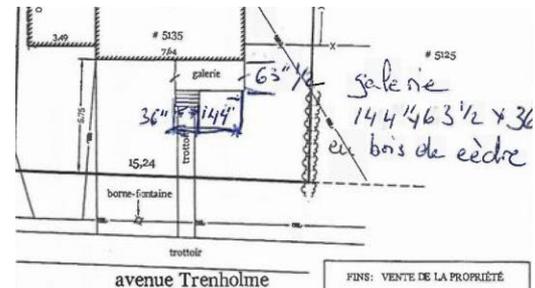
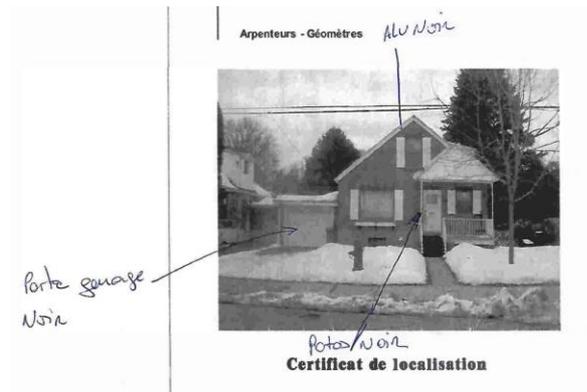
Karine Sagala
Karine Sagala
inspectrice du cadre bâti

PROPOSITION

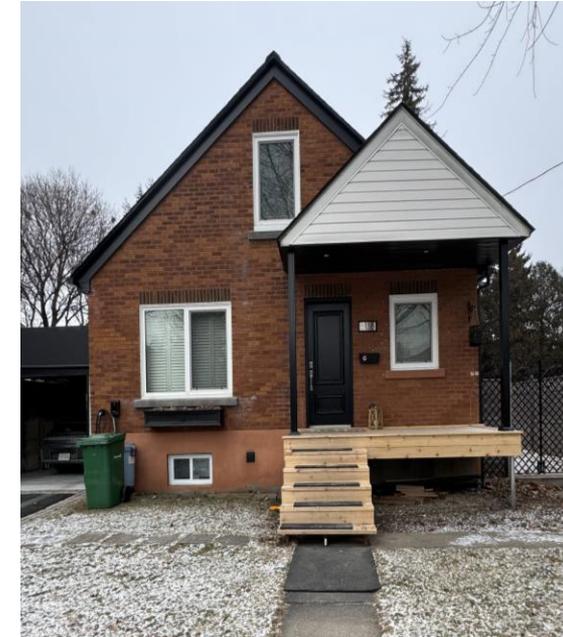
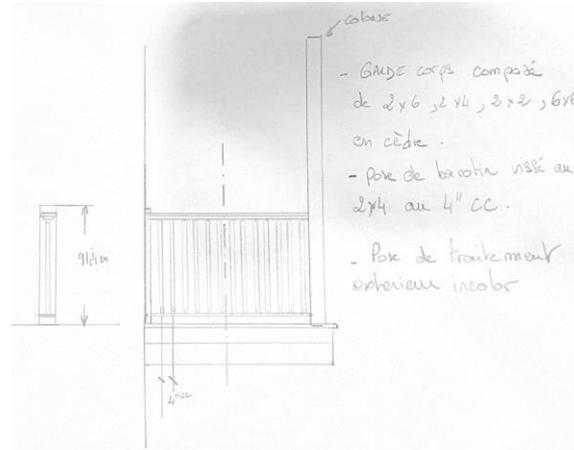
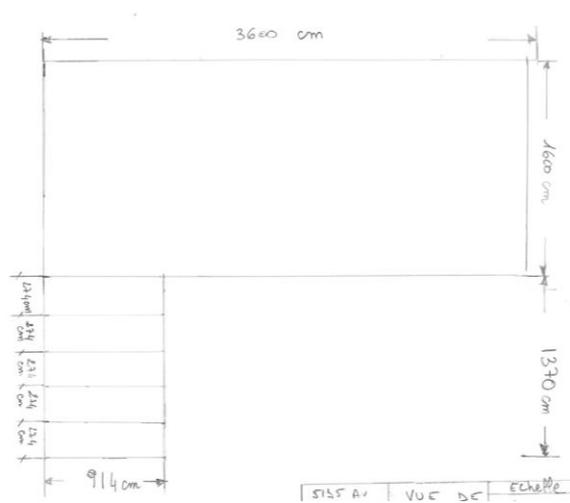


Changement :

- ① - poteaux 4x4 ⇒ Noir 5x5
2000livre/pote
- ② - poutre vissé 4 pied profond.
- ③ soffites et Alu blanc ⇒ Noir
- ④ facade vinyle Blanc inchangé
- ⑤ Nouveau garde corps ~~en bois~~
- ⑥ Structure existante posée et fibre usé ⇒ Nouvelle structure en bois traité et finition Bois de cèdre rouge DIMENSION inchangé
- ⑦ porte de garage cassé blanche ⇒ porte de garage avec mètre Noir / dimension inchangé



PROPOSITION



MATÉRIALITÉ

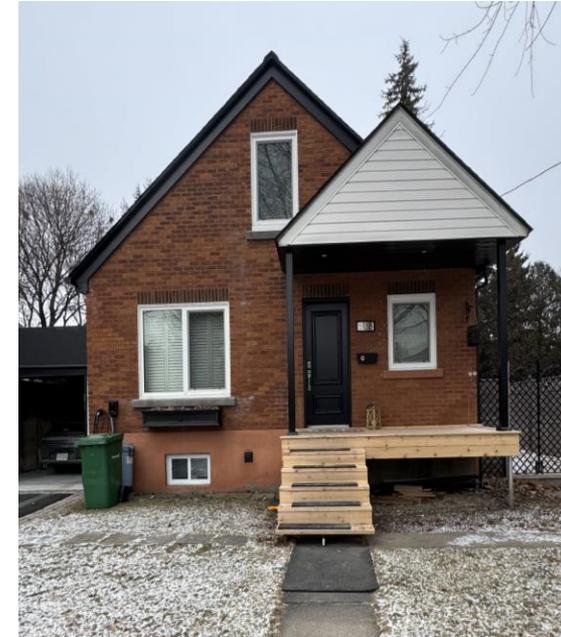
- Plancher, marches et garde-corps : bois de cèdre traité et teint

PROPOSITION



MATÉRIALITÉ

- Colonnes : aluminium soudé
- Revêtement de la mansarde : aluminium



Réf.	Désignation	Qté
DIS- C4000-108- INST	Fournir et installer colonne en aluminium Distinction 4"x4", 108" longueur avec bases et chapiteau, 5000lb de charges max, couleur Noir	2

ANALYSE

ÉVALUATION DU PROJET

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est assujéti au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce en vertu de l'article suivant :

- 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105.1 par la modification à l'aspect et la forme du perron;
- 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 94 par l'installation d'un revêtement extérieur non conforme sur la mansarde (aluminium);

et que le projet doit être évalué selon les critères inscrits à l'article 668.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article	Critère	Évaluation	Remarques
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	À améliorer	Le revêtement de la mansarde en aluminium est similaire à celui du revêtement des autres maisons du voisinage. L'intégration de la colonne en aluminium soudé et des garde-corps en bois est déficiente au point de vue architecturale.
668 3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
668 4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	
668 5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Les matériaux proposés pour le perron s'harmonisent avec la matérialité des perrons existants dans le quartier.

RECOMMANDATION

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

- Le projet est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales;
- La qualité d'intégration du projet sur le plan architectural est adéquate;
- Le projet permet de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural;
- Le projet de remplacement respecte l'expression et la composition architecturales du bâtiment;
- Les matériaux proposés pour le perron s'harmonisent avec la matérialité des perrons existants dans le quartier;
- L'harmonisation des colonnes en aluminium soudé aux garde-corps et mains courantes en bois traités est déficiente;

À la condition suivante :

- Que les garde-corps soient faits de métaux ouvrés artisanaux



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à abattre 14 arbres sur le site de l'Université de Montréal, près du Pavillon Côte-Sainte-Catherine du HEC Montréal situé au 3000, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003304987.

CONTEXTE

Abattage de 14 arbres au 3000, chemin de la Côte-Sainte-Catherine (3003304987)

- Demande présentée au CCU du 13 mars 2024 pour l'abattage de 9 arbres
- Erreurs constatées dans la première version du rapport

ANALYSE

Zone 0491
District de Côte-des-Neiges
Grande Propriété à caractère institutionnel
Secteur du Mont-Royal
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

Campus de l'Université de Montréal
R. 20-052 : Secteur M

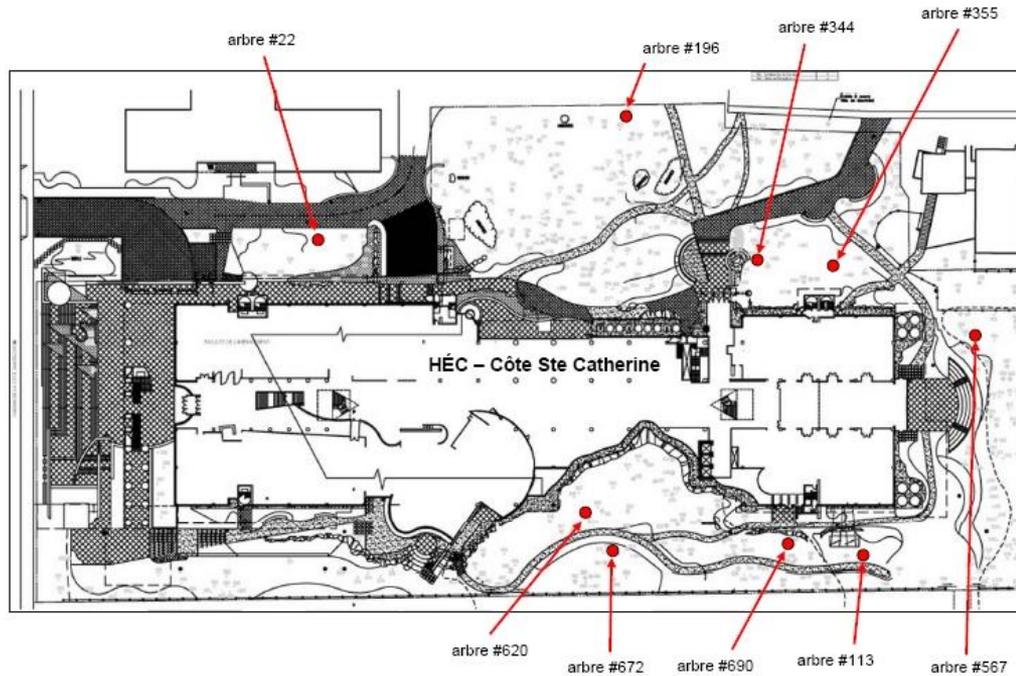
PIA en vertu de 20-052, a. 55
Critères selon 20-052, a. 58, 59 et 62

RECOMMANDATION

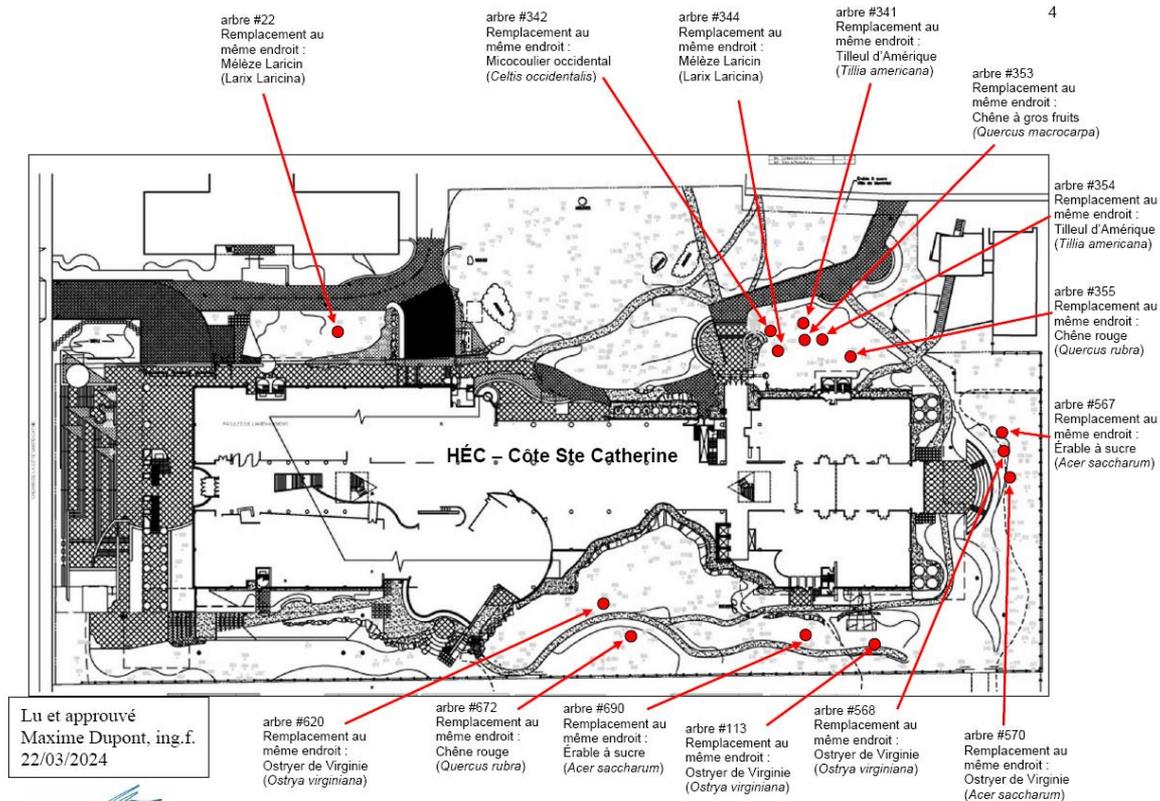
La DAUSE est favorable avec conditions.

CONTEXTE

DEMANDE INITIALE VISANT L'ABATTAGE DE 9 ARBRES MALADES, MORTS OU DANGEREUX



DEMANDE RÉVISÉE VISANT L'ABATTAGE DE 14 ARBRES MALADES, MORTS OU DANGEREUX



ARBRES DE REMPLACEMENT

Tel que mentionné sur les documents ci-joints, ces arbres sont localisés dans le périmètre de l'Université de Montréal. **L'abattage de ces arbres est absolument nécessaire et très urgent, car ils sont présentement dépérissants, malades ou à risque de bris, et menacent donc la sécurité des biens et des personnes occupants les lieux.**

Les arbres seront abattus et essouchés par rognage dans les endroits aménagés et abattus et pas essouchés (coupe ras au sol) dans les endroits boisés.

Également, il est à noter que l'Université de Montréal confirme qu'il est de son intention ferme de procéder à la plantation d'un arbre de remplacement (50 mm de DHP) pour chaque arbre abattu dans les endroits aménagés et 3 arbres (1,5 m de hauteur) pour chaque arbre abattu dans les endroits boisés. Les arbres seront plantés au même endroit que les arbres abattus (ou à proximité immédiate en cas d'obstruction). Les dimensions approximatives des excavations seront 1,5m de largeur (2 x le diamètre de la motte) et 50 cm (arbre en motte) ou ~30 cm (arbre en pot) de profondeur. La profondeur du trou peut varier légèrement car elle dépend de la hauteur de la motte. En principe, la profondeur sera égale à la hauteur de la motte de l'arbre.

ANALYSE

ÉVALUATION DU PROJET

Le projet est assujéti au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) selon les objectifs et les critères prévus aux sections III et IV du chapitre VI du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) en vertu de l'article suivant :

- 55 : travaux de restauration ou de réhabilitation des espaces extérieurs incluant une caractéristique d'aménagement paysager (Abattage d'arbres);

et que le projet doit être évalué selon les critères inscrits articles 58, 59 et 62.

ÉVALUATION DES CRITÈRES SELON R. 20-052, A. 58

Article	Critère	Évaluation	Remarques
58, al. 1, par. 12	le boisé et l'espace de rassemblement avec son enfilade d'emmarchements au cœur du pôle de HEC Montréal et du pavillon de la Faculté de l'aménagement doivent être mis en valeur;	OK	La plantation des arbres de remplacement devra contribuer à mettre en valeur le seuil du pavillon de la Faculté de l'aménagement.
58, al. 1, par. 16	la prédominance des espaces aménagés et verts et la connectivité du réseau piéton reliant les différentes parties du campus avec l'ensemble institutionnel et le voisinage doivent être mises en valeur;	OK	La plantation des arbres de remplacement devra contribuer à mettre en valeur la prédominance des espaces aménagés et verts et la connectivité du réseau piéton reliant les différentes parties du campus avec l'ensemble institutionnel et le voisinage.

ÉVALUATION DES CRITÈRES SELON R. 20-052, A. 59 et 62

Article	Critère	Évaluation	Remarques
58, al. 1, par. 22	les ressources archéologiques doivent être prises en compte dans la conception d'un projet de manière à assurer leur intégrité, leur protection ou leur mise en valeur;	OK	L'abattage des arbres se fera au ras le sol. La plantation des arbres de remplacement se fera en coordination avec la Division du patrimoine
59, al. 1, par. 2	a) la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée et sa réhabilitation ne doit être envisagée qu'en dernier recours, sauf dans le cas visé au sous-paragraphe c); c) la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée lorsqu'elle a pour but de ne pas remplacer à l'identique un matériau de mauvaise qualité ou incompatible avec le caractère d'un bâtiment ou d'un espace extérieur.	OK	Les arbres abattus seront remplacés par des arbres compatible avec le caractère de l'espace extérieur.
62, al. 1, par. 4	l'aménagement d'un espace extérieur doit favoriser l'utilisation de végétaux indigènes provenant des strates arborées, arbustives ou herbacées, caractéristiques du mont Royal et de Montréal, en tenant compte de la topographie et du drainage;	OK	Les arbres abattus seront remplacés par des arbres d'essences indigènes au Mont-Royal.

RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 58, 59 et 62 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales;
- Le rapport d'expertise confirme que les arbres doivent être abattus rapidement;
- Les arbres abattus seront remplacés par des arbres compatibles avec le caractère de l'espace extérieur;
- Les arbres abattus seront remplacés par des arbres d'essences indigènes au Mont-Royal
- L'emplacement et le choix des arbres de remplacement sera précisé dans le plan d'aménagement paysager visant cette propriété qui est actuellement à l'étude (Demande #3003329800);
- Le 28 mars 2024, la Direction de l'urbanisme a délivré l'autorisation requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

aux conditions suivantes :

- que l'abattage des arbres soit limité à une coupe ras au sol dans les endroits boisés et à une coupe d'essouchage par rognage dans les endroits aménagés;
- que les arbres abattus soient remplacés par des arbres d'essences indigènes au Mont-Royal;
- que la plantation des arbres de remplacement contribue à mettre en valeur le seuil du pavillon de la Faculté de l'aménagement;
- que la plantation des arbres de remplacement contribue à mettre en valeur la prédominance des espaces aménagés et verts et la connectivité du réseau piéton reliant les différentes parties du campus avec l'ensemble institutionnel et le voisinage.