Séance du comité consultatif d'urbanisme
15 janvier 2025
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

ORDRE DU JOUR

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

- Despina Sourias, présidente suppléante
- Khalil Diop, membre titulaire
- Isabelle Dumas, membre titulaire
- Jacqueline Manuel, membre titulaire
- Eliza Rudkowska, membre titulaire
- Sophie Wilkin, membre substitut

Invité(e)s - Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

- Sébastien Manseau, chef - division urbanisme
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller en aménagement
- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement
- Dino Credico, conseiller en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédérick Alex Garcia, architecte
- Frédéric Demers, agent 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 11 décembre 2024

4. Dossiers à l'étude

4.1 3794-3796, avenue Girouard - Usage conditionnel - M. Letarte - 10 min
Étudier, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande pour autoriser l'usage *Habitation collective de soins et de services*, pour le duplex contigu situé au 3794-3796, avenue Girouard - dossier relatif à la demande 3003501365.

4.2 4741, avenue Roslyn - PIIA - 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 les saillies du bâtiment unifamilial isolé situé au 4741, avenue Roslyn - dossier relatif à la demande de permis 3003417077.

4.3 7485, avenue Glenwood - PIIA - D. Credico - 10 min
Étudier, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006), une demande de dérogation à la marge latérale minimale, prescrite par les articles 50 et 71 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre la construction d'un abri hors-sol au-dessus de la cour anglaise pour le bâtiment unifamilial isolé situé au 7485, avenue Glenwood - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003426686.

4.4 7485, avenue Glenwood - PIIA – D. Credico - 5 min
Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), les travaux visant à agrandir au-dessus de la cour anglaise le bâtiment unifamilial contigu situé au 7485, avenue Glenwood - dossier relatif à la demande de permis 3003426686.

4.5 2322, avenue Marcil - Usage conditionnel - D. Credico - 10 min
Étudier, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande pour autoriser l'usage *Habitation collective de soins et de services*, pour le bâtiment multifamilial contigu situé au 2322, avenue Marcil - dossier relatif à la demande 3003501498.

4.6 8250, boulevard Décarie - PIIA - D. Credico - 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 aménager une école d'enseignement spécialisé à moins de 100 m d'une autoroute au 8250, boulevard Décarie, local 150 - dossier relatif à la demande de permis 3003478635.

4.7 6805, avenue de Chester - PIIA – 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 à installer un écran acoustique sur le toit d'un immeuble identifié comme lieu de culte d'intérêt et situé au 6805, avenue de Chester - dossier relatif à la demande de permis 3003468934.

4.8 6510, rue de Terrebonne - PIIA - J-S Laporte - 10 min
Étudier, conformément aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à construire un bâtiment unifamilial jumelé au 6510, rue de Terrebonne - dossier relatif à la demande de permis 3003440257.

4.9 2855, avenue Douglas - PIIA - J-S Laporte - 10 min
Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) ainsi qu'au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à agrandir l'aire de plancher du deuxième étage au-dessus du garage et à modifier les parements ainsi que les saillies en façade d'un bâtiment unifamilial isolé situé au 2855, avenue Douglas - dossier relatif à la demande de permis 3003465296.

4.10 4511, avenue Coolbrook - PIIA - 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), le projet visant à agrandir et ajouter une construction hors toit au bâtiment unifamilial contigu situé au 4511, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003381976.

4.11 2900, boulevard Édouard-Montpetit - Université de Montréal (Pavillon Paul-G-Desmarais) - PIIA – F. 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 à remplacer le mur rideau de la cage d'escalier du Pavillon Paul-G.-Desmarais, situé au 2900, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003491632.

4.12 5175, avenue Beaconsfield - PIIA – F. 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 du bâtiment unifamilial isolé situé au 5175, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3003454995.

5. Varia

6. Levée de l’assemblée

Cet ordre du jour a été approuvé le 15 janvier 2025 par le comité.

Séance du comité consultatif d'urbanisme
15 janvier 2025
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

ORDRE DU JOUR

Présences - Membres du comité consultatif en urbanisme

- Despina Sourias, présidente suppléante
- Khalil Diop, membre titulaire
- Isabelle Dumas, membre titulaire
- Jacqueline Manuel, membre titulaire
- Eliza Rudkowska, membre titulaire
- Sophie Wilkin, membre substitut

Présences - Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

- Samir Admo, Directeur
- Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller en aménagement
- Mathieu Letarte, conseiller en aménagement
- Dino Credico, conseiller en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédérick Alex Garcia, architecte
- Frédéric Demers, agent de recherche
- Naomi Turcotte, agente de recherche

Présences - Autres

- Clément Badra, responsable soutien aux élus

1. Ouverture de l'assemblée
La présidente, Madame Despina Sourias, ouvre l'assemblée à 18h13.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 11 décembre 2024
Le procès-verbal de la séance du 11 décembre 2024 est adopté à l'unanimité.

4. Dossiers à l'étude

4.1 3794-3796, avenue Girouard - Usage conditionnel - M. Letarte - 10 min
Étudier, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande pour autoriser l'usage *Habitation collective de soins et de services*, pour le duplex contigu situé au 3794-3796, avenue Girouard - dossier relatif à la demande 3003501365.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande d'usage conditionnel, visant à autoriser un usage d'habitation collective de soins et de services, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 6 janvier 2025.

La demande d'usage conditionnel permettra au requérant de se conformer à l'usage habitation de soins et de services pour des personnes vulnérables vivant avec des troubles de santé mentale qui occupe le bâtiment depuis 2014.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 12.18 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- La demande est conforme aux orientations, objectifs et politiques municipales ;
- L'occupation du bâtiment permettra la continuité des activités d'une habitation de soins et de services pour des personnes vulnérables vivant avec des troubles de santé mentale ;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment avec la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant et puisqu'il contribue à améliorer la convivialité et l'apparence de la propriété ;

Et ce, à condition :

- Qu'un maximum de 16 personnes puisse être hébergé dans l'ensemble de la propriété.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre demande si le bâtiment sera rénové. On précise que des travaux ont été effectués en 2021 sur le bâtiment et qu'il n'y a pas d'autres travaux de prévus.

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

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

- Qu'un maximum de 16 personnes puisse être hébergé dans l'ensemble de la propriété.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 4741, avenue Roslyn - PIIA - 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 les saillies du bâtiment unifamilial isolé situé au 4741, avenue Roslyn - dossier relatif à la demande de permis 3003417077.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à transformer les saillies a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 29 juin 2024.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des critères CC et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent la transformation de caractéristiques architecturales (modification aux dimensions des saillies).

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après l'étude du dossier, la Division conclut que les plans ci-joints sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre demande si les travaux prévoient un changement aux couleurs et à la matérialité. En réponse on indique que les matériaux et les couleurs seront les mêmes.

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ
Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.3 7485, avenue Glenwood – Dérogation mineure - D. Credico - 10 min

Étudier, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006), une demande de dérogation à la marge latérale minimale, prescrite par les articles 50 et 71 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges--Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre la construction d'un abri hors-sol au-dessus de la cour anglaise pour le bâtiment unifamilial contigüe situé au 7485, avenue Glenwood - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003426686.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de dérogation mineure a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 19 novembre 2024.

Le projet vise la construction d'un abri au-dessus de la cour anglaise existante et situé dans la cour arrière afin de protéger la cour anglaise des intempéries et les espaces de vie situés au sous-sol de possible inondation.

L'implantation de l'abri hors-sol proposé déroge aux article 50 et 71 du Règlement d'urbanisme (01-276), puisque le projet propose un agrandissement, sur les fondations de la cour anglaise existante, dont le recul par rapport à la marge latérale est de 1,2 m alors que la marge latérale minimale prescrite est de 1,5 mètres.

Une demande de permis de construire assujetti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) est traitée en parallèle pour cet aspect - voir demande 3003426686.

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

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

- La demande de dérogation rencontre les conditions du règlement sur les dérogations mineures ;
- La construction de l'abri est déterminée par l'emplacement de la cour anglaise.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

RECOMMANDATION DU COMITÉ
Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.4 7485, avenue Glenwood - PIIA – D. Credico - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), les travaux visant à agrandir au-dessus de la cour anglaise le bâtiment unifamilial contigu situé au 7485, avenue Glenwood - dossier relatif à la demande de permis 3003426686.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 16 juillet 2024.

Le projet vise à agrandir le bâtiment en ajoutant un abri au-dessus de la cour anglaise existante, située dans la cour arrière.

L'immeuble est localisé dans le secteur Glenmount, un secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). Les modifications au volume du bâtiment principal sont assujetties au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

Une demande de dérogation mineure est traitée en parallèle à cette demande pour déroger à la marge latérale minimale prescrite - voir demande 3003487722.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude est conforme aux articles 20, 22 et 24 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un AVIS FAVORABLE.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Un membre demande s'il y a une fenêtre sur l'élévation latérale du côté de voisin. En réponse, un autre membre nous indique qu'une fenêtre ne serait pas autorisée au code de construction, mais que nous n'avons pas cette élévation.

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.5 2322, avenue Marcil - Usage conditionnel - D. Credico - 10 min

Étudier, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande pour autoriser l'usage *Habitation collective de soins et de services*, pour le bâtiment multifamilial contigu situé au 2322, avenue Marcil - dossier relatif à la demande 3003501498.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande d'usage conditionnel, visant à autoriser un usage d'habitation collective de soins et de services, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 7 janvier 2025.

La demande d'usage conditionnel permettra au requérant de se conformer à l'usage habitation de soins et de services pour des personnes vulnérables vivant avec des troubles de santé mentale qui occupe le bâtiment depuis 2014.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 12.18 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- La demande est conforme aux orientations, objectifs et politiques municipales ;
- L'occupation du bâtiment permettra la création d'une habitation de soins et de services pour des personnes ayant besoin d'assistance ;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment avec la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant et puisqu'il contribue à améliorer la convivialité et l'apparence de la propriété.

Et ce, à condition :

- Qu'un maximum de 11 personnes puisse être hébergé dans l'ensemble de la propriété.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

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

- Qu'un maximum de 11 personnes puisse être hébergé dans l'ensemble de la propriété.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.6 8250, boulevard Décarie - PIIA - D. Credico - 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 aménager une école d'enseignement spécialisé à moins de 100 m d'une autoroute au 8250, boulevard Décarie, local 150 - dossier relatif à la demande de permis 3003478635.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été déposée à la DAUM le 30 novembre 2024 pour l'aménagement d'un nouveau local pour l'école privée établie à l'arrondissement et enseignant des Programmes de niveaux postsecondaire et collégial.

Cette demande fait suite à une modification au zonage qui autorise depuis son entrée en vigueur en Septembre 2022, l'usage équipements collectifs et institutionnels E.4(3) à l'adresse visée.

Les travaux visent à réaménager l'intérieur d'un local situé au 1er étage d'un immeuble à bureaux situé en bordure de l'autoroute Décarie sans aucune modification aux façades.

L'approbation des plans est assujettie au PIIA en vertu de l'article 122.7 du règlement d'urbanisme puisque la demande de permis implique un changement de zonage pour une partie d'un immeuble en vue d'être occupé par un usage sensible à moins de 100 mètres d'une autoroute.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 122.7 et 668 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis FAVORABLE au projet.

Cette recommandation est accompagnée de la condition suivante :

- L’immeuble à bureaux doit fournir un système de climatisation dans tous les locaux et l'ouverture des fenêtres n'est pas requise pour la ventilation.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre souligne que l’étude acoustique démontre qu’il y a des pointes supérieures à 40 db tel qu’indiqué dans l’étude de l’ingénieur et qu’il n’est pas confortable à recommander favorablement le PIIA. Il désire s’abstenir.

La DAUM informe les membres du comité que l’ingénieur, qui a réalisé les tests sonores, considère que la moyenne réelle du bruit est inférieure à 40dBA compte tenu du bruit anormal de la ventilation mécanique ambiante.

Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l’analyse présentées par la Division de l’urbanisme.

RECOMMANDATION DU COMITÉ
Le comité recommande d’approuver la demande à la condition suivante :

- L’immeuble à bureaux doit fournir un système de climatisation dans tous les locaux et l'ouverture des fenêtres n'est pas requise pour la ventilation.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

4.7 6805, avenue de Chester - PIIA – 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 à installer un écran acoustique sur le toit d'un immeuble identifié comme lieu de culte d'intérêt et situé au 6805, avenue de Chester - dossier relatif à la demande de permis 3003468934.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l’aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 11 octobre 2024.

La demande fait suite à une intervention de l’inspecteur municipal découlant d’une plainte d’un riverain. Le projet vise à atténuer les nuisances associées au bruit des équipements de ventilation et à assurer la conformité de l’immeuble aux niveaux sonores prescrits dans le Règlement sur le bruit de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA23 17389).

Les travaux comprennent l’installation d’un enclos acoustique sur le toit du bâtiment appartenant à la congrégation Shaare Zedek et répertorié comme immeuble significatif à l’Annexe A.2 du Règlement d’urbanisme (01-276). Les écrans visibles depuis la voie publique seront composés de persiennes architecturales en aluminium extrudé prépeint.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Division de l’urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 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:

- Appareiller la couleur des persiennes et des panneaux de finition des écrans à la couleur du crépi existant sur le couronnement du bâtiment original;
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir une soumission détaillée incluant l'ensemble des éléments relatifs à la construction des écrans approuvés.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

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

- Appareiller la couleur des persiennes et des panneaux de finition des écrans à la couleur du crépi existant sur le couronnement du bâtiment original;
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir une soumission détaillée incluant l'ensemble des éléments relatifs à la construction des écrans approuvés.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.8 6510, rue de Terrebonne - PIIA - J-S Laporte - 10 min

Étudier, conformément aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à construire un bâtiment unifamilial jumelé au 6510, rue de Terrebonne - dossier relatif à la demande de permis 3003440257.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de construction a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 12 août 2024.

Le projet s'inscrit dans la suite des travaux entrepris dans le cadre de la demande de permis de transformation #3003231274. L'intervention de l'inspecteur municipal au chantier ayant constaté le non-respect des conditions indiquées a entraîné la suspension des travaux et la révocation du permis au mois de novembre 2023.

Une demande #3003344357 visant à autoriser la démolition du bâtiment original implanté sur le site et exécuter sans permis a été refusée par le comité de démolition lors de séance publique tenue le 2 octobre 2024.

La proposition à l'étude comprend la construction d'un bâtiment unifamilial jumelé de deux étages qui réutilise une partie des fondations existantes. Le projet exige de corriger l'implantation dérogatoire du bâtiment (empiètement dans la marge latérale) et de revoir les niveaux de plancher et des ouvertures en correspondance avec ceux de la nouvelle construction érigée sur le lot voisin (6500, rue de Terrebonne).

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes :

- Réduire les dimensions de la terrasse projetée en cour arrière;
- Prévoir la plantation et l'entretien d'au moins 2 arbres à grand déploiement en cour arrière;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis les plans révisés conformes à la recommandation du comité indiquant les spécifications des matériaux et des végétaux proposés.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

Le comité demande certaines précisions en lien avec l'historique du projet et sur la détermination des sanctions applicables en vertu du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009).

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

- Réduire les dimensions de la terrasse projetée en cour arrière;
- Prévoir la plantation et l'entretien d'au moins 2 arbres à grand déploiement en cour arrière;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis les plans révisés conformes à la recommandation du comité indiquant les spécifications des matériaux et des végétaux proposés.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.9 2855, avenue Douglas - PIIA - J-S Laporte - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) ainsi qu'au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à agrandir l'aire de plancher du deuxième étage au-dessus du garage et à modifier les parements ainsi que les saillies en façade d'un bâtiment unifamilial isolé situé au 2855, avenue Douglas - dossier relatif à la demande de permis 3003465296.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 4 octobre 2024.

Le projet comprend le retrait d'un avant-corps et d'une bay-window en façade ainsi qu'un agrandissement au deuxième étage, au-dessus du garage. Les travaux visés incluent par ailleurs l'ajout d'une marquise, la modification de la forme générale de la toiture (couronnement) ainsi que le remplacement intégral des parements et des ouvertures. Les transformations projetées s'inspirent de réalisations récemment autorisées dans un secteur voisin de Ville Mont-Royal.

L'immeuble est localisé dans Glenmount, un secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). Les modifications au volume du bâtiment principal sont assujetties au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379). Les modifications proposées à l'apparence d'origine, transformation des caractéristiques architecturales visibles depuis la voie publique, sont quant à elles visées par le titre VIII en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude est aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276) ainsi qu'aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet à la condition suivante:

- Retirer ou modifier la marquise de manière à ce que le projet respecte les normes prévues à l'article 329 du Règlement d'urbanisme (01-276).

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres du comité sont généralement en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme. Certains des membres appuient la suggestion indiquée à l'effet de revoir les proportions de l'ouverture proposée dans la chambre, sur le mur arrière de la résidence.

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

- Retirer ou modifier la marquise de manière à ce que le projet respecte les normes prévues à l'article 329 du Règlement d'urbanisme (01-276).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.10 4511, avenue Coolbrook - PIIA - 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), le projet visant à agrandir et ajouter une construction hors toit au bâtiment unifamilial contigu situé au 4511, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003381976.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 29 avril 2024.

Le projet comprend le réaménagement complet des aires de plancher du corps principal, le retrait d'un appentis existant au rez-de-chaussée sur le mur arrière en vue de la construction d'un agrandissement de deux étages, ainsi que l'ajout d'une construction hors toit. La proposition à l'étude vise à tirer parti de la situation atypique de l'immeuble et à optimiser le potentiel de densification du site. Une version antérieure du projet a déjà fait l'objet d'une recommandation du comité à la séance du 9 octobre 2024.

Le parti d'implantation révisé s'articule autour d'une cour intérieure plantée. L'intervention permet de conserver l'expression générale du bâtiment ainsi que l'accès principal en façade et prévoit la restauration de la corniche originale en bois. Ces travaux sont réputés conformes à l'article 91 du Règlement d'urbanisme (01-276) et potentiellement admissibles à une subvention.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (B). Les modifications projetées au volume du bâtiment principal sont assujetties 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 détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Division.

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude 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 aux conditions suivantes:

- Équilibrer les proportions des ouvertures proposées sur le mur latéral;
- Assurer le maintien sinon la plantation de trois (3) arbres à moyen/ grand déploiement en cour arrière;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis les plans révisés conformes à la recommandation du comité incluant les spécifications de l'ensemble des matériaux et des végétaux proposés.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme. Le comité apprécie l'évolution de la forme architecturale et souligne la qualité du travail investi pour réussir l'intégration du projet.

RECOMMANDATION DU COMITÉ

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

- Équilibrer les proportions des ouvertures proposées sur le mur latéral;
- Assurer le maintien sinon la plantation de trois (3) arbres à moyen/ grand déploiement en cour arrière;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis les plans révisés conformes à la recommandation du comité incluant les spécifications de l'ensemble des matériaux et des végétaux proposés.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.11 2900, boulevard Édouard-Montpetit - Université de Montréal (Pavillon Paul-G-Desmarais) - PIIA – F. 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 à remplacer le mur rideau de la cage d'escalier du Pavillon Paul-G.-Desmarais, situé au 2900, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003491632.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation, visant à remplacer le mur rideau de la cage d'escalier du Pavillon Paul-G.-Desmarais de l'UdeM, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 5 décembre 2024.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), puisque les travaux comprennent le remplacement de certaines caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans le secteur et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la 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.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

RECOMMANDATION DU COMITÉ

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.12 5175, avenue Beaconsfield - PIIA – F. 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 du bâtiment unifamilial isolé situé au 5175, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3003454995.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation, visant l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial isolé de 2 étages dans la cour arrière, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2024-10-18.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 18.2° 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), puisque les travaux visent la modification de volume d'un bâtiment principal localisé hors de tout secteur désigné comme significatif.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que 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.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres du comité sont en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la Division de l'urbanisme.

RECOMMANDATION DU COMITÉ
Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5. Varia
Aucun point varia à l'ordre du jour.

6. Levée de l'assemblée
La présidente, Madame Despina Sourias, lève l'assemblée à 19h45.

Ce procès-verbal a été approuvé le 12 février 2025 par le comité.

_____

Sébastien Manseau, Chef de division - Division de l'urbanisme
Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Usage conditionnel – **3794-3796, avenue Girouard**

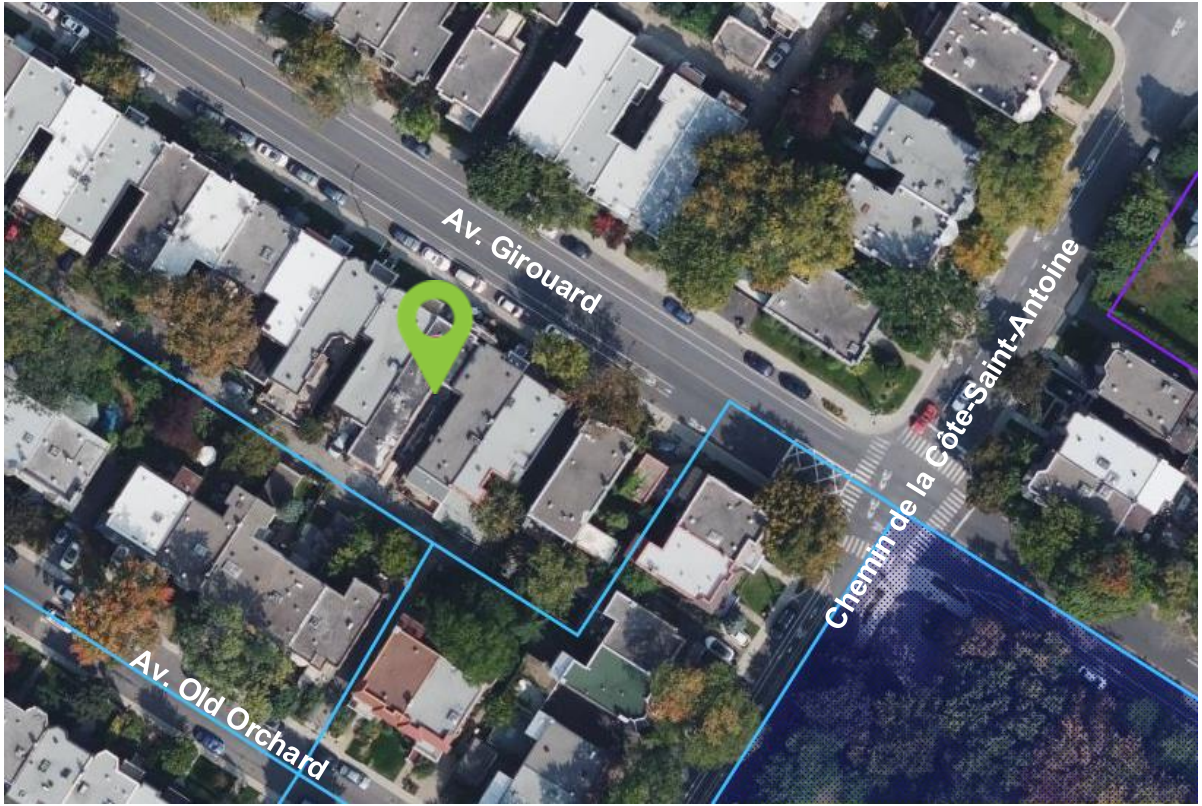
Étudier, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande pour autoriser l'usage Habitation collective de soins et de services, pour le duplex contigu situé au 3794-3796, avenue Girouard - dossier relatif à la demande 3003501365.

2025-01-09

ÉTUDE DU DOSSIER

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

LOCALISATION



District: Notre-Dame-de-Grâce
Zone: 0665;
Zonage: H,1-3 (1 à 3 logements);
Année de construction: 1954;
Bâtiment en brique de 2 étages;
Secteur significatif à norme B

BÂTIMENT EXISTANT



BÂTIMENT EXISTANT





Bâtiment rénové au complet en 2021

BÂTIMENTS VOISIN (FACE)



BÂTIMENT EXISTANT

Propriétaire: Rafi Trust;
Occupant: La Résidence Pesse (résidence privée) établie depuis 2014.
Occupant actuel: Résident Pesse occupe les lieux depuis avril 2014. Les résidents ne reçoivent aucune subvention, mais les loyers sont payés souvent par l'assistance sociale. La résidence n'avait jusqu'ici pas de certificat d'occupation.
occupée: Avant 2014, la résidence était occupée par une ressource intermédiaire en santé mentale de l'institut universitaire Douglas qui a fermé ses portes;
Référence: Les résidents sont référés par des CLSC ou des CIUSSS de l'ile de Montréal des départements psychiatrique dont les places sont limitées et on des listes d'attentes importantes;











CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



AFFECTATION	Résidentiel
SECTEUR	04-01
HAUTEUR	2-3
MODE D'IMPLANTATION	-
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen

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

LE PROJET

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

PROGRAMME

La Résidence

- Capacité d'accueil de 16 personnes dans 14 chambres locatives;
- 90% de la population ressortent de l'arr. CDN-NDG;
- 1 cuisine et 1 cuisinette;
- 4 salle-de-bain complète;
- 1 buanderie;
- Système d'Appel à l'aide dans chaque salle de bain et chambre;
- Code d'éthique en place.

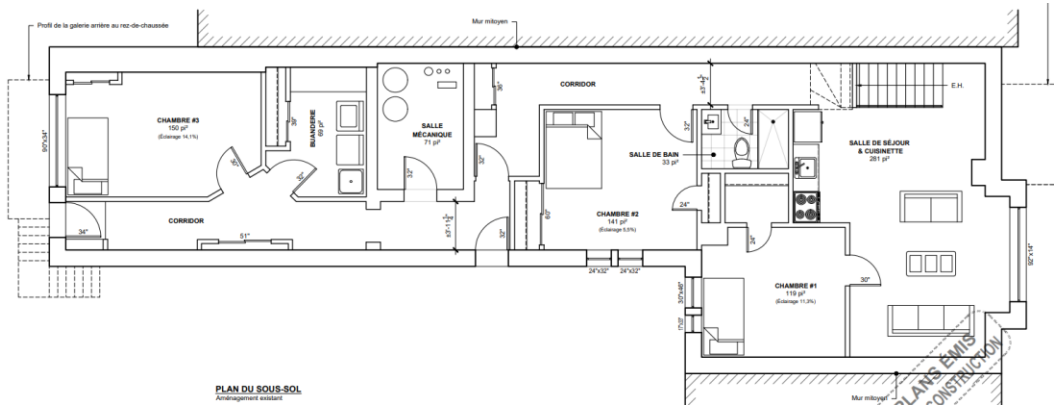
Les Services

- 2 employés à temps plein, 1 à temps partiel et au moins 3 bénévoles;
- Surveillant et préposé en tout temps;
- Chaque résident reçois des services de travailleur sociale, gestionnaire de cas ou curateur associé;
- Visite autorisée selon une plage horaire;

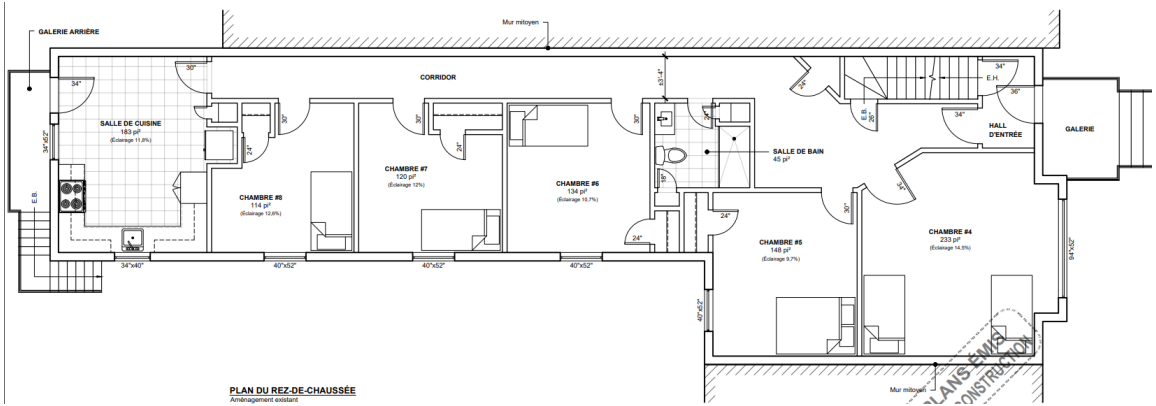
Enjeux

- Invasion de punaises de lit notamment due à un nombre élevé de résidents et de chambres à traiter.
- Le logement n'est pas insalubre, il demeure entretenu par les gestionnaires.
- Les communications avec les curateurs publics démontrent un grand besoin d'espace pour les personnes vulnérables.

PLANS

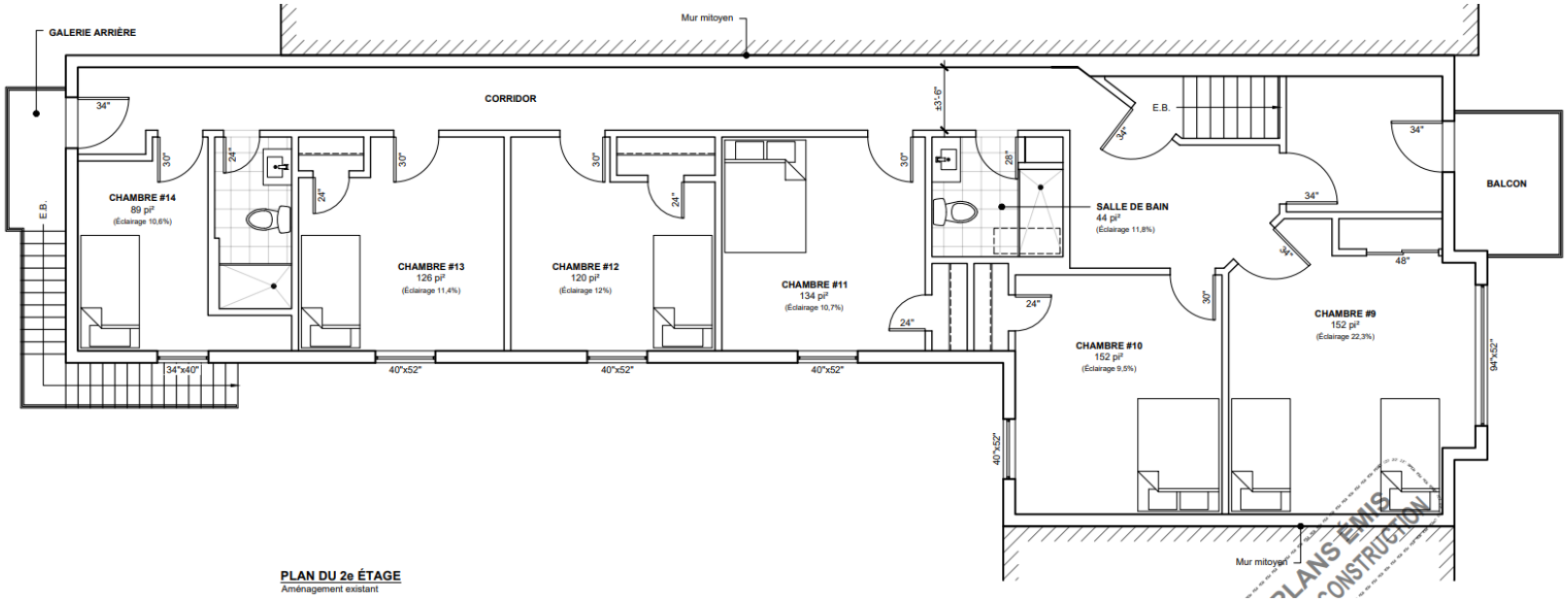


PLAN DU SOUS-SOL
Aménagement existant



PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE
Aménagement existant

PLANS



PLAN DU 2e ÉTAGE
Aménagement existant

Démolition

Proposé

DÉROGATIONS

	PUM 2050	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	Douce	04-T5	0665	-
AFFECTATION / USAGE	Résidentiel	Résidentiel	H.1-3 (1 à 3 logements)	Habitation collective de soins et de services
HABITATION COLLECTIVE	Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres ou une habitation collective de soins et services par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.			
HAUTEUR		3 étages	Min 2 / Max 2 Max 9 m	Aucune modification
TAUX IMPLAN.		-	35-70%	Aucune modification
VERDISSEMENT		-	25%	Aucune modification

ANALYSE DAUSE

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

ANALYSE DES CRITÈRES D'USAGE CONDITIONNEL

Analyse des critères selon le sur le RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097)

DOSSIER : 3003401365
ADRESSE : 3794-3796, avenue Girouard

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES DANS UNE ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.1, H.2 OU H.3		
Article 12.17		
1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants		
a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;	Respecté	Le projet est un projet privé, les services publiques manque à trouver des places pour les personnes avec un problème de santé mental. Le projet répond donc à un besoin notamment dans la communauté. Par ailleurs, la résidence existe depuis 2014 et les besoins sont criant.
b) la localisation de l'usage proposé à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;	Partiellement respecté	Les rénovations intérieures et extérieur permettent de proposer un environnement adéquat avec le voisinage. Le projet propose toutefois 14 chambres pouvant accueillir 16 personnes. Ce qui est beauocup pour la taille des pièces. Selon la typologie du secteur c'est comparable à un triplex avec des famille de 5 personnes. C'est beaucoup pour le bâtiment, mais ce n'Est pas incompatible. Par ailleurs, un minimum de deux ressources surveillera les occupants et les lieux 24h/24, 7j/7.
c) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;	Respecté	Les bâtiment dans ce secteur sont dans un pente, les solages sont apparent à l'arrière du bâtiment et la cours est peu attrayante, mais cette aménagement est similaire depuis au moins 2001. Le bâtiment était déjà en 2001, une ressource intermédiaire associé à Douglas. Mais les fonctions on cessé pour devenir privé en 2014.
d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires;	Respecté	Les travaux ont déjà été réalisé en 2021. Il n'y a pas de transformation prévue.
e) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;	Respecté	Il n'y a aucun stationnement, les usages utilise le transport en commun pour se déplacer de même que les intervenants. Il y a suffisamment de stationnement sur rue pour les intervenants ou les visiteurs au besoin.
f) l'impact de l'usage proposé sur l'offre et la demande en matière de stationnement;	Respecté	Un accès au stationnement permet de prépondre aux débordement temporairement, sans quoi, deux espace de stationement seront conservé pour le personnel et les viisteurs.
g) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation et l'exercice de l'usage proposé;	Partiellement respecté	Pour l'instant, depuis 2014, il n'y a pas eu de plainte de nuissance. Il y a cependant en ce moment une infestation de punaise de lit difficile à controler considérant la taille du bâtiment et le type d'occupant qui doit composer avec des visite d'exterminateur en étant dans des situation de vulnérabilité. Le problème est monitéré par les inspecteurs.
2° la contribution de l'usage proposée à l'amélioration de la convivialité et de l'apparence extérieure de la propriété, eu égard à la qualité générale de l'environnement urbain.	Respecté	Le projet vise à améliorer l'apparence et l'intégrité physique du bâtiment. Par ailleurs, les usager pourrait apprendre à vivre en communauté et leur donner des outils afin de devenir des citoyens autonome.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 12.18 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Considérant que l'occupation du bâtiment permettra la continuité d'une habitation de soins et de service pour des personnes vulnérables vivant avec des troubles de santé mental;
- Considérant que le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment avec la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant et puisqu'il contribue à améliorer la convivialité et l'apparence de la propriété;

Et ce, à conditions:

- Qu'un maximum de 16 personnes puisse être hébergé dans l'ensemble de la propriété;

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 4741, avenue Roslyn - dossier relatif à la demande de permis 3003417077.

2025/01/15

CONTEXTE

Transformation des saillies

ANALYSE

Type d'immeuble : Unifamilial
Type d'implantation : Isolé
Année de construction : 1943

Zone 0580
District de Côte-des-Neiges
Secteur significatif à critères CC

PIIA en vertu de 108, al. 2
Critères selon 113 et 668

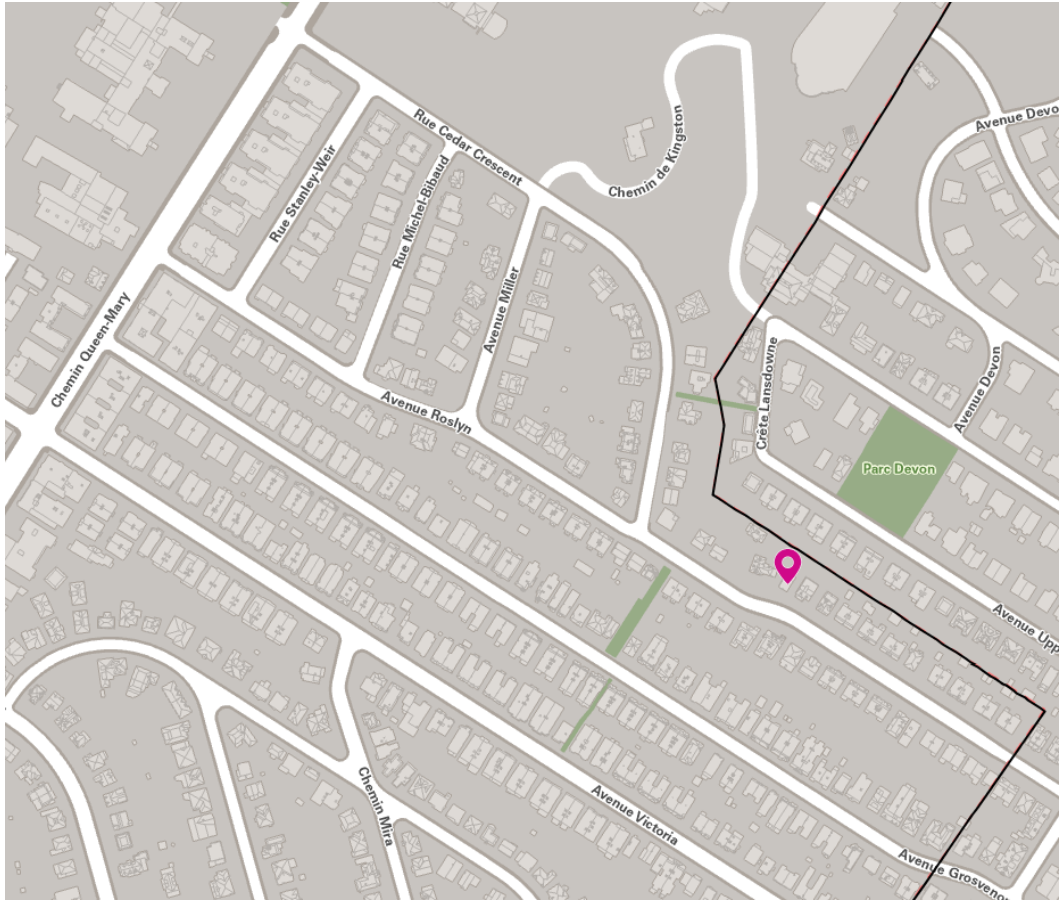
RECOMMANDATION

Favorable sans condition.

CONTEXTE

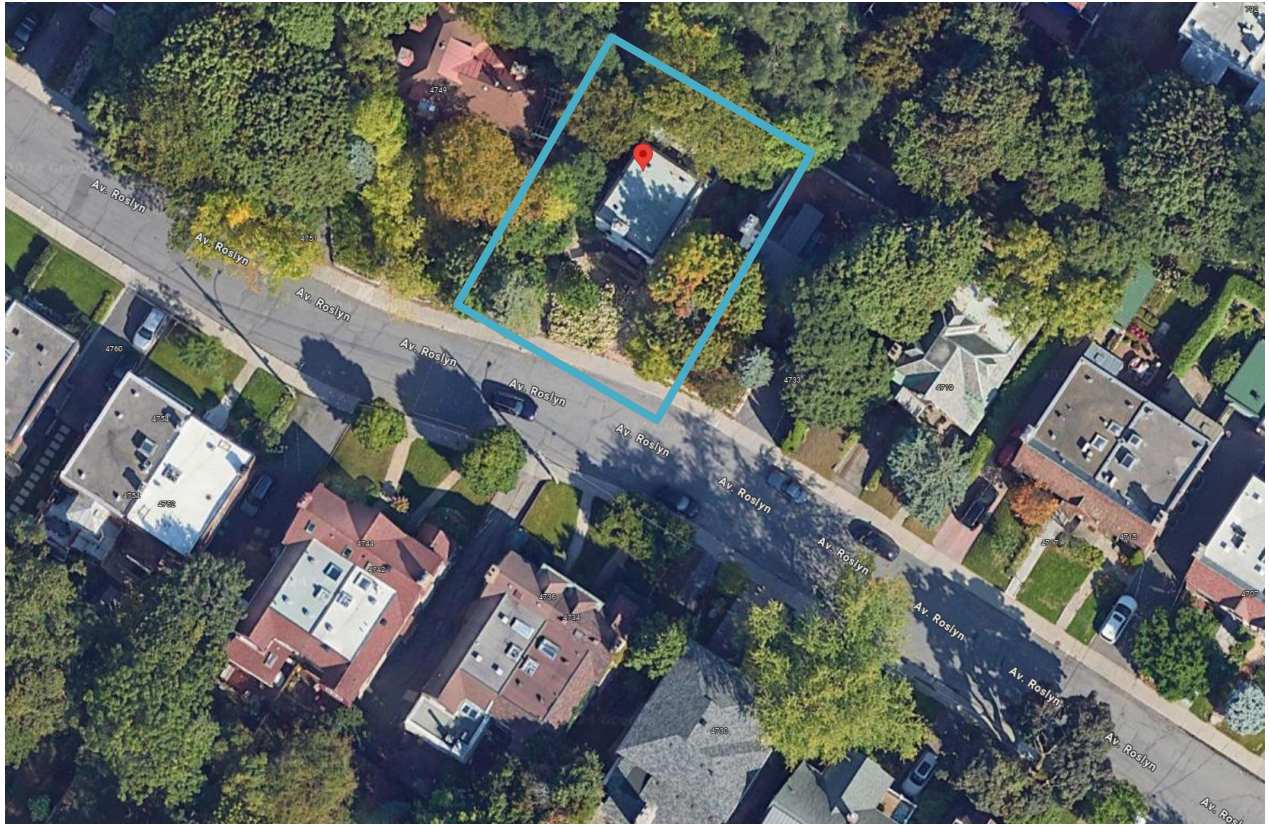
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION





VOISINAGE

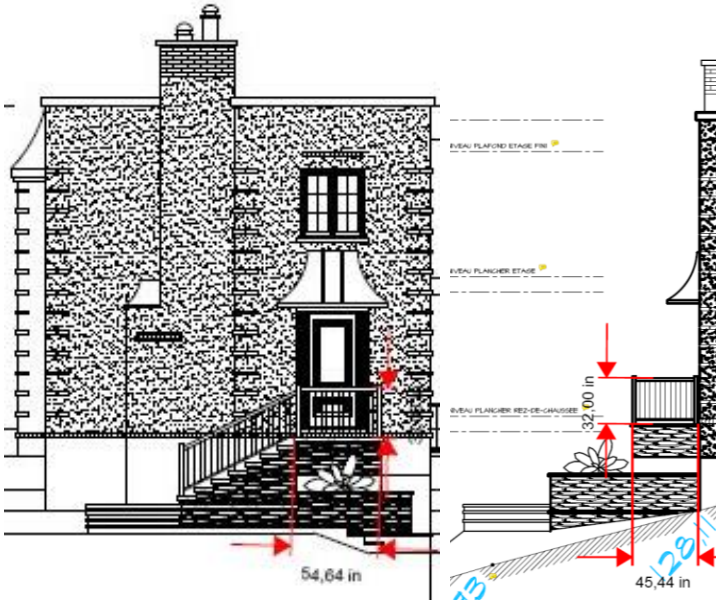

Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
Av. Roslyn
4749
4751
4760
4733
6710
6712
6714
6707
6705
6703
6701
4736
4738
4740
4744
4746
4748
4750
4752
4754
4756
4758
4760
4762
4764
4766
4768
4770
4772
4774
4776
4778
4780
4782
4784
4786
4788
4790
4792
4794
4796
4798
4800
4802
4804
4806
4808
4810
4812
4814
4816
4818
4820
4822
4824
4826
4828
4830
4832
4834
4836
4838
4840
4842
4844
4846
4848
4850
4852
4854
4856
4858
4860
4862
4864
4866
4868
4870
4872
4874
4876
4878
4880
4882
4884
4886
4888
4890
4892
4894
4896
4898
4900
4902
4904
4906
4908
4910
4912
4914
4916
4918
4920
4922
4924
4926
4928
4930
4932
4934
4936
4938
4940
4942
4944
4946
4948
4950
4952
4954
4956
4958
4960
4962
4964
4966
4968
4970
4972
4974
4976
4978
4980
4982
4984
4986
4988
4990
4992
4994
4996
4998
5000
5002
5004
5006
5008
5010
5012
5014
5016
5018
5020
5022
5024
5026
5028
5030
5032
5034
5036
5038
5040
5042
5044
5046
5048
5050
5052
5054
5056
5058
5060
5062
5064
5066
5068
5070
5072
5074
5076
5078
5080
5082
5084
5086
5088
5090
5092
5094
5096
5098
5100
5102
5104
5106
5108
5110
5112
5114
5116
5118
5120
5122
5124
5126
5128
5130
5132
5134
5136
5138
5140
5142
5144
5146
5148
5150
5152
5154
5156
5158
5160
5162
5164
5166
5168
5170
5172
5174
5176
5178
5180
5182
5184
5186
5188
5190
5192
5194
5196
5198
5200
5202
5204
5206
5208
5210
5212
5214
5216
5218
5220
5222
5224
5226
5228
5230
5232
5234
5236
5238
5240
5242
5244
5246
5248
5250
5252
5254
5256
5258
5260
5262
5264
5266
5268
5270
5272
5274
5276
5278
5280
5282
5284
5286
5288
5290
5292
5294
5296
5298
5300
5302
5304
5306
5308
5310
5312
5314
5316
5318
5320
5322
5324
5326
5328
5330
5332
5334
5336
5338
5340
5342
5344
5346
5348
5350
5352
5354
5356
5358
5360
5362
5364
5366
5368
5370
5372
5374
5376
5378
5380
5382
5384
5386
5388
5390
5392
5394
5396
5398
5400
5402
5404
5406
5408
5410
5412
5414
5416
5418
5420
5422
5424
5426
5428
5430
5432
5434
5436
5438
5440
5442
5444
5446
5448
5450
5452
5454
5456
5458
5460
5462
5464
5466
5468
5470
5472
5474
5476
5478
5480
5482
5484
5486
5488
5490
5492
5494
5496
5498
5500
5502
5504
5506
5508
5510
5512
5514
5516
5518
5520
5522
5524
5526
5528
5530
5532
5534
5536
5538
5540
5542
5544
5546
5548
5550
5552
5554
5556
5558
5560
5562
5564
5566
5568
5570
5572
5574
5576
5578
5580
5582
5584
5586
5588
5590
5592
5594
5596
5598
5600
5602
5604
5606
5608
5610
5612
5614
5616
5618
5620
5622
5624
5626
5628
5630
5632
5634
5636
5638
5640
5642
5644
5646
5648
5650
5652
5654
5656
5658
5660
5662
5664
5666
5668
5670
5672
5674
5676
5678
5680
5682
5684
5686
5688
5690
5692
5694
5696
5698
5700
5702
5704
5706
5708
5710
5712
5714
5716
5718
5720
5722
5724
5726
5728
5730
5732
5734
5736
5738
5740
5742
5744
5746
5748
5750
5752
5754
5756
5758
5760
5762
5764
5766
5768
5770
5772
5774
5776
5778
5780
5782
5784
5786
5788
5790
5792
5794
5796
5798
5800
5802
5804
5806
5808
5810
5812
5814
5816
5818
5820
5822
5824
5826
5828
5830
5832
5834
5836
5838
5840
5842
5844
5846
5848
5850
5852
5854
5856
5858
5860
5862
5864
5866
5868
5870
5872
5874
5876
5878
5880
5882
5884
5886
5888
5890
5892
5894
5896
5898
5900
5902
5904
5906
5908
5910
5912
5914
5916
5918
5920
5922
5924
5926
5928
5930
5932
5934
5936
5938
5940
5942
5944
5946
5948
5950
5952
5954
5956
5958
5960
5962
5964
5966
5968
5970
5972
5974
5976
5978
5980
5982
5984
5986
5988
5990
5992
5994
5996
5998
6000
6002
6004
6006
6008
6010
6012
6014
6016
6018
6020
6022
6024
6026
6028
6030
6032
6034
6036
6038
6040
6042
6044
6046
6048
6050
6052
6054
6056
6058
6060
6062
6064
6066
6068
6070
6072
6074
6076
6078
6080
6082
6084
6086
6088
6090
6092
6094
6096
6098
6100
6102
6104
6106
6108
6110
6112
6114
6116
6118
6120
6122
6124
6126
6128
6130
6132
6134
6136
6138
6140
6142
6144
6146
6148
6150
6152
6154
6156
6158
6160
6162
6164
6166
6168
6170
6172
6174
6176
6178
6180
6182
6184
6186
6188
6190
6192
6194
6196
6198
6200
6202
6204
6206
6208
6210
6212
6214
6216
6218
6220
6222
6224
6226
6228
6230
6232
6234
6236
6238
6240
6242
6244
6246
6248
6250
6252
6254
6256
6258
6260
6262
6264
6266
6268
6270
6272
6274
6276
6278
6280
6282
6284
6286
6288
6290
6292
6294
6296
6298
6300
6302
6304
6306
6308
6310
6312
6314
6316
6318
6320
6322
6324
6326
6328
6330
6332
6334
6336
6338
6340
6342
6344
6346
6348
6350
6352
6354
6356
6358
6360
6362
6364
6366
6368
6370
6372
6374
6376
6378
6380
6382
6384
6386
6388
6390
6392
6394
6396
6398
6400
6402
6404
6406
6408
6410
6412
6414
6416
6418
6420
6422
6424
6426
6428
6430
6432
6434
6436
6438
6440
6442
6444
6446
6448
6450
6452
6454
6456
6458
6460
6462
6464
6466
6468
6470
6472
6474
6476
6478
6480
6482
6484
6486
6488
6490
6492
6494
6496
6498
6500
6502
6504
6506
6508
6510
6512
6514
6516
6518
6520
6522
6524
6526
6528
6530
6532
6534
6536
6538
6540
6542
6544
6546
6548
6550
6552
6554
6556
6558
6560
6562
6564
6566
6568
6570
6572
6574
6576
6578
6580
6582
6584
6586
6588
6590
6592
6594
6596
6598
6600
6602
6604
6606
6608
6610
6612
6614
6616
6618
6620
6622
6624
6626
6628
6630
6632
6634
6636
6638
6640
6642
6644
6646
6648
6650
6652
6654
6656
6658
6660
6662
6664
6666
6668
6670
6672
6674
6676
6678
6680
6682
6684
6686
6688
6690
6692
6694
6696
6698
6700
6702
6704
6706
6708
6710
6712
6714
6716
6718
6720
6722
6724
6726
6728
6730
6732
6734
6736
6738
6740
6742
6744
6746
6748
6750
6752
6754
6756
6758
6760
6762
6764
6766
6768
6770
6772
6774
6776
6778
6780
6782
6784
6786
6788
6790
6792
6794
6796
6798
6800
6802
6804
6806
6808
6810
6812
6814
6816
6818
6820
6822
6824
6826
6828
6830
6832
6834
6836
6838
6840
6842
6844
6846
6848
6850
6852
6854
6856
6858
6860
6862
6864
6866
6868
6870
6872
6874
6876
6878
6880
6882
6884
6886
6888
6890
6892
6894
6896
6898
6900
6902
6904
6906
6908
6910
6912
6914
6916
6918
6920
6922
6924
6926
6928
6930
6932
6934
6936
6938
6940
6942
6944
6946
6948
6950
6952
6954
6956
6958
6960
6962
6964
6966
6968
6970
6972
6974
6976
6978
6980
6982
6984
6986
6988
6990
6992
6994
6996
6998
7000
7002
7004
7006
7008
7010
7012
7014
7016
7018
7020
7022
7024
7026
7028
7030
7032
7034
7036
7038
7040
7042
7044
7046
7048
7050
7052
7054
7056
7058
7060
7062
7064
7066
7068
7070
7072
7074
7076
7078
7080
7082
7084
7086
7088
7090
7092
7094
7096
7098
7100
7102
7104
7106
7108
7110
7112
7114
7116
7118
7120
7122
7124
7126
7128
7130
7132
7134
7136
7138
7140
7142
7144
7146
7148
7150
7152
7154
7156
7158
7160
7162
7164
7166
7168
7170
7172
7174
7176
7178
7180
7182
7184
7186
7188
7190
7192
7194
7196
7198
7200
7202
7204
7206
7208
7210
7212
7214
7216
7218
7220
7222
7224
7226
7228
7230
7232
7234
7236
7238
7240
7242
7244
7246
7248
7250
7252
7254
7256
7258
7260
7262
7264
7266
7268
7270
7272
7274
7276
7278
7280
7282
7284
7286
7288
7290
7292
7294
7296
7298
7300
7302
7304
7306
7308
7310
7312
7314
7316
7318
7320
7322
7324
7326
7328
7330
7332
7334
7336
7338
7340
7342
7344
7346
7348
7350
7352
7354
7356
7358
7360
7362
7364
7366
7368
7370
7372
7374
7376
7378
7380
7382
7384
7386
7388
7390
7392
7394
7396
7398
7400
7402
7404
7406
7408
7410
7412
7414
7416
7418
7420
7422
7424
7426
7428
7430
7432
7434
7436
7438
7440
7442
7444
7446
7448
7450
7452
7454
7456
7458
7460
7462
7464
7466
7468
7470
7472
7474
7476
7478
7480
7482
7484
7486
7488
7490
7492
7494
7496
7498
7500
7502
7504
7506
7508
7510
7512
7514
7516
7518
7520
7522
7524
7526
7528
7530
7532
7534
7536
7538
7540
7542
7544
7546
7548
7550
7552
7554
7556
7558
7560
7562
7564
7566
7568
7570
7572
7574
7576
7578
7580
7582
7584
7586
7588
7590
7592
7594
7596
7598
7600
7602
7604
7606
7608
7610
7612
7614
7616
7618
7620
7622
7624
7626
7628
7630
7632
7634
7636
7638
7640
7642
7644
7646
7648
7650
7652
7654
7656
7658
7660
7662
7664
7666
7668
7670
7672
7674
7676
7678
7680
7682
7684
7686
7688
7690
7692
7694
7696
7698
7700
7702
7704
7706
7708
7710
7712
7714
7716
7718
7720
7722
7724
7726
7728
7730
7732
7734
7736
7738
7740
7742
7744
7746
7748
7750
7752
7754
7756
7758
7760
7762
7764
7766
7768
7770
7772
7774
7776
7778
7780
7782
7784
7786
7788
7790
7792
7794
7796
7798
7800
7802
7804
7806
7808
7810
7812
7814
7816
7818
7820
7822
7824
7826
7828
7830
7832
7834
7836
7838
7840
7842
7844
7846
7848
7850
7852
7854
7856
7858
7860
7862
7864
7866
7868
7870
7872
7874
7876
7878
7880
7882
7884
7886
7888
7890
7892
7894
7896
7898
7900
7902
7904
7906
7908
7910
7912
7914
7916
7918
7920
7922
7924
7926
7928
7930
7932
7934
7936
7938
7940
7942
7944
7946
7948
7950
7952
7954
7956
7958
7960
7962
7964
7966
7968
7970
7972
7974
7976
7978
7980
7982
7984
7986
7988
7990
7992
7994
7996
7998
8000
8002
8004
8006
8008
8010
8012
8014
8016
8018
8020
8022
8024
8026
8028
8030
8032
8034
8036
8038
8040
8042
8044
8046
8048
8050
8052
8054
8056
8058
8060
8062
8064
8066
8068
8070
8072
8074
8076
8078
8080
8082
8084
8086
8088
8090
8092
8094
8096
8098
8100
8102
8104
8106
8108
8110
8112
8114
8116
8118
8120
8122
8124
8126
8128
8130
8132
8134
8136
8138
8140
8142
8144
8146
8148
8150
8152
8154
8156
8158
8160
8162
8164
8166
8168
8170
8172
8174
8176
8178
8180
8182
8184
8186
8188
8190
8192
8194
8196
8198
8200
8202
8204
8206
8208
8210
8212
8214
8216
8218
8220
8222
8224
8226
8228
8230
8232
8234
8236
8238
8240
8242
8244
8246
8248
8250
8252
8254
8256
8258
8260
8262
8264
8266
8268
8270
8272
8274
8276
8278
8280
8282
8284
8286
8288
8290
8292
8294
8296
8298
8300
8302
8304
8306
8308
8310
8312
8314
8316
8318
8320
8322
8324
8326
8328
8330
8332
8334
8336
8338
8340
8342
8344
8346
8348
8350
8352
8354
8356
8358
8360
8362
8364
8366
8368
8370
8372
8374
8376
8378
8380
8382
8384
8386
8388
8390
8392
8394
8396
8398
8400
8402
8404
8406
8408
8410
8412
8414
8416
8418
8420
8422
8424
8426
8428
8430
8432
8434
8436
8438
8440
8442
8444
8446
8448
8450
8452
8454
8456
8458
8460
8462
8464
8466
8468
8470
8472
8474
8476
8478
8480
8482
8484
8486
8488
8490
8492
8494
8496
8498
8500
8502
8504
8506
8508
8510
8512
8514
8516
8518
8520
8522
8524
8526
8528
8530
8532
8534
8536
8538
8540
8542
8544
8546
8548
8550
8552
8554
8556
8558
8560
8562
8564
8566
8568
8570
8572
8574
8576
8578
8580
8582
8584
8586
8588
8590
8592
8594
8596
8598
8600
8602
8604
8606
8608
8610
8612
8614
8616
8618
8620
8622
8624
8626
8628
8630
8632
8634
8636
8638
8640
8642
8644
8646
8648
8650
8652
8654
8656
8658
8660
8662
8664
8666
8668
8670
8672
8674
8676
8678
8680
8682
8684
8686
8688
8690
8692
8694
8696
8698
8700
8702
8704
8706
8708
8710
8712
8714
8716
8718
8720
8722
8724
8726
8728
8730
8732
8734
8736
8738
8740
8742
8744
8746
8748
8750
8752
8754
8756
8758
8760
8762
8764
8766
8768
8770
8772
8774
8776
8778
8780
8782
8784
8786
8788
8790
8792
8794
8796
8798
8800
8802
8804
8806
8808
8810
8812
8814
8816
8818
8820
8822
8824
8826
8828
8830
8832
8834
8836
8838
8840
8842
8844
8846
8848
8850
8852
8854
8856
8858
8860
8862
8864
8866
8868
8870
8872
8874
8876
8878
8880
8882
8884
8886
8888
8890
8892
8894
8896
8898
8900
8902
8904
8906
8908
8910
8912
8914
8916
8918
8920
8922
8924
8926
8928
8930
8932
8934
8936
8938
8940
8942
8944
8946
8948
8950
8952
8954
8956
8958
8960
8962
8964
8966
8968
8970
8972
8974
8976
8978
8980
8982
8984
8986
8988
8990
8992
8994
8996
8998
9000
9002
9004
9006
9008
9010
9012
9014
9016
9018
9020
9022
9024
9026
9028
9030
9032
9034
9036
9038
9040
9042
9044
9046
9048
9050
9052
9054
9056
9058
9060
9062
9064
9066
9068
9070
9072
9074
9076
9078
9080
9082
9084
9086
9088
9090
9092
9094
9096
9098
9100
9102
9104
9106
9108
9110
9112
9114
9116
9118
9120
9122
9124
9126
9128
9130
9132
9134
9136
9138
9140
9142
9144
9146
9148
9150
9152
9154
9156
9158
9160
9162
9164
9166
9168
9170
9172
9174
9176
9178
9180
9182
9184
9186
9188
9190
9192
9194
9196
9198
9200
9202
9204
9206
9208
9210
9212
9214
9216
9218
9220
9222
9224
9226
9228
9230
9232
9234
9236
9238
9240
9242
9244
9246
9248
9250
9252
9254
9256
9258
9260
9262
9264
9266
9268
9270
9272
9274
9276
9278
9280
9282
9284
9286
9288
9290
9292
9294
9296
9298
9300
9302
9304
9306
9308
9310
9312
9314
9316
9318
9320
9322
9324
9326
9328
9330
9332
9334
9336
9338
9340
9342
9344
9346
9348
9350
9352
9354
9356
9358
9360
9362
9364
9366
9368
9370
9372
9374
9376
9378
9380
9382
9384
9386
9388
9390
9392
9394
9396
9398
9400
9402
9404
9406
9408
9410
9412
9414
9416
9418
9420
9422
9424
9426
9428
9430
9432
9434
9436
9438
9440
9442
9444
9446
9448
9450
9452
9454
9456
9458
9460
9462
9464
9466
9468
9470
9472
9474
9476
9478
9480
9482
9484
9486
9488
9490
9492
9494
9496
9498
9500
9502
9504
9506
9508
9510
9512
9514
9516
9518
9520
9522
9524
9526
9528
9530
9532
9534
9536
9538
9540
9542
9544
9546
9548
9550
9552
9554
9556
9558
9560
9562
9564
9566
9568
9570
9572
9574
9576
9578
9580
9582
9584
9586
9588
9590
9592
9594
9596
9598
9600
9602
9604
9606
9608
9610
9612
9614
9616
9618
9620
9622
9624
9626
9628
9630
9632
9634
9636
9638
9640
9642
9644
9646
9648
9650
9652
9654
9656
9658
9660
9662
9664
9666
9668
9670
9672
9674
9676
9678
9680
9682
9684
9686
9688
9690
9692
9694
9696
9698
9700
9702
9704
9706
9708
9710
9712
9714
9716
9718
9720
9722
9724
9726
9728
9730
9732
9734
9736
9738
9740
9742
9744
9746
9748
9750
9752
9754
9756
9758
9760
9762
9764
9766
9768
9770
9772
9774
9776
9778
9780
9782
9784
9786
9788
9790
9792
9794
9796
9798
9800
9802
9804
9806
9808
9810
9812
9814
9816
9818
9820
9822
9824
9826
9828
9830
9832
9834
9836
9838
9840
9842
9844
9846
9848
9850
9852
9854
9856
9858
9860
9862
9864
9866
9868
9870
9872
9874
9876
9878
9880
9882
9884
9886
9888
9890
9892
9894
9896
9898
9900
9902
9904
9906
9908
9910
9912
9914
9916
9918
9920
9922
9924
9926
9928
9930
9932
9934
9936
9938
9940
9942
9944
9946
9948
9950
9952
9954
9956
9958
9960
9962
9964
9966
9968
9970
9972
9974
9976
9978
9980
9982
9984
9986
9988
9990
9992
9994
9996
9998
10000



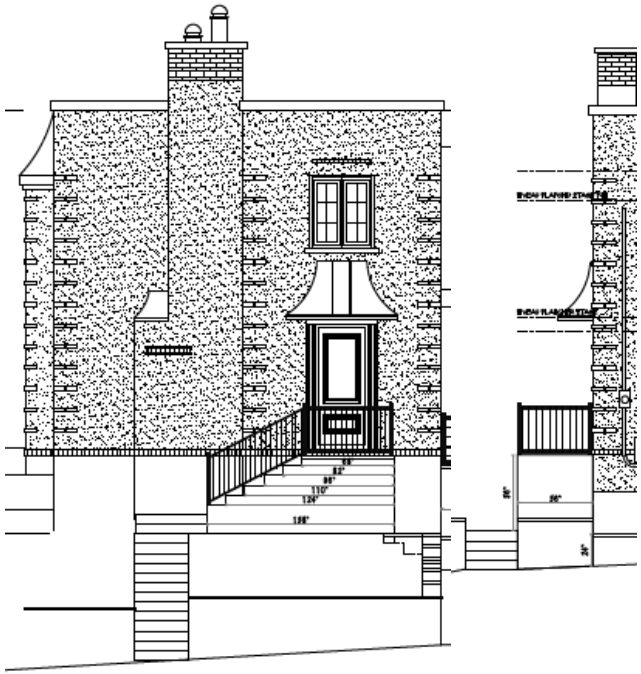




FACADE AVANT - EXISTANT



FACADE AVANT - PROPOSITION

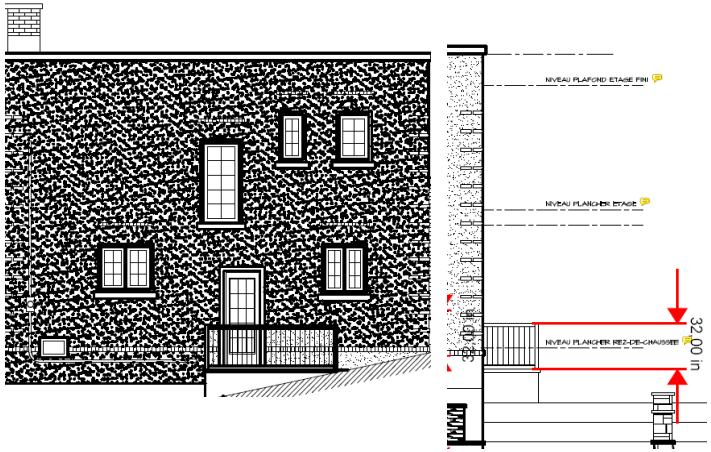




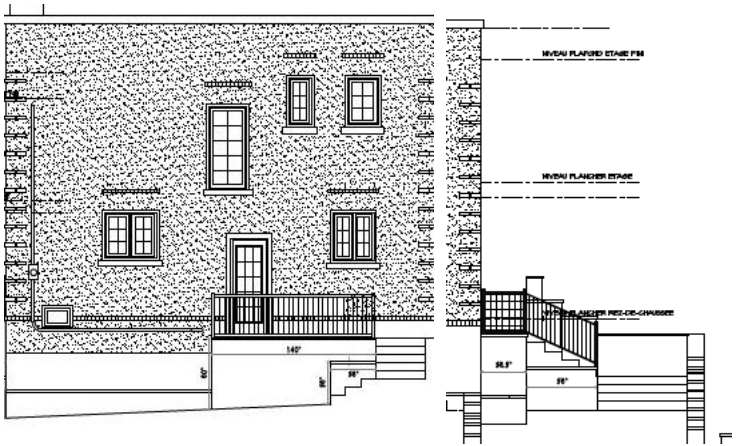


- Légère modification aux dimensions des saillies et des escaliers
- Nouveaux garde-corps et mains courantes en acier

CÔTÉ DROIT - EXISTANT



CÔTÉ DROIT - PROPOSITION







- Légère modification aux dimensions des saillies et des escaliers
- Nouveaux garde-corps et mains courantes en acier

ANALYSE

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

ÉVALUATION DU PROJET

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est assujetti au Titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu de l'article article suivant :

- 108, al. 2 : Transformation de caractéristiques architecturales dans un secteur à critères

et que le projet doit être évalué selon les critères inscrits aux articles 113 et 668.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	Les nouvelles dimensions du perron et de la galerie, ainsi que les nouveaux garde-corps reprennent les concepts originaux du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	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;	OK	Protection du patrimoine architectural par le remplacement des saillies et des garde-corps en accord avec l'apparence d'origine.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE – **7485, Glenwood (2 174 838)**

Étudier, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006), une demande de dérogation à la marge latérale minimale, prescrite par les articles 50 et 71 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre la construction d'un abri hors-sol au-dessus de la cour anglaise pour le bâtiment contigüe isolé situé au 7485, avenue Glenwood - dossier relatif à la demande d'autorisation 33003487722.

2025/01/15

ÉTUDE DU DOSSIER

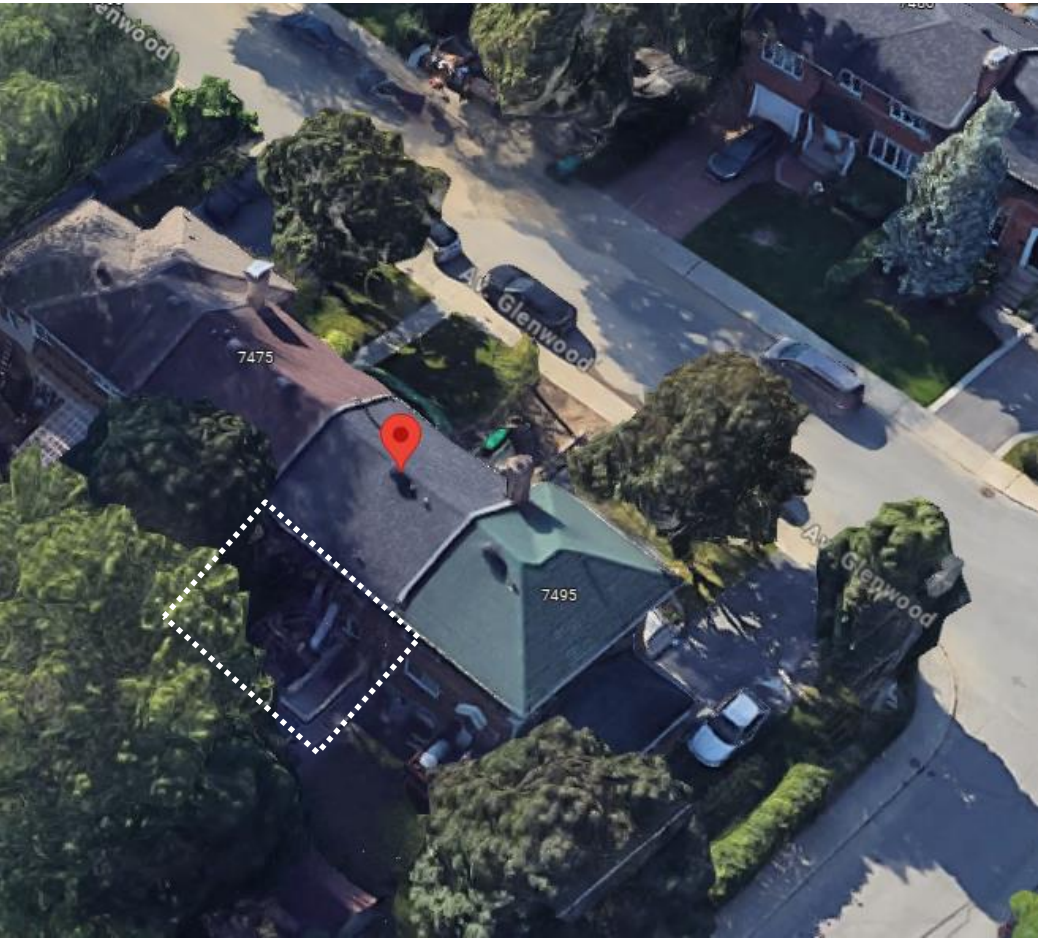
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CONTEXTE URBAIN



- District: Darlington
- Zone 0988
- PIIA
- Année de construction: 1946

PROJET





ARTICLE AUQUEL LE PROJET DÉROGE

Les travaux proposes dérogent aux articles 50 et 71 du Règlement d'urbanisme (01-276) qui stipule que:

Article 50.
Sous réserves des exceptions prévues au présent règlement, aucune construction ou partie de construction du bâtiment principal ne doit être située dans les marges minimales prescrites à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3.

Article 71.
Un mur latéral d'un bâtiment non érigé sur la limite latérale d'un terrain doit être implanté à une distance égale ou supérieure à la marge latérale minimale prescrite par zone à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3.
(…)

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

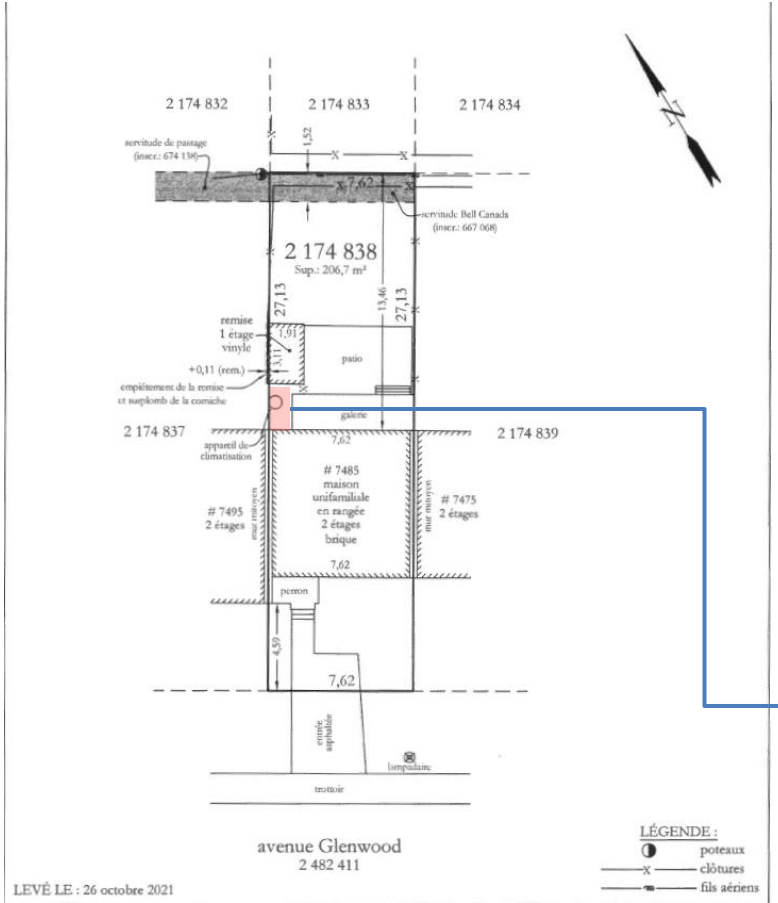
Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

Zone **0988**

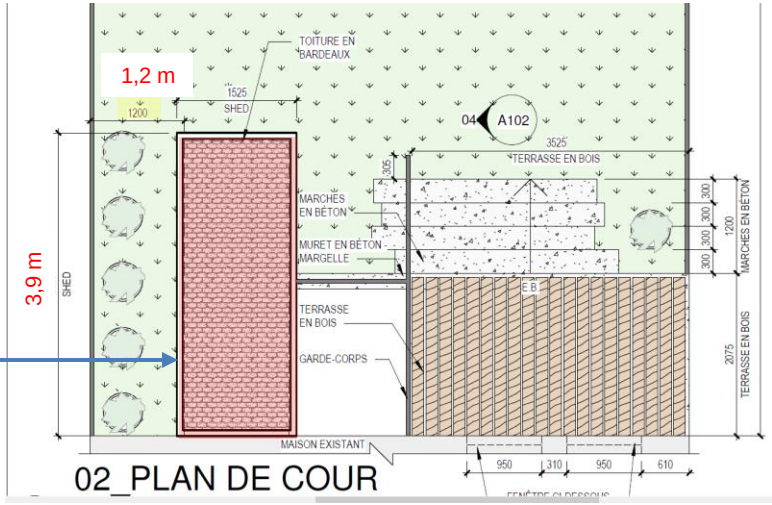
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1	1 logement	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

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

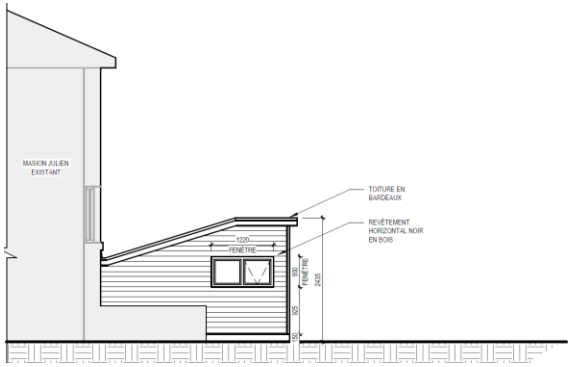
IMPACT SUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES





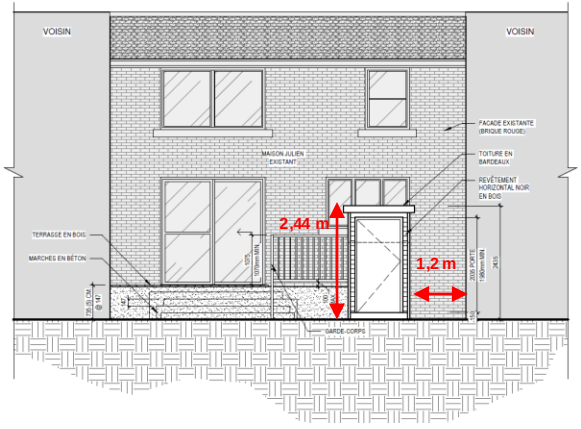


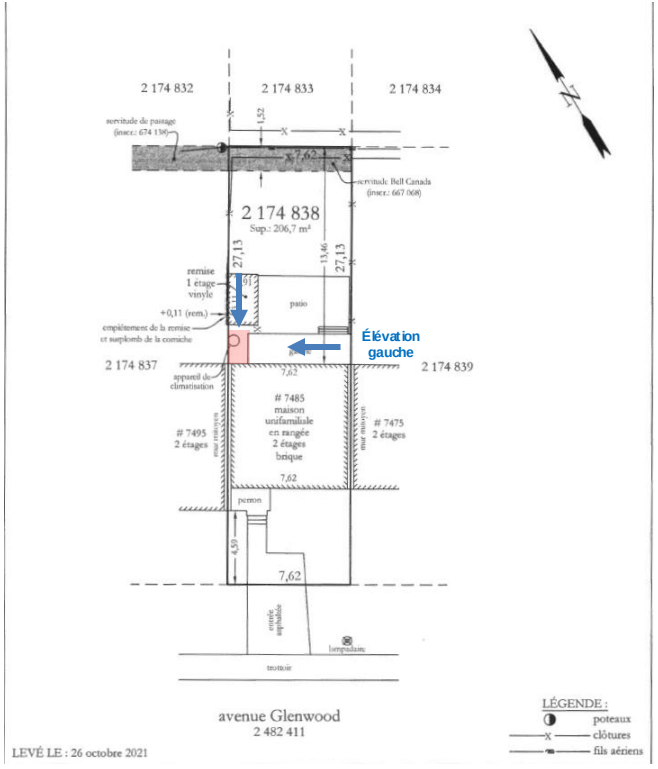
IMPACT SUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES



Élévation gauche

Élévation arrière



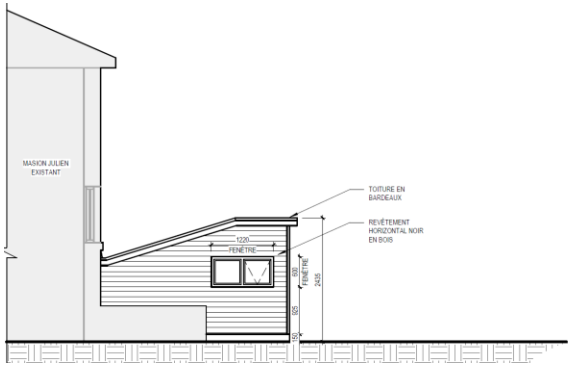


Élévation gauche



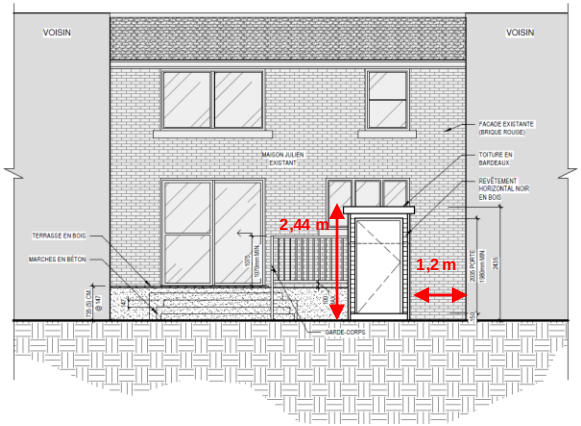
Élévation arrière

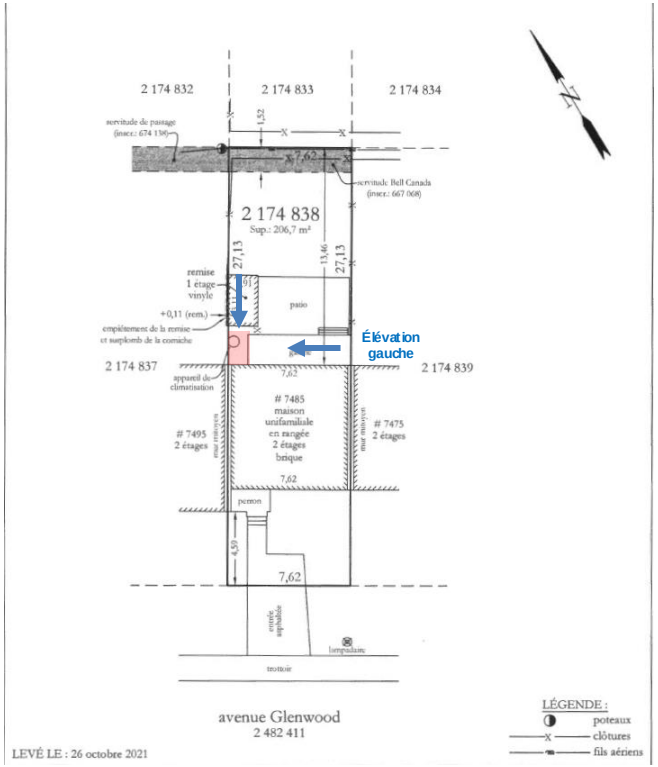
IMPACT SUR LES PROPRIÉTÉS ADJACENTES

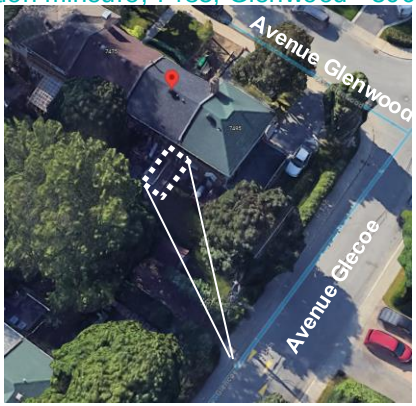


Élévation gauche

Élévation arrière











ANALYSE DAUSE

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

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	La construction de l'abri est déterminée par l'emplacement de la cour anglaise qui est située à 1,2 m de la limite de propriété. Cet abri est nécessaire afin de protéger l'accès au sous-sol des intempéries.
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.
e)	Supprimé		S/O
f)	dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi.	O	Les travaux pour le prolongement de la structure n'ont pas débutés.

RECOMMANDATION

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

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que la demande de dérogation rencontre les conditions du règlement sur les dérogations mineures ;
- Considérant que la construction de l'abri est déterminée par l'emplacement de la cour anglaise.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

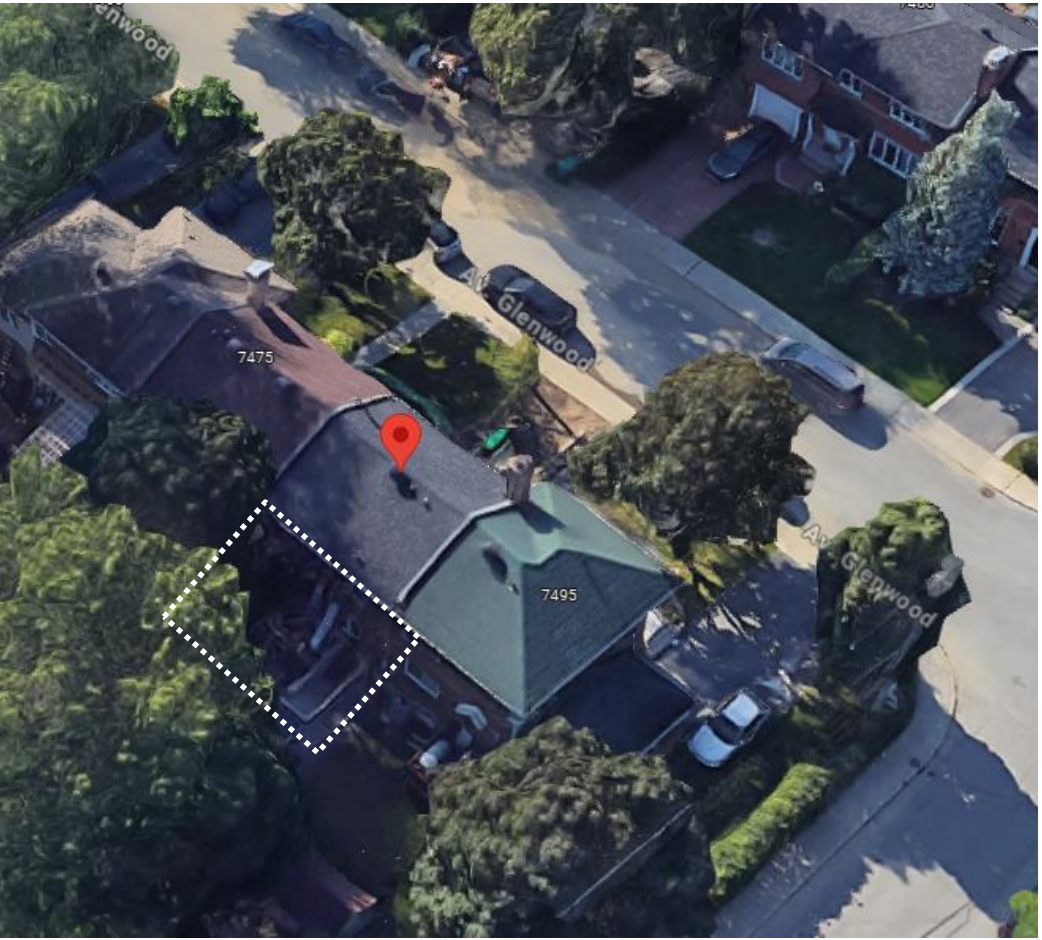
PIIA – **7485, Glenwood (2 174 838)**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), les travaux visant à agrandir au-dessus de la cour anglaise le bâtiment unifamilial contigüe situé au 7485, avenue Glenwood - dossier relatif à la demande de permis 3003426686.

2025/01/15

ÉTUDE DU DOSSIER

PROJET - EMPLACEMENT

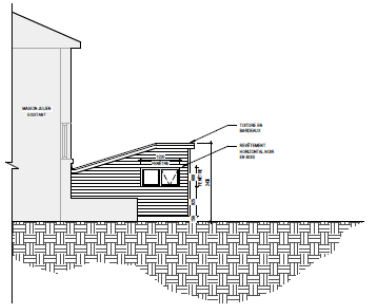




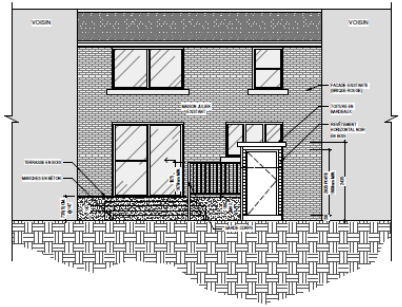
IMPLANTATION - AGRANDISSEMENT PROPOSÉ

IMAGES DE RÉFÉRENCE

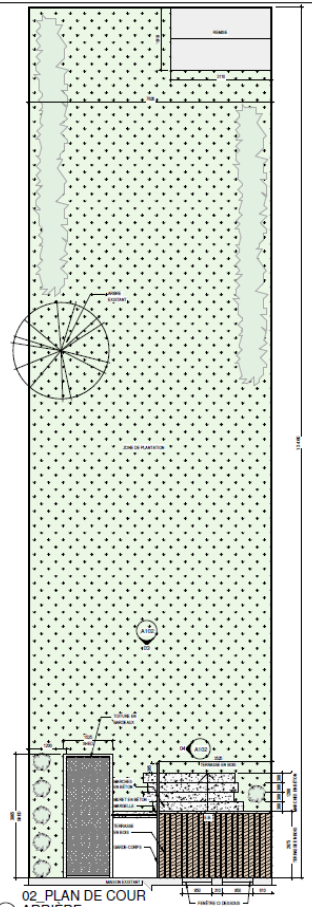




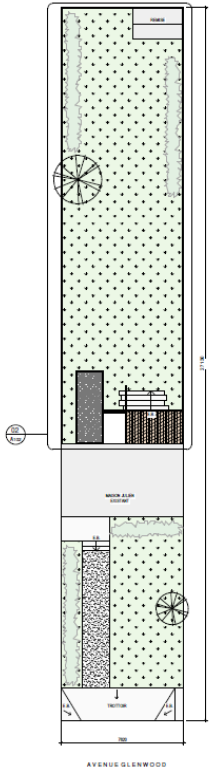
04 ÉLÉVATION 02 - GAUCHE
1 : 50



03 ÉLÉVATION 01 - ARRIÈRE
1 : 50



02 02_PLAN DE COUR ARRIÈRE
1 : 50



01 01_PLAN DE TOIT
1 : 100

No.	Description	Date

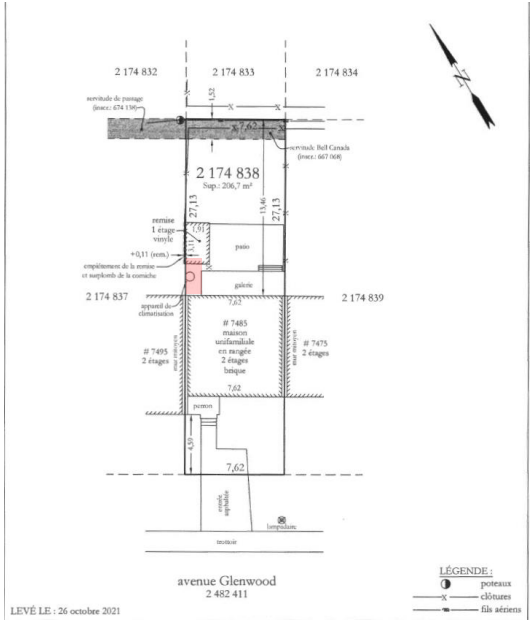
Julien Numainville

MAISON JULIEN

Project number	0001
Date	2022/06/10
Drawn by	MS
Checked by	MS

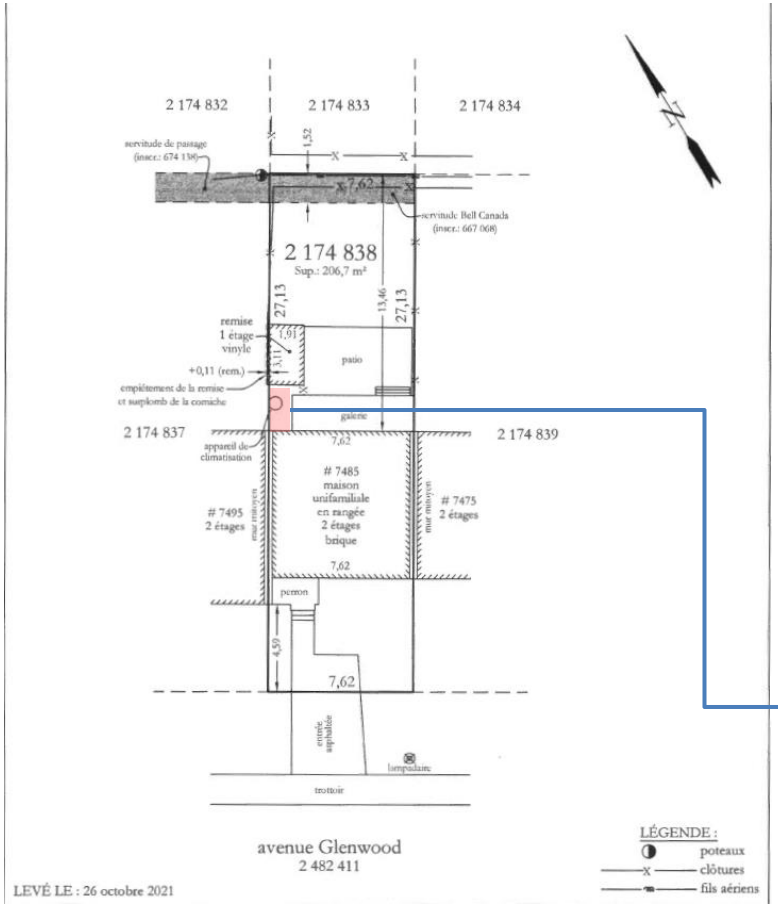
A102

Scale: As indicated

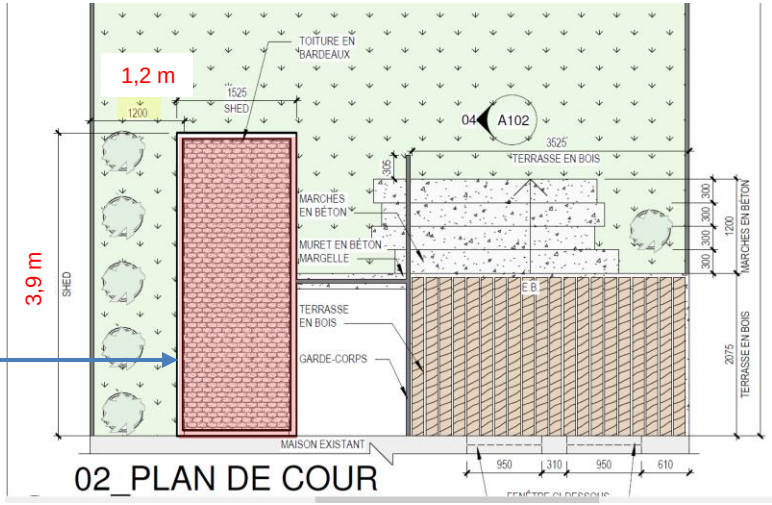


LEVÉ LE : 26 octobre 2021

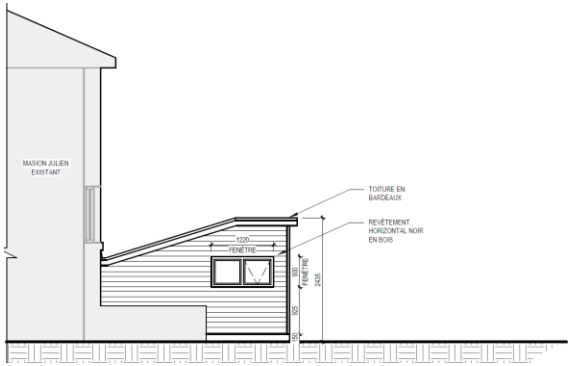
IMPLANTATION - AGRANDISSEMENT PROPOSÉ





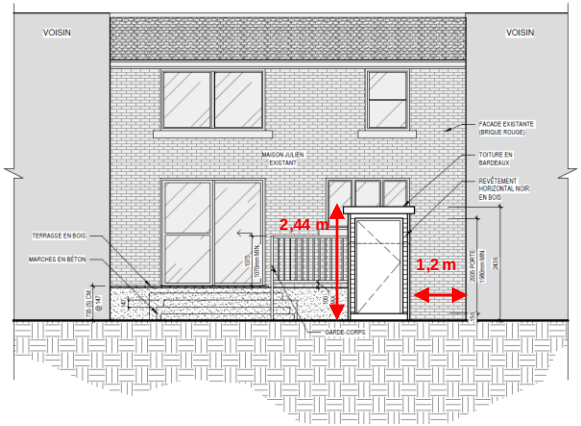


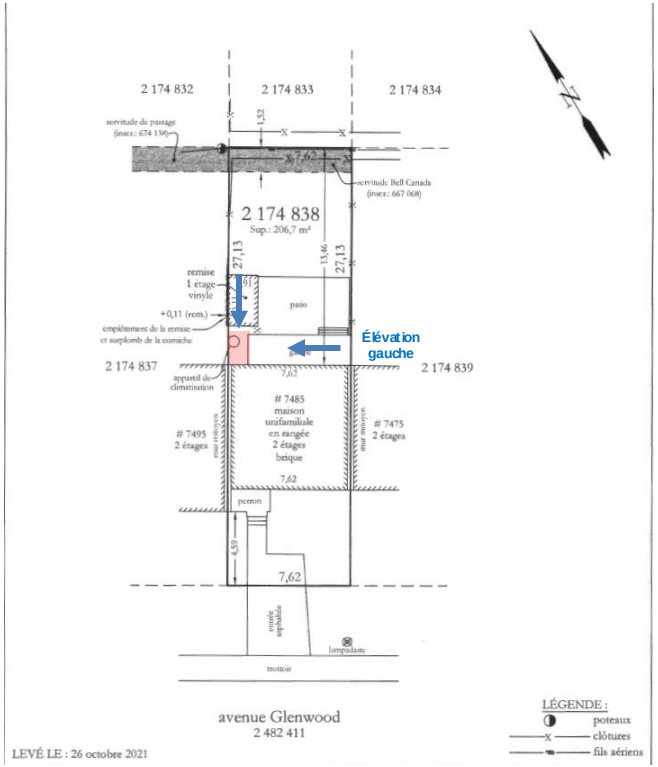
AGRANDISSEMENT - ÉLÉVATIONS



Élévation gauche

Élévation arrière





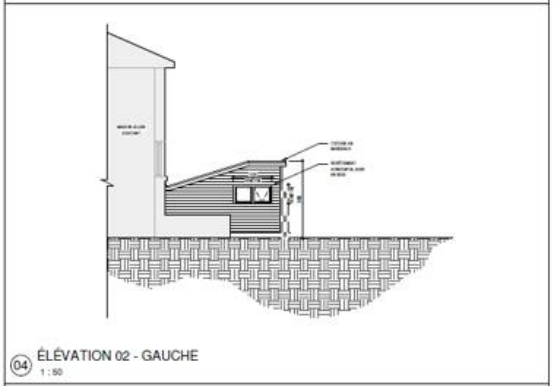
Élévation gauche

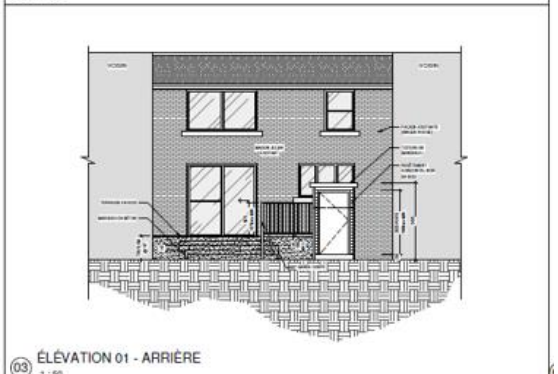


Élévation arrière

MATÉRIALITÉ - AGRANDISSEMENT PROPOSÉ







Revêtement de bois :

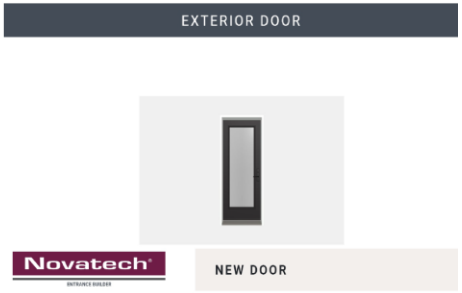


Fenêtre :



Fenêtre à auvent

Matériaux	Aluminium - 1 côté
Vitrage	Double vitrage Low-E / Argon
Couleur	Noir (#G525)
Largeur	46 Pouces
Hauteur	24 Pouces
Quantité	− 1 +



Doorglass Model	Sandblasted Finish Glass
Options	-
Doorglass Frame	Classic
Sidelite Glass	-
Transom Glass	-

COLORS

Door Exterior	Black 525, Gentek
Frame Exterior	White 298, Gentek
Door Interior	White 298, Gentek
Frame Interior	White 298, Gentek
Sill	Clear Anodized Aluminum

RECOMMANDATION

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

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

- Considérant que le projet d'agrandissement ne rencontre pas la majorité des critères d'évaluation. Toutefois, l'agrandissement est de petite dimension, est situé dans la cour arrière et il n'est pas visible de la voie publique.

ANALYSE

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

DOSSIER : 3003426686

ADRESSE : 7485, AVENUE Glenwood

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.	Non applicable	
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 non atteint	La construction proposée ne reprend pas les caractéristiques dominantes du bâtiment existant. La pente de toit négative peut s'avérer problématique pour l'infiltration d'eau si la jonction avec le mur de brique existant n'est pas faite adéquatement.
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	

DOSSIER : 3003426686

ADRESSE : 7485, AVENUE Glenwood

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	
b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	Objectif partiellement atteint	Le volume de l'agrandissement proposé est de petite dimension. Même si celui-ci empiète dans la marge latérale (voir demande de DM - 3003487722) il a peu d'impact sur 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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	

DOSSIER : 3003426686

ADRESSE : 7485, AVENUE Glenwood

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 non atteint	La compostion architecturale est de faible qualité et vise à remplir une seule fonction ; protéger la cour anglaise des intempéries et éviter les problèmes d'innondations et d'enneigement.
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 matérialité de l'agrandissement est au mieux de qualité acceptable.
c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	Objectif atteint	
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.	Objectif non atteint	
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	Objectif non atteint	L'agrandissement proposé ne reprend pas les principales caractéristiques architecrurale du bâiment existant.
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.	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.	Non applicable	
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 non atteint	L'agrandissement vise à remprlir qu'une seule fonction: protéger la cour anglaise des intempéries et éviter les problèmes d'innondations et d'enneigement.

DOSSIER : 3003426686

ADRESSE : 7485, AVENUE Glenwood

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 non 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.	Objectif partiellement atteint	L'agrandissement est réalisés sur les fondaitons de la cour anglaise existante.
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 partiellement atteint	Nouvelle construction. Matériaux de qualité acceptable.
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 partiellement atteint	Aucune ventialtion prévue.
c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	Objectif partiellement atteint	La fenestration est orienté en fonction de l'emplacement de la cour anglaise.
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	Les ouvertures sont orientées en fonction de l'emplacement de la cour anglaise.
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	Objectif non atteint	Le revêtement proposé est de couleur foncé (noire).
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.	Non applicable	
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 non atteint	La pente négative de la construction peut causer des problèmes d'infiltration si la jonction avec le mur de brique existant n'est pas faite adéquatement.

DOSSIER : 3003426686

ADRESSE : 7485, AVENUE Glenwood

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	
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	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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).	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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.	Non applicable	
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 non atteint	

DOSSIER : 3003426686

ADRESSE : 7485, AVENUE Glenwood

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.	Non applicable	
b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	Non applicable	
c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	Non applicable	
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.	Non applicable	
e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	Non applicable	
f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	Non applicable	

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Usage conditionnel – **2320-2322, avenue Marcil**

Étudier, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande pour autoriser l'usage Habitation collective de soins et de services, pour le duplex contigu situé au 2320-2322, avenue Marcil - dossier relatif à la demande 3003501498.

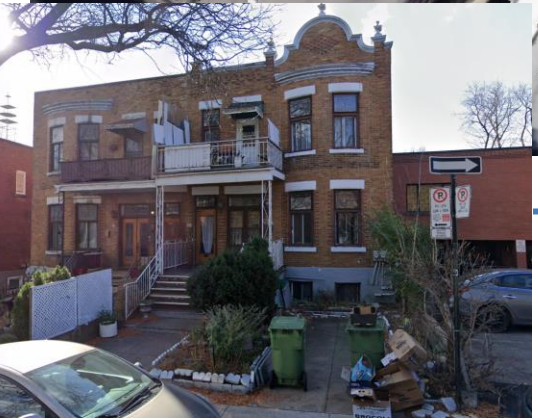
2025-01-09

ÉTUDE DU DOSSIER

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

LOCALISATION





District: Notre-Dame-de-Grâce
Zone: 0714;
Zonage: H,1-3 (1 à 3 logements);
Année de construction: 1915;
Bâtiment en brique de 2 étages;
Secteur significatif à norme B

BÂTIMENT EXISTANT



BÂTIMENTS VOISIN (FACE)



Propriétés face à la résidence



Avenue Marcil

BÂTIMENT EXISTANT

Propriétaire: Pankaj Kumar Singh;
Occupant: La Résidence Pesse (résidence privée) établie depuis 2014.
Occupant actuel: Résident Pesse occupe les lieux depuis avril 2014. Les résidents ne reçoivent aucune subvention, mais les loyers sont payés souvent par l'assistance sociale. La résidence n'avait jusqu'ici pas de certificat d'occupation.
occupée: Avant 2014, la résidence était occupée par une ressource intermédiaire en santé mentale de l'institut universitaire Douglas qui a fermé ses portes.

Référence: Les résidents sont référés par des CLSC ou des CIUSSS de l'ile de Montréal des départements psychiatrique dont les places sont limitées et on des listes d'attentes importantes;

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - PLAN D'URBANISME



AFFECTATION Résidentiel

SECTEUR 04-01

HAUTEUR 2-3

MODE D'IMPLANTATION -

TAUX D'IMPLANTATION Moyen

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

LE PROJET

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

PROGRAMME

La Résidence

- Capacité d'accueil de 11 personnes dans 8 chambres locatives;
- 90% de la population ressortent de l'arr. CDN-NDG;
- 1 cuisine et 1 cuisinette;
- 4 salle-de-bain complète;
- 1 buanderie;
- Système d'Appel à l'aide dans chaque salle de bain et chambre;
- Code d'éthique en place.

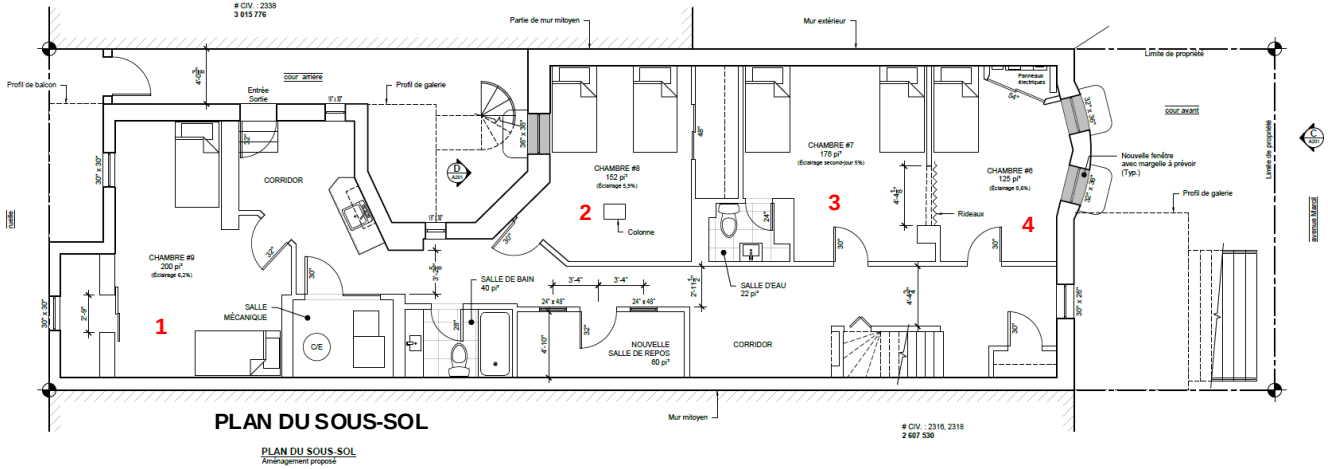
Les Services

- 2 employés à temps plein, 1 à temps partiel et au moins 3 bénévoles;
- Surveillant et préposé en tout temps;
- Chaque résident reçois des services de travailleur sociale, gestionnaire de cas ou curateur associé;
- Visite autorisée selon une plage horaire;

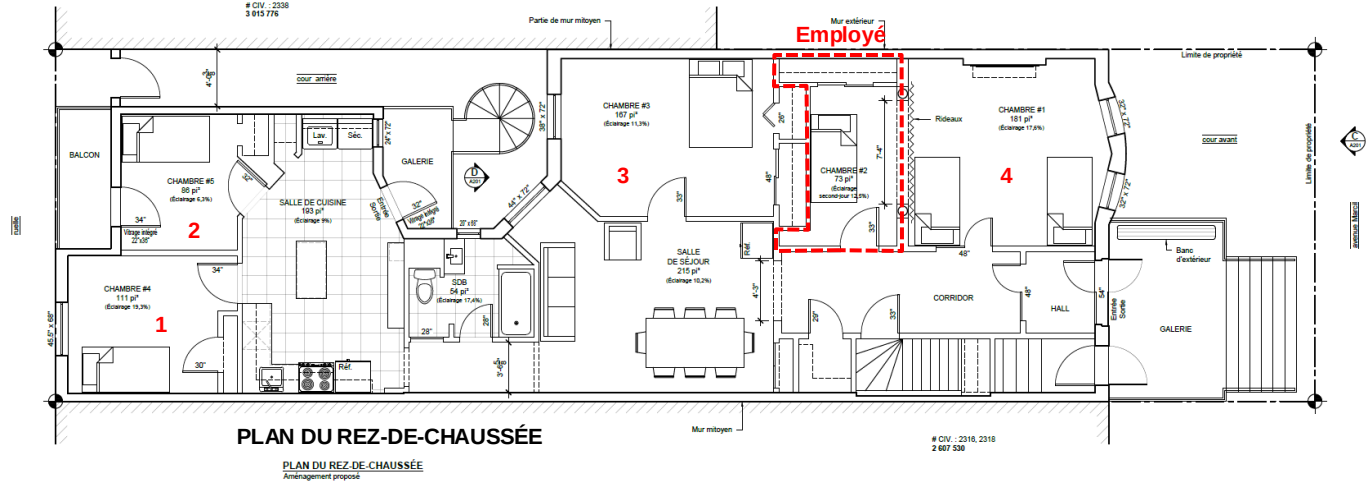
Enjeux

- Invasion de punaises de lit notamment due à un nombre élevé de résident, au type de clientèle et de chambres à traiter;
- Plainte concernant des situations problématiques avec les occupants ; fument, toussent, déchets; Ex.: matelas, etc.;
- Les communications avec les curateurs public démontrent un grand besoin d'espace pour les personnes vulnérables.

PLANS



4 chambres à coucher au sous-sol



4 chambres à coucher au rdc

DÉROGATIONS

	PUM 2050	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	Douce	04-01	0714	-
AFFECTATION / USAGE	Résidentiel	Résidentiel	H.1-3 (1 à 3 logements)	Habitation collective de soins et de services
HABITATION COLLECTIVE	Malgré les usages prescrits, il est interdit de remplacer une maison de chambres ou une habitation collective de soins et services par un autre usage de la famille habitation sauf par un bâtiment de logements sociaux ou communautaires.			
HAUTEUR		3 étages	Min 2 / Max 3 Max 12,5 m	Aucune modification
TAUX IMPLAN.		-	35-70%	Aucune modification
VERDISSEMENT		-	25%	Aucune modification

ANALYSE DAUSE

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

ANALYSE DES CRITÈRES D'USAGE CONDITIONNEL

Analyse des critères selon le sur le RÈGLEMENT SUR LES USAGES CONDITIONNELS (RCA06 17097)

DOSSIER : 3003501498
ADRESSE : 2320-2322, avenue Marcil

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION COLLECTIVE DE SOINS ET DE SERVICES DANS UNE ZONE OÙ EST AUTORISÉE LA CATÉGORIE D'USAGES H.1, H.2 OU H.3 **Article 12.17**		
1° la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant en tenant compte des éléments suivants		
a) l'adéquation entre l'offre résidentielle proposée et les besoins de la communauté à proximité;	Respecté	Le projet est un projet privé, les services publiques manque à trouver des places pour les personnes avec un problème de santé mental. Le projet répond donc à un besoin notamment dans la communauté. Par ailleurs, la résidence existe depuis 2014 et les besoins sont criant.
b) la localisation de l'usage proposé à l'intérieur de la zone, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;	Partiellement respecté	Les rénovations intérieures et extérieur permettent de proposer un environnement adéquat avec le voisinage. Le projet propose toutefois 8 chambres pouvant accueillir 11 personnes. Ce qui est beauocup pour la taille des pièces. Selon la typologie du secteur c'est comparable à un triplex avec des famille de 5 personnes. C'est beaucoup pour le bâtiment, mais ce n'est pas incompatible. Par ailleurs, un minimum de deux ressources surveillera les occupants et les lieux 24h/24, 7j/7.
c) les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement et de l'occupation des espaces extérieurs;	Respecté	Les bâtiment dans ce secteur sont dans un pente, les solages sont apparent à l'arrière du bâtiment et la cours est peu attrayante, mais cette aménagement est similaire depuis au moins 2001. Le bâtiment était déjà en 2001, une ressource intermédiaire associé à Douglas. Mais les fonctions on céssé pour devenir privé en 2014.
d) la nature et l'ampleur des travaux de construction ou de transformation nécessaires;	Respecté	Des travaux pour modifier les ouverture au sous-sol sont en cours de réalisation afin de répondre aux normes de salubrité. Toutefois Il n'y a pas d'autre transformation prévue.
e) le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendré par l'usage proposé;	Respecté	Il n'y a aucun stationnement, les usagers utilisent le transport en commun pour se déplacer de même que les intervenants. Il y a suffisamment de stationnement sur rue pour les intervenants ou les visiteurs au besoin.
f) l'impact de l'usage proposé sur l'offre et la demande en matière de stationnement;	Respecté	Un accès au stationnement permet de prépondre aux débordement temporairement, sans quoi, deux espace de stationement seront conservé pour le personnel et les viisteurs.
g) l'émission d'odeurs, de lumière, de bruit et de toute autre nuisance pouvant être générée par l'implantation et l'exercice de l'usage proposé;	Partiellement respecté	Il y a eu une plainte de nuissance (toux des résidents, fumée de cigarette, matelas dans la cours. Il y a égalementt une infestation de punaise de lit difficile à controler considérant la taille du bâtiment et le type d'occupant qui doit composer avec des visite d'exterminateur en étant dans des situation de vulnérabilité. Le problème est monitéré par les inspecteurs.
2° la contribution de l'usage proposée à l'amélioration de la convivialité et de l'apparence extérieure de la propriété, eu égard à la qualité générale de l'environnement urbain.	Respecté	Le projet vise à améliorer l'apparence et l'intégrité physique du bâtiment. Par ailleurs, les usager pourrait apprendre à vivre en communauté et leur donner des outils afin de devenir des citoyens autonome.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 12.18 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Considérant que l'occupation du bâtiment permettra la création d'une habitation de soins et de service pour des personnes ayant besoin d'assistance;
- Considérant que le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment avec la compatibilité de l'usage avec le milieu environnant et puisqu'il contribue à améliorer la convivialité et l'apparence de la propriété.

Et ce, à conditions:

- Qu'un maximum de 11 personnes puisse être hébergé dans l'ensemble de la propriété.

PÉRIODE DE QUESTIONS ET COMMENTAIRES?

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **8250 boul. Décarie (lot 1 679 9155)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'aménagement d'une école d'enseignement spécialisé à moins de 100 m d'une autoroute au 8250, boulevard Décarie - Local 150 - dossier relatif à la demande de permis 3003478635

2025/01/06

01

CONTEXTE

Aménagement d’une école d’enseignement de niveau post-secondaire et collégial dans un immeuble à bureau situé au 8250 boulevard Décarie.

02

ANALYSE

Autorisation d'une occupation par un usage de la catégorie équipement éducatifs et cultures (E.4) dans un local d'un immeuble existant situé à moins de 100 mètres d’une autoroute.

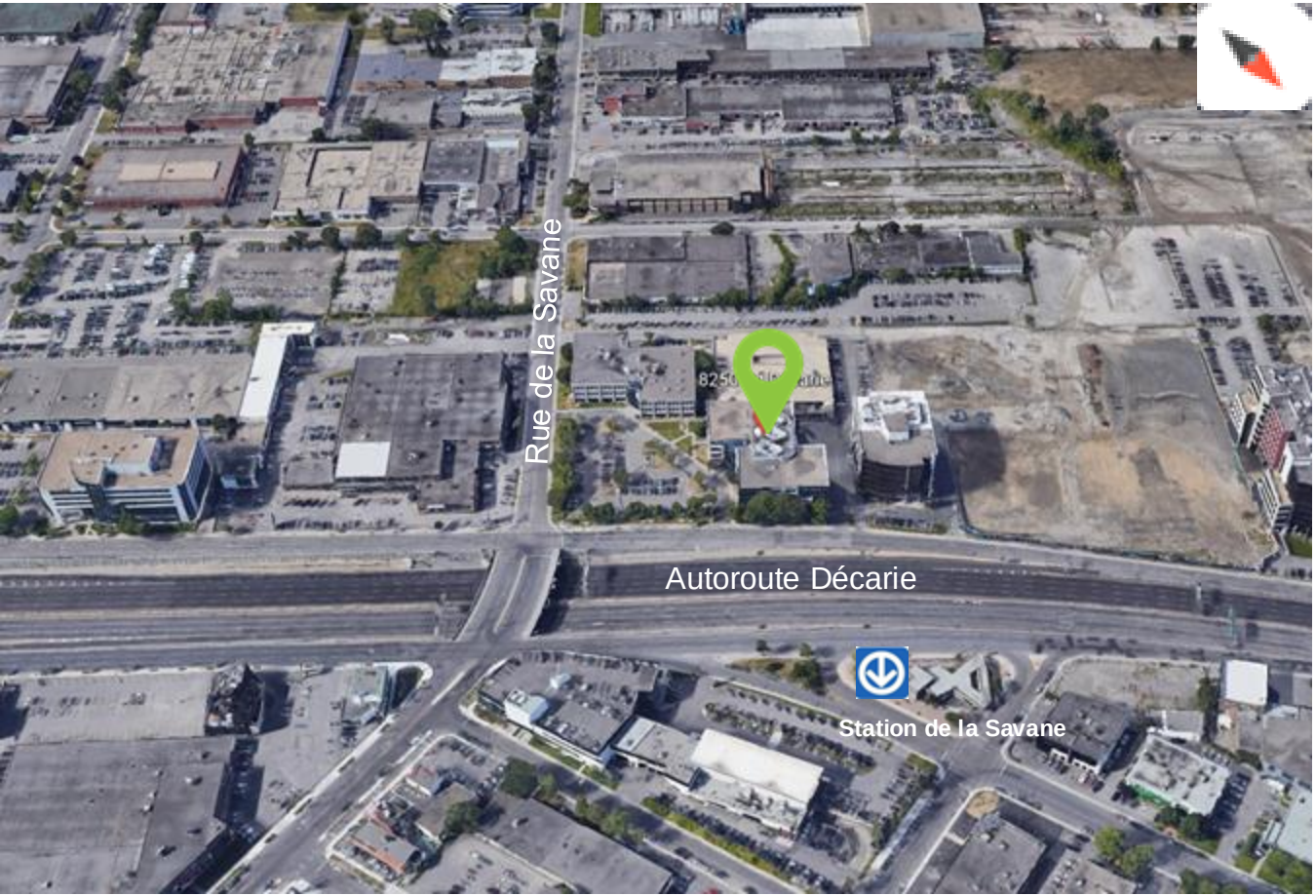
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l’art. 122.7

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec conditions

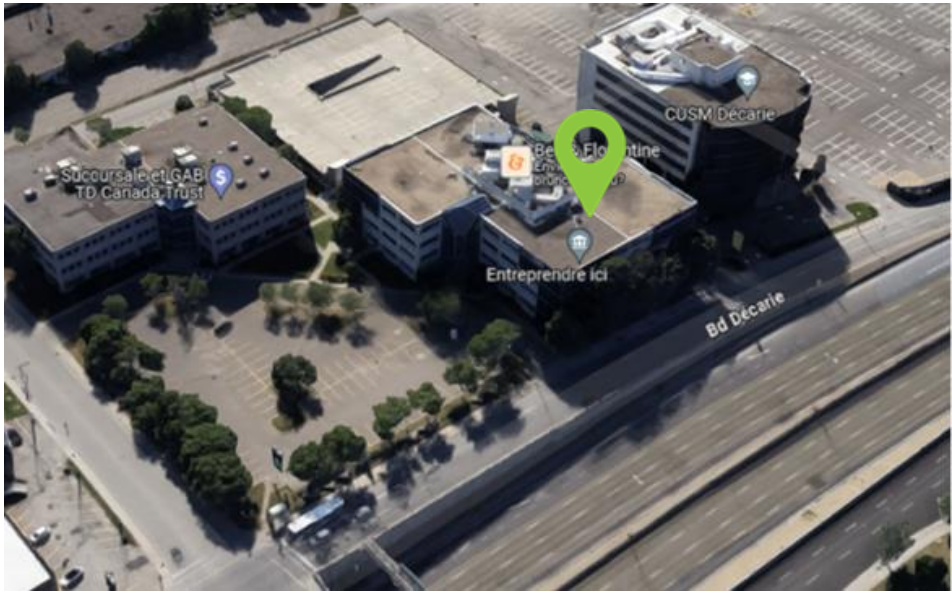
LOCALISATION



- Immeuble à bureau situé dans un secteur commercial
- Proximité de la station de métro de la Savane
- Zone:812 (Usage E.4(3) autorisé depuis septembre 2022)
- District: Snowdon

Immeuble existant





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

Zone **0812**

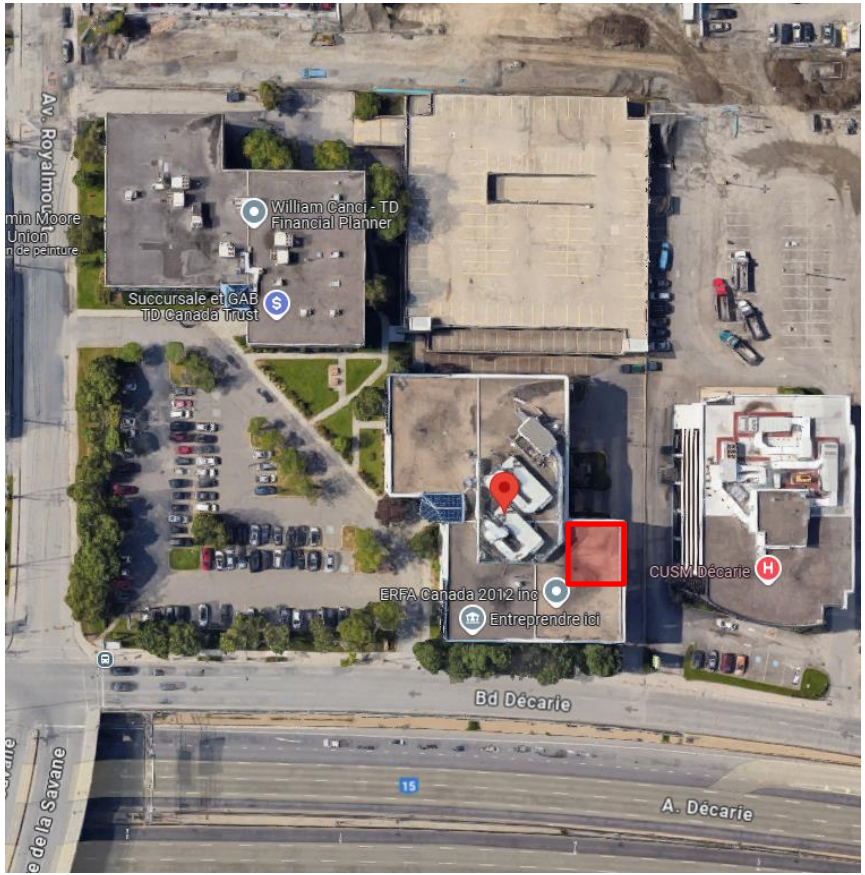
Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

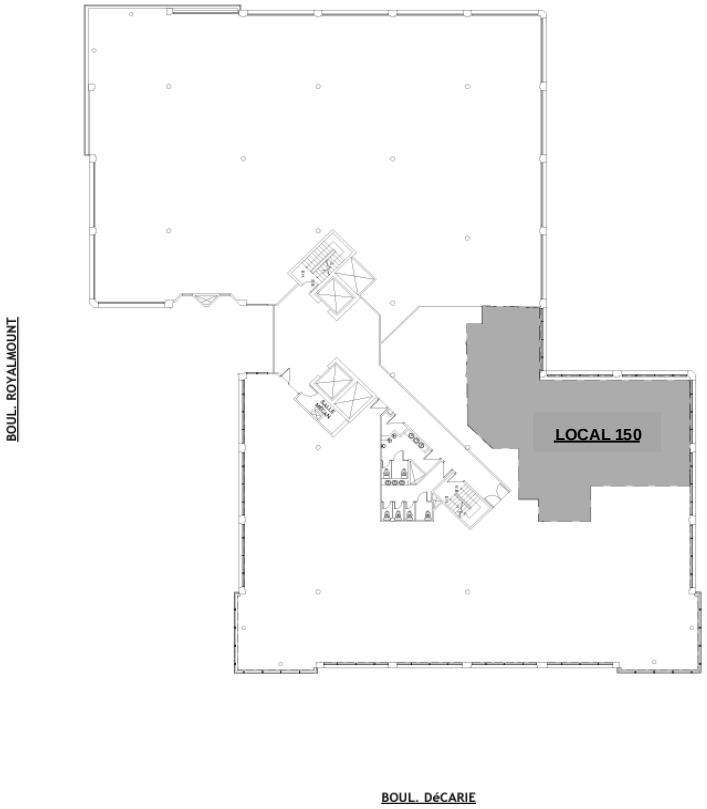
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.3(9)	Pôles de bureaux Décarie et Vendôme	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	A
I.2	Industrie légère	C
E.4(3)	Équipements éducatifs et culturels	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé	
Taux d'implantation (%)	-	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	4	6
Hauteur (m)	-	20

- Ajout de la catégorie d'usage E.4(3) - Entrée en vigueur septembre 2022
- Première école d'enseignement professionnelle ESIDEM autorisée en décembre 2022 dans le local 400

LOCAL VISÉ PAR LA DEMANDE

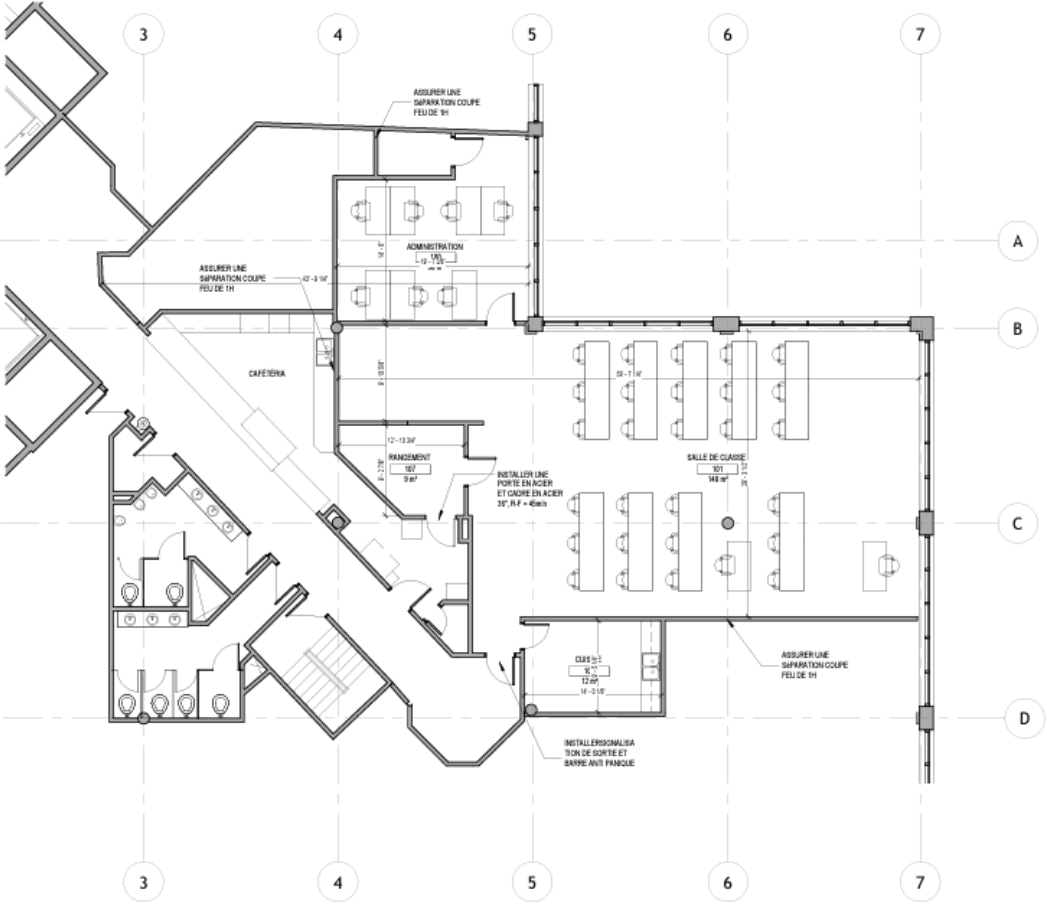




D - 3003478635

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA

- Une demande de permis de transformation impliquant le changement d'usage pour un immeuble visé à l'article 122.6
- Art.122.6: usage de la catégorie E.4 situé à moins de 100 mètres d'une autoroute
- Transformation visant une occupation par une école d'enseignement post-secondaire et collégiale (ESIDEM)
- Aucune modification aux ouvertures existantes



ÉTUDE ACOUSTIQUE

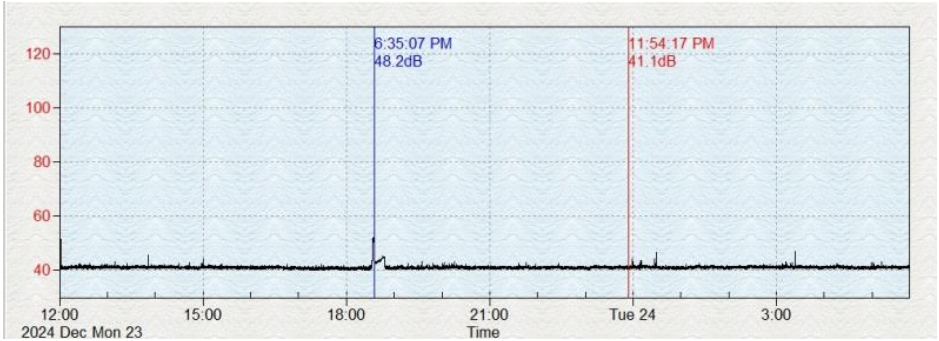
Laboratoire Coblair Inc.
Montréal: 67 Avenue Westminster Nord, suite 202, Montréal-Ouest (QC) H4X 1Y8 (téléphone : 514-507- 8004.
Cellulaire: 514-212-8310, numéro sans frais : 1-855-507-8004)
Site internet: www.coblamlab.com

Le 23 décembre 2024, vous nous avez confié le mandat d'effectuer un test sonore à l'adresse mentionnée ci-dessus.

Nous avons réalisé un test sonore d'une durée de 24 heures.

Contenu du bruit anormal de la ventilation mécanique ambiante. Nous considérons que la moyenne réelle du bruit est inférieure à 40 dB. (Consultez le graphique ci-dessous)

N'hésitez pas à nous contacter pour toute demande de renseignements complémentaires.



Henry Cohen
Chargé de Projet

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 122.7 et 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 d'école post-secondaire implique des travaux de réaménagement intérieur sans agrandissement ni modifications aux ouvertures ou à l'enveloppent du bâtiment;
- l'étude acoustique du niveau sonore intérieur a démontré un niveau de bruit moyen de 40 dBA. On constate des pointes occasionnelles plus élevées dû, entre autres, à la ventilation mécanique. Toutefois, le professionnel, qui a réalisé l'étude sonore, considère que la moyenne réelle du bruit est inférieure à 40 dBA ce qui est conforme au règlement d'urbanisme 01-276;
- la conversion d'un local vacant en école d'enseignement permet une évolution de l'usage et de la vocation de l'immeuble à bureaux dans un secteur à activités diversifiées;

Cette recommandation est accompagnée de la condition suivante

- L'immeuble à bureaux doit fournir un système de climatisation dans tous les locaux et l'ouverture des fenêtres n'est pas requis pour la ventilation.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
122.7 1°	lorsqu'une propriété est voisine d'un terrain qui a été aménagé avec un talus ou un écran antibruit, elle doit s'en inspirer afin d'assurer une intégration à l'ensemble;	N/A	Les propriétés voisines n'ont pas été aménagées avec un talus ou un écran anti-bruit
122.7 2°	lorsqu'un terrain partage une limite de propriété avec une autoroute, un chemin de fer ou une gare de triage, l'aménagement d'un talus ou d'un écran antibruit doit être favorisé;	N/A	L'immeuble à bureaux partage une limite de propriété avec l'autoroute.
122.7 3°	la distance entre la source de bruit et le bâtiment doit contribuer à en diminuer l'impact;	N/A	L'immeuble est existant.
122.7 4°	l'implantation des constructions sur le terrain doit créer un milieu propice à l'atténuation du bruit;	N/A	L'immeuble est existant.
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.	R	Les fenêtres, les murs extérieurs et les balcons sont existants et contribuent au maintien d'un niveau sonore moyen inférieur au seuil réglementaire (40 db) selon l'étude sonore. Aucune modification prévue aux murs extérieurs ni à la fenestration.

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	L'usage école post-secondaire est conforme à l'usage E.4(3) autorisé dans la zone
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	N/A	Les modifications sont intérieures seulement
668 3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Le bâtiment est existant
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	L'usage n'a pas d'impact sur le milieu d'insertion. Le stationnement est existant et l'école se situe à proximité d'un métro.
668 5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	Immeuble existant, aucune modification à l'aménagement extérieur
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	La conversion d'un local à bureau en école permet une évolution de la vocation de l'immeuble

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 janvier 2025

PIIA – 6805, avenue Chester
Congrégation Shaare Zedek (IS)
Demande de permis #3003468934

01 CONTEXTE

Projet comprenant l'installation d'un enclos acoustique afin d'atténuer le bruit produit par les équipements mécaniques au toit. La solution proposée vise à atténuer le niveau sonore sous le seuil indiqué dans le Règlement sur le bruit RCA23 17389.

(*) Demande déposée suivant l'intervention de l'inspecteur municipal en réponse à une plainte d'un riverain.

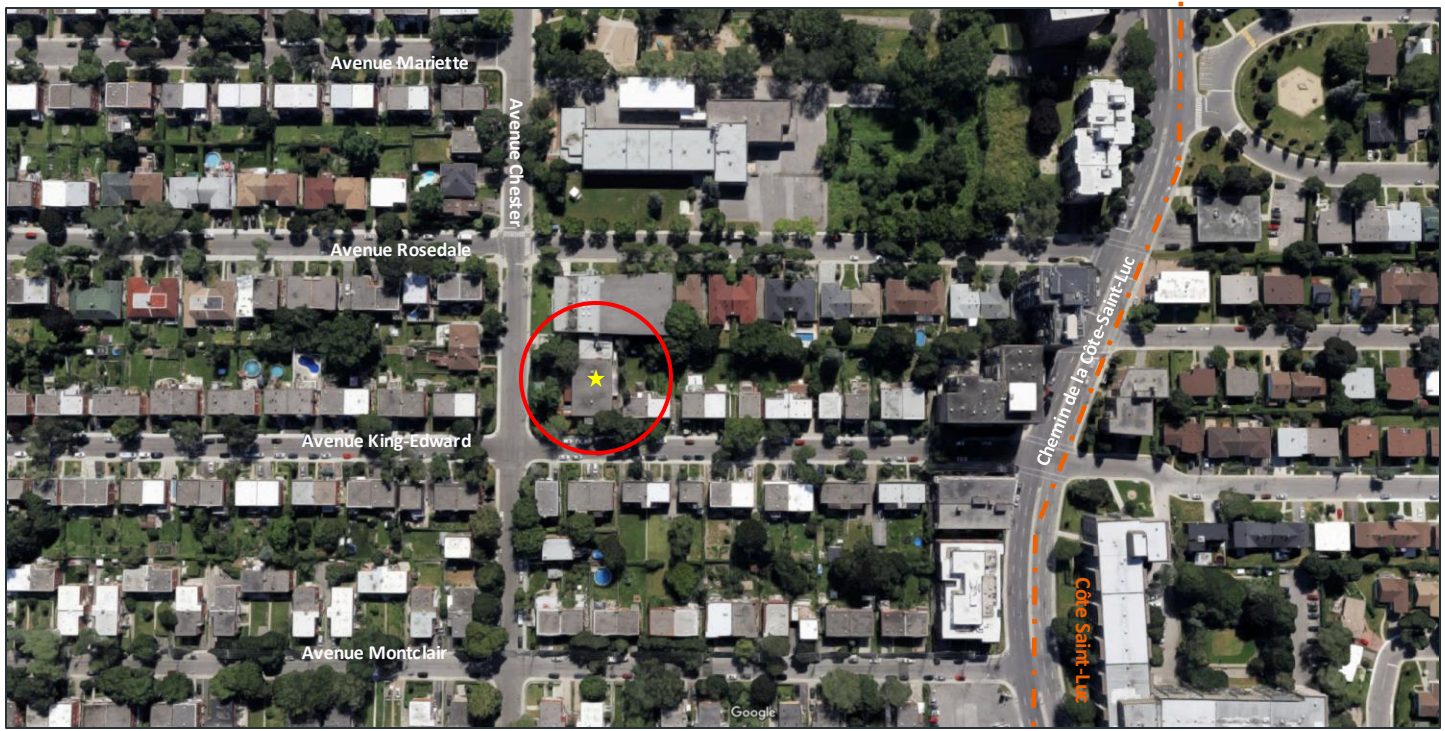
02 ANALYSE

Propriété répertoriée dans la liste des immeubles significatifs et localisée à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial;
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, par.2° du Règlement d'urbanisme (01-276):

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



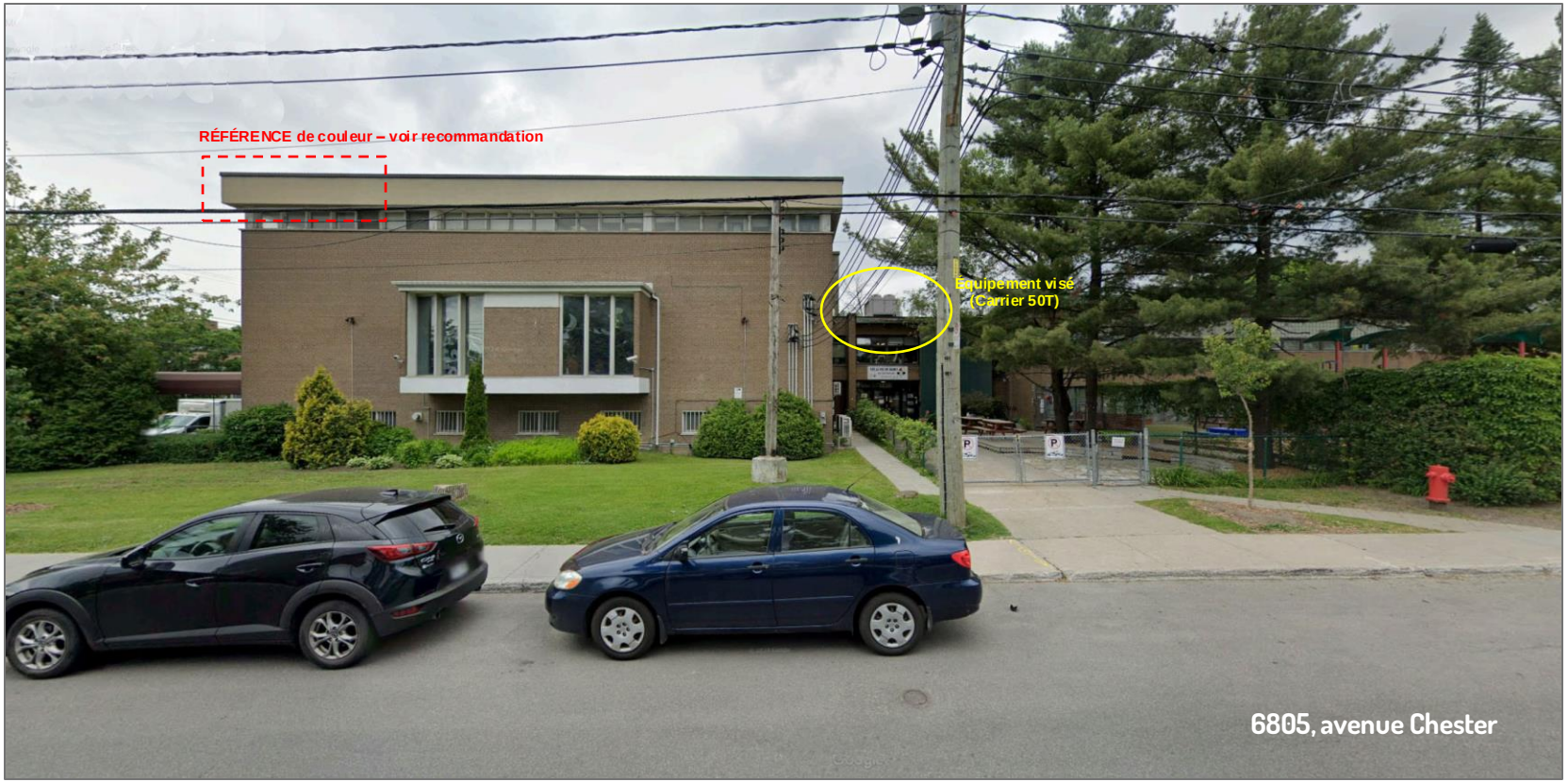
- District de Loyola;
- Limite d'arrondissement;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Ensemble institutionnel de portée locale;
- Niveau de conservation intéressant;
- Arbres matures;
- Situation d'angle.

- Synagogue Shaare Zedek (IS)
- Année de construction: **1953**
- Agrandissement: **1961**

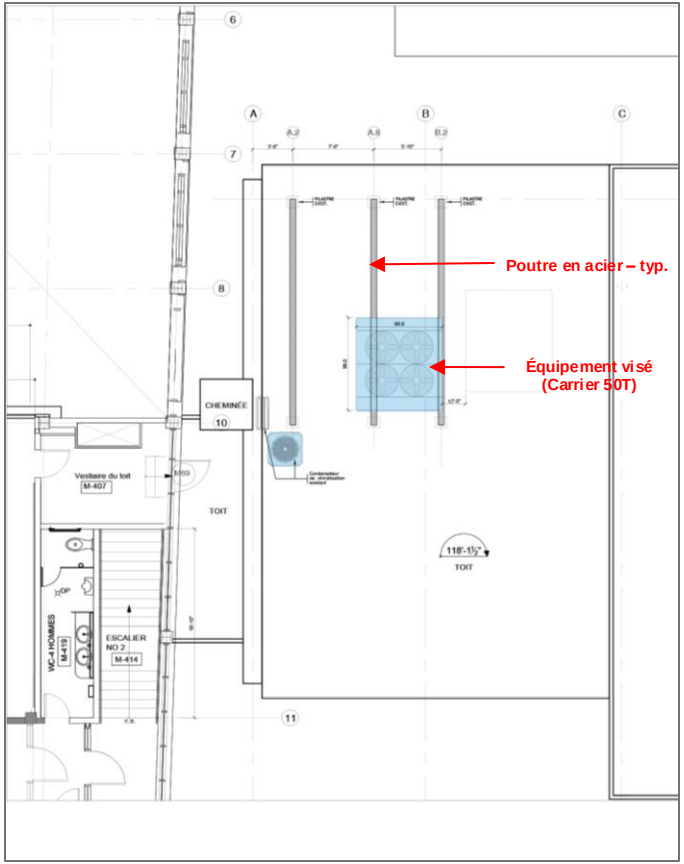
Bernstein & Mayerovitch, architectes



APERÇU GÉNÉRAL (2022)

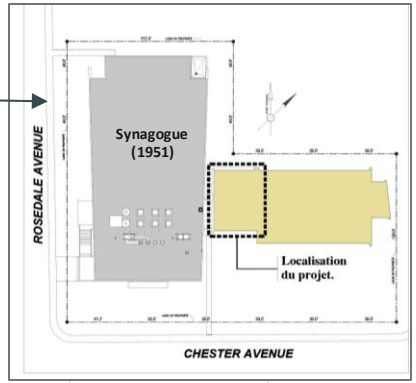


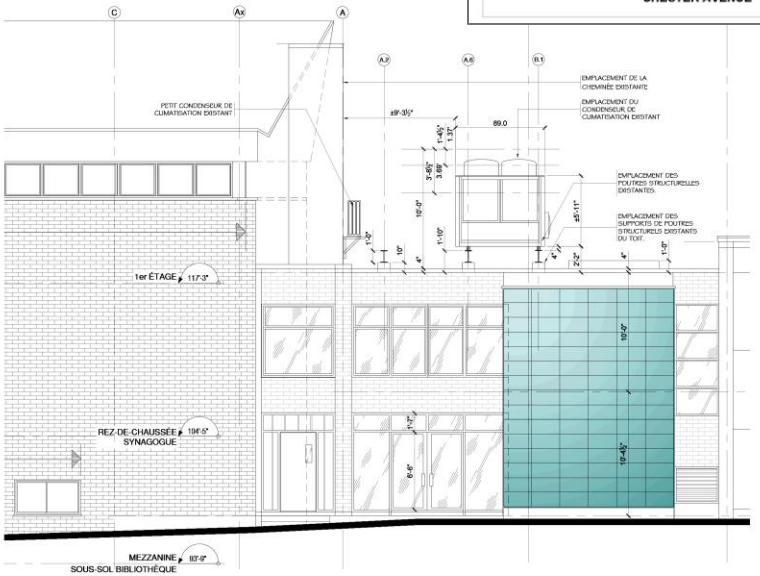
CONDITION ACTUELLE



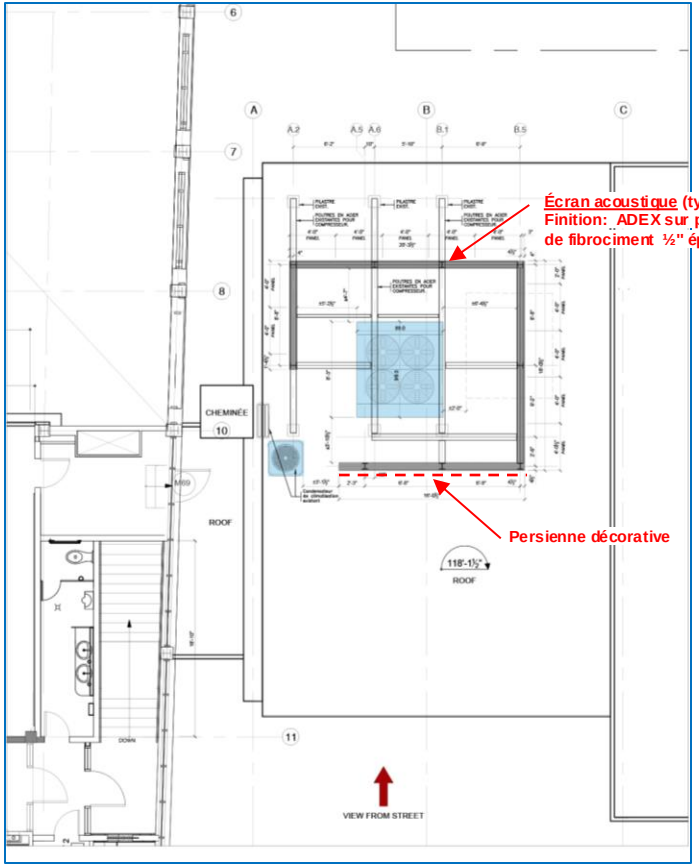
Plan de toiture (extrait)

Localisation des travaux

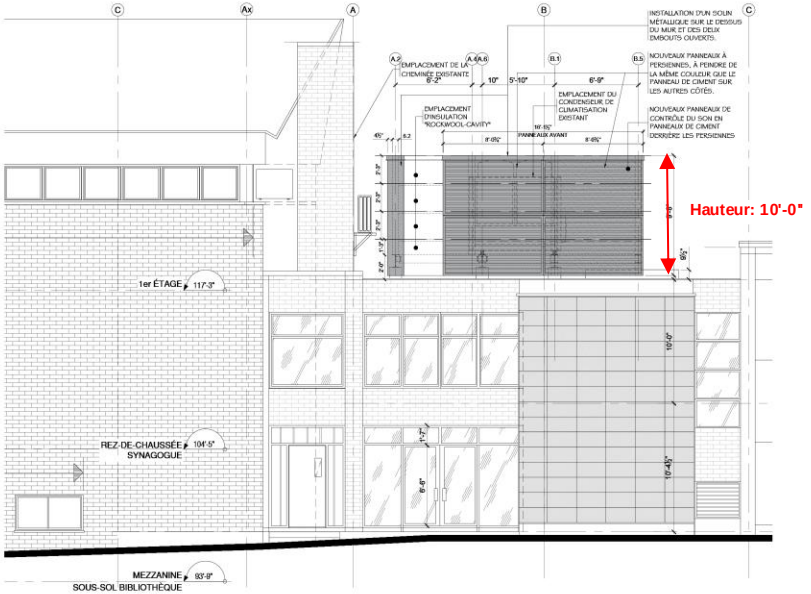




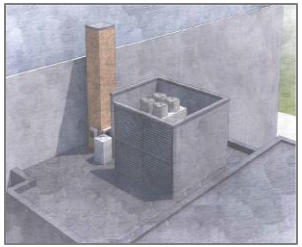
Élévation sur rue (extrait)
Avenue Chester

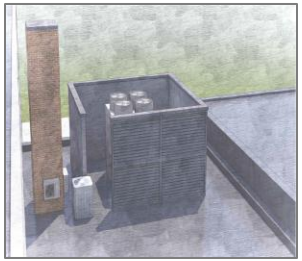


Plan de toiture (extrait)



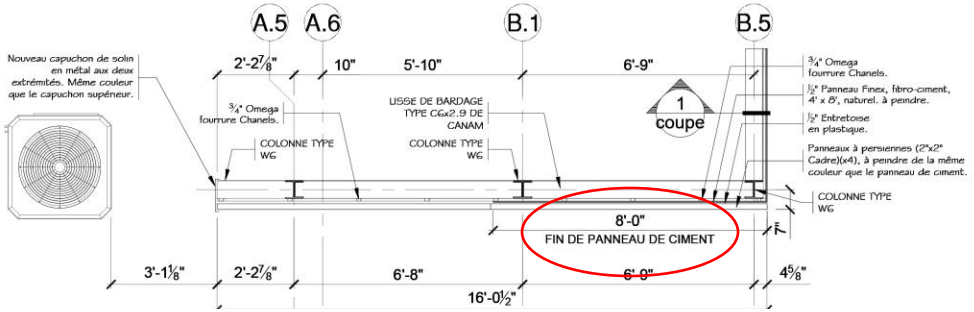
Élévation sur rue (extrait)
Avenue Chester



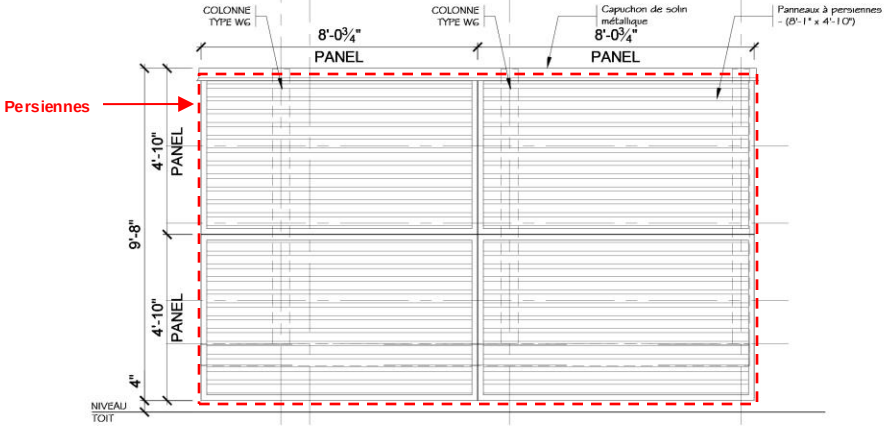


Représentation 3D

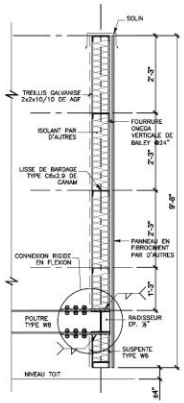
Coupe générale
Visibilité des installations



Vue en plan (extrait)



Élévation

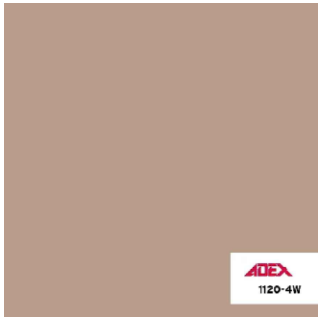


Coupe écran (typ.)

(*) RECOMMANDATION: Appareiller la couleur des persiennes et des panneaux de finition de l'enclos à la couleur du crépi existant au niveau du couronnement du bâtiment original (synagogue – 1951).



Persienne en aluminium extrudé - fini prépeint*



Enduit acrylique (typ.)*

Matériaux

3003468934		6805, avenue Chester (Centre communautaire Shaare Zedek)	IS	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
				Lieu de culte d'intérêt (synagogue) - année de construction: 1953 Agrandissement important: 1961
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	Le projet vise à dissimuler un équipement mécanique et atténuer les nuisances dues au bruit; Demande découlant de l'intervention de l'inspecteur municipal suite à une plainte logée par un voisin en 2021. L'écran proposé contribue notamment à limiter la visibilité de l'appareil depuis la rue (avenue Chester).
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;	O	L'intervention permet d'assurer le maintien des usages et à améliorer l'apparence visuelle du bâtiment. Le traitement des écrans est réputé compatible avec la facture moderniste de l'agrandissement.
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	O	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;	O	Le projet est conçu dans l'optique d'assurer la conformité du bâtiment à la réglementation sur le bruit (R.R.V.M., C. B-3) dans le respect du patrimoine architectural.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	La solution technique proposée est adaptée au contexte et à la valeur de l'immeuble; Les persiennes architecturales en façade favorisent l'intégration du dispositif à l'architecture du centre.
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	Le projet n'a pas d'impact significatif sur l'architecture existante; Les écrans contribuent néanmoins à une meilleure intégration des équipements installés au toit.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	O	Le projet participe au maintien et à l'évolution d'un témoin important du patrimoine architectural du secteur. Les installations proposées visent à atténuer les nuisances rapportées par le voisinage immédiat et à favoriser une meilleure intégration des activités du centre au reste de la communauté.
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.				
			O	

- Considérant que le projet est d'abord conçu dans l'optique d'assurer la conformité du bâtiment à la réglementation sur le bruit;
- Considérant que la solution technique proposée permet de dissimuler les équipements au toit et est adaptée à la valeur de l'immeuble;
- Considérant que les persiennes métalliques en façade favorisent l'intégration du dispositif à l'architecture moderniste du bâtiment;
- Considérant que l'immeuble est répertorié à titre d'immeuble significatif à l'Annexe A.2 du Règlement d'urbanisme (01-276);
- Considérant que l'intervention contribue au maintien des activités du bâtiment, et ce, dans le respect du bon voisinage.

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

- Appareiller la couleur des persiennes et des panneaux de finition des écrans à la couleur du crépi existant sur le couronnement du bâtiment original;
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir une soumission détaillée incluant l'ensemble des éléments relatifs à la construction des écrans approuvés et nécessaires pour atténuer le bruit des équipements au toit.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 15 janvier 2025

PIIA – Construction
6510, rue de Terrebonne
Demande de permis #3003440257

01 CONTEXTE

La demande de permis vise la reconstruction d'un bâtiment unifamilial jumelé;
Le projet comprend la réutilisation partielle des fondations de la résidence originalement implantée sur le lot #6 383 245
Le projet s'inscrit dans la suite des travaux entrepris dans le cadre de la demande de permis de transformation #3003231274.

(*) Le chantier a été interrompu suite à l'intervention de l'inspecteur municipal au mois d'octobre 2023 et le permis a été révoqué.

02 ANALYSE

L'immeuble est localisé à l'extérieur de tout secteur significatif;
Les travaux sont assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



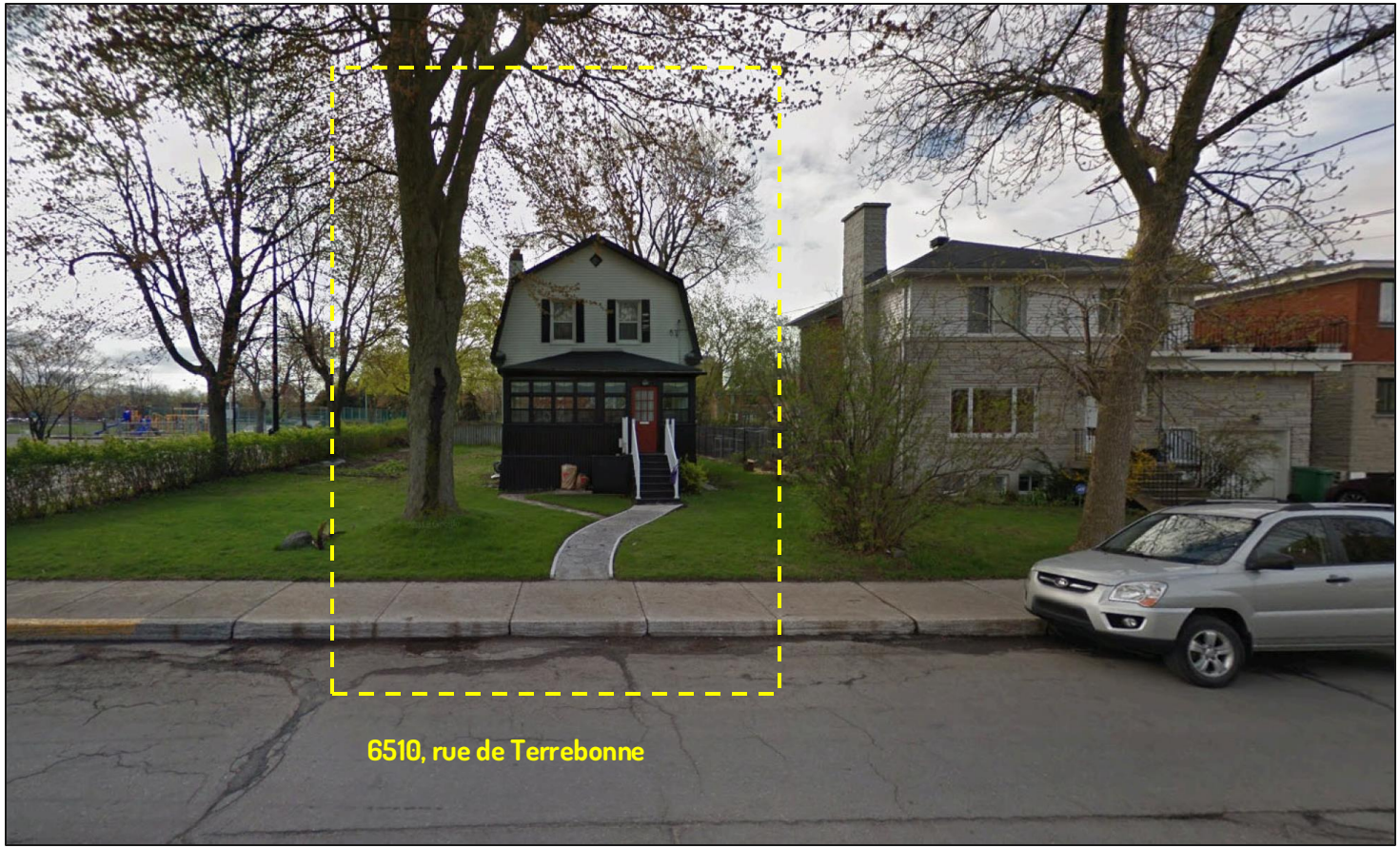
- District de Loyola;
- Secteur de faible densité;
- Proximité du pôle institutionnel Benny;
- Relative unité des types et des styles;
- Situation d'angle (intersection névralgique);
- Arbres matures;

- Subdivision cadastrale
- Travaux exécutés en dérogation au permis
- Demande de démolition REFUSÉE

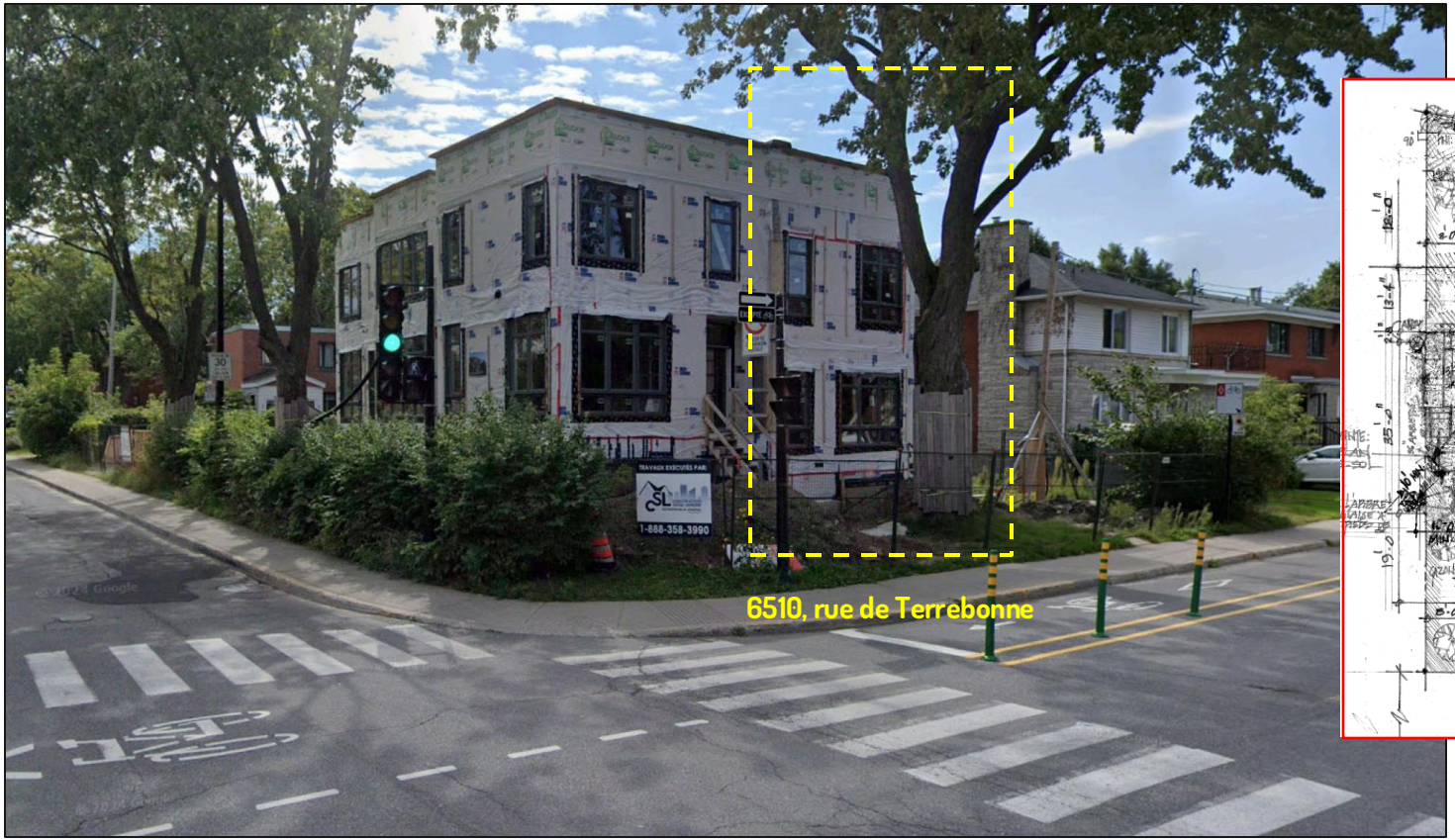
(VOIR HISTORIQUE DES PERMIS)

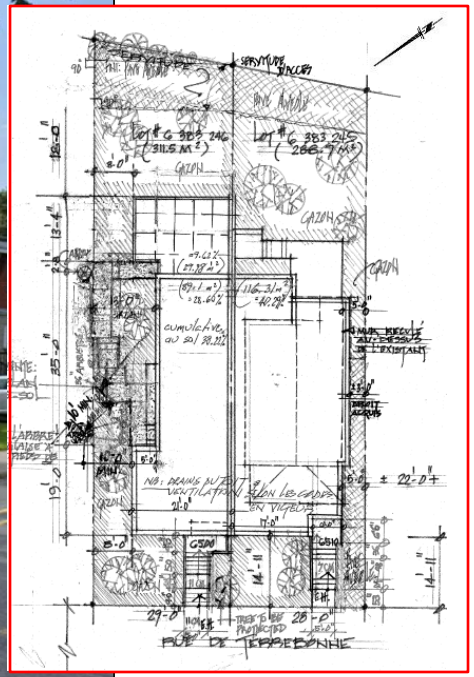


APERÇU GÉNÉRAL (2017)



APERÇU GÉNÉRAL (2024)





Demande #3003231274

SITUATION ACTUELLE


Élévation rue de Terrebonne


Saillies

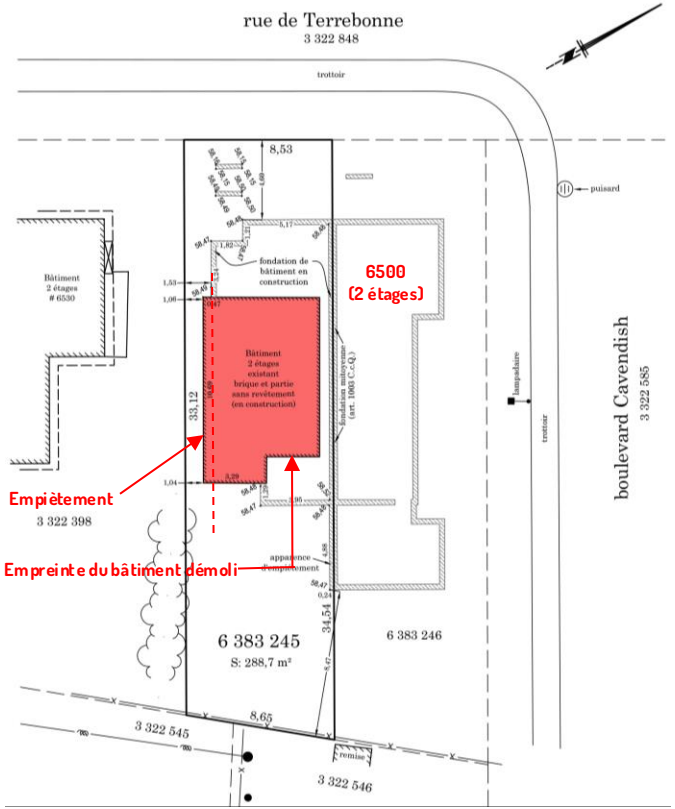

Végétation cour arrière


Élévation boul. Cavendish

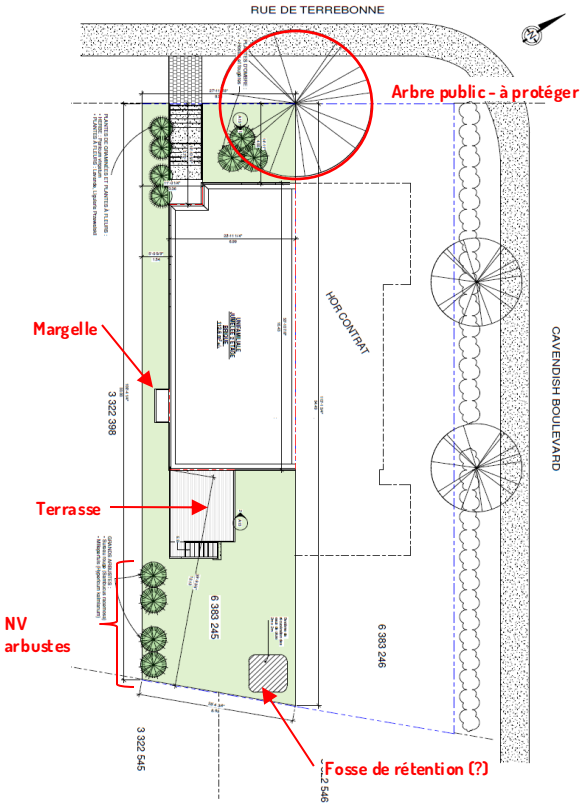

rdc


Marge latérale

IMPLANTATION



CL 2023



Implantation proposée

Zone
0210

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

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

Superficie du terrain: **288,7 m.c.**

Bâtiment projeté : **112,0 m.c.**
Taux d'implantation projeté: 38,8 %

Taux de verdissement proposé: 49%
Taux de verdissement prescrit: 30% (min.)

HISTORIQUE DES AUTORISATIONS

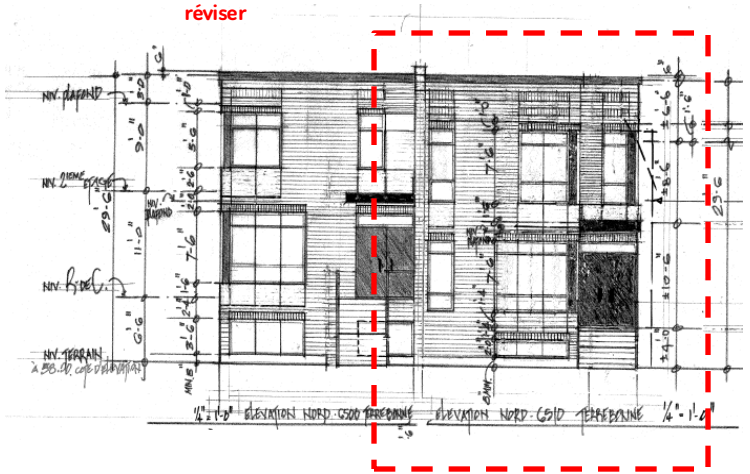


Perspective du projet préalablement autorisé
Demande #3003231274

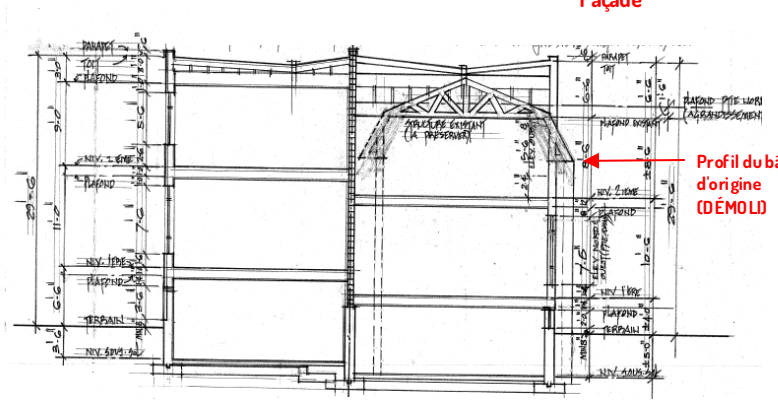
3003440257 2024-08-12 Construction	EI	45444200	6510, rue de Terrebonne (Montréal) Entre boulevard Cavendish et avenue Cumberland Bâtiment unifamilial jumelé, deux étages avec sous-sol.
3003344357 2024-02-09 Démolition	RE	45444200 2024-11-07	6510, rue de Terrebonne (Montréal) Entre boulevard Cavendish et avenue Cumberland Batiment résidentiel unifamilial isolé de 2 étages.
3003231274 2022-12-01 Transformation	AN	45444200 2023-11-14	6510, rue de Terrebonne (Montréal) Entre boulevard Cavendish et avenue Cumberland Agrandir en aire de bâtiment dans la cour avant, cour latérale et dans la cour arrière. Ajouter un toit plat par dessus le toit à versants. Réaménager le logement.
3003101434 2021-12-09 Rendez-vous urbanisme	FR	45444200 2022-03-14	6510, rue de Terrebonne (Montréal) Entre boulevard Cavendish et avenue Cumberland Demande de rendez vous urbanisme
3002279254 2020-09-02 Démolition	AN	45444200 2020-10-14	6510, rue de Terrebonne (Montréal) Entre boulevard Cavendish et avenue Cumberland Bâtiment résidentiel de 2 étages un seul logement.
3001832834 2020-03-06 Requête	FR	45444200 2020-10-16	6510, rue de Terrebonne (Montréal) Entre boulevard Cavendish et avenue Cumberland demande de rendez vous urbanisme, en vu de la démolition du bâtiment

Demande #3003231274

RECOMMANDATION: Niveaux des planchers et des ouvertures à réviser

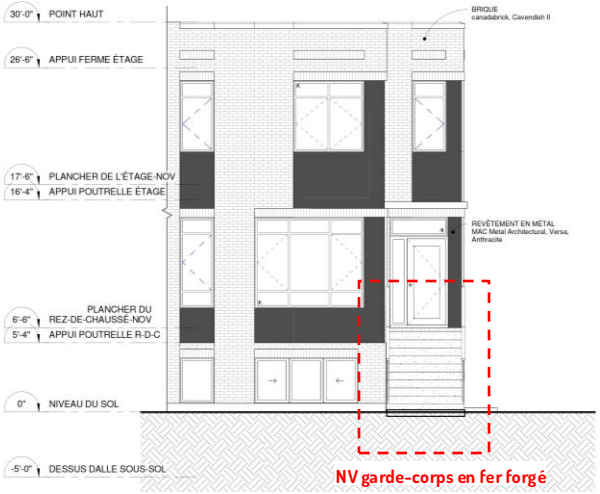


Façade

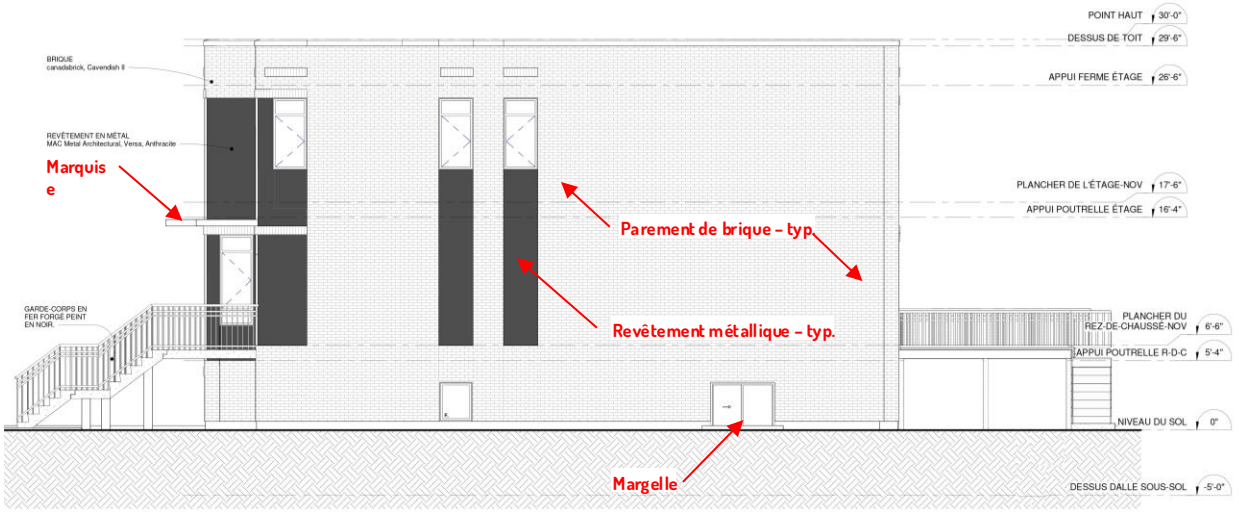


Coupe

LES NIVEAUX DES PLANCHERS ET DES OUVERTURES SERONT AJUSTÉS DE MANIÈRE À RENFORCER L'UNITÉ DE L'ENSEMBLE CONSTITUÉ AVEC LE BÂTIMENT JUMELÉ (6500, rue de Terrebonne)

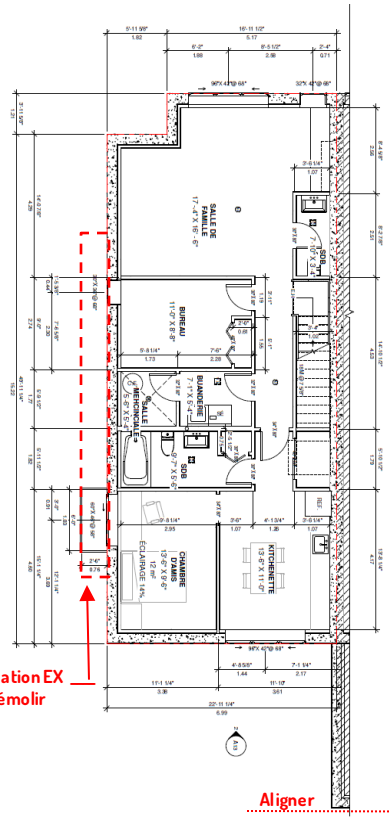


Façade



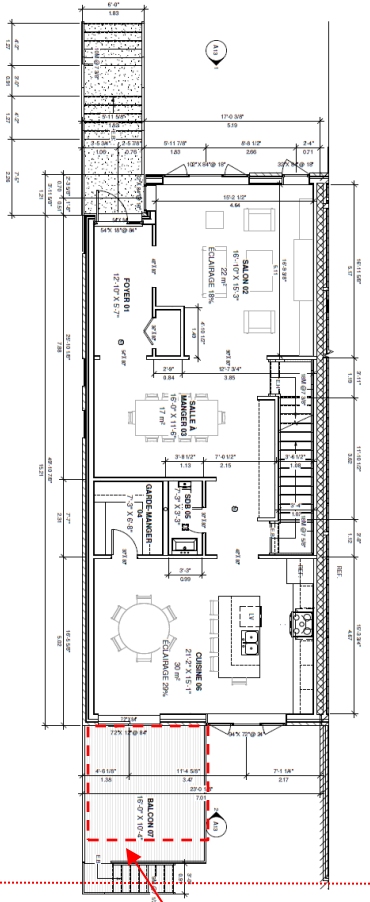
Élévation latérale

Implantation révisée: Aucun empiètement autorisé



Fondation EX - à démolir

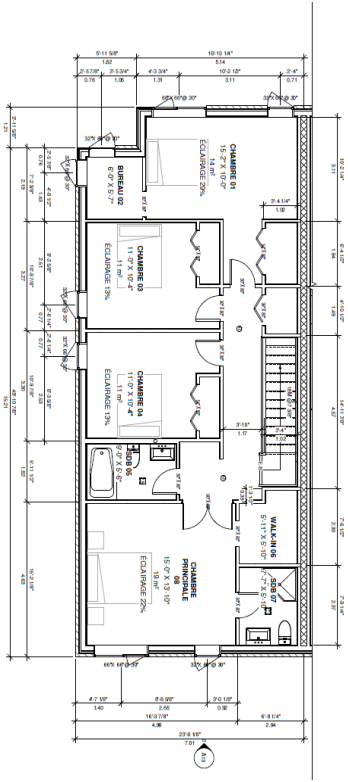
sous-sol



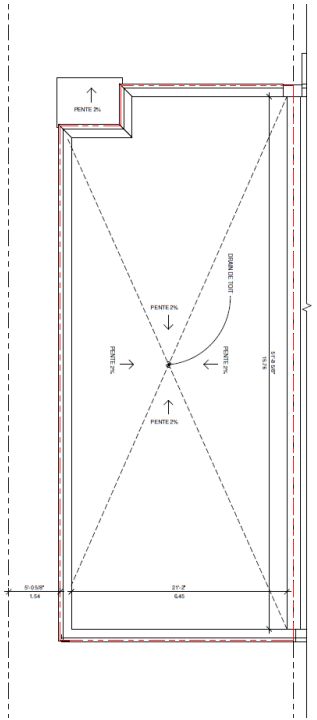
Aligner

rdc

RECOMMANDATION: ajuster les proportions de cette saillie



étage

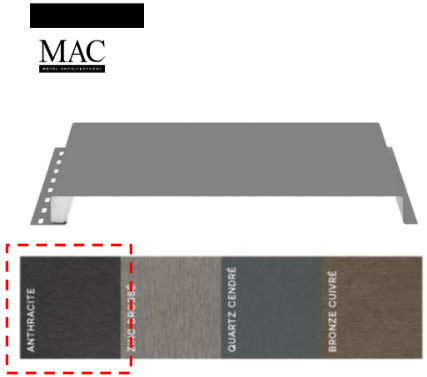


toiture

INTÉGRATION URBAINE + MATÉRIALITÉ

Perspective



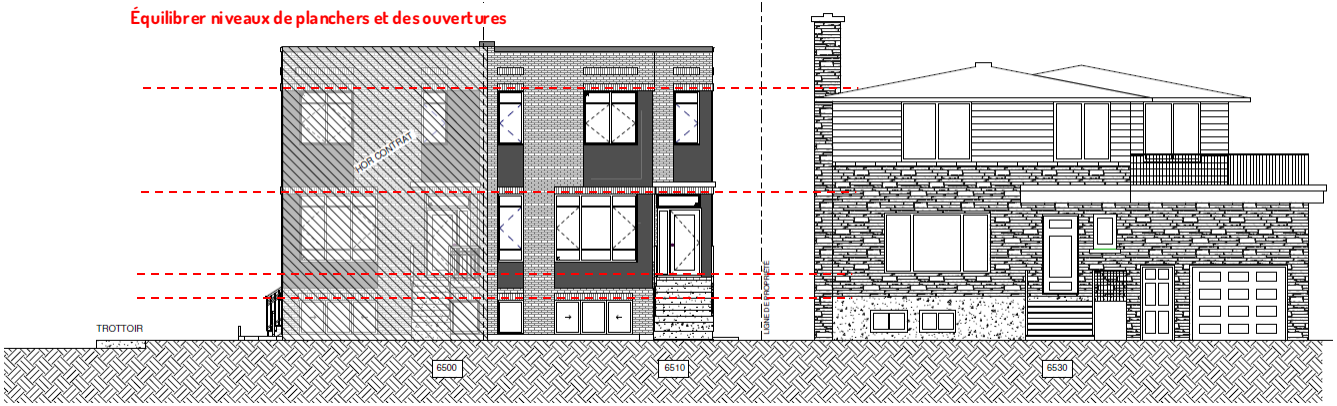


Caractéristiques

- CAN/ULC-S135, Résistance au feu (CND)
- ASTM E84, Classe A, résistance au feu (USA)
- ASTM D5206-06A, Pression maximale soutenue à la rupture
- ASTM E283, Perméabilité à l'air de l'assemblage de mur
- W.U.I., Revêtement mural extérieur pour les zones urbaines sauvages
- Installation verticale, horizontale, diagonale
- Largeur 12 po
- Longueur sur mesure
- Profondeur 1 po
- Acier galvanisé prépeint
- 24 jauges
- Aucun joint apparent
- Aucune vis apparente
- Garantie 40 ans

Revêtement métallique

Équilibrer niveaux de planchers et des ouvertures



Élévation principale
Rue de Terrebonne



Brique d'argile

Modèle Cavendish II de Canada Brick
Finition lisse (smooth)
Format modulaire

3003440257	NOUVELLE CONSTRUCTION_6510, rue de Terrebonne	N/A	Résidence unifamiliale jumelée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	La nouvelle construction corrige un empiètement dans la marge latérale et réutilise en partie les fondations du bâtiment original démoli sans autorisation dans le cadre des travaux d'agrandissement associés la demande de permis de transformation #3003231274.
	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	Le gabarit de construction et le traitement architectural proposé reprennent les caractéristiques du bâtiment unifamilial jumelé construit dans le cadre de la demande de permis #3003393003, sur le lot voisin 6 383 246, à l'angle du boulevard Cavendish et de la rue de Terrebonne.
	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	Le projet est considéré comme une nouvelle construction.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	Le projet permet de renforcer l'alignement de construction caractéristique de ce tronçon de la rue de Terrebonne.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	Le bâtiment est implanté sur un terrain plat; à l'exception des arbres matures dans l'emprise publique, le site ne possède pas de caractéristique paysagère d'intérêt.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	Le gabarit de construction, la typologie du bâtiment et les niveaux projetés sont conçus de manière à renforcer l'unité de l'ensemble constitué avec son voisin jumelé (6500, rue de Terrebonne).
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet est réputé n'avoir aucun impact sur les conditions d'ensoleillement ou les vues.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet est réputé n'avoir aucun impact sur les conditions d'ensoleillement ou les vues.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	O	Le projet contribue à assurer la continuité du bâti et 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.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une facture contemporaine qui réinterprète les codes typiques de l'architecture du secteur.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	La qualité des matériaux utilisés comme parement et pour le traitement des saillies est appropriée au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La brique d'argile rouge est privilégiée comme parement sur chacune des élévations; Les motifs de maçonnerie et les insertions métalliques proposées participent à rehausser l'expression architecturale du volume.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	N/A	
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	N/A	
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	Ouvertures généreuses disposées en cohérence avec la distribution intérieure du programme.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	Le projet prévoit une terrasse ouverte sur la cour arrière, en lien avec la salle à dîner.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Les matériaux et assemblages proposés (structure et garde-corps métaux ouvrés) contribuent à l'intégration des saillies.
2° Favoriser une architecture	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère		

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003440257	NOUVELLE CONSTRUCTION_6510, rue de Terrebonne	N/A	Résidence unifamiliale jumelée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	La proposition reprend la typologie et les caractéristiques du bâtiment unifamilial jumelé érigé sur le lot voisin (6500, rue de Terrebonne).
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	L'accès principal au bâtiment est souligné par un retrait et une marquise.
	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.	O	Le projet rééquilibre les niveaux de plancher et les ouvertures en correspondance avec le voisin jumelé et contribue ainsi à renforcer l'unité de l'ensemble.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet réutilise une partie des fondations du bâtiment original et met de l'avant l'utilisation de matériaux de qualité, reconnus pour leur durabilité.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Les ouvertures orientées sur la cour arrière assurent un apport de lumière naturel important.
	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	Ces ouvertures ne requièrent pas de dispositif de protection particulier.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Brique d'argile modulaire et insertions métalliques.
	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 et 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.	O	Le projet est implanté sur un terrain plat.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	La proposition conserve le caractère paysager de la propriété. Le projet vise à assurer la protection des arbres publics existants sur la rue de Terrebonne.
	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	Aucun arbre existant sur la propriété.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Le projet devrait minimalement inclure la plantation d'un (1) arbre à grand déploiement en cour arrière.
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	O	Fournir plan d'aménagement paysager incluant la spécification complète des matériaux, des arbres et des végétaux.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	O	Les informations présentées ne permettent pas d'évaluer ce critère.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Les informations présentées ne permettent pas d'évaluer ce critère.
	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	Le plan indique l'emplacement d'une fosse d'infiltration (?); Le taux de verdissement important et l'envergure limitée du projet ne justifient pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal est conçu afin d'adapter le niveau de plancher du rez-de-chaussée à celui du bâtiment jumelé.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Le parcours conduisant à l'entrée est adéquatement signalé par une allée pavée.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	O	voir note ci-dessus
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	Aucune aire de stationnement n'est prévue dans le projet.

- Considérant que la demande vise à régulariser la situation de l'immeuble suite au refus du comité d'autoriser la démolition du bâtiment implanté sur le site;
- Considérant que le projet à l'étude est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicable;
- Considérant que la nouvelle construction corrige un empiètement dans la marge latérale et réutilise en partie les fondations du bâtiment original;
- Considérant que le projet est conçu de manière à renforcer l'unité de l'ensemble constitué avec son voisin jumelé (6500, rue de Terrebonne);
- Considérant que la proposition n,a aucun impact sur les conditions d'ensoleillement ou les vues;
- Considérant que le projet assure le maintien des arbres implantés dans l'emprise publique et que la propriété conserve un taux de verdissement important;
- Considérant que l'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif;

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

- Réduire les dimensions de la terrasse projetée en cour arrière - voir croquis;
- Prévoir la plantation et l'entretien de 2 arbres à grand déploiement en cour arrière;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis les plans révisés indiquant les spécifications des matériaux et des végétaux proposés.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 janvier 2025

PIIA-VO_2855, avenue Douglas
Demande de permis #3003465296

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Agrandissement de la résidence familiale au-dessus du garage existant;
- Retrait d'un avant-corps et d'un bay-window en façade;
- Remplacement intégral des parements et des ouvertures visibles depuis la voie publique;
- Modification de la forme des toits et ajout d'une marquise.

02 ANALYSE

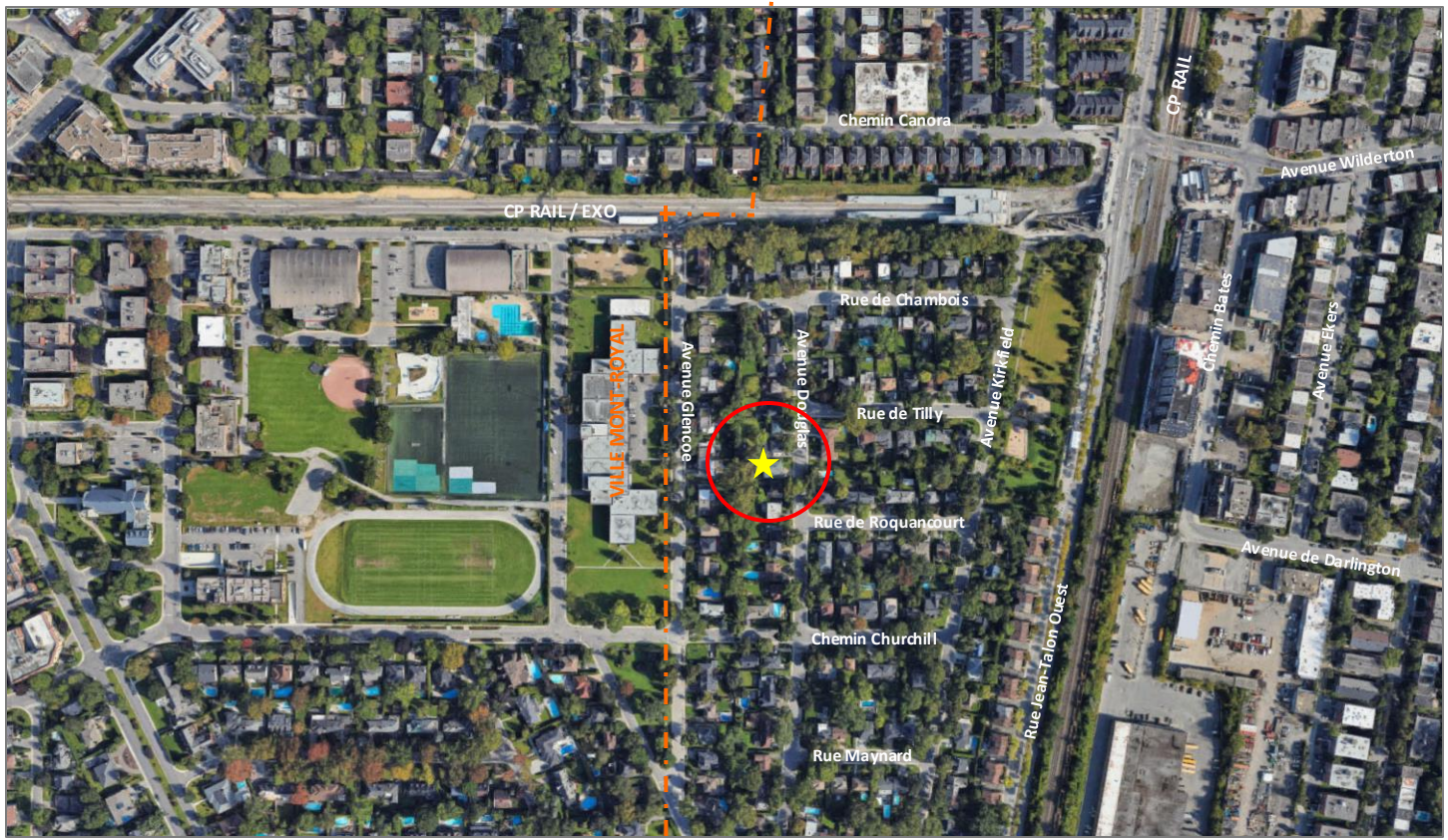
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (B) ;

Modification au volume d'un bâtiment principal visée par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);
Modifications à l'apparence (parement et ouvertures) assujetties au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

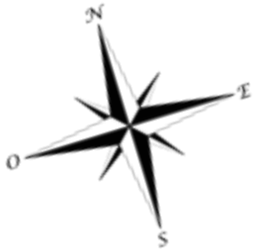
La Division de l'urbanisme est favorable à certaines conditions.

LOCALISATION

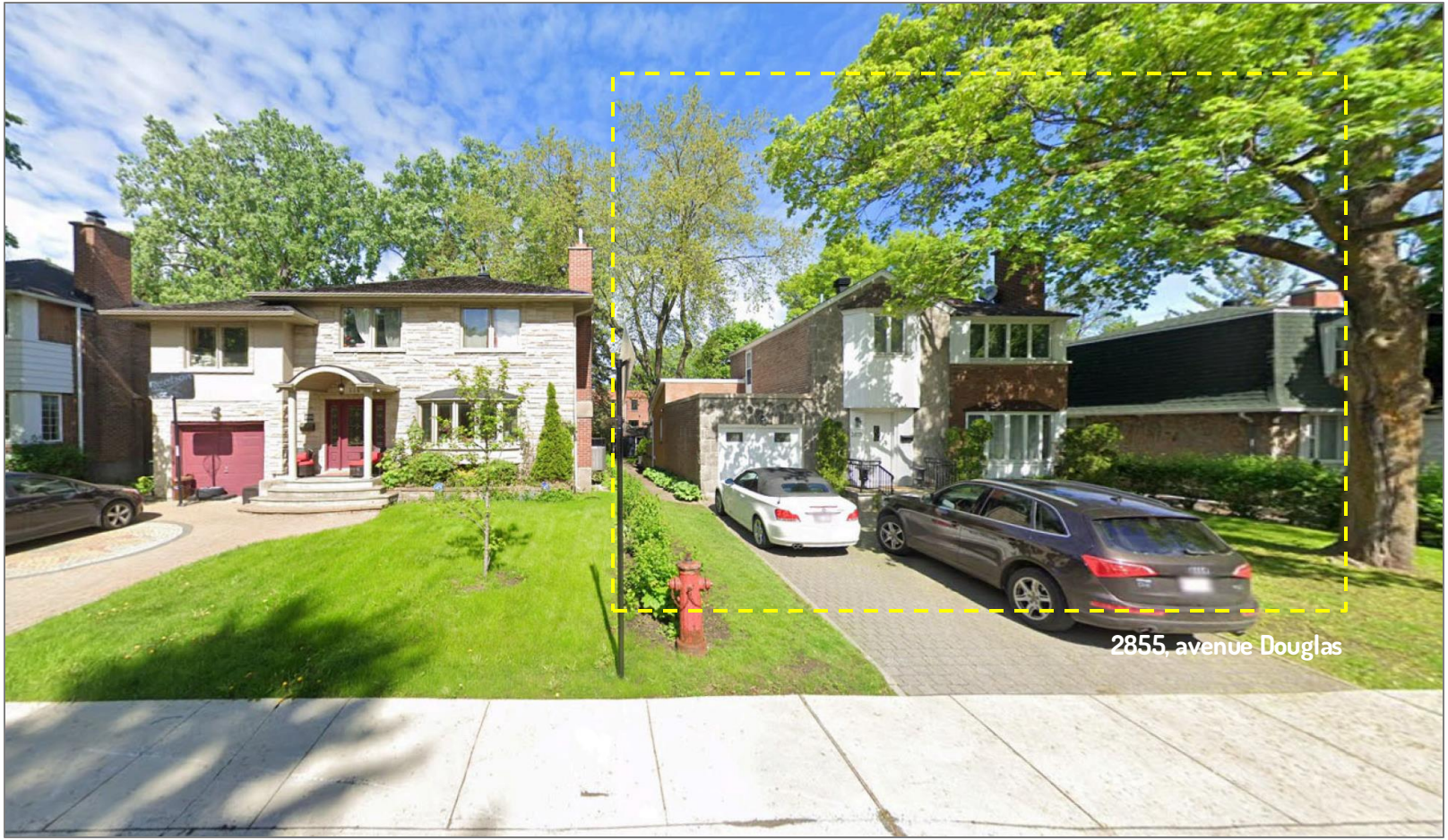


- District de Darlington;
- Secteur de Glenmount;
- Ensemble résidentiel de faible densité;
- Relative unité des types et des styles;
- Caractère suburbain;
- Arbres matures.

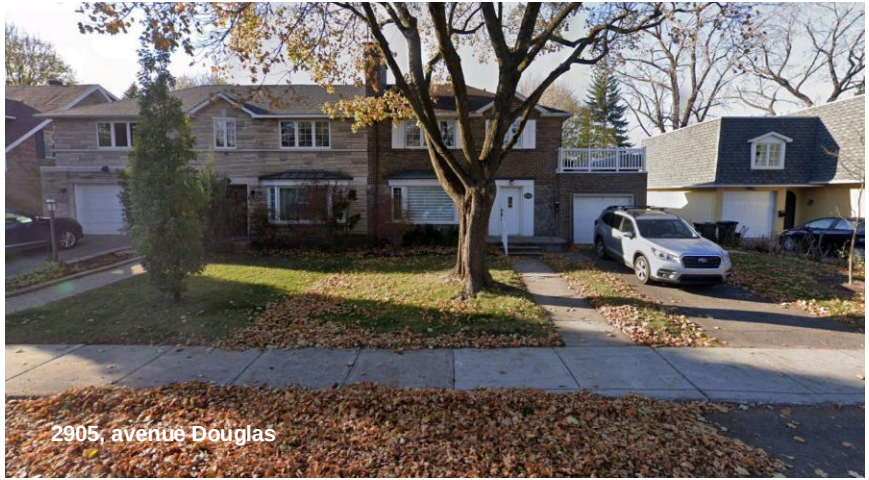
- Batîment unifamilial isolé;
- Année de construction: **1947**

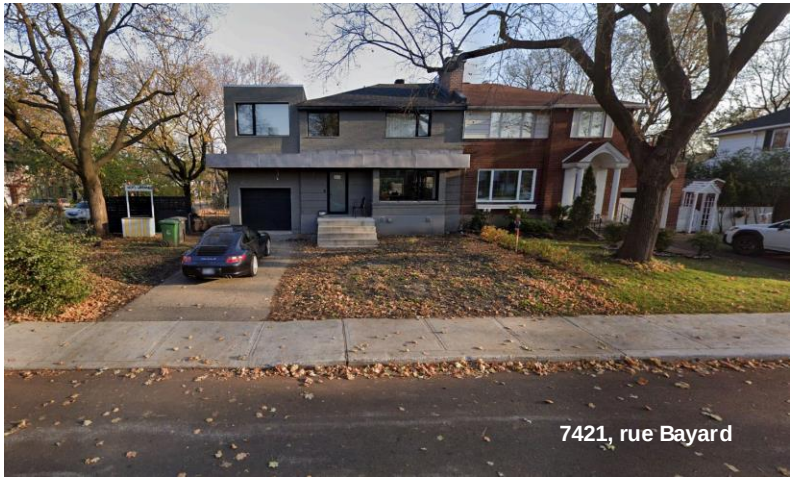


APERÇU GÉNÉRAL (2018)



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

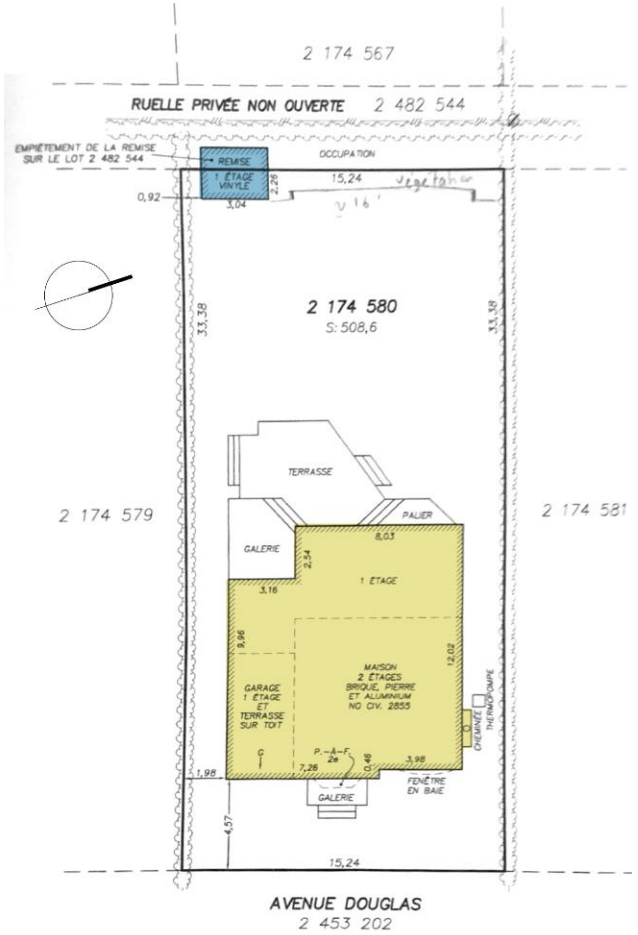

2905, avenue Douglas


7421, rue Bayard

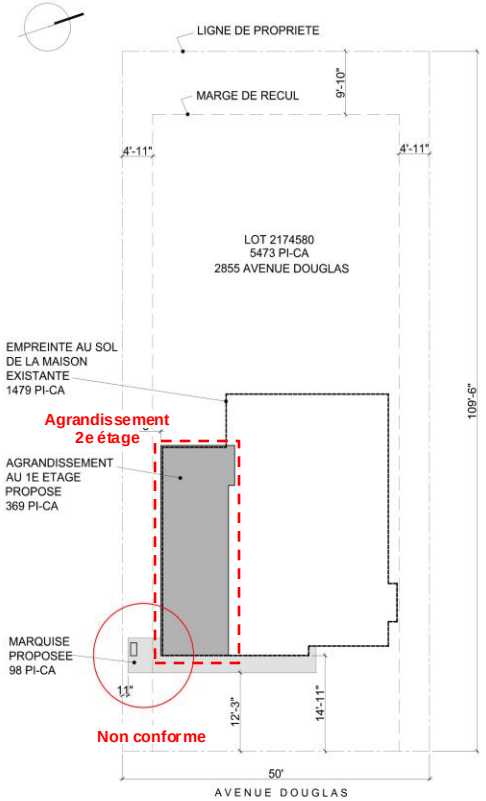

2840, avenue Douglas


7401, chemin Churchill

IMPLANTATION



CL (2010)



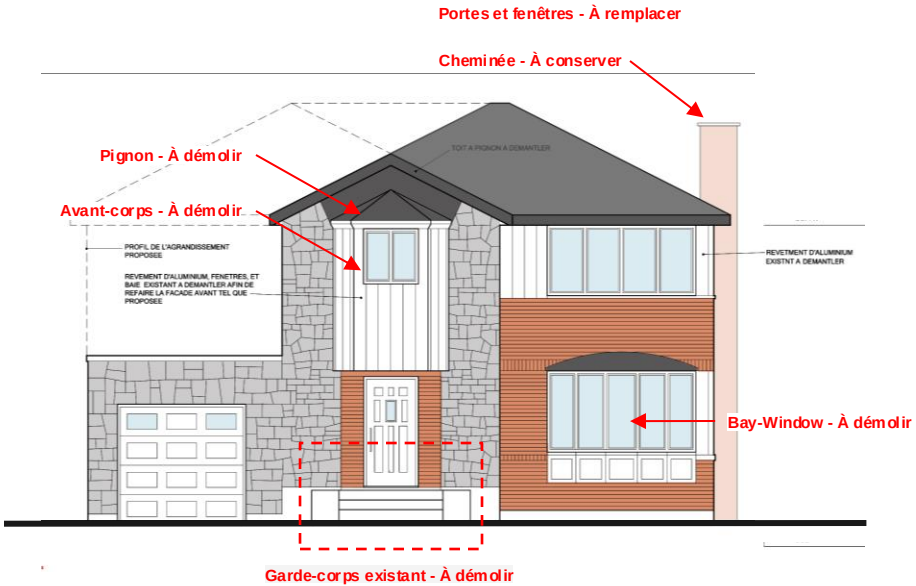
Zone
0988

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

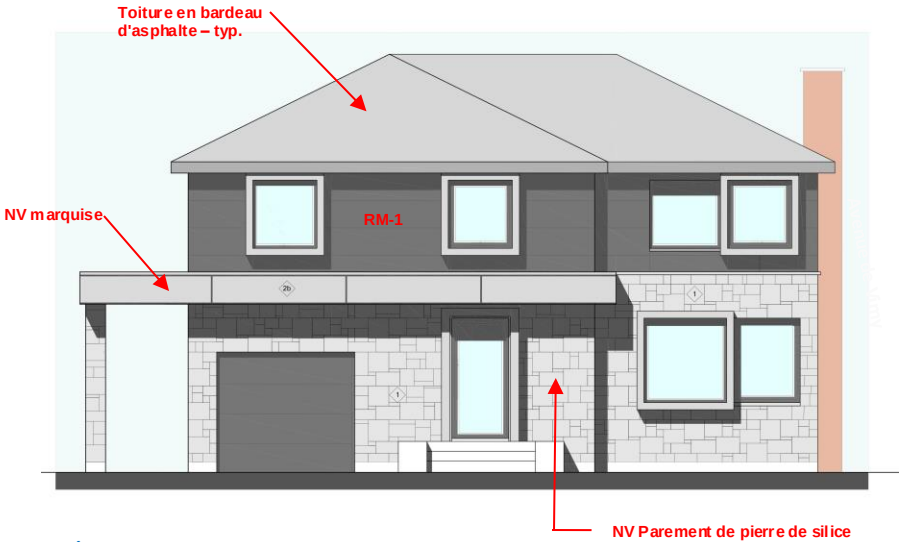
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1	1 logement	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-

SUPERFICIE DU SITE :	5473pi.ca
EMPREINTE AU SOL :	1479pi.ca (27%)
AIRE DU PLANCHER TOTALE :	2181pi.ca (40%)
EMPREINTE AU SOL PROPOSEE :	1483pi.ca (27%)
AIRE DE PLANCHER PROPOSEE :	2550pi.ca (46%)
ZONE :	0988

Le projet est réputé n'avoir aucun impact sur le taux d'implantation actuel de la propriété



Élévation principale
Existant / démolition



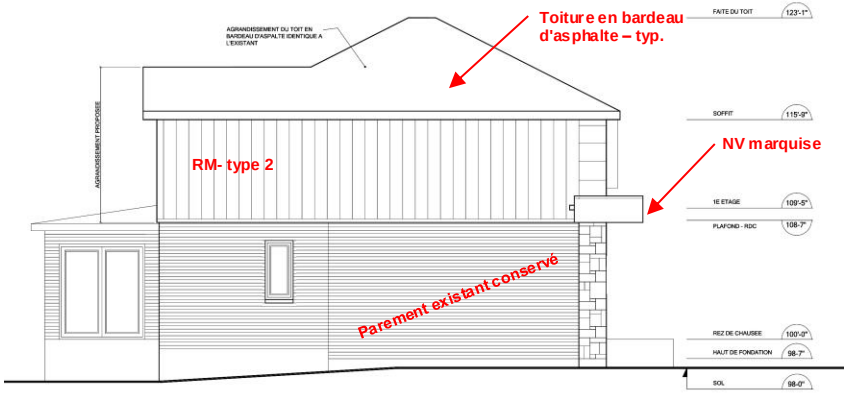
Élévation principale
Réaménagement proposé



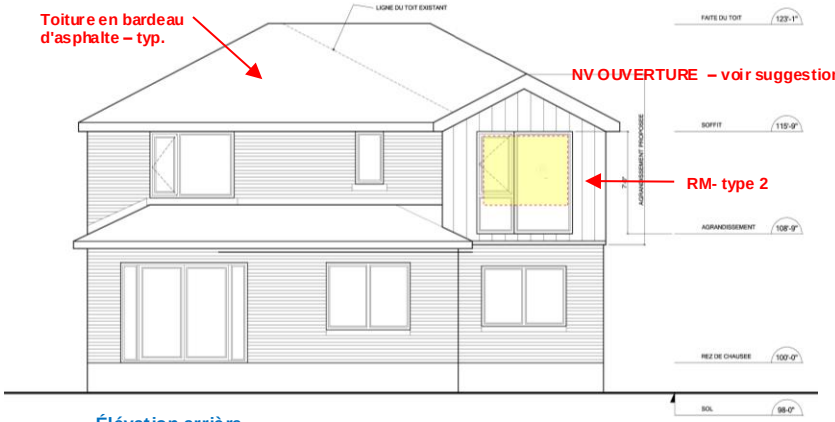
Élévation latérale
Existant



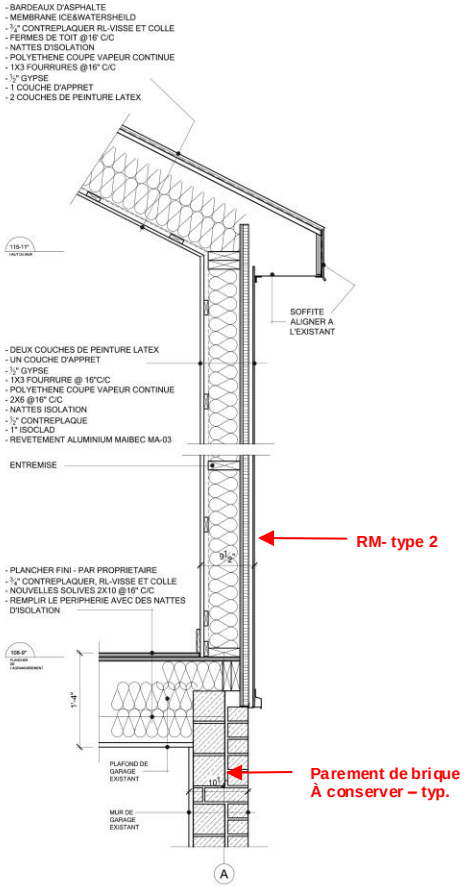
Élévation arrière
Existant



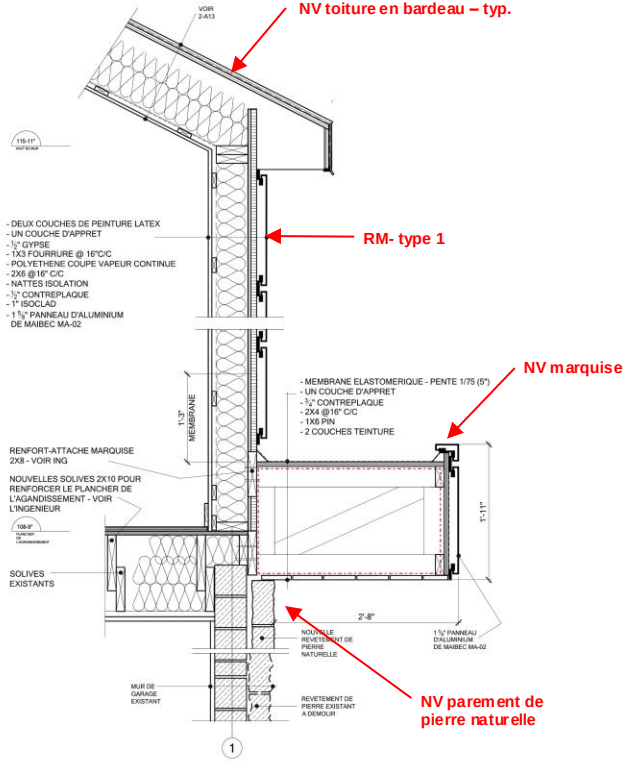
Élévation latérale
Réaménagement proposé



Élévation arrière
Réaménagement proposé



Coupe typ- 1



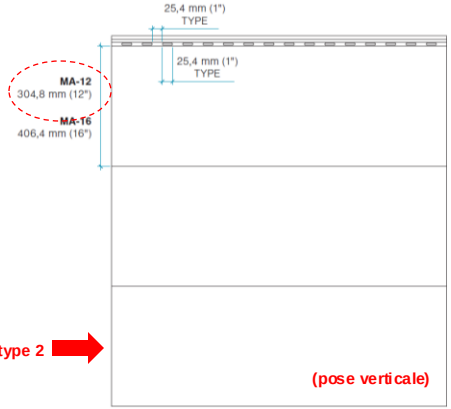
Coupe typ- 2

maibec



RM- type 1

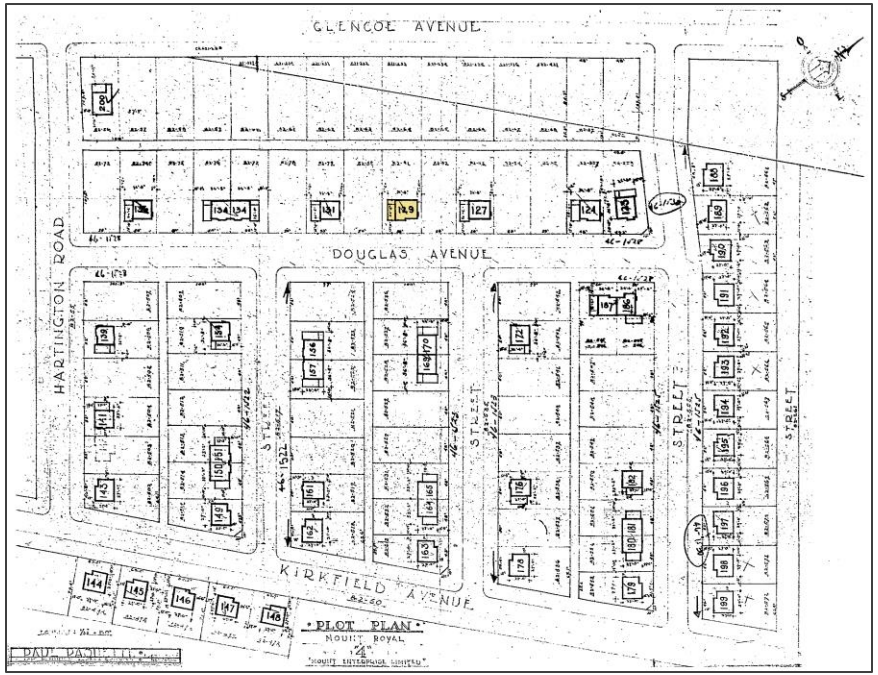
PANNEAUX DE REVETEMENT EN ALUMINIUM
MODELE MA-02 DE MAIBEC - 3,2MM
FINITION DE POUDRE ELECTROSTATIQUE
COULEUR GRIS PALE



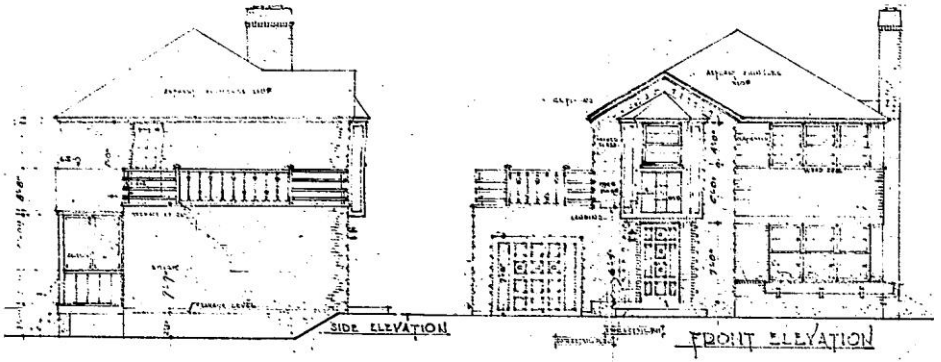
PANNEAU DE REVETEMENT EN ALUMINIUM
MODELE MA-12 DE MAIBEC - 2MM
FINITION DE POUDRE ELECTROSTATIQUE
COULEUR GRIS FONCE

Matériaux de parement

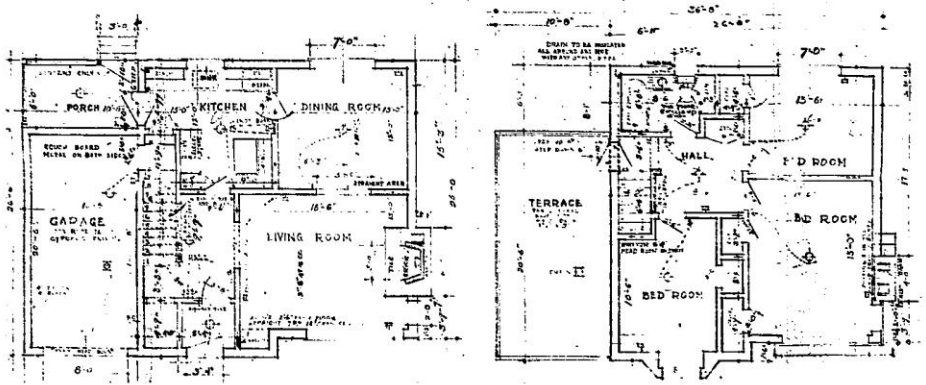

Maître d'oeuvre: M. Pitsas, architecte
1812, Boul. Laird (VMR)



Plan d'ensemble
(Mount Enterprise LTD Company)



Élévations



Plans

3003465296		2855, avenue Douglas	SS-B Glenmount	Travaux de transformation assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Bâtiment unifamilial isolé - année de construction: 1947
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	Le projet transforme profondément l'expression originale et singulière du bâtiment; L'intervention est cependant maîtrisée et réinterprète le style caractéristique des constructions du secteur.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet est réputé conforme aux orientations municipales en matière d'aménagement et de design.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Le parti architectural est cohérent et assumé; La qualité des matériaux et composantes architecturales contribue à l'intégration du projet au contexte.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Les transformations proposées à l'apparence ne compromettent pas l'intégrité de la construction mais participent à une évolution radicale du patrimoine du secteur.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	O	Le projet participe au maintien du bâtiment et à l'évolution du patrimoine architectural du secteur. L'intervention témoigne de la transformation en marche dans le secteur de Glenmount et est directement inspirée de certaines expériences tectoniques réalisées dans Ville Mont-Royal.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable à la demande.				

3003465296	Modification au volume_2855, avenue Douglas	SS-B	Résidence unifamiliale isolée (1947)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	Le projet n'a pas d'impact sur l'implantation existante ou la forme urbaine définie dans Glenmount.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	L'agrandissement projeté au-dessus du garage est une solution typique des constructions du secteur.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	De par le traitement des toitures, l'agrandissement est intégré au volume du corps principal; La proposition modifie sensiblement l'expression architecturale du bâtiment d'origine et la lecture du gabarit de référence.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	Aucun impact sur l'alignement de construction.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	La modification proposée au volume du bâtiment n'a pas d'impact significatif sur le caractère de la cour; Le site ne présente par ailleurs aucune vue ou caractéristique paysagère d'intérêt.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	N/A	
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou les vues. Aucune ouverture ajoutée sur le mur latéral.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet conserve les caractéristiques générales de l'immeuble et contribue au maintien de l'intimité de la propriété.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	Aucun éclairage architectural n'est prévu dans le projet.
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural n'est prévu dans le projet.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet comprend une transformation complète de la façade - voir analyse complémentaire suivant les critères du titre VIII; Le traitement architectural proposé présente une facture actuelle inspirée de réalisations récentes autorisées à VMR.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le projet propose le remplacement intégral des parements existants en façade; La qualité des matériaux (pierre naturelle et panneaux d'aluminium préformés) est en accord avec la valeur de l'immeuble et jugée appropriée au contexte de l'intervention.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	L'intervention se limite à l'utilisation de 2 nouveaux matériaux: pierre calcaire naturelle et panneau d'aluminium prépeint.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	Le projet s'intègre adéquatement au corps principal et contribue à l'évolution de la forme architecturale. Les travaux visés incluent le retrait de l'avant-corps et du pignon marquant l'accès au bâtiment ainsi que le bay-window en façade; les modifications proposées au volume tendent à simplifier l'expression architecturale du bâtiment.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	L'intervention conserve l'intégrité du bâti et l'organisation intérieure de la résidence; L'expression architecturale du bâtiment original est complètement transformée.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	Les ouvertures sont disposées en cohérence avec l'organisation interne du programme; **Suggestion:** équilibrer les proportions de l'ouverture ajoutée sur le mur arrière, dans la chambre à coucher.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	N/A	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Le projet prévoit l'ajout en façade d'une marquise débordant dans la marge latérale; La condition représentée n'est pas conforme aux dispositions normatives prévues à l'article 329 du Règlement (01-276). **Recommandation:** Retirer / modifier cet élément afin de respecter la réglementation d'urbanisme.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003465296	Modification au volume_2855, avenue Douglas	SS-B	Résidence unifamillale isolée (1947)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet reprend le gabarit ainsi que les caractéristiques typiques des constructions du secteur (parement de maçonnerie, toitures en croupe, accentuation des lignes horizontales, etc.)
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	Le projet comprend l'ajout d'une marquise protégeant l'entrée principale du bâtiment et encadrer l'accès à la cour; Cet élément doit être revu afin de respecter les normes prescrites au Règlement d'urbanisme (01-276).
	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.	O	Le bâtiment conserve la disposition originale des ouvertures en façade.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	L'intervention prévoit le remplacement intégral des matériaux de parement en façade et sur le mur latéral; Le projet met cependant de l'avant l'utilisation de matériaux de qualité et 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.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Ajout d'une ouverture sur le mur arrière exposée au sud-ouest; Suggestion: revoir proportions de cette fenêtre.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Parement de pierre naturelle et panneaux d'aluminium de couleur charbon.
	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	Réfection partielle de la couverture en bardeaux d'asphalte; projet réputé conforme à la réglementation applicable.
SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	**AUCUN IMPACT SUR LE TAUX D'IMPLANTATION EXISTANT; LES CRITÈRES DE CETTTE SECTION NE S'APPLIQUENT PAS.**
	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	
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	

- Considérant que le projet n'a pas d'impact sensible sur l'implantation existante ou la forme urbaine définie dans Glenmount;
- Considérant que l'agrandissement projeté au-dessus du garage représente une solution typique des constructions du secteur;
- Considérant que le volume ajouté n'a pas d'impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou les vues des propriétés voisines;
- Considérant que le traitement architectural proposé présente une facture actuelle cohérente et inspirée de réalisations récentes autorisées à VMR;
- Considérant que la qualité des matériaux de parement est en accord avec la valeur de l'immeuble et jugée appropriée au contexte de l'intervention;
- Considérant que les modifications proposées en façade contribuent à une certaine évolution du patrimoine bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276) ainsi qu'aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet à la condition suivante:

- Retirer ou modifier la marquise de manière à ce que le projet respecte les normes indiquées à l'article 329 du Règlement d'urbanisme (01-276).

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 janvier 2025

PIIA- V0_4511, avenue Coolbrook
Demande de permis #3003381976

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement complet des aires de plancher du corps principal;
- Retrait d'un appentis existant au rez-de-chaussée sur le mur arrière;
- Agrandissement important en cour arrière sur 2 étages;
- Ajout d'une construction hors-toit;
- *Restauration de la corniche en façade du bâtiment**

(*) Travaux réputés conformes à l'article 91 du Règlement d'urbanisme (01-276) et potentiellement éligibles à une subvention.

02 ANALYSE

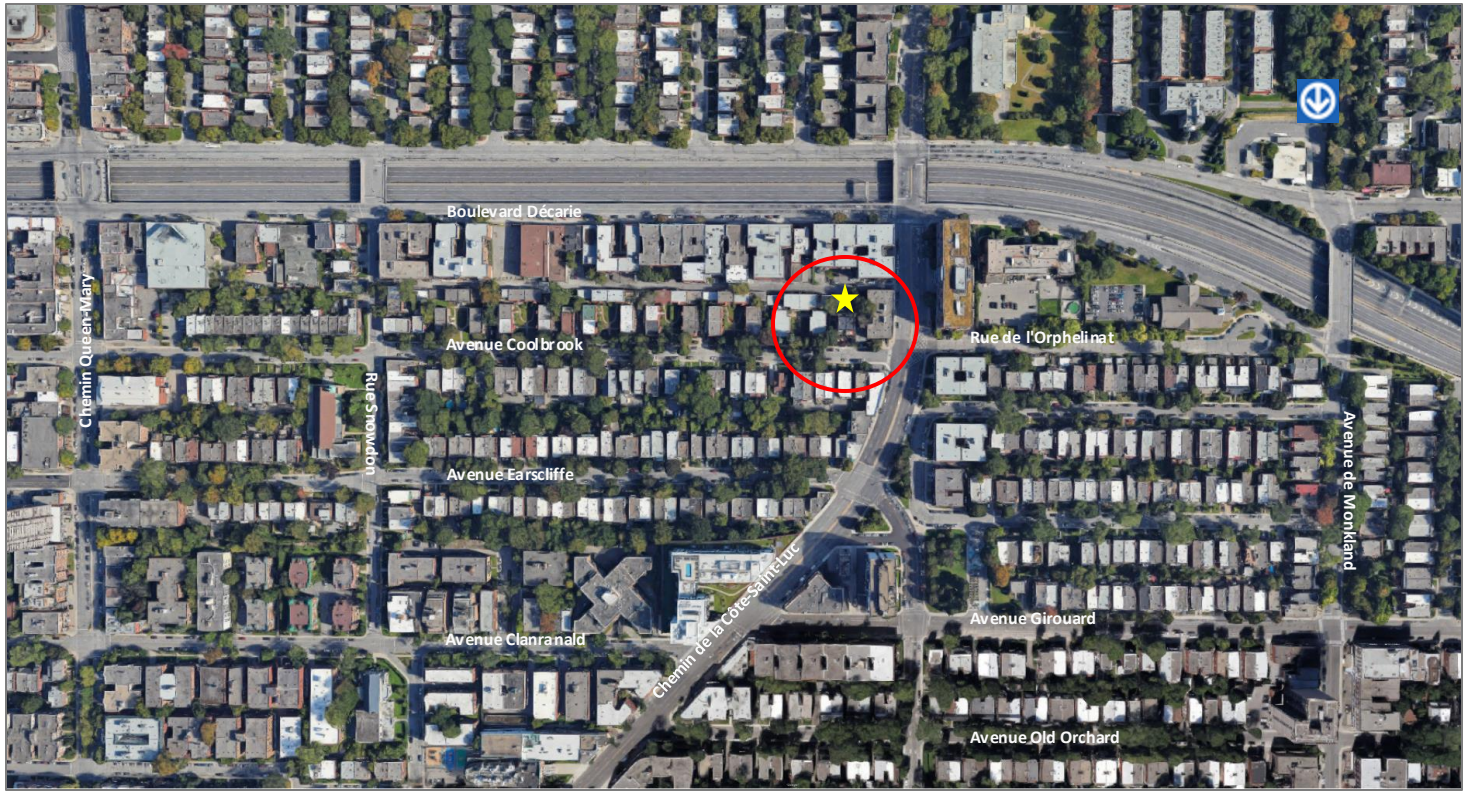
La propriété est localisée en secteur significatif à normes B;
Projet de modification au volume d'un bâtiment principal assujetti au Règlement sur les PIIA (RCA22 1739).

N.B. Une version antérieure du projet a déjà fait l'objet d'un avis défavorable du comité en date du 9 octobre 2024.

03 RECOMMANDATION

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

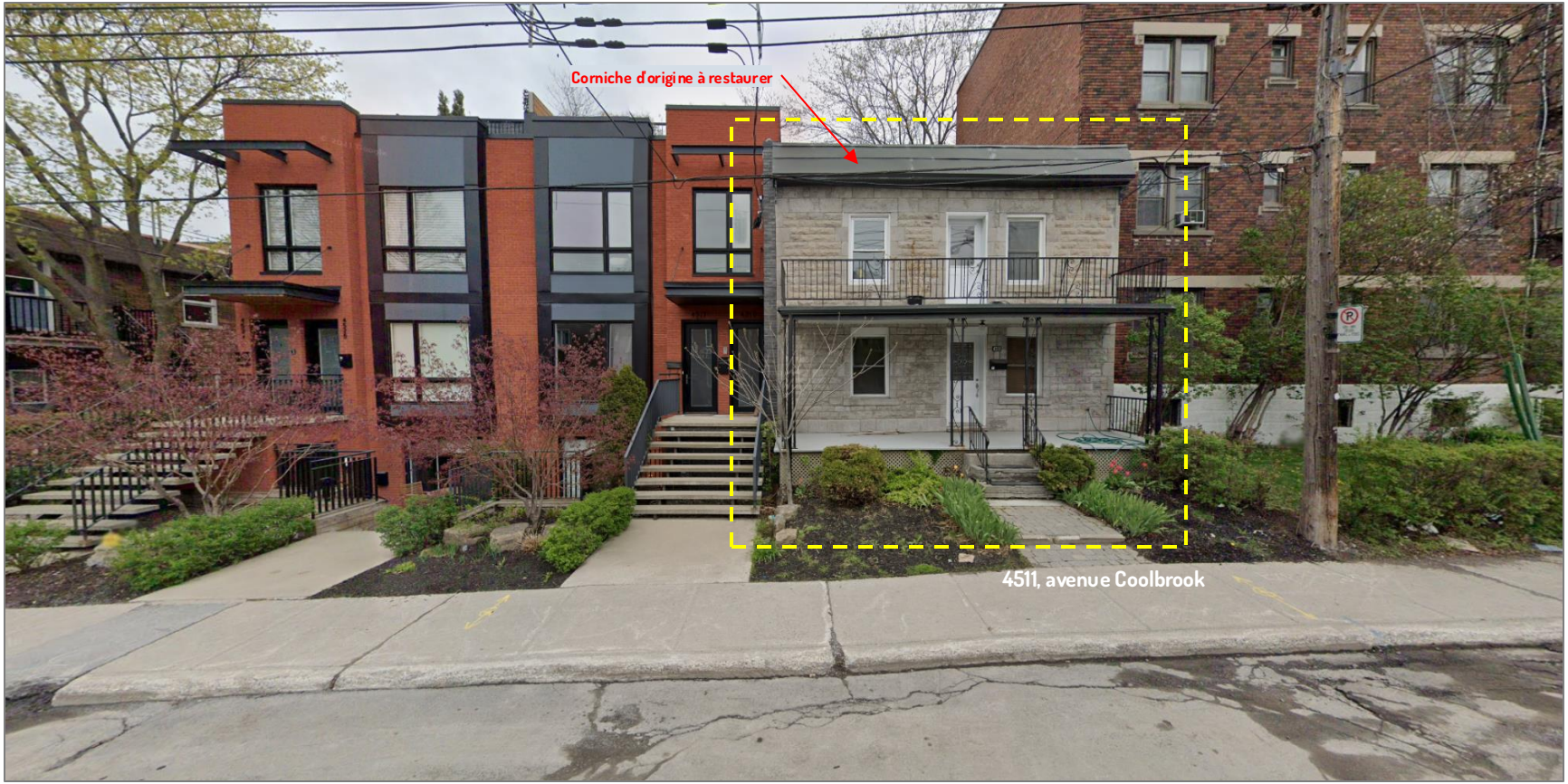
LOCALISATION



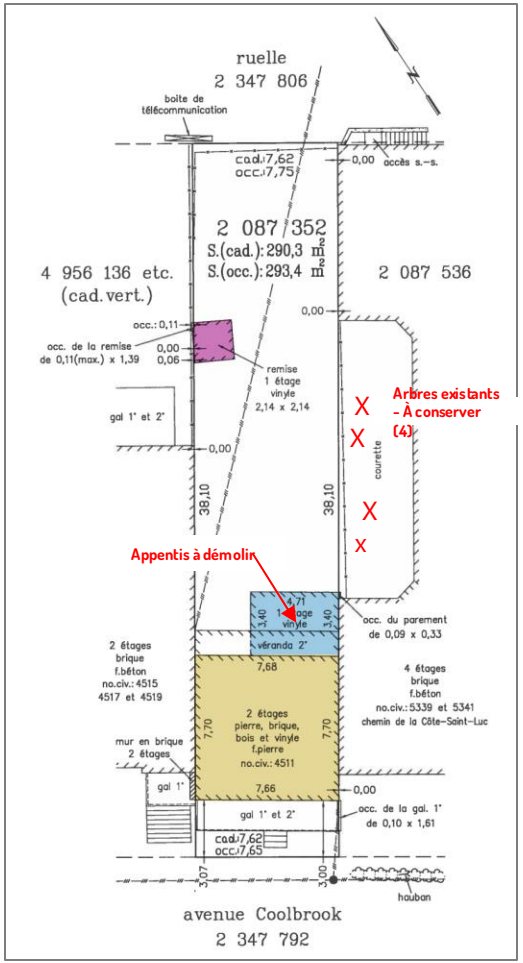
- District de Snowdon;
- Proximité de l'autoroute A-15;
- Diversité des types et des styles;
- Niveau de conservation inégal;
- Implantation dérogatoire;
- Accès au garage depuis la ruelle;
- Arbres matures.

- Bâtiment unifamilial en rangée;
- Année de construction: **1915**

APERÇU GÉNÉRAL



SITUATION ACTUELLE



CL (2020)


Élévation arrière


Cour arrière

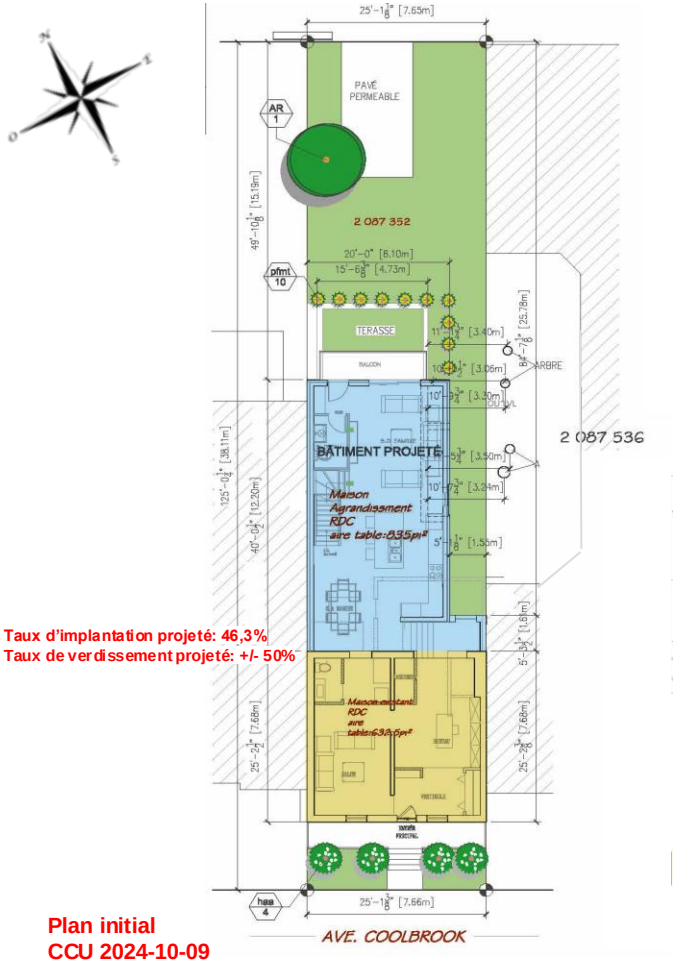
Zone
0385

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

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

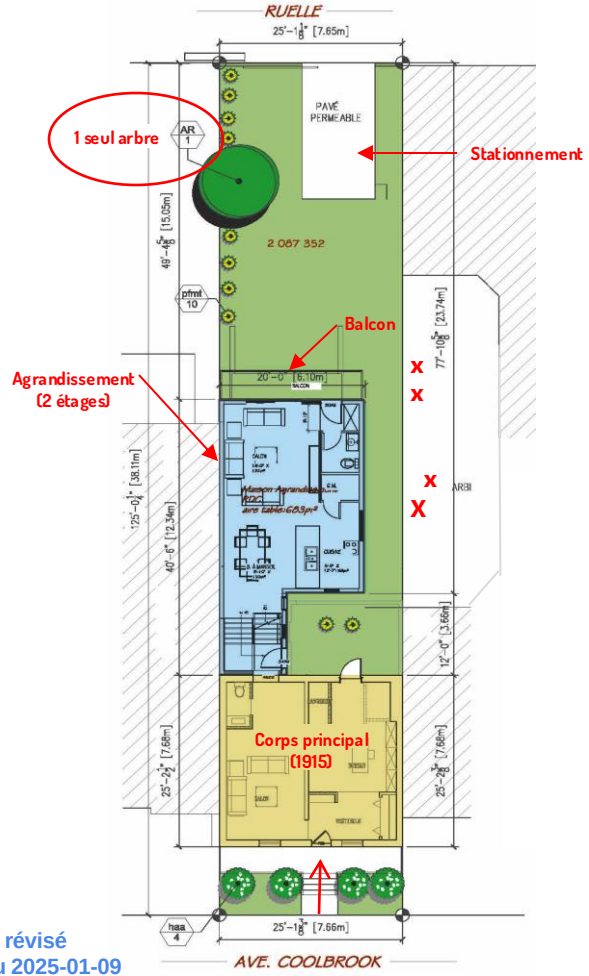

Ruelle – vue vers le nord

IMPLANTATION



Taux d'implantation projeté: 46,3%
Taux de verdissement projeté: +/- 50%

Plan initial
CCU 2024-10-09



Plan révisé
Reçu 2025-01-09



Superficie du lot 2 067 352: 290,3 m.c.

Aire de bâtiment actuelle: +/- 75,0 m.c.
Taux d'implantation actuel: 25,8%

Aire de bâtiment projetée: 126,7 m.c.
Taux d'implantation projeté: 43,6%
Taux d'implantation maximal: 50%

Taux de verdissement projeté: +/- 58%
Taux de verdissement minimal: 30%

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 9 octobre à 17h30

5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

Extrait du procès-verbal

4.10 **4511, avenue Coolbrook – MODIFICATION VOLUME**

Étudier, conformément aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant l'ajout d'une construction hors toit ainsi qu'un agrandissement de deux étages en cour arrière d'un bâtiment unifamilial situé au 4511, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003381976.

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme reconnaît une opportunité pour le développement de la propriété mais conclut que la proposition ne satisfait pas entièrement aux objectifs et critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379); la Division formule un AVIS DÉFAVORABLE et recommande de réviser les plans suivant les orientations énumérées ci-après:

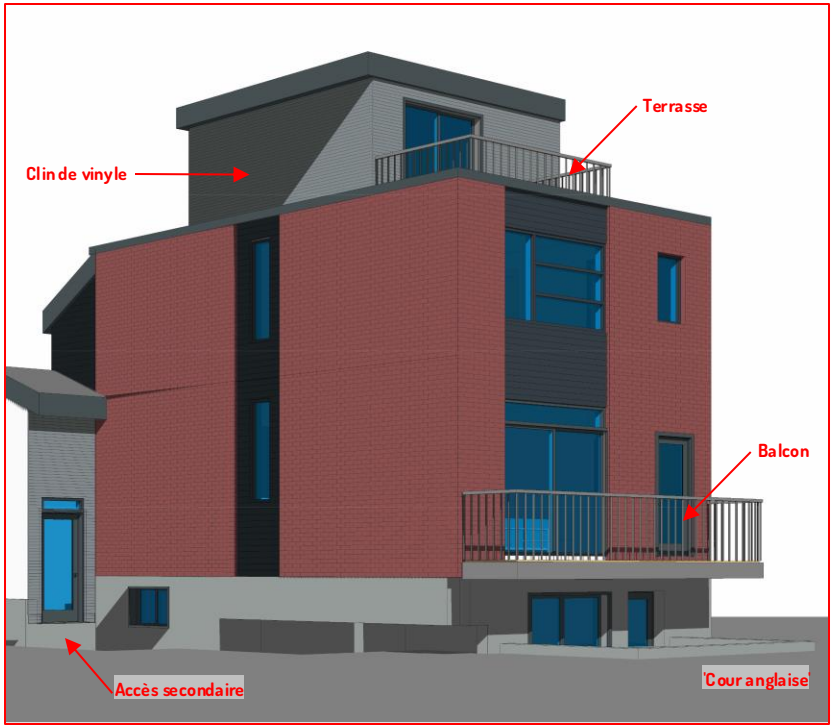
- Revoir les proportions de l'agrandissement de manière à préserver le potentiel d'appropriation de la cour et à assurer la viabilité des arbres existants;
- Coordonner les niveaux de plancher de l'agrandissement et du bâtiment existant afin notamment de renforcer la relation du projet au sol naturel;
- Revoir le choix et l'harmonie des différents matériaux de parement;
- Bonifier les plantations et fournir un plan détaillé des aménagements extérieurs;
- Prévoir la restauration des saillies et de la corniche existantes en façade.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

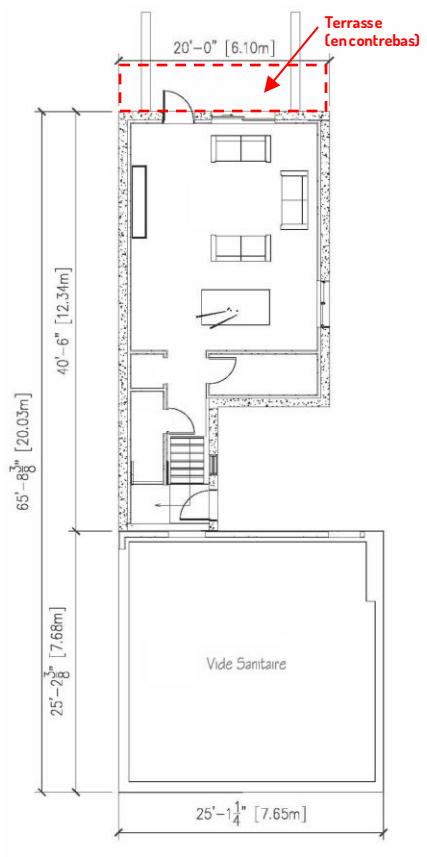
Le comité est généralement en accord avec les observations et les recommandations formulées par la Division de l'urbanisme. De l'avis des membres, la proposition mérite d'être retravaillée dans ses proportions et sa matérialité afin de mieux s'intégrer au site ainsi qu'à l'architecture du bâtiment principal. Un membre suggère d'inclure les éléments du contexte dans la représentation en coupes du projet (construction existante, immeubles voisins, etc.).

RECOMMANDATION DU COMITÉ

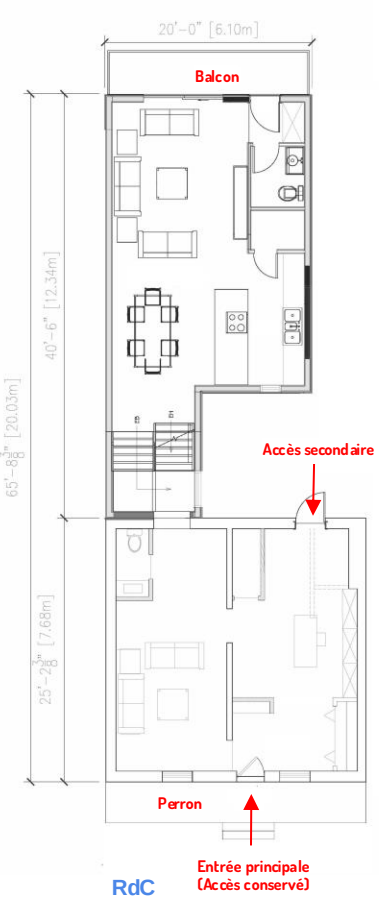
Le comité recommande de revoir le projet lors d'une rencontre ultérieure. La proposition révisée devrait prendre en compte le gabarit et les niveaux du bâtiment existant. Le projet devrait démontrer une meilleure unité d'ensemble et contribuer à la mise en valeur des caractéristiques architecturales d'origine de l'immeuble.



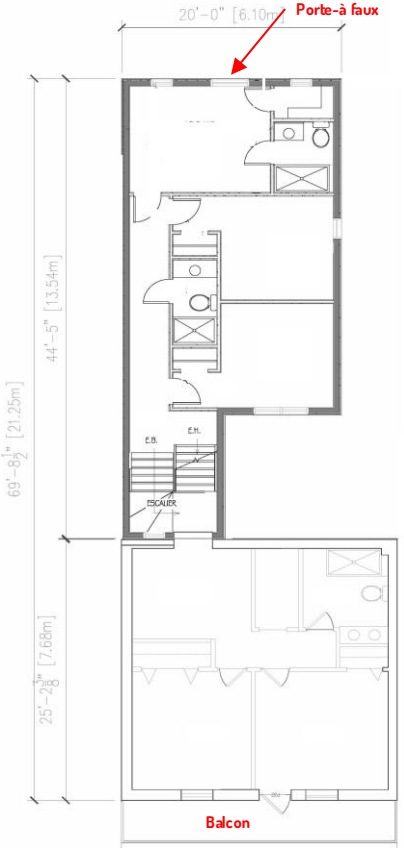
Perspective générale



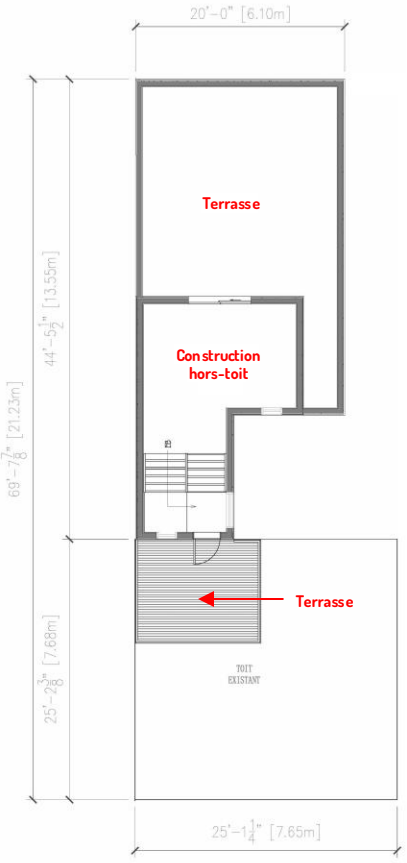
Sous-sol



RdC

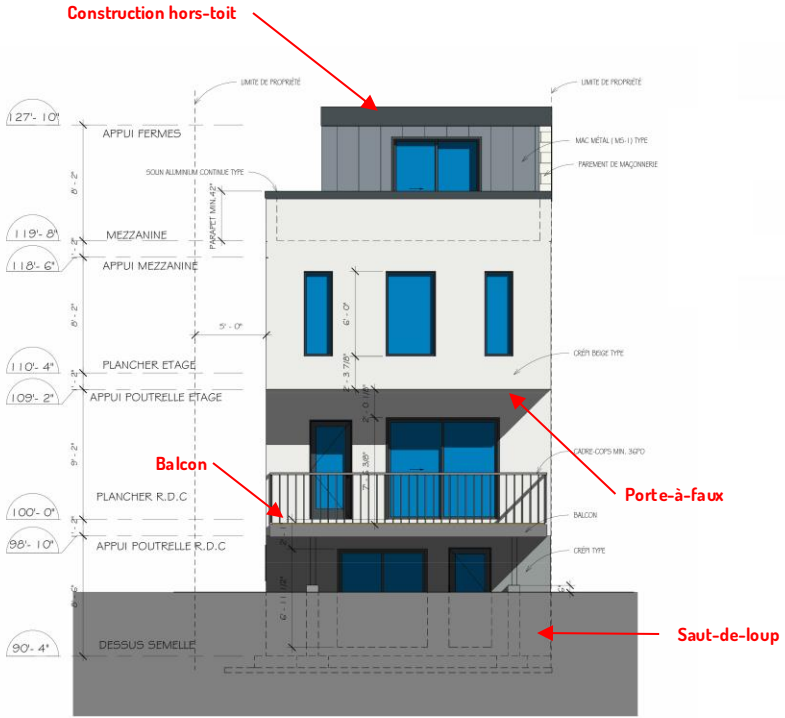


Étage

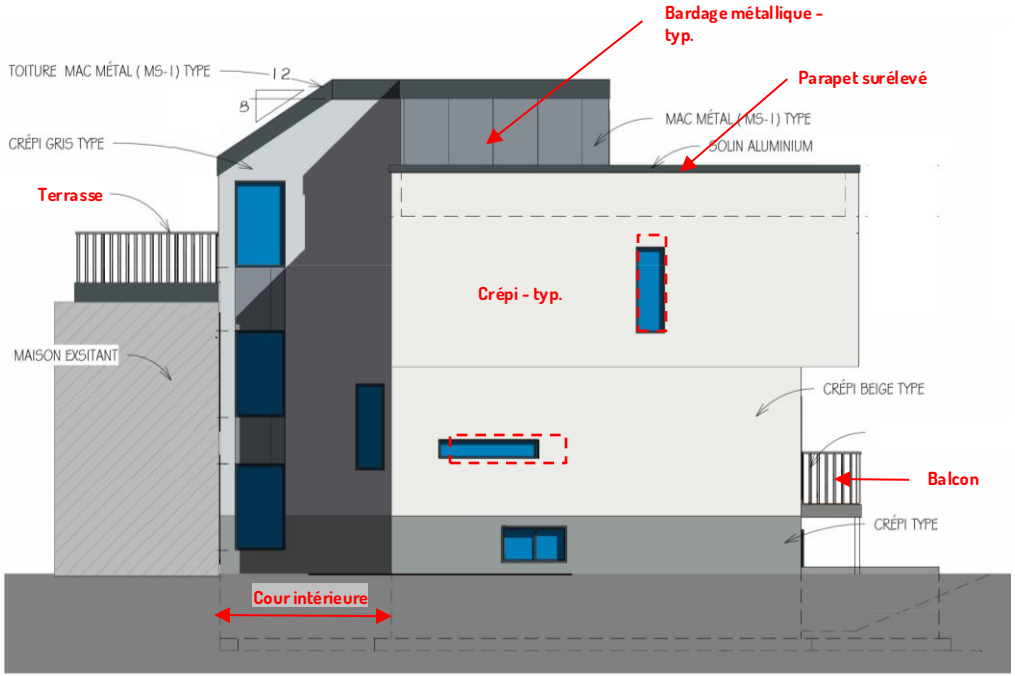


Niveau 'mezzanine'

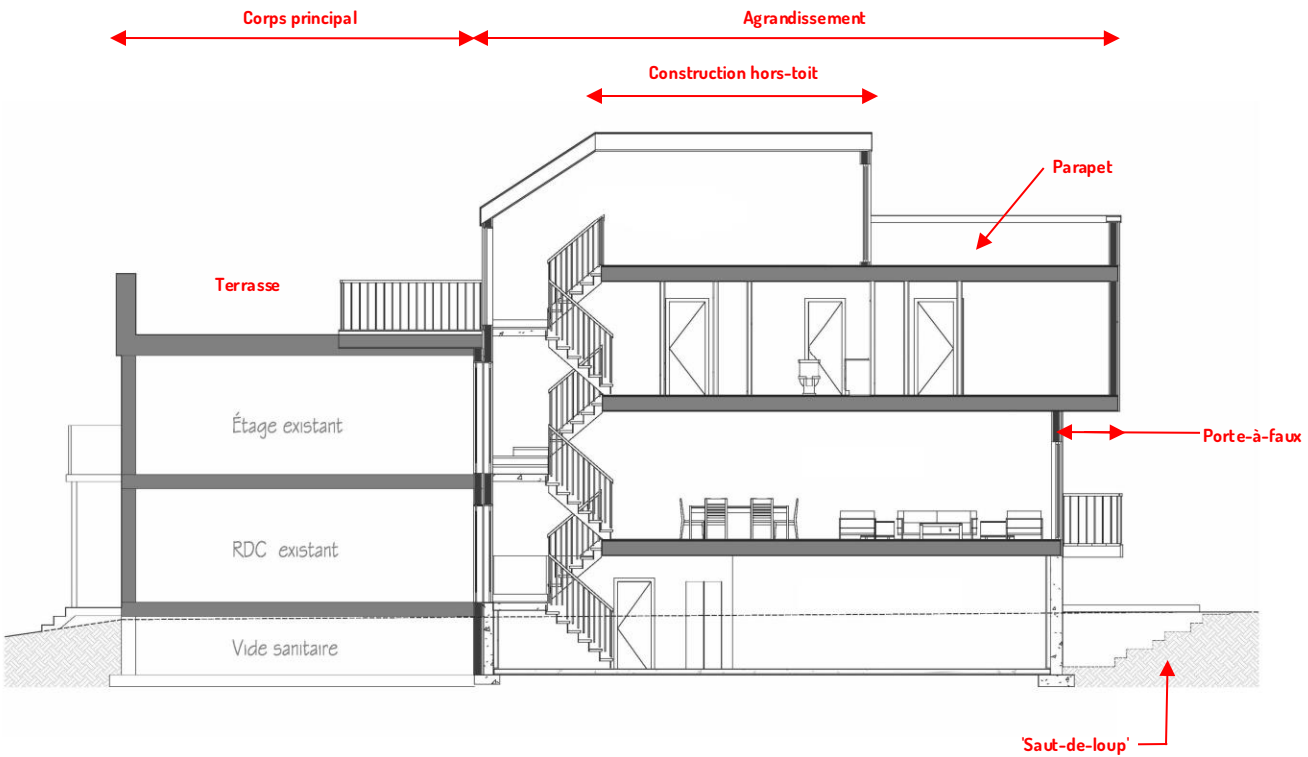
* RECOMMANDATION: Équilibrer les proportions des ouvertures proposées sur le mur latéral.



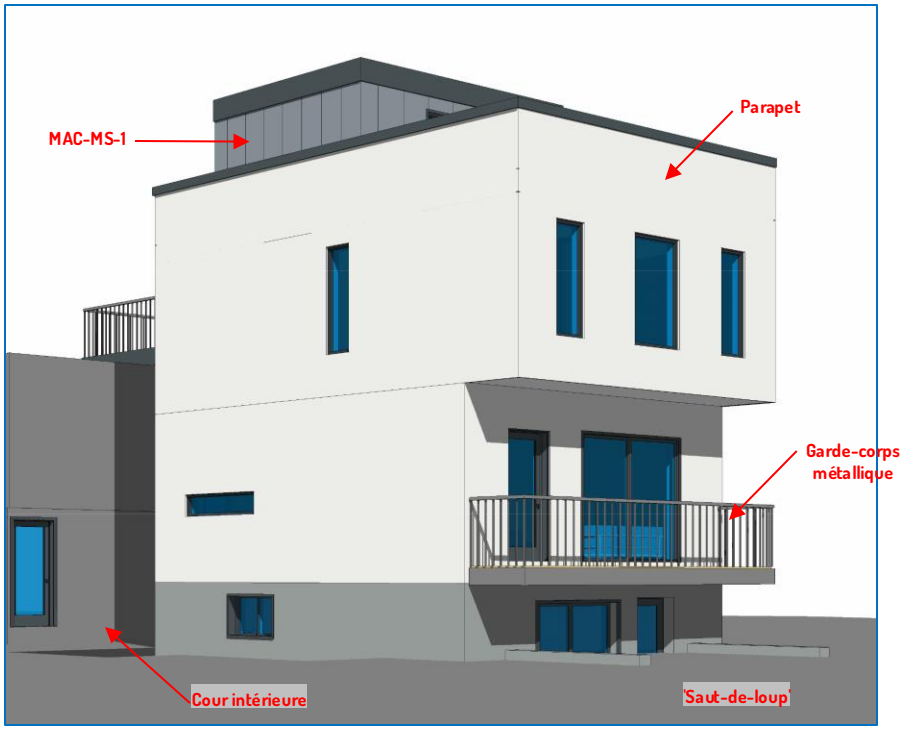
Élévation arrière



Élévation latérale



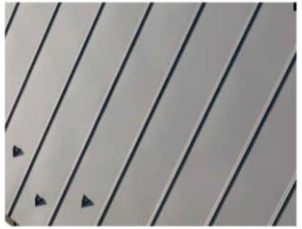
Coupe générale



Perspective générale

Matériaux et composantes

Crépi beige



MAC METAL
Profilé MS-1



Fenêtre à battant



Fenêtre coulissante



Porte en acier

3003381976	Modifications au volume_4511, avenue Coolbrook	SS-B	Résidence unifamiliale en rangée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	Le projet comprend un agrandissement important en cour arrière et l'ajout d'une construction hors-toit; L'implantation du bâtiment original est un vestige du mode d'occupation du territoire précédant l'urbanisation du secteur.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	Le projet tente de tirer profit de la situation atypique de l'immeuble au coeur d'un secteur en transformation; Le parti architectural assume une distinction nette entre le corps principal et l'agenadissement.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'agrandissement représente une augmentation importante du taux d'implantation actuel; Le volume de l'agrandissement est virtuellement invisible depuis la rue; par ses dimensions, ce dernier a cependant préséance sur le corps principal.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	Le bâtiment original est implanté au devant de l'alignement de construction; le projet n'est pas perceptible depuis la rue.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance Le projet (modification au volume du corps principal) implique la démolition d'un appentis ajouté au courant du XXe siècle.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	L'agrandissement implique l'abattage de nombreux arbres et dénature la relation originale de l'immeuble à son site. La construction doit également tenir compte des arbres matures implantés chez le voisin, le long de la limite de propriété.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	O	Le projet est conçu en relation avec la conciergerie voisine (5 étages) qui a des vues directes sur la propriété; L'implantation conserve une marge latérale de 1,5m, en conformité avec le zonage. L'impact de la construction est cependant atténué par l'aménagement d'une cour intérieure plantée de végétaux.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	L'agrandissement est implanté en cour arrière; le projet n'a pas d'incidence sur l'alignement existant. Les duplex jumelés contigus ont été construits vers 2010 - voir demande de permis #3000155023
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou l'éclairage naturel des propriétés voisines.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	L'agrandissement respecte la marge latérale minimum prescrite au zonage (1,5m); le projet ne tient pas compte des impacts pressentis sur les vues et la qualité de l'environnement des résidants de la conciergerie 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 de la façade n'est prévu dans le projet.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une facture architecturale contemporaine qui assume une distinction franche avec le cadre bâti existant.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le choix d'un enduit architectural de couleur claire est jugé approprié au contexte de l'intervention; Un revêtement métallique permet de renforcer le découpage de la volumétrie et de marquer la liaison entre l'original et le nouveau.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La composition des élévations reflète l'organisation interne du programme. L'agencement proposé des matériaux est sobre et cohérent.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	La qualité de la construction est compatible avec la valeur de l'immeuble; Les niveaux de plancher proposés ne correspondent cependant pas avec ceux relevés dans le bâtiment existant.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le projet conserve l'intégrité du volume original, les saillies et la disposition des ouvertures existantes en façade. Le projet comprend par ailleurs la restauration de la corniche en bois d'origine*.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	O	La construction hors-toit respecte les retraits prescrits et propose un revêtement métallique qui la distingue, avec le noyau de circulation, des autres parties du bâtiment. Une terrasse est aménagée derrière le rehaussement du parapet.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	Le projet prévoit des ouvertures généreuses sur le mur arrière et la cour intérieure. Cette configuration respecte la recommandation formulée lors de la dernière présentation devant le comité.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	Le projet prévoit une terrasse au toit et un balcon accessible depuis le séjour; cette disposition apparaît peu naturelle et ne favorise pas une appropriation optimale de la cour.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Les espaces extérieurs privatifs (terrasse, balcon en saillie, cour en contrebas) n'entretiennent aucune relation au sol existant. Le projet ne prévoit aucune modification aux saillies existantes en façade.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003381976	Modifications au volume_4511, avenue Coolbrook	SS-B	Résidence unifamiliale en rangée
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve les caractéristiques architecturales du corps principal; L'agrandissement proposé modifie sensiblement l'inscription du bâtiment dans son site et n'entretient aucune correspondance avec les niveaux de plancher existants 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	Aucune modification au dispositif d'accès principal.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Aucune modification au niveau des ouvertures et des saillies existantes sur la façade du bâtiment.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet inclut l'adaptation et la rénovation des espaces intérieurs ainsi que le rehaussement de l'ensemble des systèmes du bâtiment existant; les matériaux et techniques de construction proposées sont conformes aux standards actuels de l'industrie.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet révisé, implanté autour d'une cour intérieure, favorise l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire; L'agrandissement est implanté de manière à optimiser l'aire de bâtiment autorisée dans la zone.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	voir note ci-dessus
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Enduit architectural et revêtement métallique 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.	O	Le projet est réputé conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	Le projet est implanté sur un terrain plat et prévoit des aires d'habitation au sous-sol.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet menace d'**abattage** plusieurs arbres existants en cour arrière (3); **Recommandation:** exiger, s'il y a lieu, un certificat d'autorisation + remplacement des arbres abattus.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	L'implantation vise à assurer le maintien des arbres existants sur la propriété voisine; La configuration des cours favorise la plantation d'arbres à moyen/ grand déploiement.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	**Aucune nouvelle plantation** indiquée sur le plan d'implantation / aménagement extérieur; Fournir un plan d'aménagement extérieur détaillé indiquant notamment les végétaux et matériaux proposés.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	Voir note ci-dessus. **Recommandation:** Exiger le remplacement des arbres abattus (3) et prévoir un écran végétal pour renforcer la délimitation du site.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Le projet conserve un taux de verdissement élevé (**+/- 50%**); fournir spécifications des pavés proposés pour l'aire de stationnement.
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	O	Les surfaces végétalisées favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié; les saillies en cour avant sont conservées telles quelles. **N.B. L'accès principal à une résidence doit donner sur une rue.**
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Aucun sentier aménagé pour relier l'aire de stationnement en cour arrière et les accès secondaires au bâtiment.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Voir commentaire précédent.

- Considérant que le projet réussit à tirer profit de la situation atypique de l'immeuble et à maximiser le potentiel de densification du site;
- Considérant que le projet préserve le dispositif d'accès existant et prévoit la restauration de la corniche d'origine en façade;
- Considérant que les agrandissements projetés n'ont pas d'impact significatif sur l'ensoleillement et les vues;
- Considérant que la construction hors-toit respecte les retraits prescrits et est réputée être peu visible depuis la voie publique;
- Considérant cependant que le parti architectural retenu contribue à créer un ensemble à la fois unifié et cohérent;
- Considérant que le projet conserve un taux de verdissement important et vise à assurer le maintien des arbres de fort calibre sur la propriété voisine;
- Considérant que cependant que le projet implique l'abattage de trois (3) arbres dans la cour arrière;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude 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 aux conditions suivantes:

- Équilibrer les proportions des ouvertures proposées sur le mur latéral;
- Prévoir la plantation et/ou le maintien de trois (3) arbres à moyen/ grand déploiement en cour arrière;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis les plans révisés incluant les spécifications de l'ensemble des matériaux et des végétaux proposés.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **2900, Boul. ÉDOUARD-MONTPETIT**

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à remplacer le mur rideau de la cage d'escalier du Pavillon Paul-G.-Desmarais, situé au 2900, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis **3003491632**.

2025/01/15

01 CONTEXTE

Travaux visant à remplacer le mur rideau de l'enveloppe de la cage d'escalier du Pavillon Paul-G.-Desmarais de l'UdeM, en préservant les caractéristiques architecturales d'origine.

02 ANALYSE

Grande propriété à caractère institutionnel
Secteur du Mont-Royal
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal

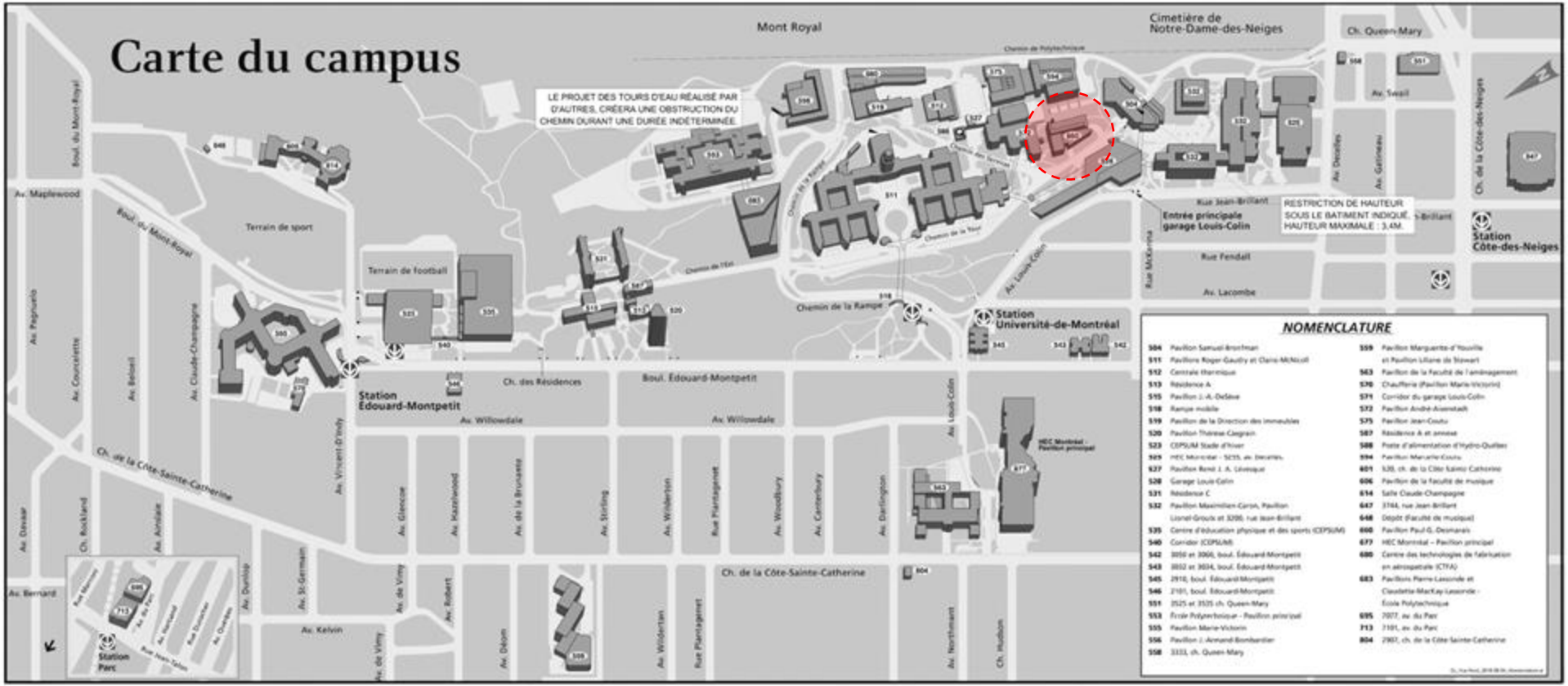
- Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052);
- Autorisation de travaux requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

CONTEXTE

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


Carte du campus
Mont Royal
Cimetière de Notre-Dame-des-Neiges
Ch. Queen-Mary
LE PROJET DES TOURS D'EAU RÉALISÉ PAR D'AUTRES, CRÉERA UNE OBSTRUCTION DU CHEMIN DURANT UNE DURÉE INDÉTERMINÉE.
Entrée principale garage Louis-Colin
RESTRICTION DE HAUTEUR
SOUS LE BATIMENT INDIQUÉ, HAUTEUR MAXIMALE : 3,4M.
Station Côte-des-Neiges
Station Université-de-Montréal
Station Édouard-Montpetit
Station Parc
Terrain de sport
Terrain de football
Ch. des Résidences
Boul. Édouard-Montpetit
Ch. de la Côte-Sainte-Catherine
Chemin de la Rampe
Av. Willowdale
Av. Kelvin
Rue Jean-Brillant
Rue Fendall
Av. Lacombe
Av. Maplewood
Av. Bernard
Av. Dawson
Av. Pagnuelo
Av. Courcelette
Av. Bélanil
Av. Claude-Champagne
Av. Vincent-d'Indy
Av. Rockland
Av. Addaire
Av. Dunlop
Av. St-Germain
Av. de Vimy
Av. Robert
Av. Décelles
Av. Gatineau
Av. Swail
Av. Louis-Colin
Rue McKenna
Av. Glencoe
Av. Kenwood
Av. de la Brunante
Av. Stirling
Av. Winderton
Rue Plantagenet
Av. Woodbury
Av. Canterbury
Av. Darlington
Av. Wildertan
Av. Northmont
Ch. Hudson
Av. Dénon
HEC Montréal - Pavillon principal
NOMENCLATURE
504 Pavillon Samuel-Bronfman
511 Pavillons Roger-Gaudry et Claire-McNicoll
512 Centrale thermique
513 Résidence A
515 Pavillon J.-A.-DeSève
518 Rampe mobile
519 Pavillon de la Direction des immeubles
520 Pavillon Thérèse-Casgrain
523 CEPSUM Stade d'hiver
569 HEC Montréal - 5255, av. Decelles
627 Pavillon René-J.-A.-Lévesque
528 Garage Louis-Colin
531 Résidence C
532 Pavillon Maximilien-Caron, Pavillon Lionel-Groulx et 3200, rue Jean-Brillant
535 Centre d'éducation physique et des sports (CEPSUM)
540 Corridor (CEPSUM)
542 3050 et 3060, boul. Édouard-Montpetit
543 3032 et 3034, boul. Édouard-Montpetit
545 2910, boul. Édouard-Montpetit
546 2101, boul. Édouard-Montpetit
551 3525 et 3535 ch. Queen-Mary
553 École Polytechnique - Pavillon principal
555 Pavillon Marie-Victorin
556 Pavillon J.-Armand-Bombardier
558 3333, ch. Queen-Mary
559 Pavillon Marguerite-d'Youville et Pavillon Liliane-de-Stewart
563 Pavillon de la Faculté de l'aménagement
570 Chaufferie (Pavillon Marie-Victorin)
571 Corridor du garage Louis-Colin
572 Pavillon André-Aisenstadt
575 Pavillon Jean-Coutu
587 Résidence A et annexe
588 Poste d'alimentation d'Hydro-Québec
594 Pavillon Marcelle-Coutu
601 520, ch. de la Côte-Sainte-Catherine
606 Pavillon de la Faculté de musique
614 Salle Claude-Champagne
647 3744, rue Jean-Brillant
648 Dépôt (Faculté de musique)
660 Pavillon Paul-G.-Desmarais
677 HEC Montréal – Pavillon principal
680 Centre des technologies de fabrication en aérospatiale (CTFA)
683 Pavillons Pierre-Lassonde et Claudette-MacKay-Lassonde - École Polytechnique
695 7077, av. du Parc
713 7101, av. du Parc
804 2901, ch. de la Côte-Sainte-Catherine

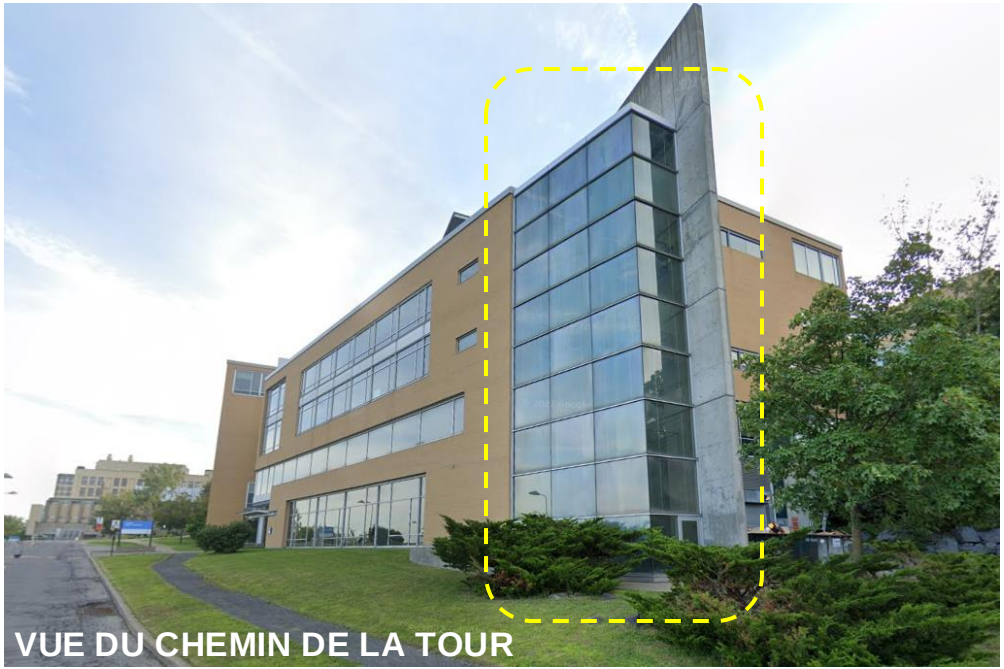
UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL **2900, Boul. Édouard-Montpetit** - Transformation - **3003491632**

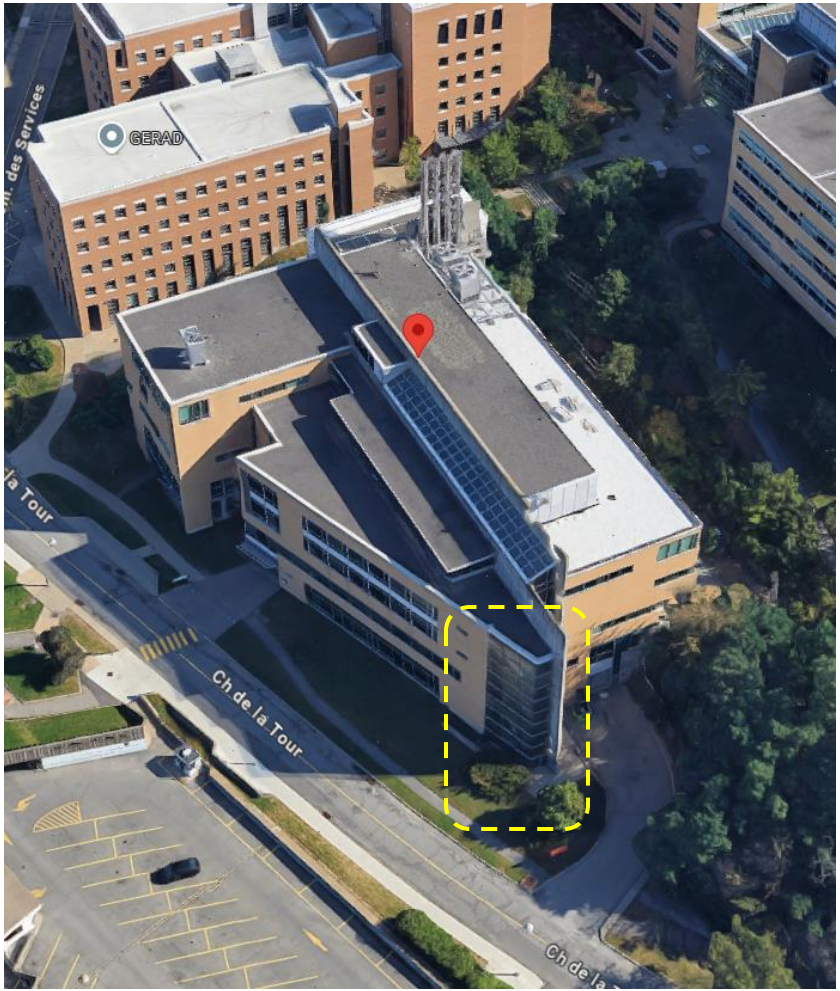


LOCALISATION - DISTRICT CÔTE-DES-NEIGES

ASSUJETTI AU PIIA

2900, Boul. Édouard-Montpetit - Transformation - **3003491632**



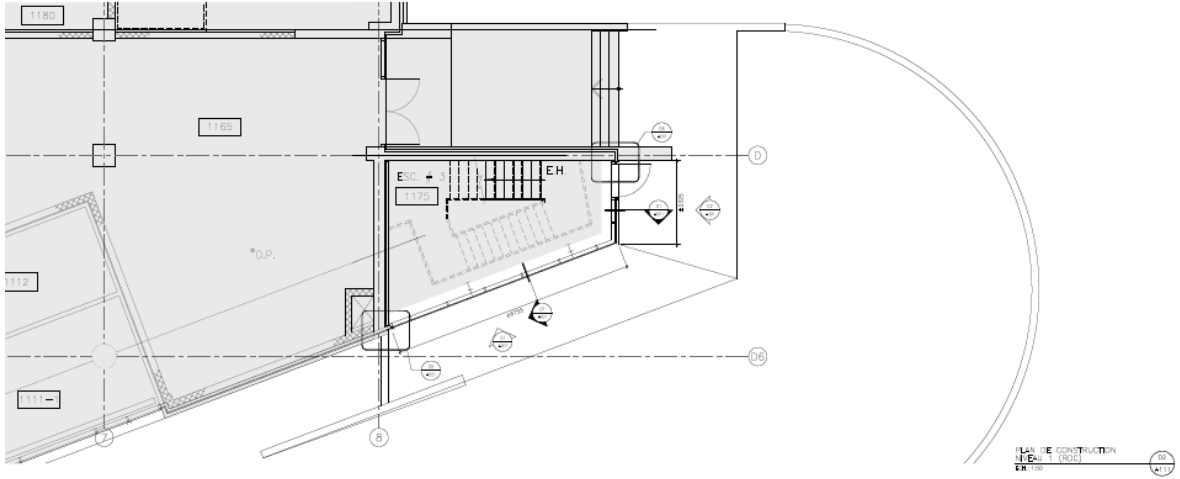


- Le remplacement du mur rideau requiert l'approbation des travaux par PIIA en vertu de l'art. 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052);

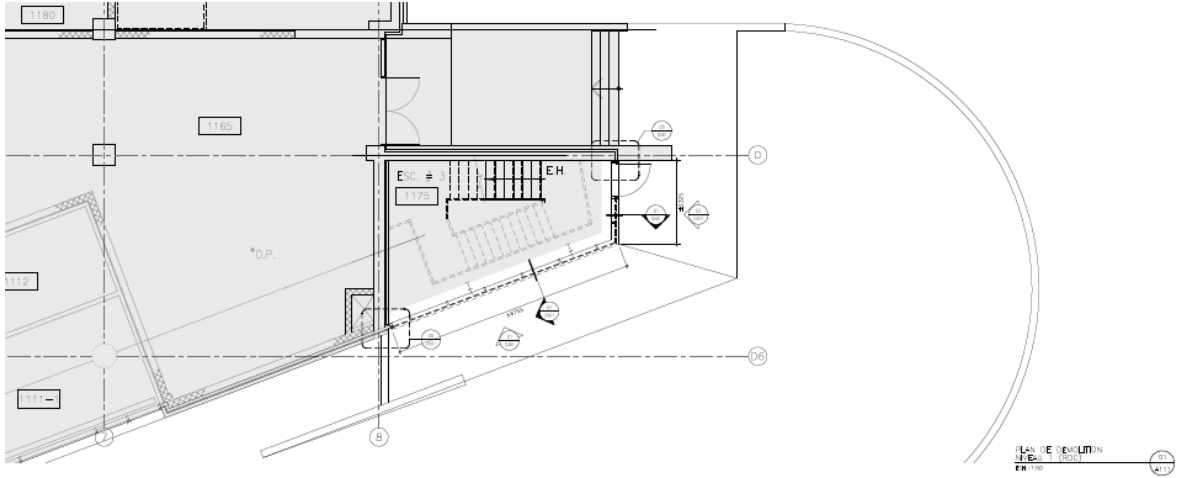
- L'autorisation de travaux est également requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002)

CAGE D'ESCALIER

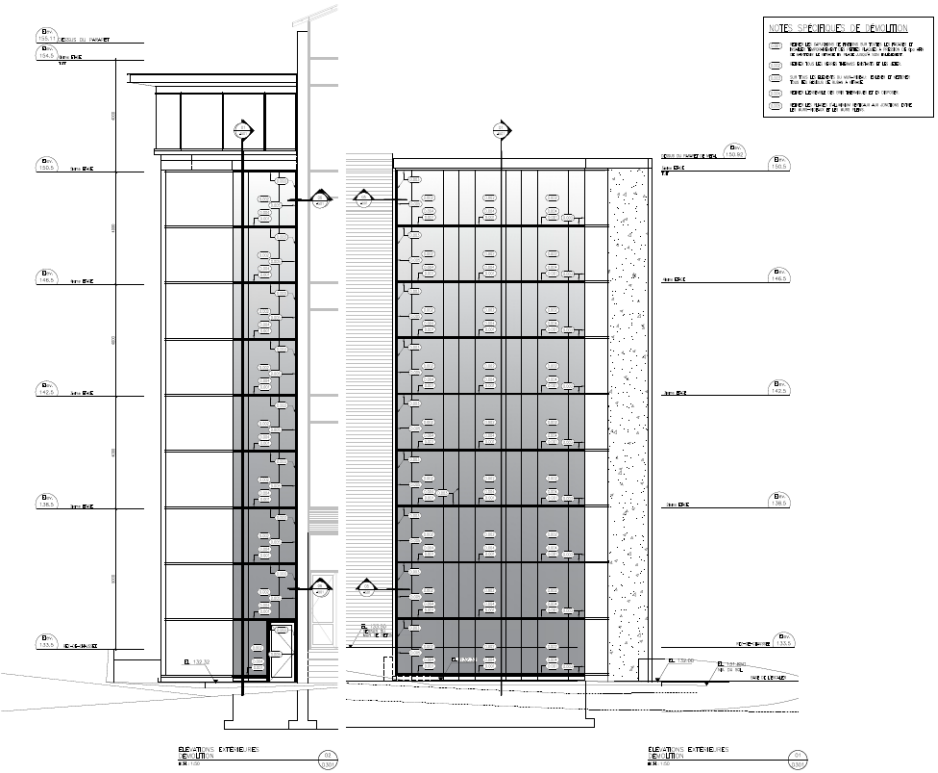
CONSTRUCTION



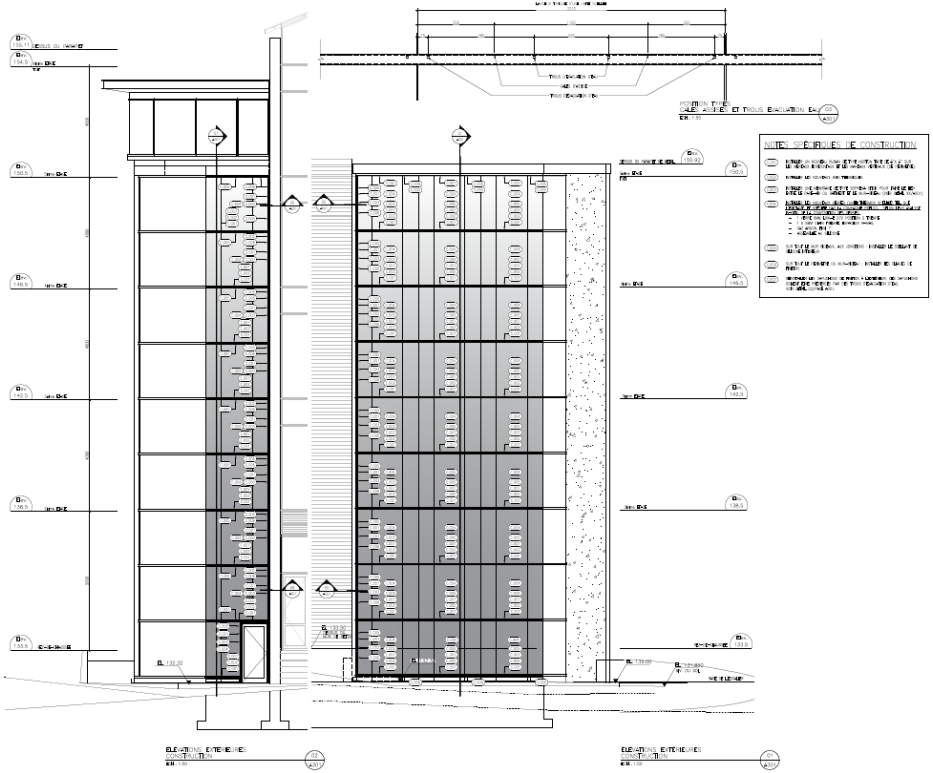
DÉMOLITION



CAGE D'ESCALIER

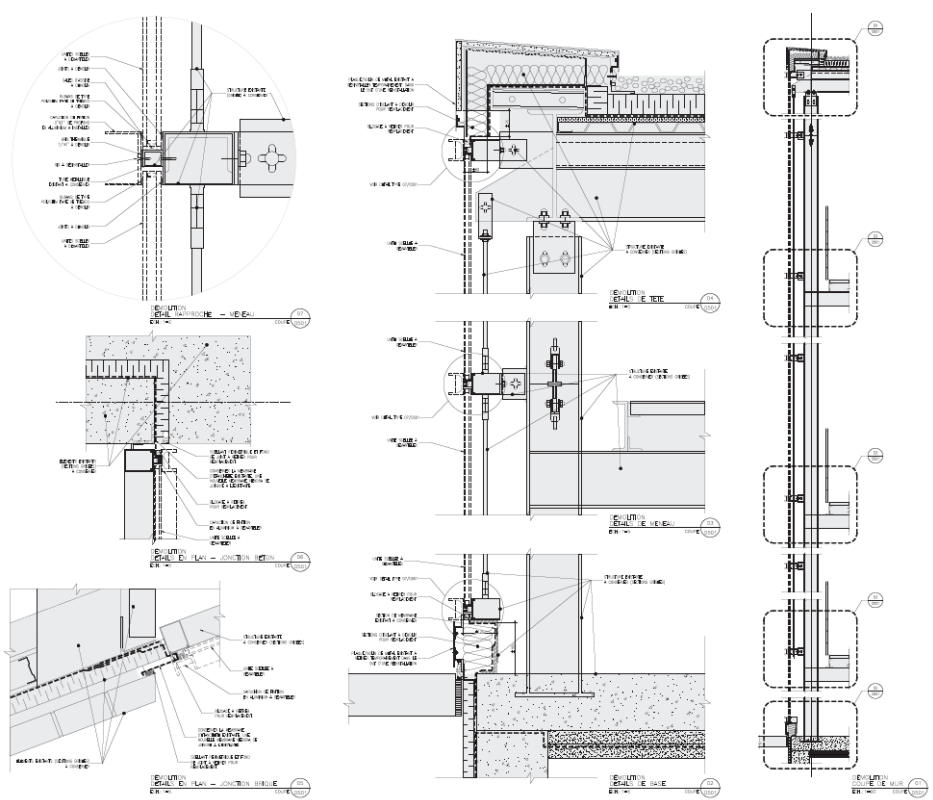


DÉMOLITION

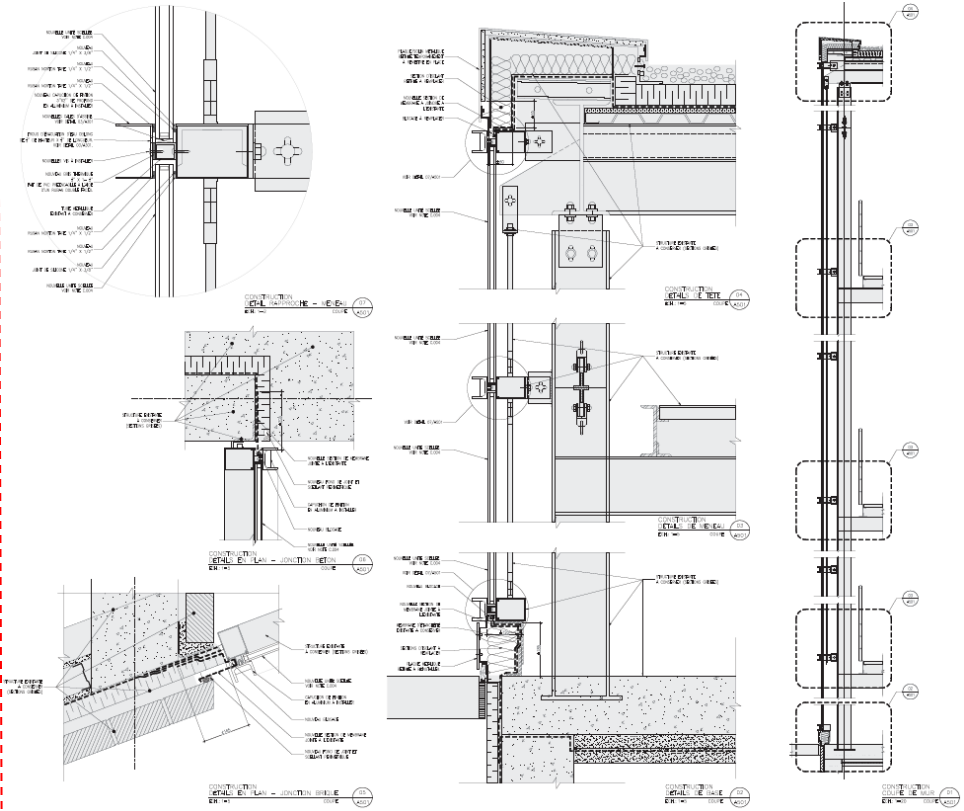


CONSTRUCTION

CAGE D'ESCALIER



DÉMOLITION



CONSTRUCTION

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 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.

ANALYSE

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

3003491632	2900	BOUL. ÉDOUARD MONT-PETIT : PAVILLON MARCEL-COUTU REMPLACER UN MUR RIDEAU DU PAVILLON PAUL-G.-DESMARAIS	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-paragraphe c;	O	
	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;	O	
	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 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.				
			OONN/A	

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **5175, AVENUE BEACONSFIELD**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume d'un bâtiment unifamilial isolé situé au 5175, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis **3003454995**.

2025/01/15

01

CONTEXTE

Le projet vise à agrandir le bâtiment unifamilial dans la cour arrière.

02

ANALYSE

Bâtiment localisé hors de tout secteur désigné significatif

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) en vertu de l’article 18.2°.

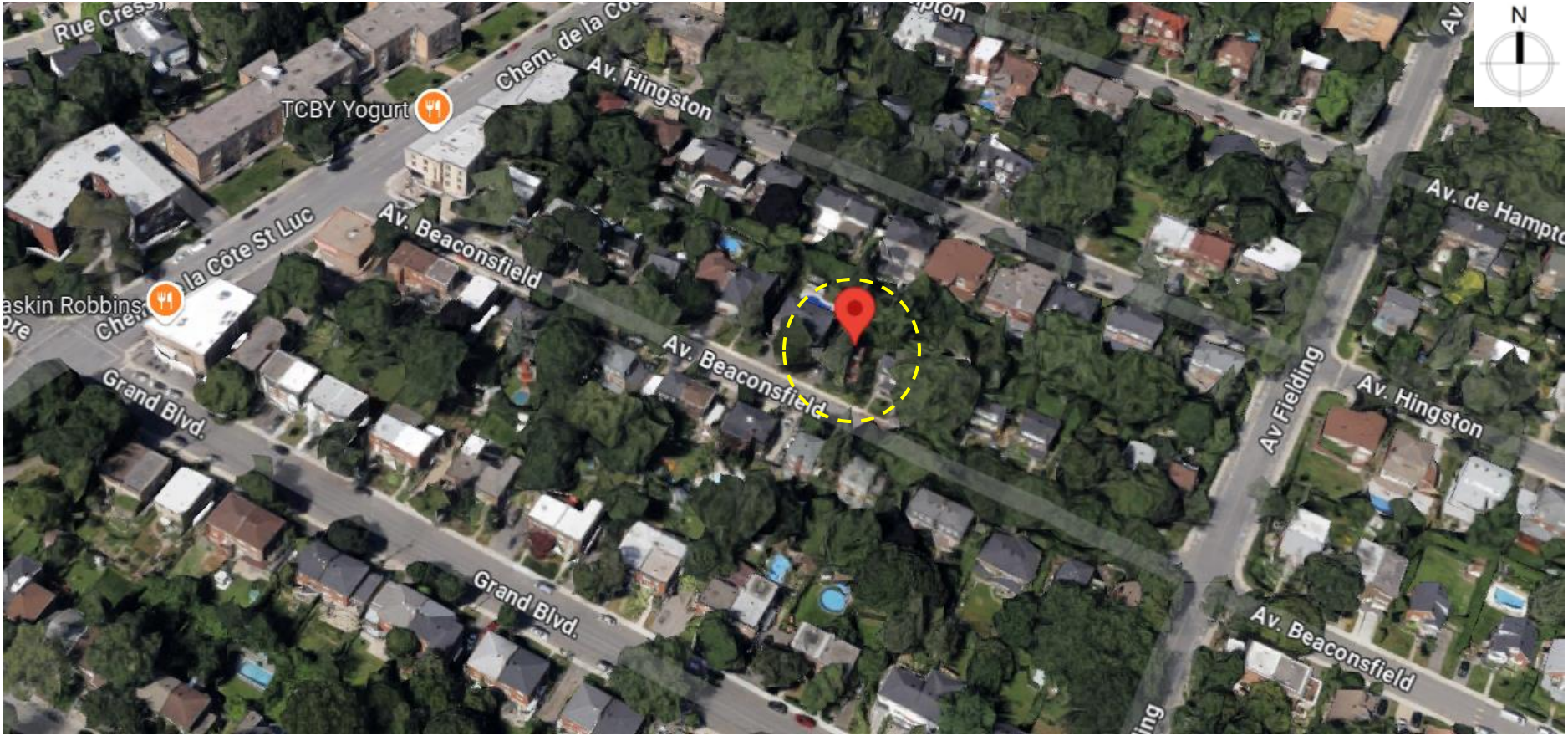
03

RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet.

CONTEXTE

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



LOCALISATION : DISTRICT LOYOLA



AVENUE DE BEACONSFIELD





FAÇADE PRINCIPALE

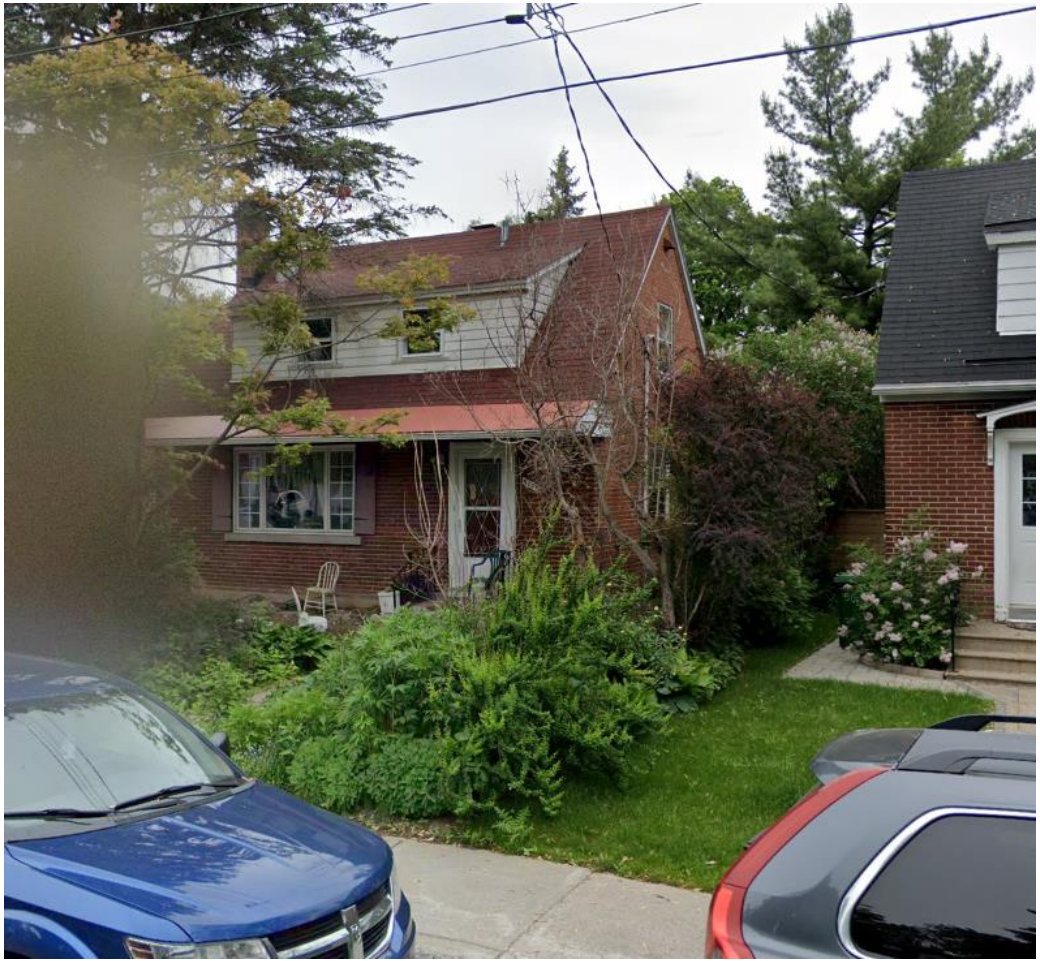


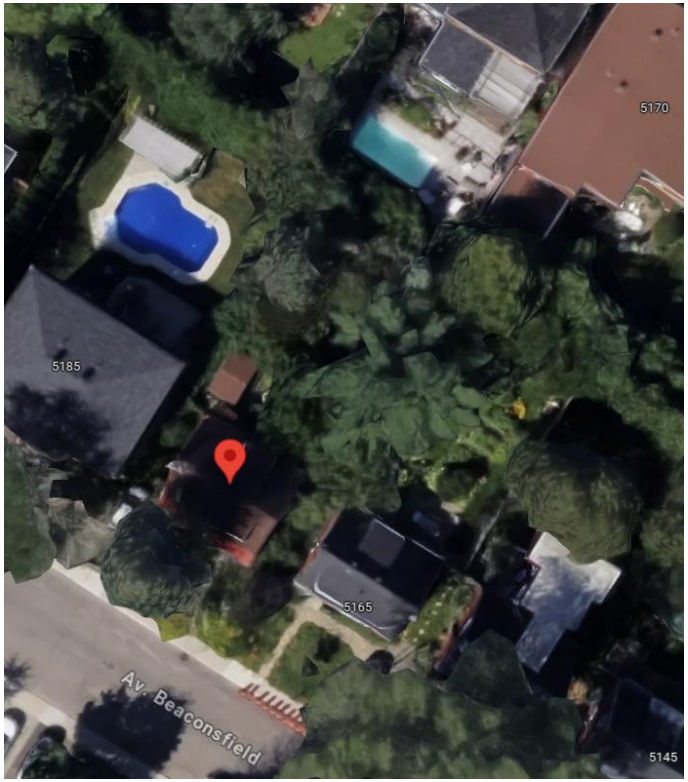
ARRIÈRE

EXISTANT

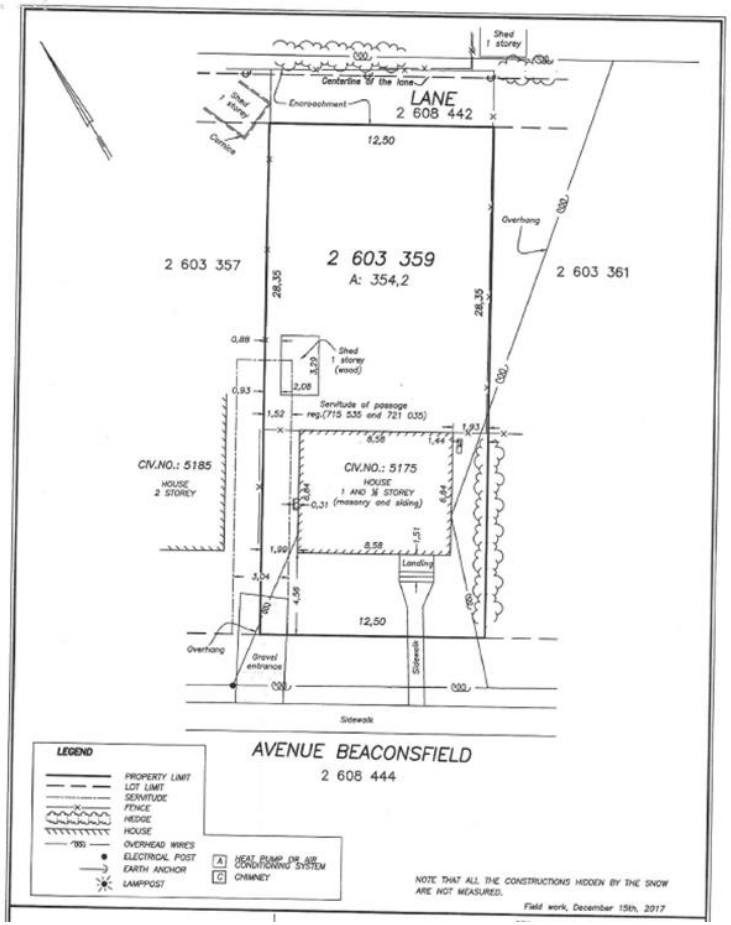


EXISTANT

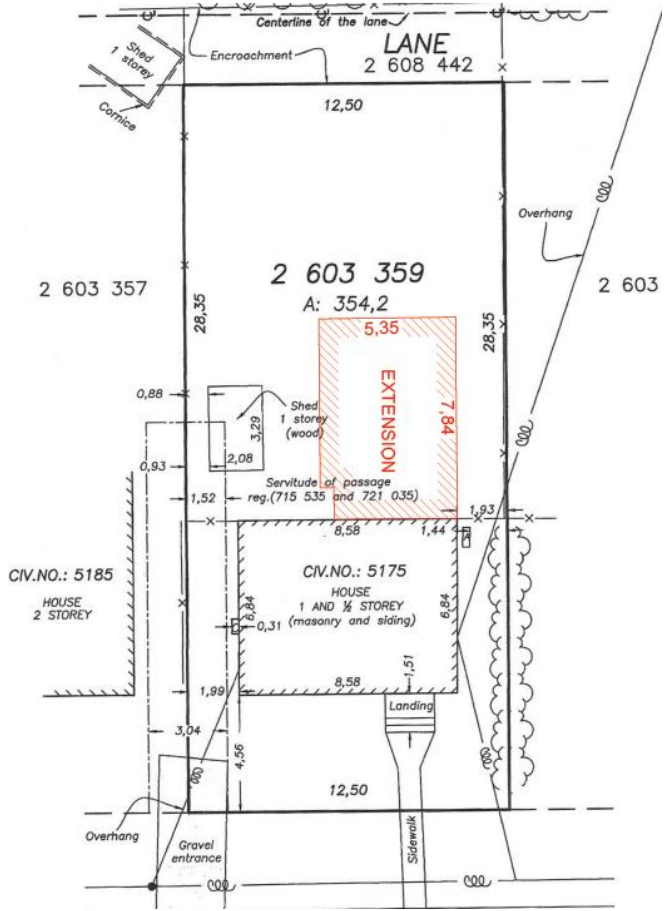




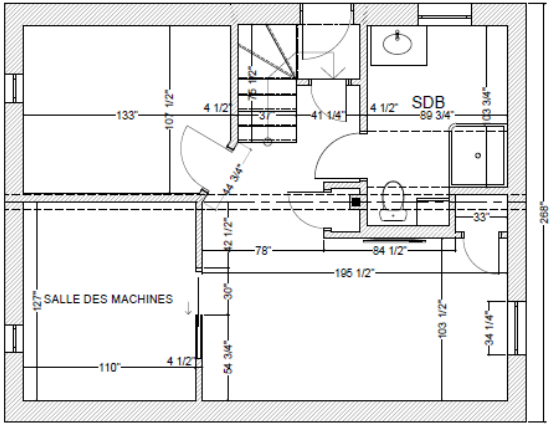
- **LE PROJET VISE À AGRANDIR LE BÂTIMENT DANS LA COUR ARRIÈRE.**
- **LA MODIFICATION DE VOLUME EST ASSUJETTIE AU PIIA.**



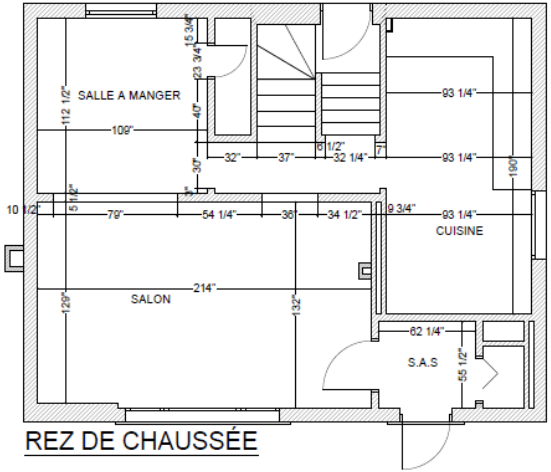
EXISTANT



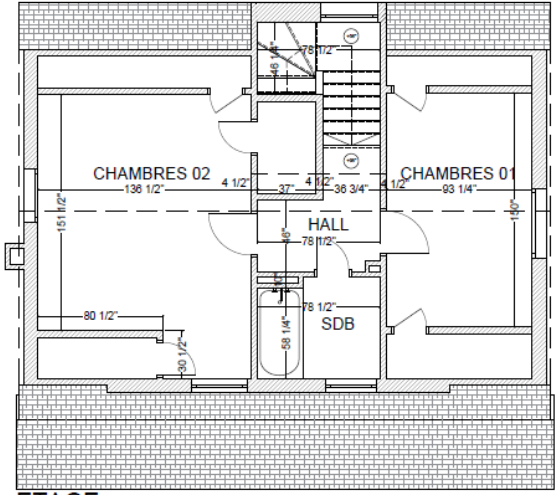
PROOSÉ



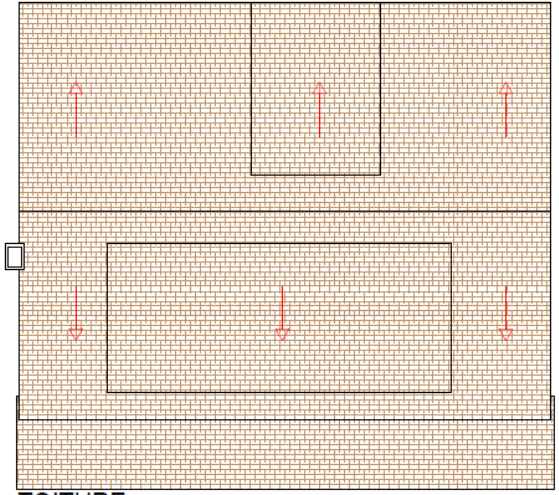
SOUS SOL



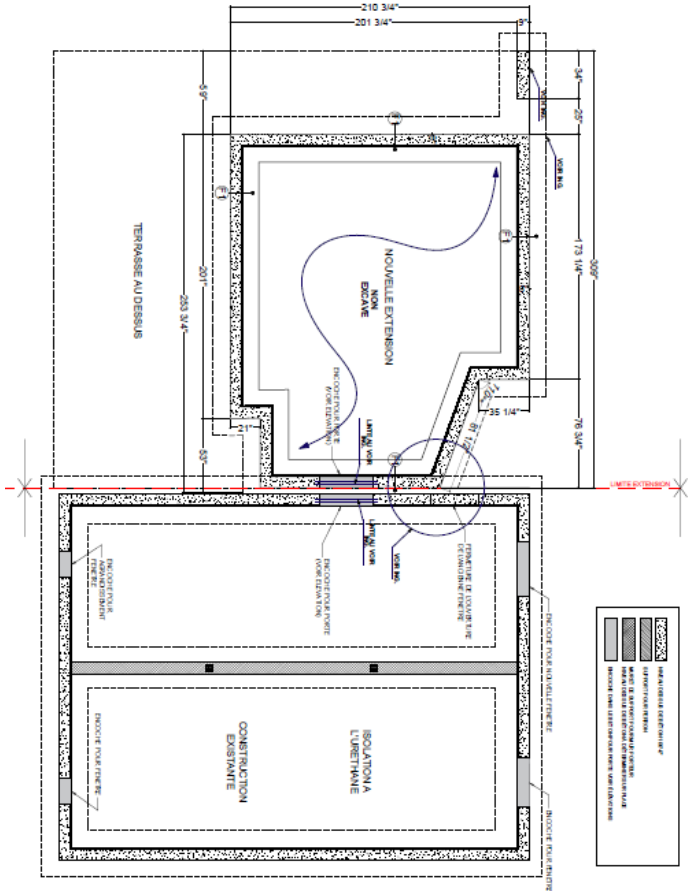
REZ DE CHAUSSÉE



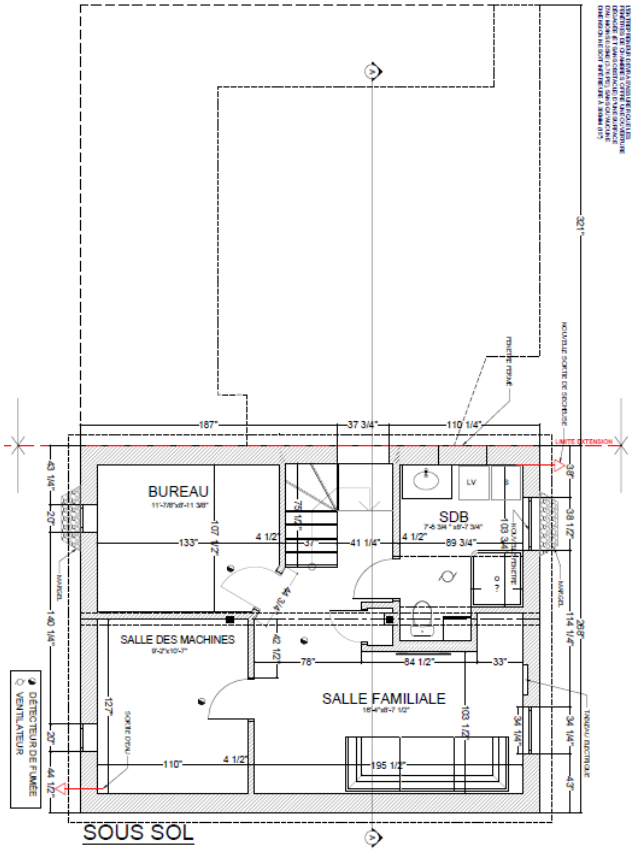
ETAGE



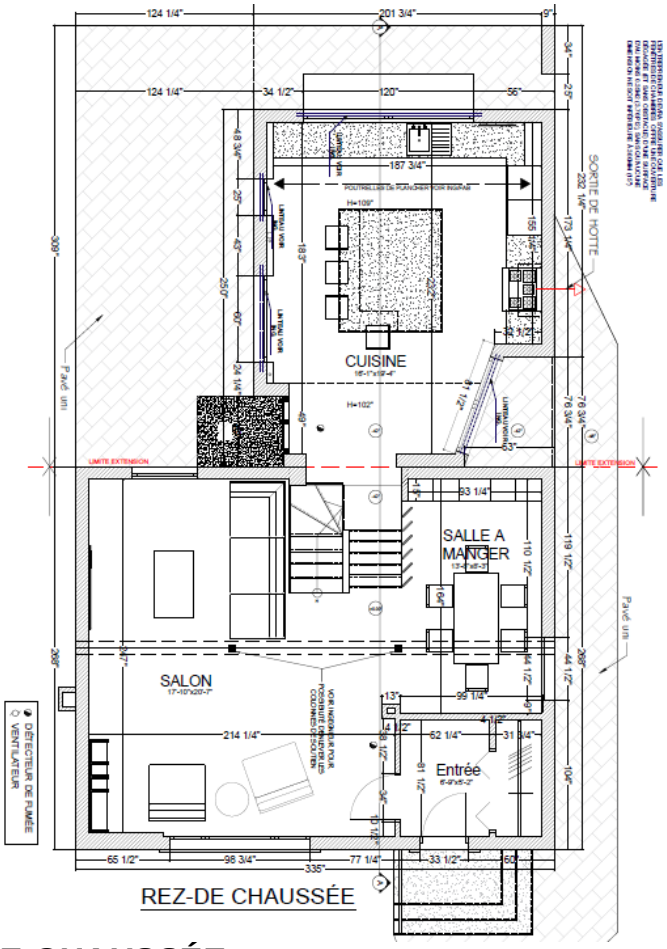
TOITURE



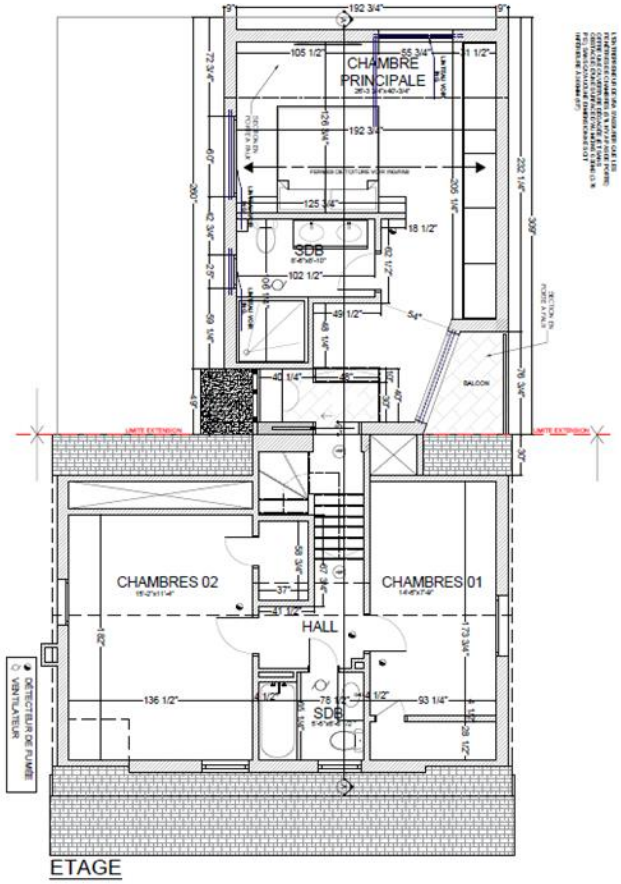
FONDATION



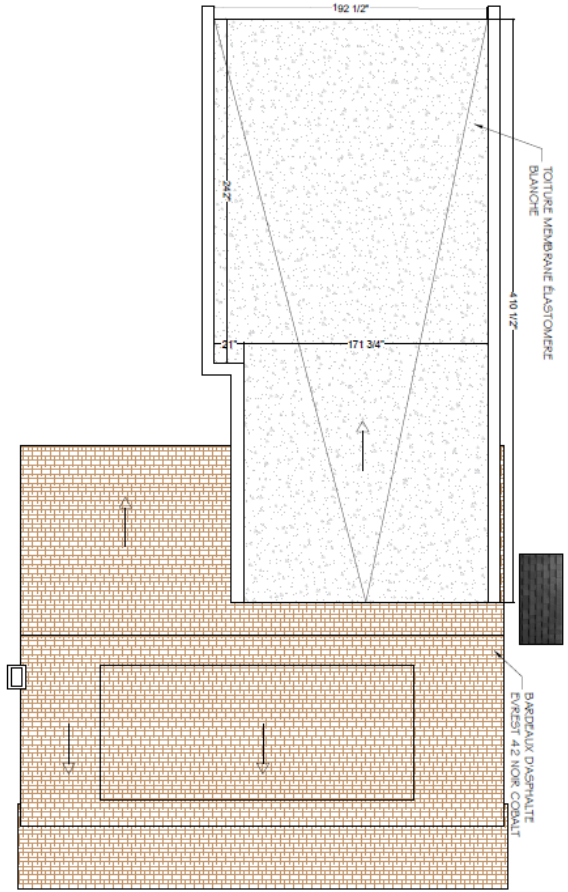
SOUS-SOL



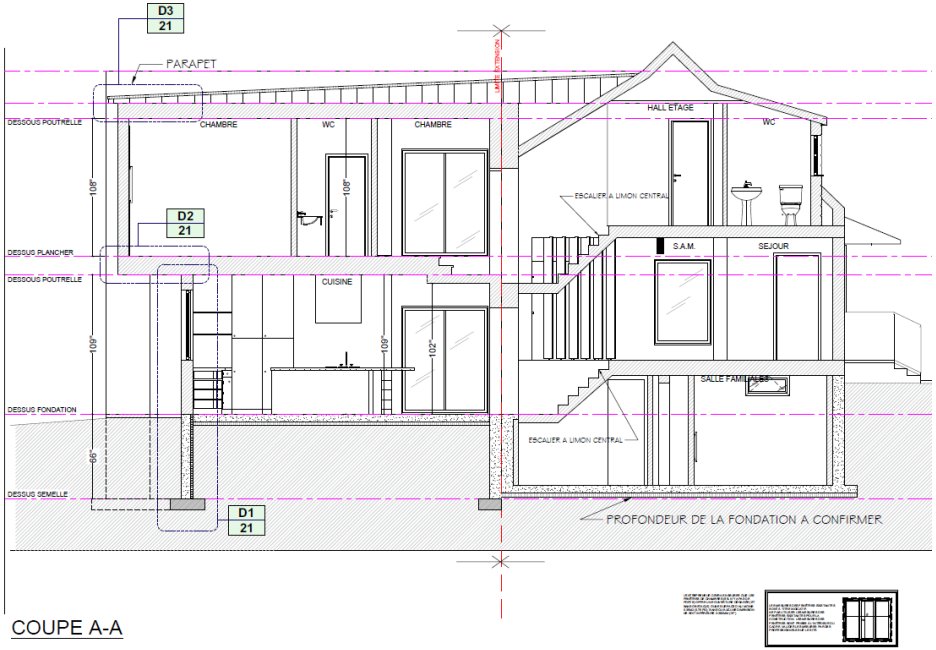
REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE



TOITURE



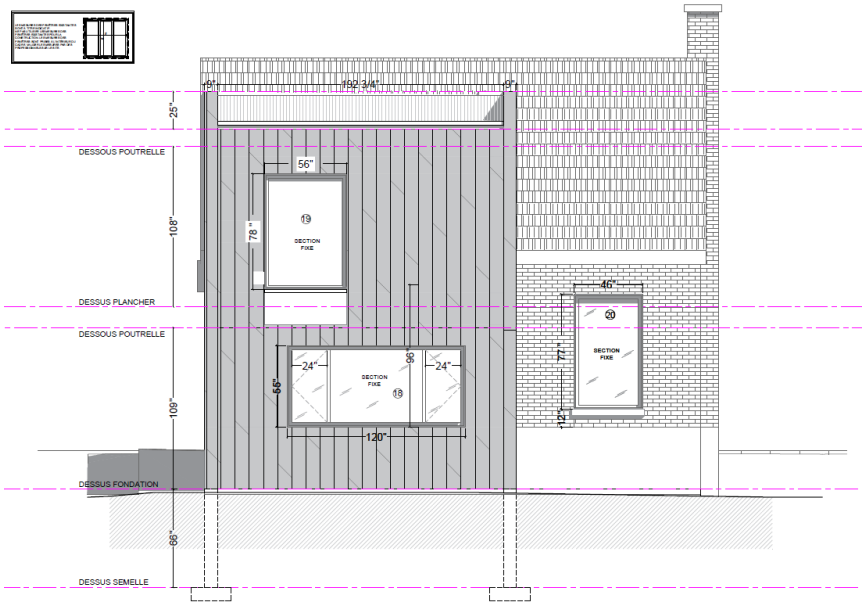
COUPE A-A

TOIT

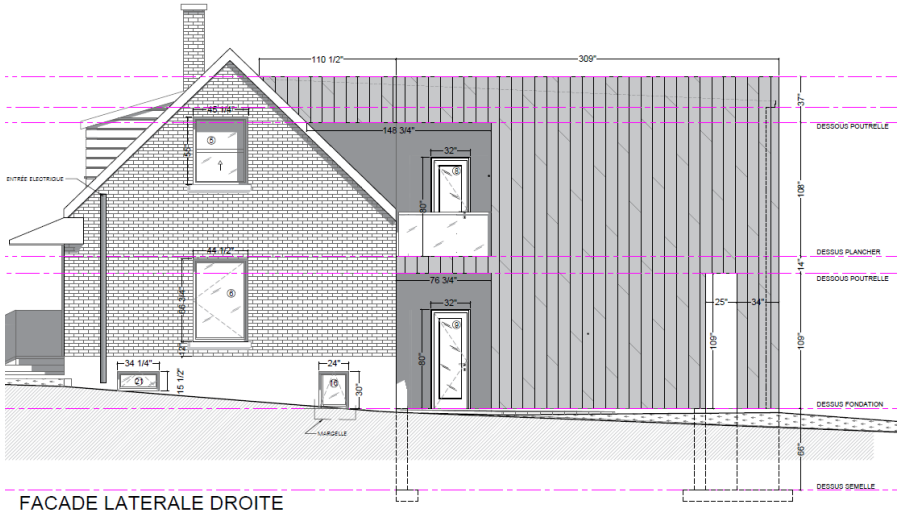
COUPE



FAÇADE PRINCIPALE



ARRIÈRE

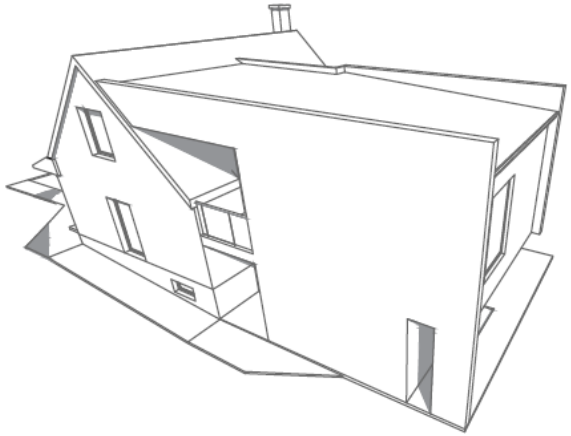


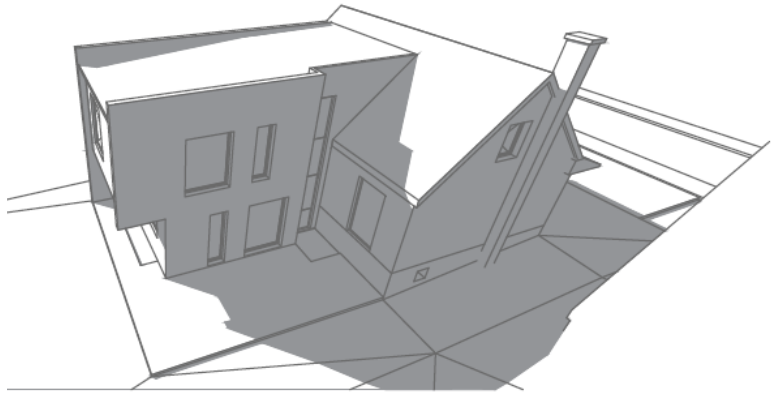
FACADE LATERALE DROITE



LATÉRALE DROITE

LATÉRALE GAUCHE

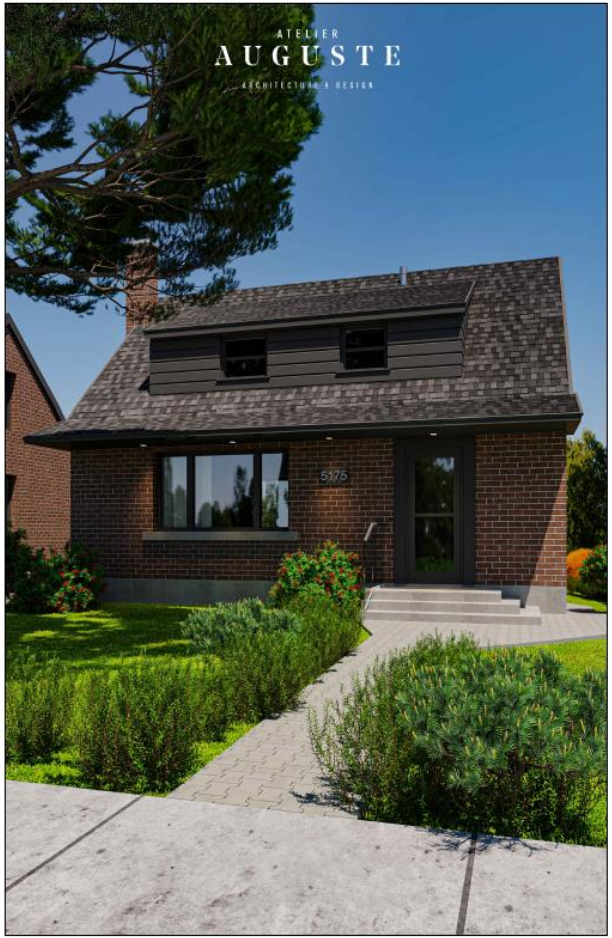









ATELIER
AUGUSTE
ARCHITECTURE & DESIGN


ATELIER
AUGUSTE
ARCHITECTURE & DESIGN
5175

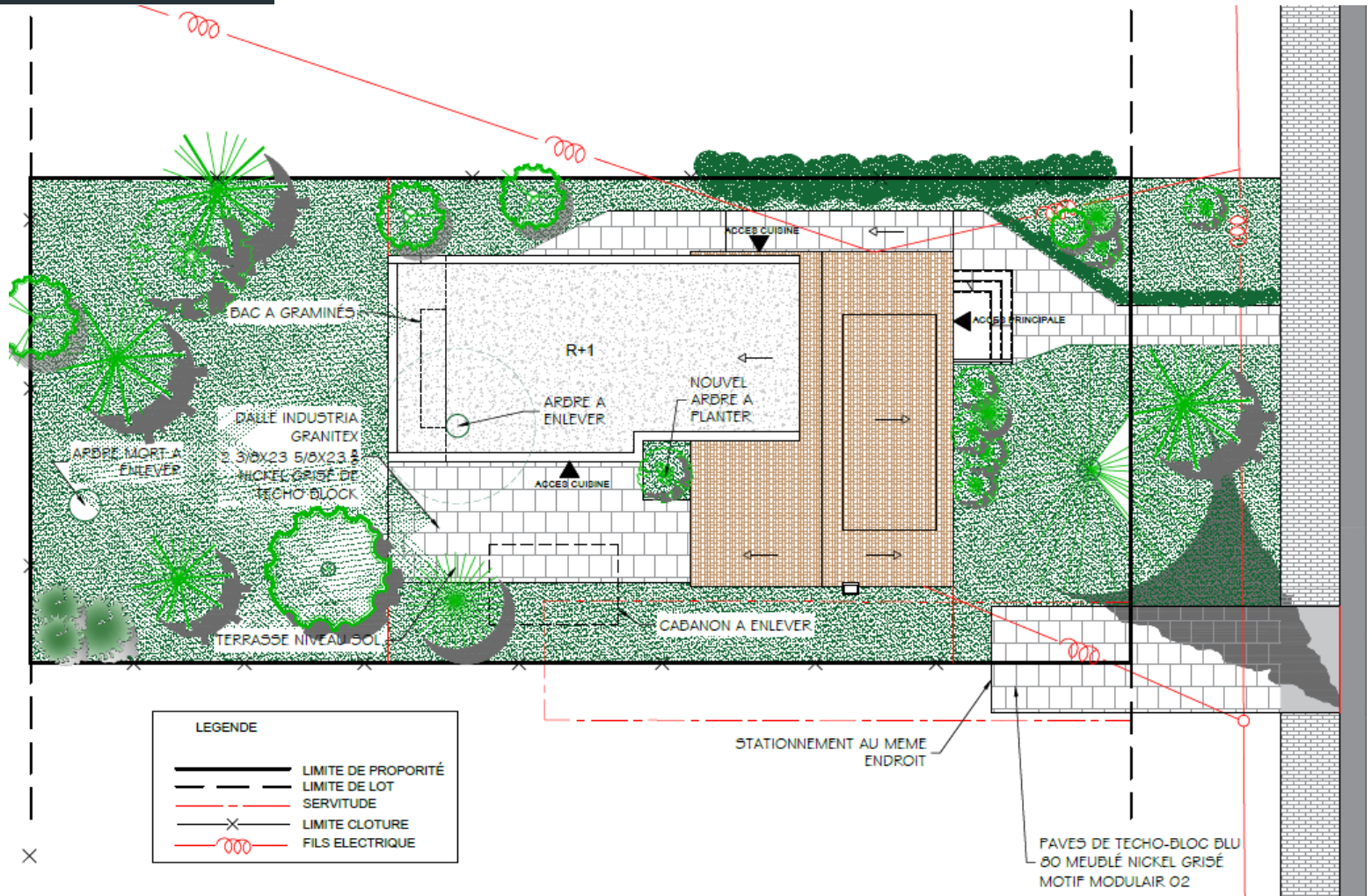

ATELIER
AUGUSTE
ARCHITECTURE & DESIGN

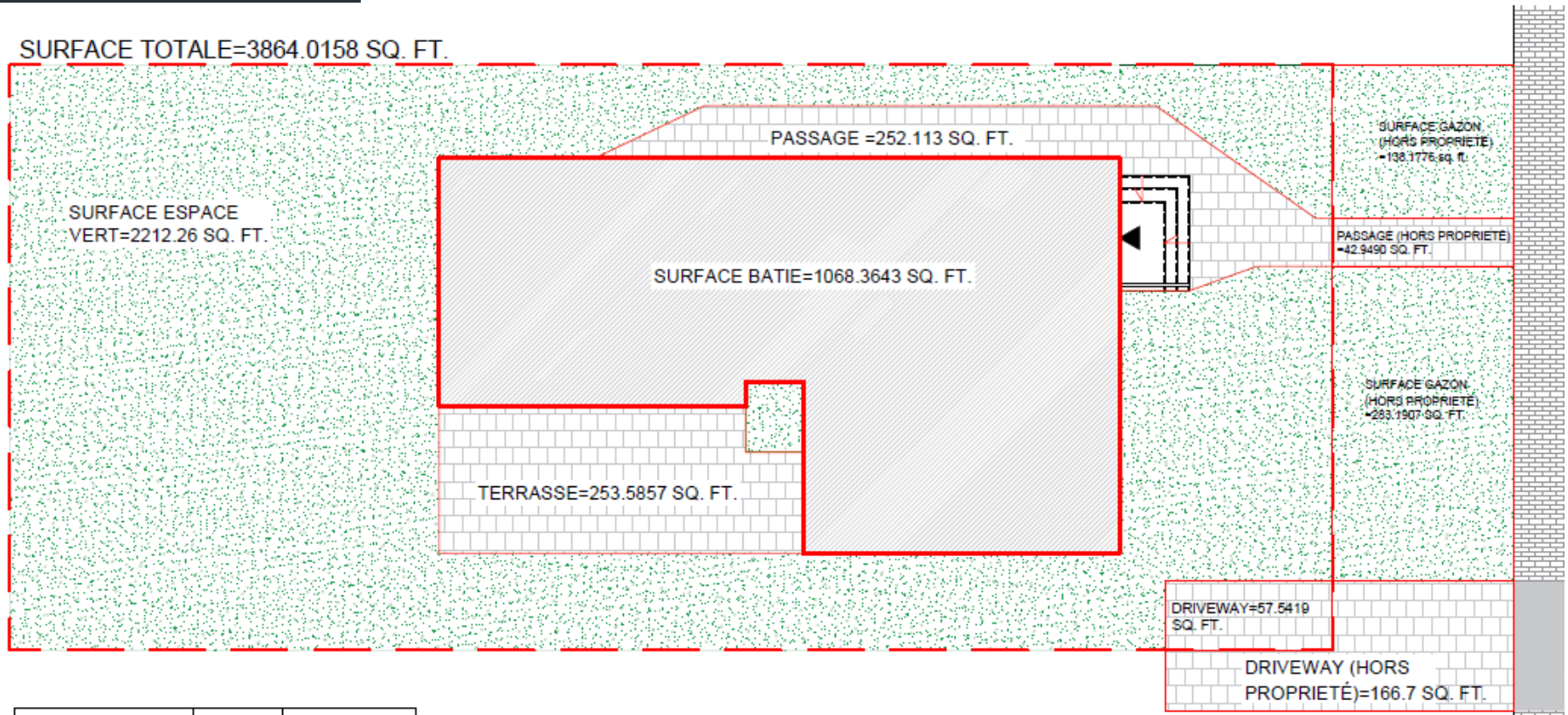

ATELIER
AUGUSTE
ARCHITECTURE & DESIGN

Lambris de bois véritable

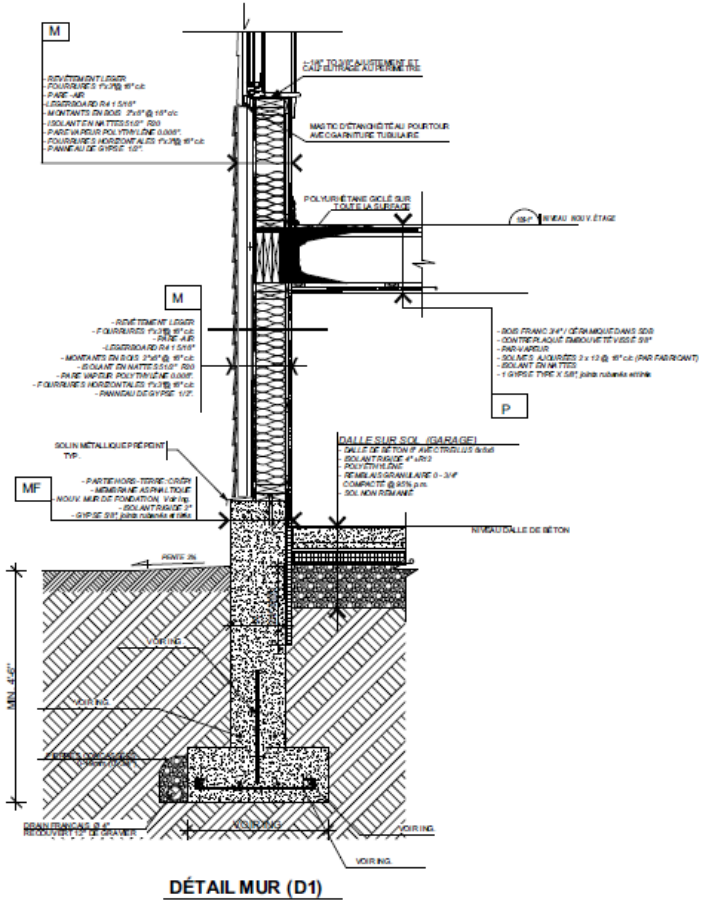


Maibec Échantillons

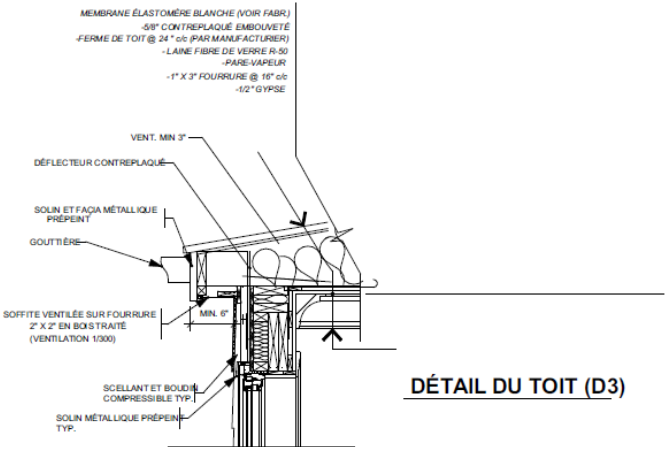

ACCÈS CUISINE
BAC A GRAMINÉS
R+1
ACCÈS PRINCIPALE
ARBRE A ENLEVER
NOUVEL ARBRE A PLANTER
DALLE INDUSTRIA GRANITEX 2 3/8X23 5/8X23 5/8 NICKEL GRISÉ DE TECHO BLOCK
ARBRE MORT A ENLEVER
ACCÈS CUISINE
CABANON A ENLEVER
TERRASSE NIVEAU SOL
STATIONNEMENT AU MEME ENDROIT
PAVÉS DE TECHO-BLOC BLU 80 MEUBLÉ NICKEL GRISÉ MOTIF MODULAIR 02
LEGENDE
LIMITE DE PROPORITÉ
LIMITE DE LOT
SERVITUDE
LIMITE CLOTURE
FILS ELECTRIQUE



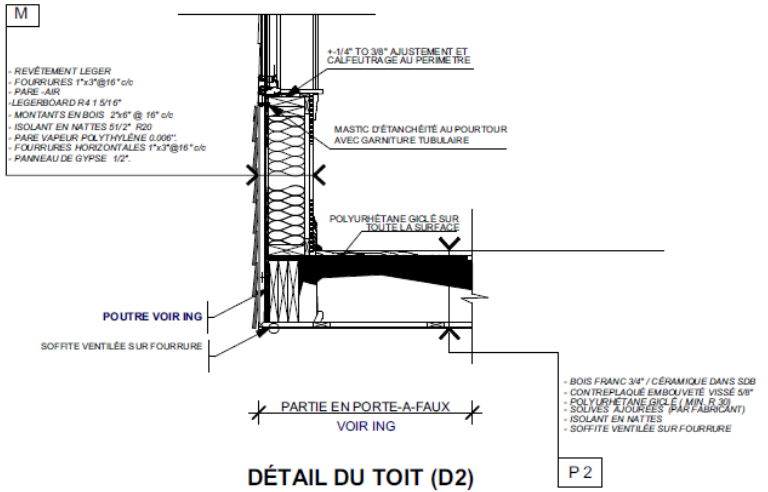
ESPACE	SURFACE	POURCENTAGE
SURFACE DE PROPRIETÉ	3864.01 SQ.FT	100%
SURFACE ESPACE VERT	2212.26 SQ.FT	58.46%
SURFACE BATIE	2212.26 SQ.FT	27%
TERRASSE	253.585 SQ.FT	6.54%
PASSAGE+DRIVEWAY	309.54 SQ.FT	8%



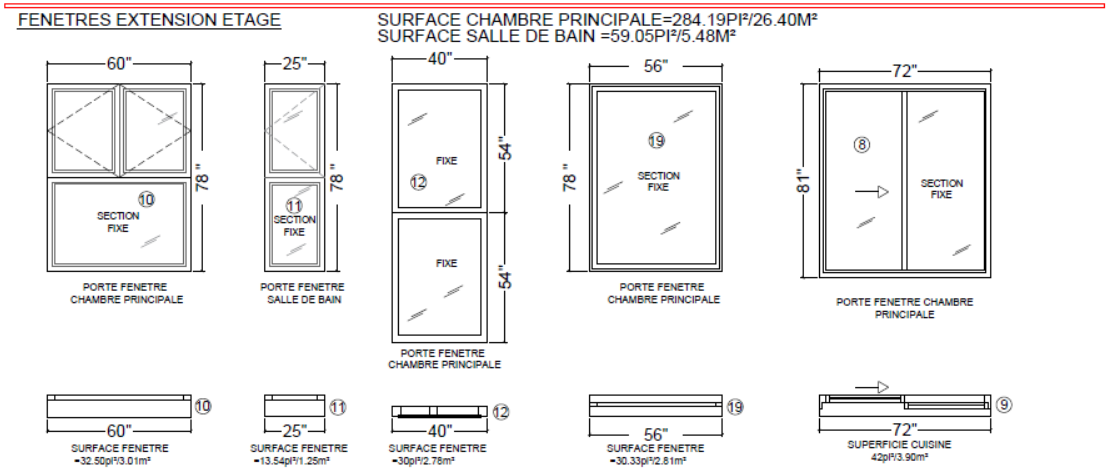
DÉTAIL MUR (D1)



DÉTAIL DU TOIT (D3)



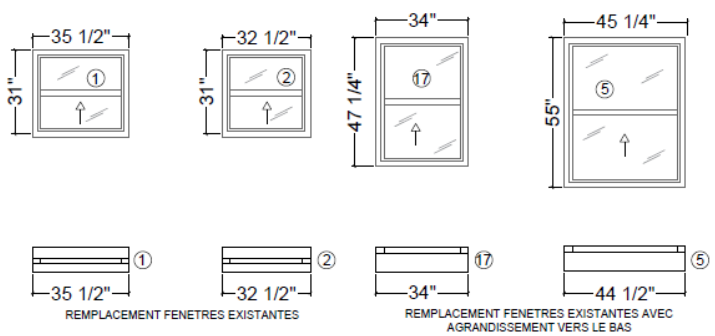
DÉTAIL DU TOIT (D2)



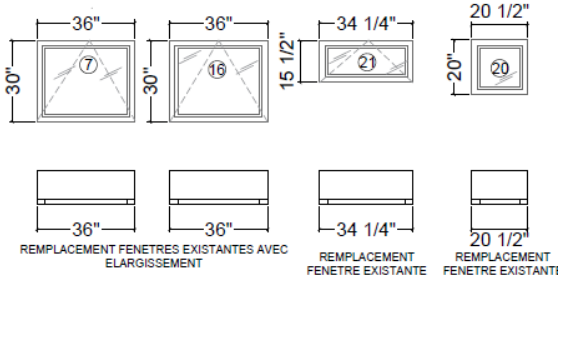
NOTE DE FENETRES ET PORTES:
- TOUTES LES FENETRES ET PORTES DEVRONT ETRENT CONFORME AVEC SENS D'OUVERTURE VALIDER AVEC LE CLIENT AVANT FABRICATION.
- FENETRES PORTES COULEURS NOIR EXTERIEUR ET BLANC INTERIEUR

FENETRES EXTENSION

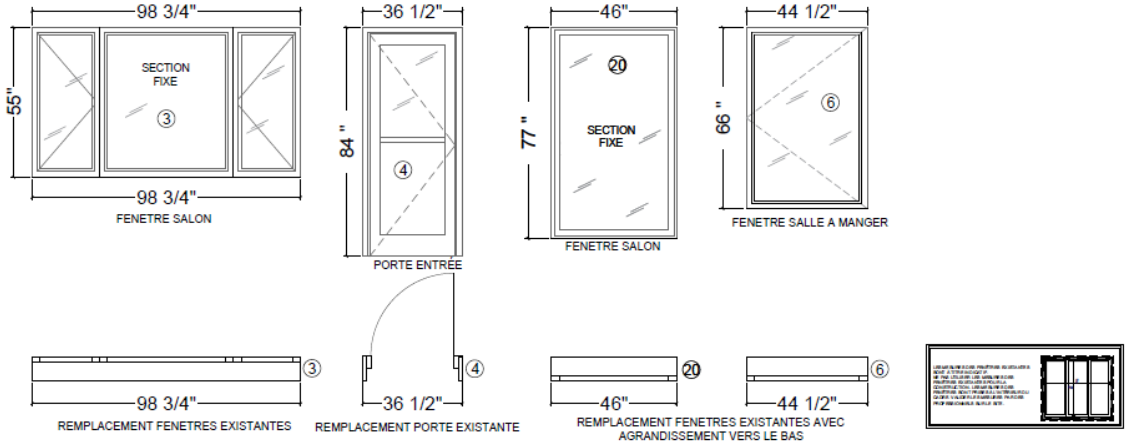
FENETRES A CHANGER ETAGE



FENETRES A CHANGER SOUS SOL



FENETRES A MODIFIER RDC



NOTE DE FENETRES ET PORTES:

-TOUTES LES FENETRES ET PORTES DEVRONT ETRENT CONFORME AVEC SENS D'OUVERTURE VALIDER AVEC LE CLIENT AVANT FABRICATION.

-FENETRES,PORTES COULEURS NOIR EXTERIEUR ET BLANC INTERIEUR.

FENETRES MAISON EXISTANTE

L'ENTREPRENEUR DEVRA S'ASSURER QUE LES FENÊTRES DE CHAMBRES OFFRE UNE OUVERTURE DÉGAGÉE (ET SANS OBSTACLE) D'UNE SURFACE D'AU MOINS 0.35M2 (3.76 PI2), SANS QU'AUCUNE DIMENSION NE SOIT INFÉRIEURE À 380MM (15")

RECOMMANDATION

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

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

ANALYSE

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

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

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	revêtement léger à préciser
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	suggèrer un retrait du toit à la jonction du bâtiment principal sur la façade latérale droite
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	
	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.	○	expression contemporaine bien maîtrisée mais qui se réfère peu à la typologie de maison de vétéran
	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	agrandissement à l'arrière
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément detype corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	○	revêtement léger à préciser
	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	cour orientée vers le Nord
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	○	revêtement sombre mais contibu à réduire l'importance du volume ajoutée
	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.	○	toiture claire réglementaire

SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	O	
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	un arbre à abattre et un arbre mort à retirer
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	peu de précisions sur les aménagements proposés
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	O	peu de précisions sur les plantations proposés
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	O	pelouse et bacs de plantation
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	X	
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	intervention à l'arrière
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	O	sentier pavé dirige vers l'entrée de la cuisine
	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	