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

PROCÈS-VERBAL

Présences - Membres du comité consultatif en urbanisme

- Magda Popeanu, présidente
- Isabelle Dumas, membre titulaire
- Jacqueline Manuel, membre titulaire
- Jean Barré Dufresne, membre titulaire
- Sophie Wilkin, membre substitut
- Francis Blouin, membre substitut

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

- Samir Admo, directeur
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller en aménagement
- Fabienne Cahour, conseillère en aménagement
- Dino Credico, conseiller en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédéric Demers, agent de recherche
- Jonathan Bouchard, chef d'équipe - Quartier Namur-Hippodrome

Présences - Autres

- Clément Badra, responsable soutien aux élus

1. Ouverture de l'assemblée
La présidente, Madame Magda Popeanu, ouvre l'assemblée à 17h00.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le retrait du point 4.10 et l'ajout du point 5.1.

3. Approbation des procès-verbaux des séances du 11 juin et 16 juillet 2025
Le procès-verbal de la séance du 11 juin est adopté l'unanimité. L'adoption du procès-verbal de la séance du 16 juillet 2025 est reportée à une séance ultérieure.

4. Dossiers à l'étude

4.1 Terrain au coin Jean-Talon ouest et Clanranald - PIIA – F. Cahour - 15 min
Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), le projet d'opération cadastrale visant à créer le lot constructible 6 696 295 situé à l'intersection de la rue Clanranald et du prolongement de la rue Jean-Talon ouest, le lot 6 696 294 qui sera l'emprise du prolongement de la rue Jean-Talon ouest et le lot 6 696 296 qui sera le lot résiduel du lot initial 2 648 223 - dossier relatif à la demande de permis 3003569572.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande du Service des infrastructures du réseau routier visant à morceler le lot 2 648 223 et à créer 3 nouveaux lots, tel que montré au plan projet de lotissement préparé par l'arpenteur-géomètre Vincent Villeneuve, minute numéro 630, en date du 24 juillet 2025, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 23 juillet 2025.

La propriété de l'ancien hippodrome appartenant à la Ville de Montréal se situe sur les lots numéro 2 384 988 et 2 648 223. Il est proposé de morceler le lot 2 648 223 en trois nouveaux lots permettant le développement d'un premier projet résidentiel sur le site de l'hippodrome :
- Lot 6 696 295 : Lot constructible d'une superficie de 4 777,7 m2 faisant l'objet de la présente approbation;
- Lot 6 696 294 : Emprise d'une nouvelle rue d'une superficie de 2 697,7 m2 qui sera le prolongement de la rue Jean-Talon lors du développement du quartier;
- Lot 6 696 296 : résiduel du lot 2 648 223 d'une superficie de 370 252,1 m2 qui fera l'objet d'opération cadastrale lors des prochains développements.

L'opération cadastrale est située dans un secteur visé par l'approbation des plans assujettie au PIIA en vertu des dispositions applicables au quartier Namur-hippodrome.
Seul le lot 6 696 295 est visé par les objectifs et critères de PIIA portant sur une opération cadastrale dans le Quartier Namur-hippodrome (art 65).

ANALYSE DE LA DIVISION
Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans ci-joints sont conformes et recommande qu'ils soient 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.

Une préoccupation est soulevée relativement à ce premier projet qui sera isolé dans un secteur non encore développé considérant que le reste de la phase 1 sera développé ultérieurement. La DAUM mentionne que la cohérence entre le projet du lot constructible soumis en PIIA et le reste de la phase 1 est assurée par les équipes de la Ville dans le cadre de la mise en œuvre du Quartier Namur-hippodrome.

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 5165, avenue Isabella - Garderie – D. Credico - 10 min

Étudier, conformément à l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (L.R.Q., chapitre S-4.1.1), une demande visant à autoriser la transformation et l'occupation à des fins de garderie du bâtiment jumelé situé au 5165, avenue Isabella - dossier relatif à la demande 3003572637

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à autoriser une garderie, en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (Loi S-4.1.1), a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 30 juillet 2025.

La garderie, opérant sous le nom Le Nid de Namur, est située au 4987 rue Paré. Cette garderie est en activité depuis 15 ans. Bien établie dans la communauté, elle dessert le quartier de Côte-des-Neiges. Il s'agit d'une garderie privée subventionnée de 80 enfants.

Le propriétaire de l'immeuble, où se trouvent les locaux de la garderie, a informé le requérant, lors du processus de renouvellement du bail, qu'il pourrait envisager le redéveloppement de l'ensemble du bâtiment, situé au 4987 rue Paré. La garderie possède actuellement un bail de 5 ans, jusqu'en 2030, avec une option de renouvellement de 5 ans. À tout moment pendant l'option de renouvellement, le propriétaire peut donner un préavis de 12 mois pour quitter le local, s'il décide de redévelopper le site.

Pour cette raison, la garderie a commencé à envisager son déménagement vers un emplacement sans condition, pour garantir sa stabilité à long terme dans la communauté.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
La Direction recommande l'adoption de la résolution pour les raisons suivantes :

- L'usage "garderie" peut être autorisé en vertu de l'Article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance;
- L'emplacement proposé pour une garderie est adéquat puisqu'il se situe dans un voisinage résidentiel dans lequel on retrouve plusieurs services de proximité (école, centre communautaire, secteur commercial du corridor Décarie);
- L'usage est compatible avec le lieu d'insertion et contribue à l'amélioration de la qualité de vie du quartier par la revalorisation d'un immeuble vacant;
- Des clôtures et des espaces tampons végétalisés sont exigés en vue de préserver la quiétude des voisins résidentiels;
- Le projet d'agrandissement, s'il y a lieu, sera évalué en vertu du règlement sur les PIIA pour ses caractéristiques architecturales et paysagères.

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- Prévoir une clôture aux périmètres du terrain;
- Prévoir un enclos extérieur ou un espace intérieur pour entreposer les matières résiduelles;
- Prévoir un espace pour au moins 9 unités de stationnement pour vélos;
- Prévoir un espace pour les poussettes dans la cour latérale nord ou à l'intérieur.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre se questionne sur l'emplacement qui est proposé par le débarcadère sur rue. Il est signifié que les enfants auront à traverser la rue pour accéder à la garderie. En réponse, il est indiqué qu'il y a des contraintes au niveau des études techniques pour ne pas le localiser à cet emplacement, entre autres, il y a la reconfiguration future de la rue Isabella. Les membres demandent de favoriser un débarcadère du même côté que la garderie pour que les familles n'aient pas à traverser la rue. Un membre demande également que le délai de validité de l'usage soit de 5 ans au lieu de 3 pour donner plus de flexibilité au requérant.

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 :

- Prévoir une clôture aux périmètres du terrain;
- Prévoir un enclos extérieur ou un espace intérieur pour entreposer les matières résiduelles;
- Prévoir un espace pour au moins 9 unités de stationnement pour vélos;
- Prévoir un espace pour les poussettes dans la cour latérale nord ou à l'intérieur ;
- Ajuster le délai de réalisation du projet à 60 mois.

À titre de commentaire, le comité recommande de favoriser un débarcadère sur rue du même côté que la garderie afin que les familles n'aient pas à traverser la rue.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.3 3000, avenue Lacombe - 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 une ouverture en façade du duplex isolé situé au 3000, avenue Lacombe - dossier relatif à la demande de permis 3003568881.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à transformer une ouverture en façade a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 22 juillet 2025.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes C et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent une modification à la forme et la grandeur d'une ouverture (non conforme à l'article 105).

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 à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient 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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.4 3568, avenue Marlowe - 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 la saillie en façade du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3568, avenue Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3003561639.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à transformer la saillie en façade a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 7 juillet 2025.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes C et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent une modification à l'aspect et la forme du perron (non conforme à l'article 105.1).

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

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.5 4655, avenue Beaconsfield - 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 retirer une ouverture sur le mur latéral gauche du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4655, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3003558423.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à retirer une ouverture sur le mur latéral gauche a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 23 juin 2025.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes B et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent une modification à l'aspect et à la forme d'une ouverture (non conforme à l'article 105).

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 à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.6 3815, avenue Wilson - 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 une ouverture en façade du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3815, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3003540377.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à transformer une ouverture en façade a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 13 mai 2025.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes C et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent une modification à l'aspect et à la forme d'ouvertures (non conforme à l'article 105).

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 à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.7 4686, avenue Earnscliffe - 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 des ouvertures sur la façade et sur le mur gauche du duplex isolé situé au 4686, avenue Earnscliffe - dossier relatif à la demande de permis 3003558698.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à transformer des ouvertures en façade a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 25 juin 2025.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes B et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent une modification à l'aspect et la forme d'une ouverture (non conforme à l'article 105).

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 à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.8 4032, avenue de Hampton - 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 remplacer la marquise au-dessus du perron du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4032, avenue de Hampton - dossier relatif à la demande de permis 3003558210.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à remplacer la marquise au-dessus du perron a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 23 juin 2025.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des normes B et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visent une modification à l'aspect et à la forme de la marquise (non conforme à l'article 105.1).

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

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

- Le projet devra respecter les plans déjà approuvés par le permis 3001652133-23.

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 :

- Le projet devra respecter les plans déjà approuvés par le permis 3001652133-23

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.9 4020, Grand Boulevard - PIIA - JS Laporte - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer une porte et sept fenêtres sur le mur arrière du bâtiment institutionnel identifié comme lieu de culte d'intérêt et situé au 4020, Grand boulevard - dossier relatif à la demande de permis 3003557421.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 19 juin 2025.

Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) comprennent le remplacement d'une porte et d'un ensemble de fenêtres visibles depuis l'avenue de Kensington. Cette portion du bâtiment est occupée par une garderie.

La propriété est répertoriée dans la liste des immeubles significatifs et localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-C). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, par.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

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

- Ajuster les proportions de la fenêtre #4 afin de conserver l'alignement avec l'imposte au-dessus de la porte #1;
- Privilégier un modèle à vantail unique (à battant ou à auvent) pour les ouvertures typiques #3;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis une soumission révisée conforme aux recommandations indiquées.

Afin de s'accorder à la valeur de l'immeuble et d'améliorer l'intégration du projet, la Division de l'urbanisme suggère par ailleurs de considérer l'installation de fenêtres en bois recouvertes d'aluminium et de procéder au remplacement de chacune des trois (3) fenêtres de la cuisine*.

(*) Prévoir à cet endroit, au besoin, un panneau tympan permettant d'installer une unité de climatisation.

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 :

- Ajuster les proportions de la fenêtre #4 afin de conserver l'alignement avec l'imposte au-dessus de la porte #1;
- Privilégier un modèle à vantail unique (à battant ou à auvent) pour les ouvertures typiques #3;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis une soumission révisée conforme aux recommandations indiquées.

Afin de s'accorder à la valeur de l'immeuble et d'améliorer l'intégration du projet, le comité suggère de considérer l'installation de fenêtres en bois recouvertes d'aluminium et de procéder au remplacement de chacune des trois (3) fenêtres de la cuisine*.

(*) Prévoir à cet endroit, au besoin, un panneau tympan permettant d'installer une unité de climatisation.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.10 2244, avenue Prud'homme - PIIA - JS Laporte - REPORTÉ

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier le perron en façade du bâtiment unifamilial contigu situé au 2244, avenue Prud'homme - dossier relatif à la demande de permis 3003558112.

4.11 5637, avenue de Stirling - PIIA - JS Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le parement et les ouvertures en façade de l'agrandissement préalablement autorisé dans la demande de permis #3003490117, pour un bâtiment unifamilial isolé situé au 5637, avenue de Stirling - dossier relatif à la demande de permis 3003546858.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation / modification au volume a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 27 mai 2025.

Les travaux visés comprennent certains ajustements à la forme et à l'apparence de l'agrandissement préalablement approuvé par le comité au mois de février 2025. Le projet conserve l'essentiel de ses

caractéristiques et n'implique aucune intervention susceptible d'altérer l'expression architecturale du corps principal. Les modifications les plus sensibles concernent le remplacement du parement et l'ajout d'une porte piétonne en façade du volume ajouté.

La propriété est localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). L'approbation des nouveaux plans est visée par le 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 est conforme aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet.

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 5295, avenue Trenholme - PIIA - JS Laporte - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier une ouverture localisée sous le niveau du rez-de-chaussée en façade du bâtiment unifamilial isolé situé au 5295, avenue Trenholme - dossier relatif à la demande de permis 3003561238.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 3 juillet 2025 en vue du réaménagement des aires de plancher au sous-sol d'une maison de vétéran typique.

Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) se limitent à la modification d'une fenêtre en façade localisée sous le niveau du rez-de-chaussée. Le projet permet d'assurer le maintien et la pérennité des principales caractéristiques du bâtiment.

La propriété est située en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-F). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

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

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

4.13 5340, avenue Louis-Colin - PIIA - JS Laporte - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à installer une clôture et à modifier une saillie en façade du bâtiment unifamilial isolé situé au 5340, avenue Louis-Colin - dossier relatif à la demande de permis 3003554443.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 10 juin 2025.

Le projet vise la modification du perron et de l'accès au bâtiment situé face à la rue Fendall ainsi que l'installation d'une clôture ajourée en cèdre dans la cour avant, et dont la hauteur varie selon la topographie (maximum 6'-6'' haut). La demande a été traitée en collaboration étroite avec la Division du patrimoine, instance chargée de délivrer les autorisations requises en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

La propriété à l'étude est localisée dans le secteur et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal (AH-2). L'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1, par.2° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et de l'article 8.1 du Règlement C-5 sur les clôtures et les haies.

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 118.1, par.2° et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un AVIS FAVORABLE au projet.

La Division de l'urbanisme suggère au concepteur de revoir le tracé ainsi que le traitement du trottoir conduisant à l'entrée principale (rue Fendall).

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.

Le comité suggère au concepteur de revoir le tracé ainsi que le traitement du trottoir conduisant à l'entrée principale (rue Fendall).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5. Varia

5.1 6644-6646, avenue de Monkland - PIIA - JS Laporte - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant à transformer les saillies sur le mur arrière d'un duplex jumelé situé au 6644-6646, avenue de Monkland - dossier relatif à la demande de permis 3003560202.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 27 juin 2025.

Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) comprennent le retrait des deux (2) galeries en porte-à faux localisées sur le mur arrière du bâtiment, le remplacement des portes existantes et l'ajout de balcons 'juliette' en fer forgé. Des contraintes structurales importantes limitent la possibilité de restaurer et d'assurer la sécurité des saillies existantes, visibles depuis l'avenue Walkley.

La propriété est située en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-C). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du 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:

- Installer des portes isolées en acier avec panneau vitré et des balcons 'juliette' en fer forgé;
- Fournir une soumission révisée complète accompagnée des détails et spécifications des composantes architecturales approuvées par le comité.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Les membres recommandent que la Juliette devrait être uniquement une recommandation. Il est indiqué que le comblement de l'ouverture par une fenêtre pourrait être également acceptable. 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.

A titre de commentaire, le comité propose d'installer des portes isolées en acier avec panneau vitré et des balcons 'juliette' en fer forgé;

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6. Levée de l'assemblée

La présidente, Madame Magda Popeanu, lève l'assemblée à 18h55.

Ce procès-verbal a été approuvé le 10 septembre 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

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA
Quartier Namur-Hippodrome
Rue Clanranald/prolongement rue Jean Talon Ouest (6 696 295, 6 696 294, 6 696 296)

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), le projet d'opération cadastrale visant à créer le lot constructible 6 696 295 situé à l'intersection de la rue Clanranald et du prolongement de la rue Jean-Talon ouest, le lot 6 696 294 qui sera l'emprise du prolongement de la rue Jean-Talon ouest et le lot 6 696 296 qui sera le lot résiduel du lot initial 2 648 223 - dossier relatif à la demande de permis 3003569572.

2025/08/13

01

CONTEXTE

Projet d'opération cadastrale dans le Quartier Namur-Hippodrome visant à morceller le lot initial 2 648 223 en 3 lots :

- lot constructible 6 696 295 d'une superficie de 4 777,7 m2 située le long de la rue Clanranald et du prolongement de la rue Jean-Talon Ouest
- lot 6 696 294 (rue, domaine public) d'une superficie de 2 697,7 m2 situé dans le prolongement de la rue Jean-Talon Ouest
- lot 6 696 296 d'une superficie de 370 252,1 m2 qui constitue le résiduel du lot initial 2 648 223.

02

ANALYSE

Terrain localisé dans le quartier Namur-Hippodrome

Opération cadastrale assujettie aux dispositions applicables au Quartier Namur-Hippodrome en vertu de l'art. 65 du Règlement sur les PIIA de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA 22 17379)

03

RECOMMANDATION

La DAUM est favorable

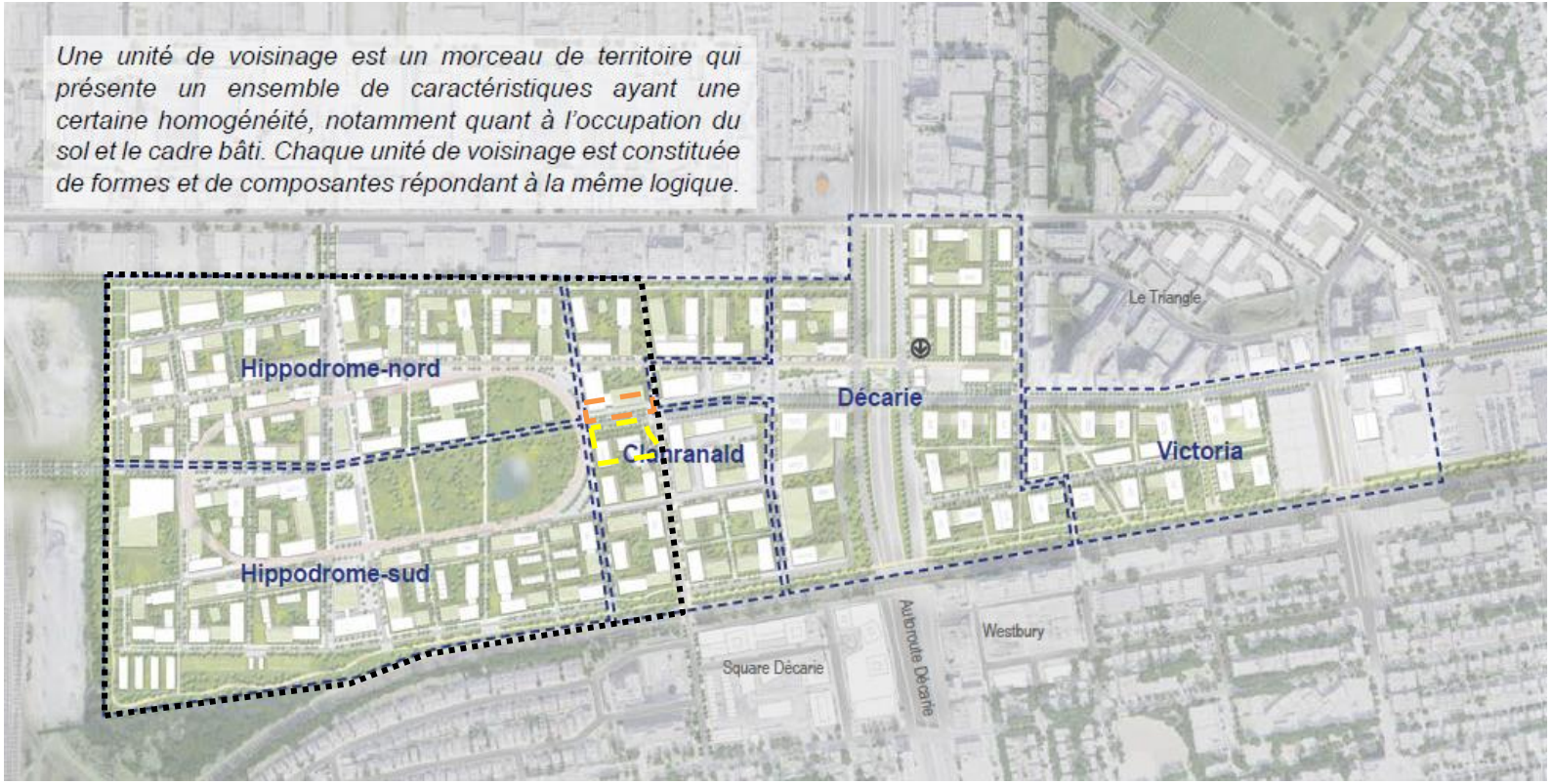
CONTEXTE

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

CONTEXTE

PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (PDAD) adopté en décembre 2024, intégré au PUM (secteurs d'opportunité d'échelle d'impact métropolitaine)

Unités de voisinage QNH

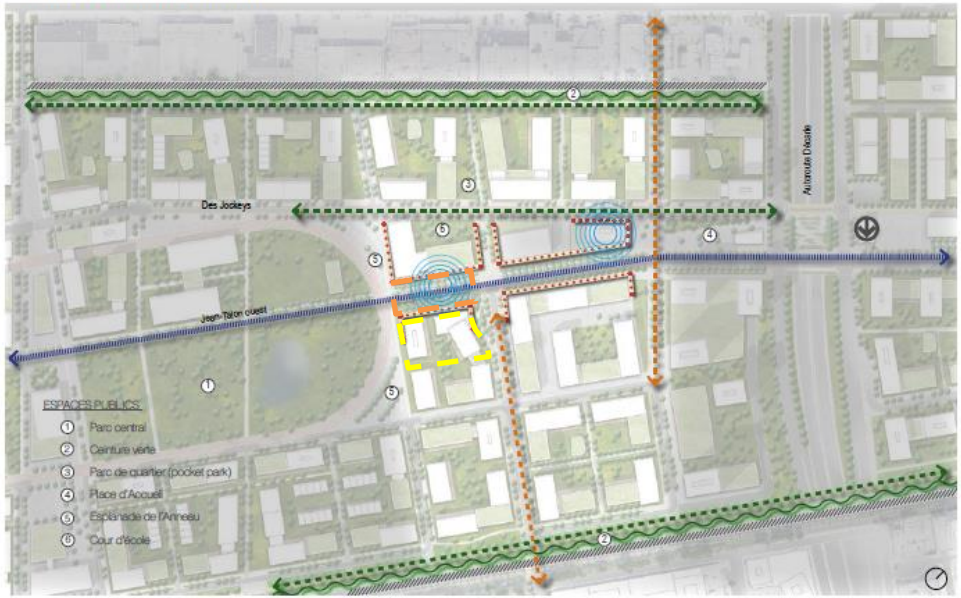


CONTEXTE

PDAD (2024)

Unité de voisinage Clanranald

Schéma d'organisation spatiale



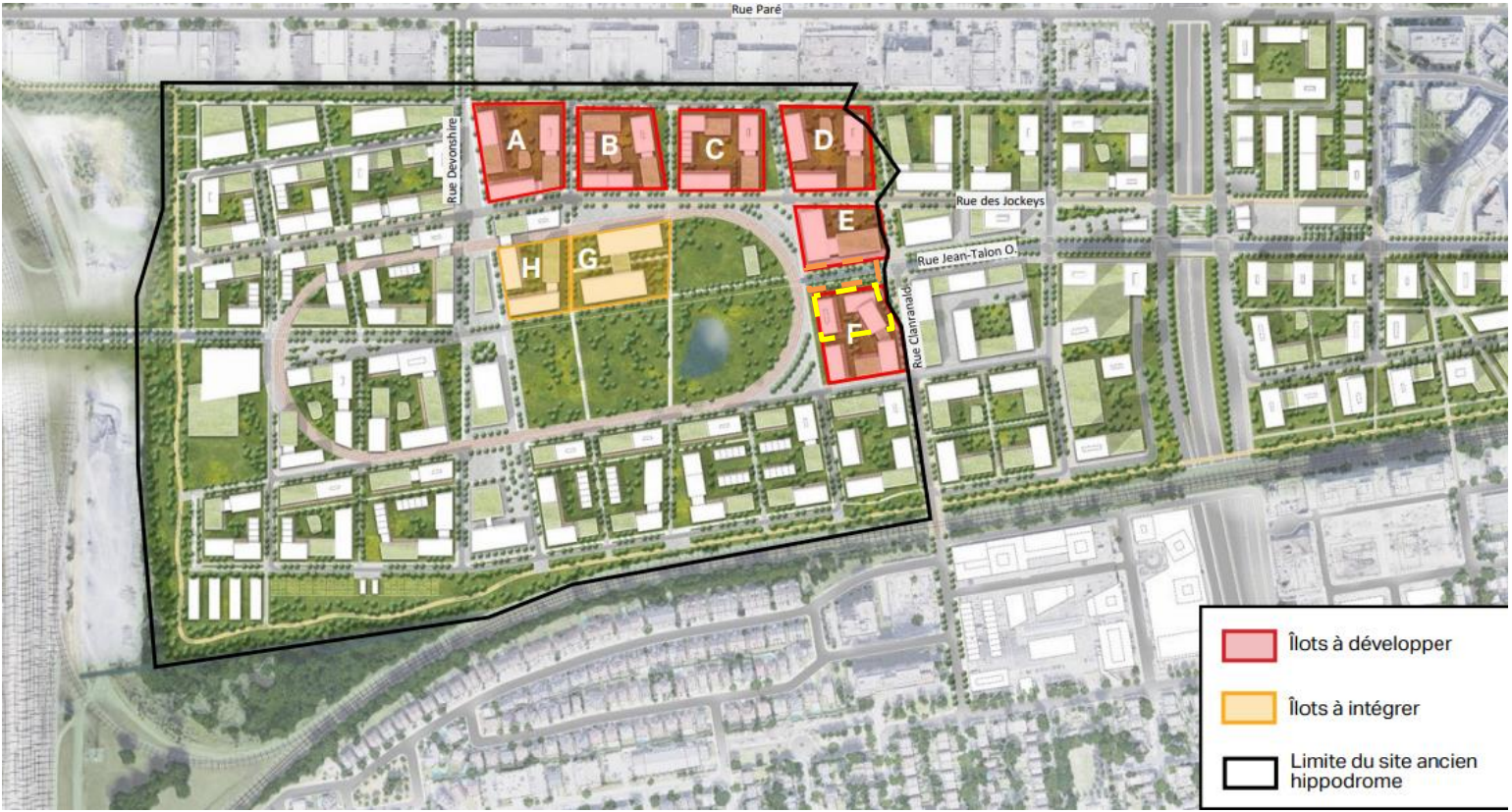
LÉGENDE

- Barrière ou nuisance à atténuer
- Axe visé pour l'implantation d'un tramway
- Nouveau lien de mobilité douce
- Nouvelle connexion aux quartiers limitrophes
- Intersection à réaménager
- Rez-de-chaussée actif
- Zone tampon avec mesures d'atténuation
- Mise en valeur des composantes identitaires
- Conservation des vues d'intérêt vers le Mont-Royal
- Coeur d'unité de voisinage (implantation potentielle d'une station logique)
- Pôle d'équipements collectifs
- Station de métro

Activités :

- Assurer l'implantation d'activités économiques non industrielles ou institutionnelles le long de la rue Jean-Talon Ouest de façon à animer le domaine public.
- Assurer la desserte de l'unité de voisinage par des commerces et des services de proximité.
- Autoriser les fonctions résidentielles lorsque celles-ci sont compatibles avec les activités économiques, à l'est de l'avenue Clanranald.
- Densifier la frange est du site de l'ancien hippodrome, notamment par l'implantation de fonctions résidentielles.
- Créer un pôle d'équipements publics et collectifs, notamment éducatif, à l'entrée du site le long de la rue Jean-Talon Ouest, de manière à les rendre accessibles par les modes de déplacements actifs et collectifs.

PLANIFICATION PHASE 1 DE L'ANCIEN HIPPODROME (PRÉLIMINAIRE)



Extrait Quartier Namur-Hippodrome – Simulation du développement Phase 1 - Scénario préférentiel rapport final – 14 mai 2025

PLANIFICATION PHASE 1 DE L'ANCIEN HIPPODROME (PRÉLIMINAIRE)



Extrait Quartier Namur-Hippodrome – Simulation du développement Phase 1 - Scénario préférentiel rapport final – 14 mai 2025

PLANIFICATION PHASE 1 DE L'ANCIEN HIPPODROME (PRÉLIMINAIRE)



Extrait Quartier Namur-Hippodrome – Simulation du développement Phase 1 - Scénario préférentiel rapport final – 14 mai 2025

PROJECTION ORTHOPHOTOGRAPHIQUE (SCHÉMATIQUE)


Rue Jean Talon
Rue Jean Talon
Rue Jean Talon

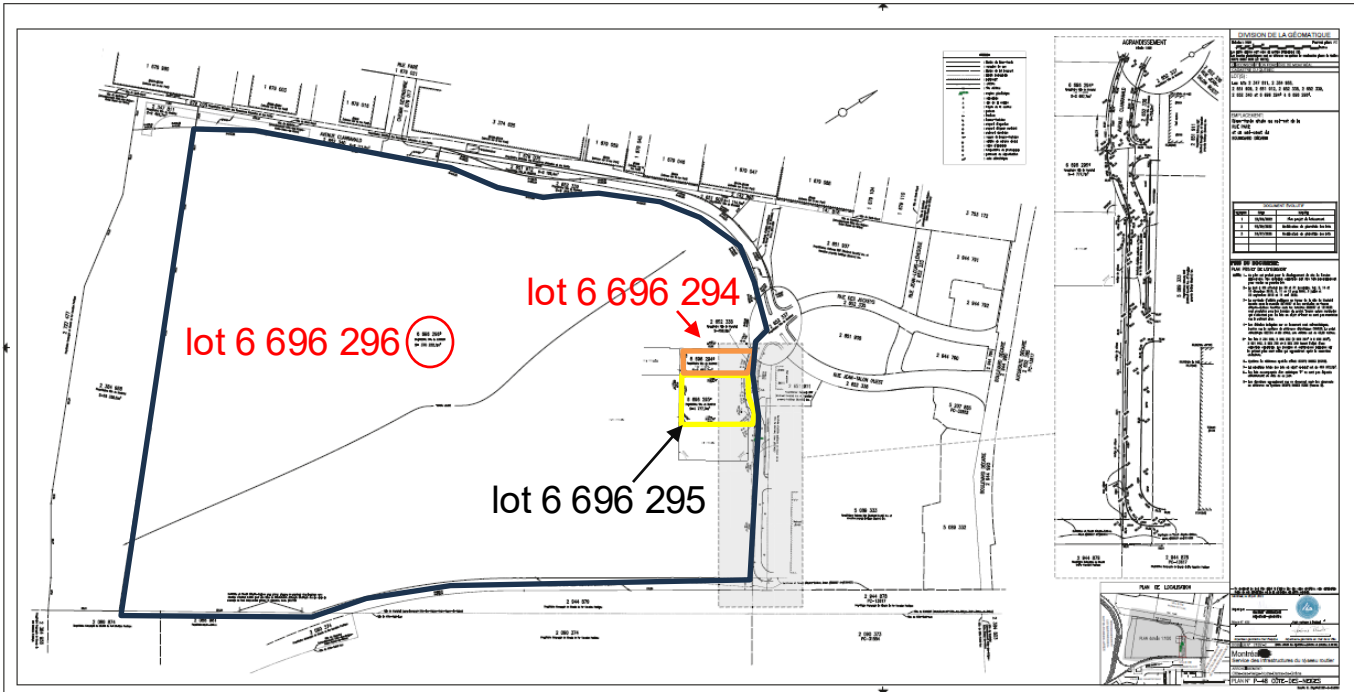
STRATÉGIES DE DÉSENCLAVEMENT







PROJET OPÉRATION CADASTRALE



Plan arpenteur-géomètre en date du 24 juillet 2025

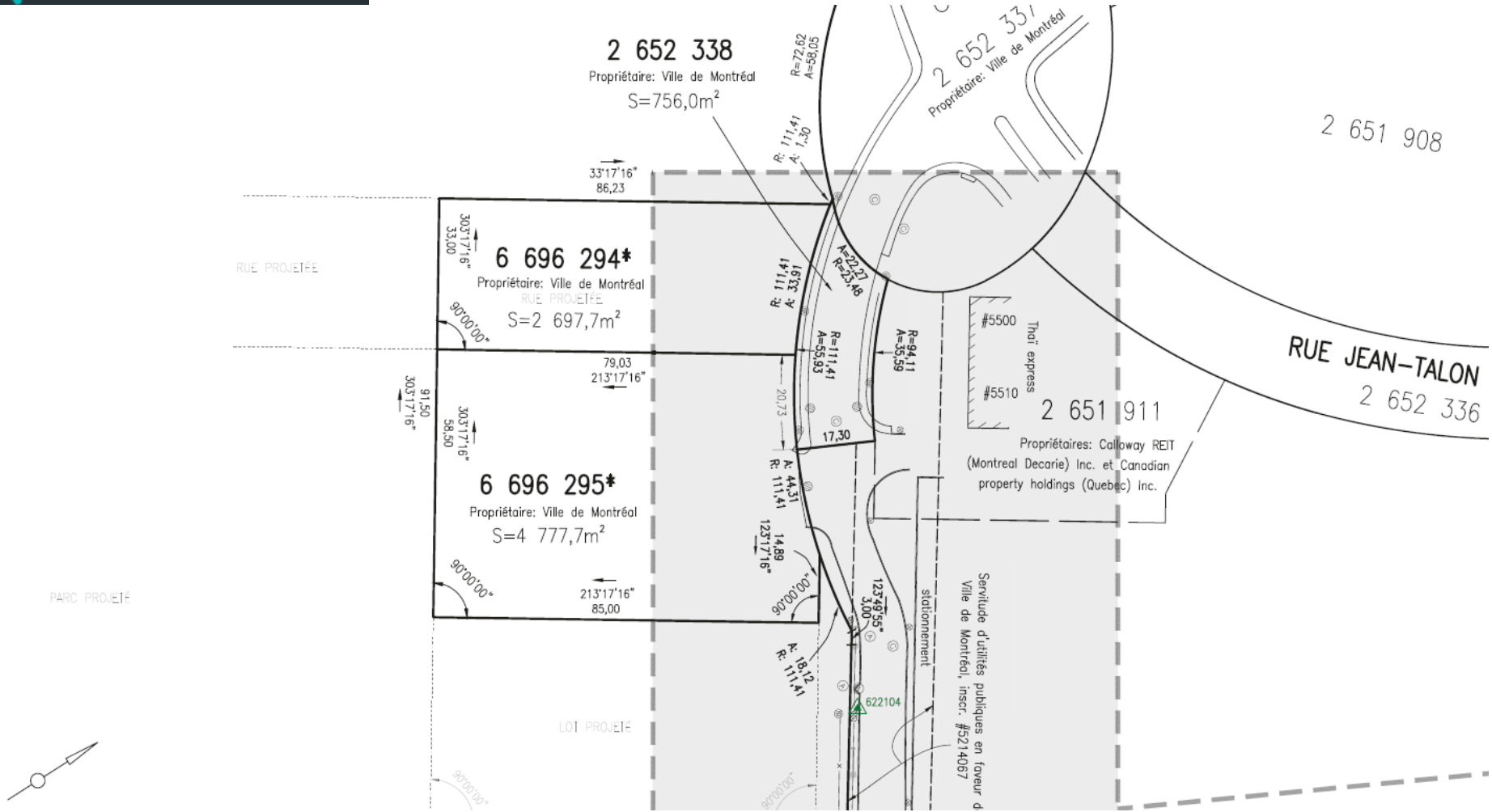
Lot initial 2 648 223 (376 854,6 m2)

- **lot 6 696 295 : lot constructible d'une superficie de 4777,7 m2;**
- lot 6 696 294 : emprise d'une nouvelle rue qui sera le prolongement de la rue Jean-Talon Ouest lors du développement du quartier;
- lot 6 696 296 : résiduel du lot initial 2 648 223 qui fera l'objet d'opération(s) cadastrale(s) lors des prochains développements

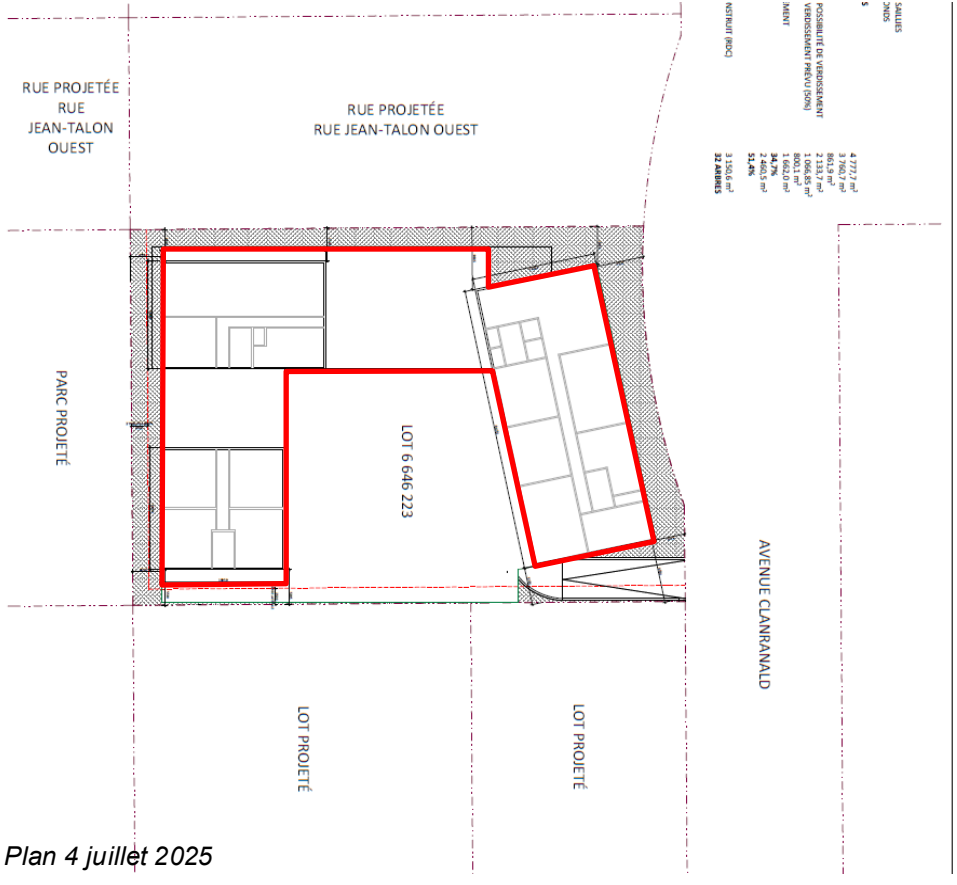
CONTEXTE



CONTEXTE


2 652 338
Propriétaire: Ville de Montréal
S=756,0m²
2 652 337
Propriétaire: Ville de Montréal
2 651 908
6 696 294*
Propriétaire: Ville de Montréal
S=2 697,7m²
6 696 295*
Propriétaire: Ville de Montréal
S=4 777,7m²
2 651 911
Propriétaires: Calloway REIT (Montreal Decarie) Inc. et Canadian property holdings (Quebec) Inc.
#5500
Thai express
#5510
RUE JEAN-TALON
2 652 336
RUE PROJETÉE
PARC PROJETÉ
LOT PROJETÉ
stationnement
Servitude d'utilités publiques en faveur de Ville de Montréal, inscr. #5214067
622104
33°17'16"
86,23
303°17'16"
33,00
91,50
303°17'16"
58,50
79,03
213°17'16"
213°17'16"
85,00
90°00'00"
R=72,62
A=58,05
R: 111,41
A: 1,30
R: 111,41
A: 33,91
A=22,27
R=23,48
R=111,41
A=55,93
R=94,11
A=35,59
20,73
17,30
A: 44,31
R: 111,41
14,89
123°17'16"
123°49'55"
3,00
A: 18,12
R: 111,41

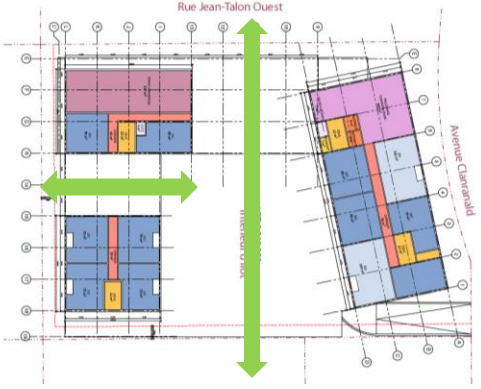
PROJET D'IMPLANTATION DU FUTURE BÂTIMENT



Plan du sous-sol



Plan du rez-de-chaussée

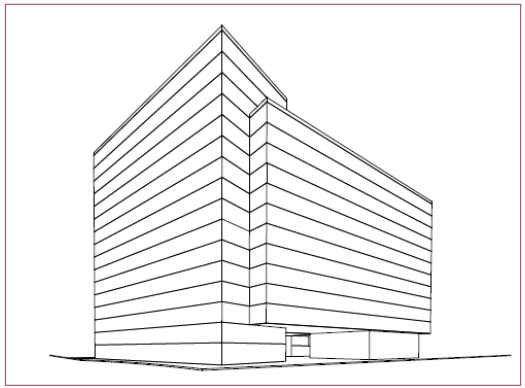


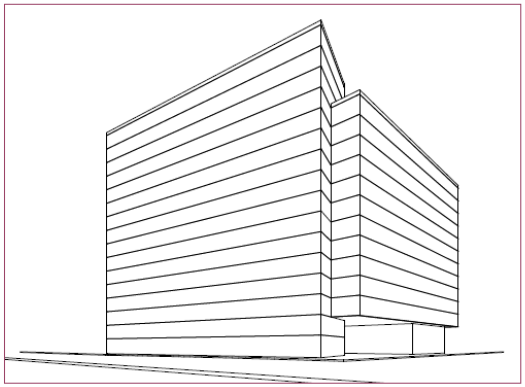
Plan 4 juillet 2025

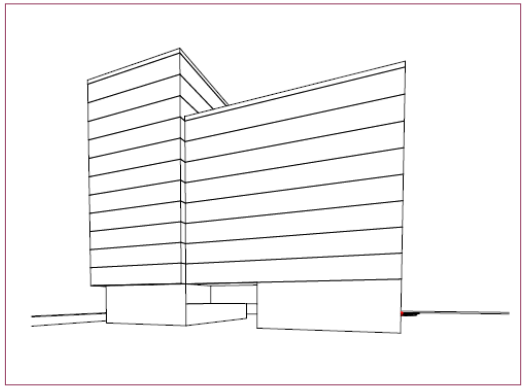
PROJET D'IMPLANTATION DU FUTUR BÂTIMENT

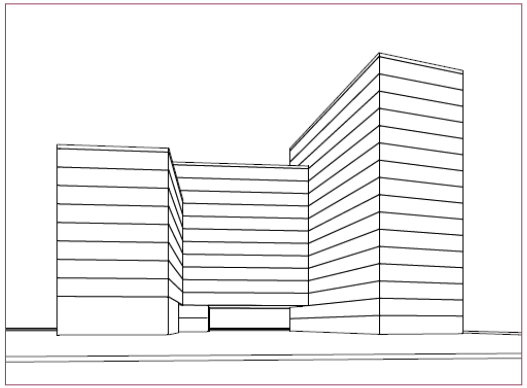
Section 2 → Plans d'étage

Perspectives









PDAD, UNITÉ DE VOISINAGE CLANRANALD, BALISES D'AMÉNAGEMENT

Schéma d'organisation spatiale



Activités :

- Assurer l'implantation d'activités économiques non industrielles ou institutionnelles le long de la rue Jean-Talon Ouest de façon à animer le domaine public.
- Assurer la desserte de l'unité de voisinage par des commerces et des services de proximité.
- Autoriser les fonctions résidentielles lorsque celles-ci sont compatibles avec les activités économiques, à l'est de l'avenue Clanranald.
- Densifier la frange est du site de l'ancien hippodrome, notamment par l'implantation de fonctions résidentielles.
- Créer un pôle d'équipements publics et collectifs, notamment éducatif, à l'entrée du site le long de la rue Jean-Talon Ouest, de manière à les rendre accessibles par les modes de déplacements actifs et collectifs.

Tissu urbain et trame :

- Assurer le redressement des rues Jean-Talon Ouest et des Jockeys.
- Reconfigurer l'intersection des rues Jean-Talon Ouest et des Jockeys en cohérence avec le redressement et le plan de désenclavement.
- Revoir la fonctionnalité de la rue Jean-Talon Ouest et viser l'implantation d'un tramway.
- Désenclaver les méga îlots par la création de nouvelles rues apaisées.
- Maintenir une accessibilité par l'avenue Clanranald et évaluer la faisabilité technique et financière de créer un lien pour franchir les voies ferrées du CPKC.

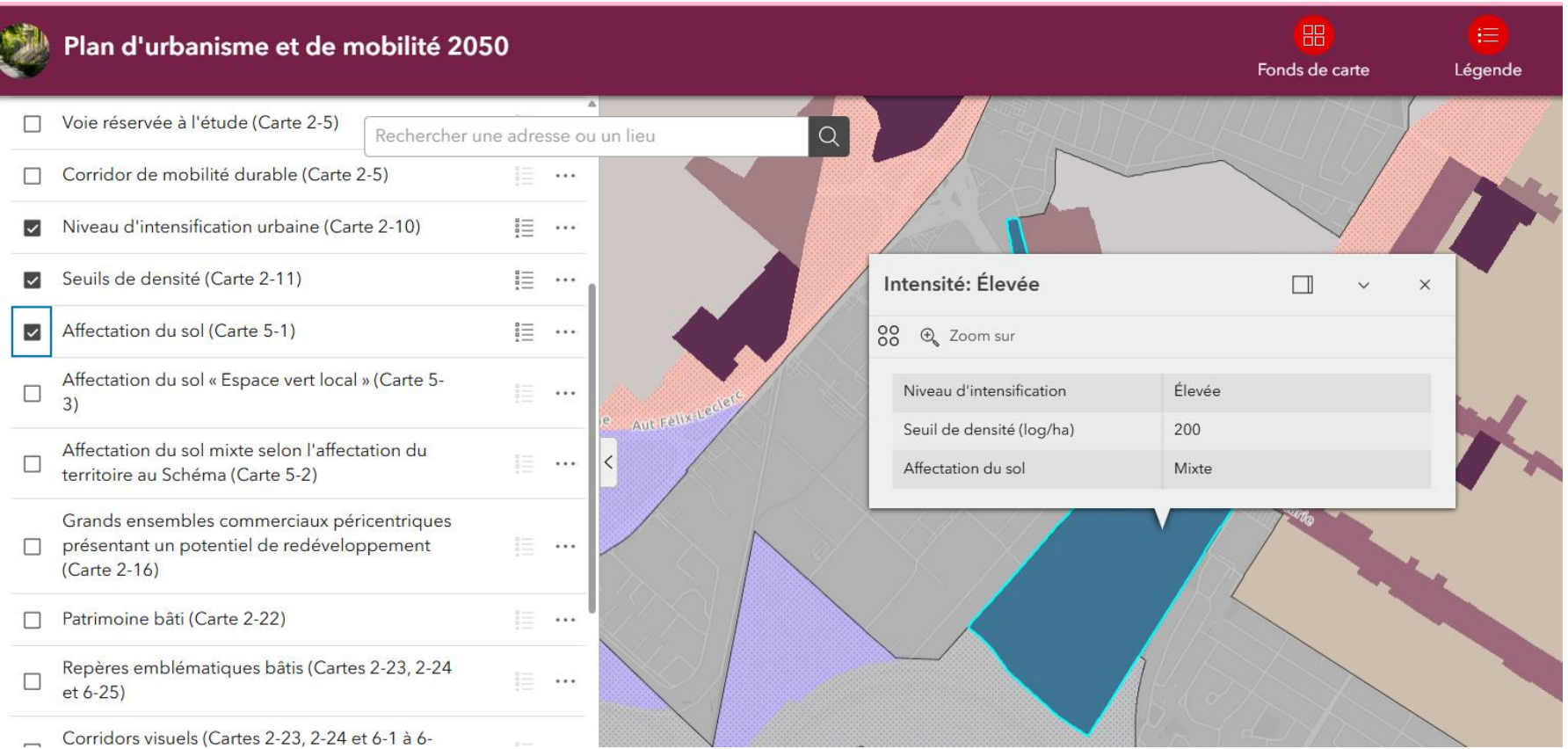


Exemple de transport collectif de type tramway, tram, Ville de Luxembourg

Paysage et cadre bâti :

- Privilégier des bâtiments de 4 à 16 étages (62 mètres) de façon à créer une gradation des hauteurs depuis les abords de la station de métro vers le site de l'ancien hippodrome.
- Adopter des dispositions particulières lors de la construction d'un bâtiment de plus de 12 étages afin de minimiser les impacts sur la qualité des milieux de vie.
- Développer et maintenir des façades commerciales ou institutionnelles animées le long de la rue Jean-Talon Ouest afin d'assurer un encadrement de la rue qui participe à un rez-de-chaussée actif.
- Éviter les accès aux stationnements sur les rues Jean-Talon Ouest et des Jockeys.
- Dépersonnaliser l'offre de cases de stationnement et éviter de donner accès au stationnement à même les bâtiments d'habitation, tout en considérant les besoins des personnes à mobilité réduite.

PLAN D'URBANISME ET DE MOBILITÉ 2050



ÉCHÉANCIER PROJET

	Opération cadastrale et PIIA (sommaire décisionnel 2253751091)	PPCMOI ou L-31 (sommaire décisionnel 1253751019)	Permis de construire et PIIA
13 août 2025	Avis du comité consultatif d'urbanisme pour PIIA (CCU)		
septembre 2025	Délivrance permis lotissement		
À venir		Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU)	
À venir		Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	
À venir		Consultation publique	
À venir		Adoption de la résolution par le conseil d'arrondissement (CA)	
À venir			Avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour PIIA
À venir			Émission du permis

ANALYSE

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

OBJECTIFS ET CRITERES DE PIIA RELATIF À L'OPÉRATION CADASTRALE

CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES
SOUS-SECTION I **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AU LOTISSEMENT**	
1° Assurer la création de lots adaptés à la typologie des bâtiments projetés	
a) La taille des lots permet d'accueillir la densification prescrite pour le secteur.	Objectif atteint
b) La forme des nouveaux lots est adaptée au projet à construire.	Objectif atteint
c) La forme des nouveaux lots situés le long de la rue Jean-Talon Ouest tend à restreindre les implantations créant l'effet de longueur des bâtiments et encourage la segmentation des volumes à construire.	Objectif atteint
d)Les lots adjacents à la voie ferrée ou adjacents au territoire de Ville Mont-Royal sont d'une profondeur suffisante pour aménager une zone tampon.	N/A
2° Favoriser la mobilité active et faciliter l'accès aux modes de transport collectif	
a) La configuration du lot à construire favorise l'aménagement de passages piétonniers ou cyclables reliés aux voies publiques actuelles et projetées ainsi qu'aux passerelles projetées au-dessus de la voie ferrée et de l'autoroute Décarie.	Objectif atteint
b) La forme du lot permet la création de liens actifs améliorant l'accessibilité à la station de métro Namur et aux commerces et services situés à proximité.	N/A
c) Le lotissement permet la création d'une nouvelle rue apaisée dans le prolongement de la rue Namur et dans le prolongement de la rue des Jockeys à l'est du boulevard Décarie.	N/A
d) Le lotissement favorise la création de traverses piétonnes et cyclistes à travers les grands îlots et l'aménagement de places publiques à proximité des infrastructures de transport structurant.	Objectif partiellement atteint
e) Le lotissement est conçu de manière à dégager un axe de mobilité active et un corridor de biodiversité continu le long du corridor ferroviaire.	N/A

RECOMMANDATION

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

RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet répond aux objectifs et critères du Règlement sur les PIIA de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA 22 17379) et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Ce projet est un projet prioritaire dans le Quartier Namur-Hippodrome;
- Le lotissement proposé permet la densification souhaitée sur le site dans le PDAD et le PUM;
- Le lotissement proposé permet la création de liens actifs à travers l'îlot et par un passage piéton et cycliste dans la marge latérale sud-ouest, si l'implantation du projet est adaptée ;

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

MODIFICATION RÉGLEMENTAIRE

5165, Avenue Isabella (Lot # 2 647 484)

Étudier un règlement visant à autoriser la transformation et l'occupation du bâtiment mixte jumelé situé au 5165, avenue Isabella / 5305, avenue Mountain Sights (lot 2 647 484), à des fins de garderie, en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (L.R.Q., chapitre S-4.1.1) - dossier relatif à la demande 3003249937.

2025/08/13

ÉTUDE DU DOSSIER

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

CONTEXTE URBAIN



District Snowdon

Zone 0243 (H.2)

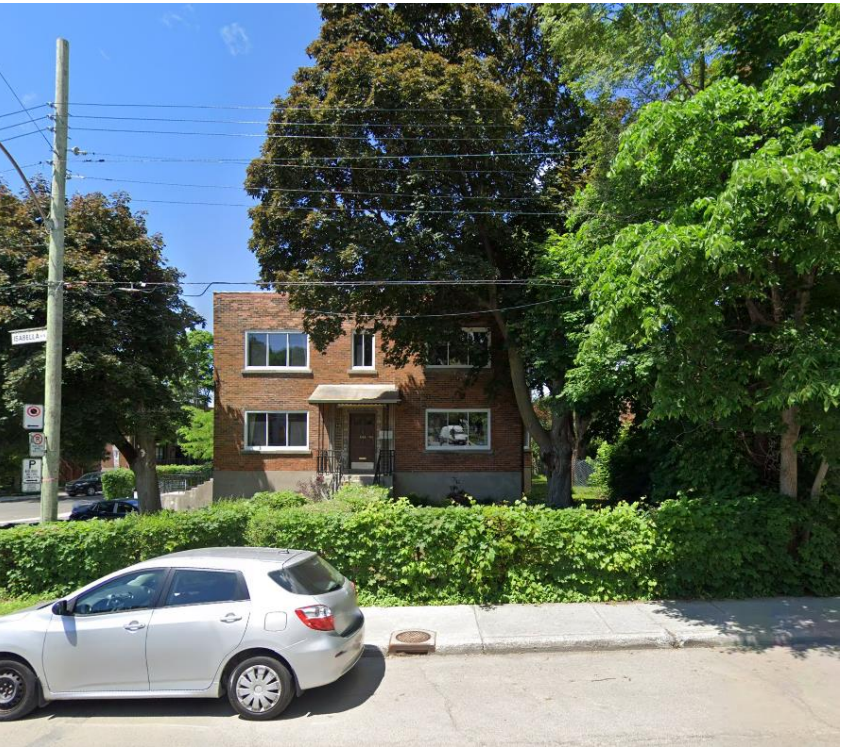
Zone limitrophe 0090 (C.4)
Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale)

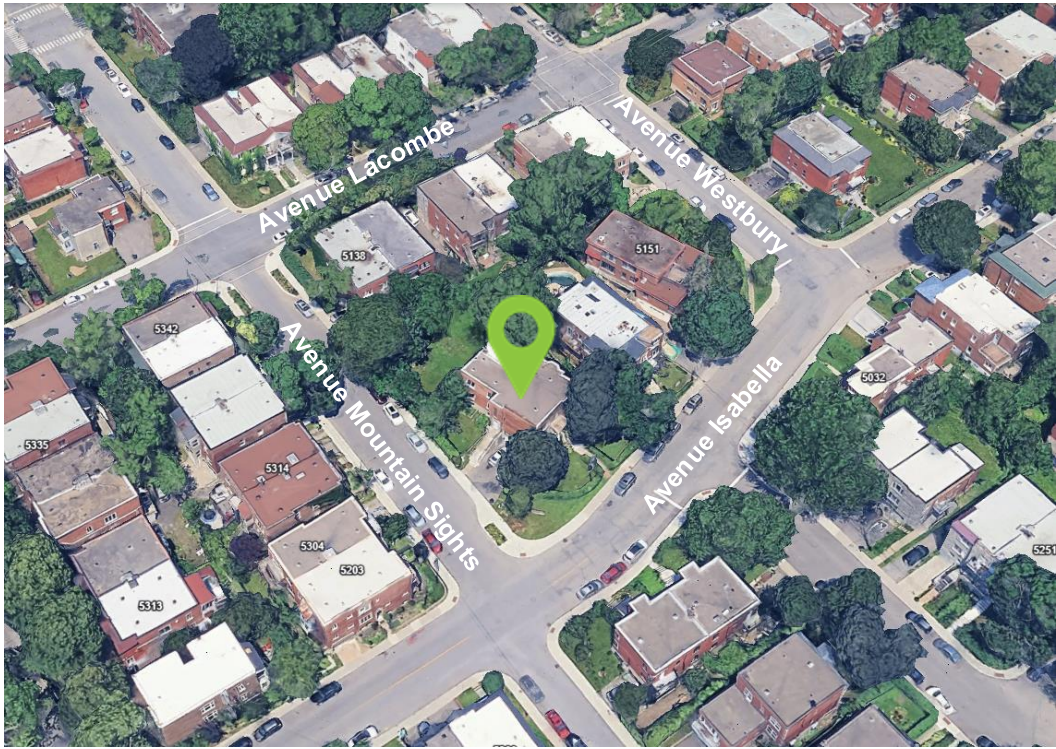
Année de construction
1947

Autres caractéristiques:

- à 135 m du boulevard Décarie;
- à 275 m de la station métro Snowdon;
- à 307 m du parc Mackenzie-King

LOCALISATION





VOISINAGE IMMÉDIAT



Déménagement d'une garderie existante au 4987, rue Paré vers le 5165 Avenue Isabella

VOISINAGE IMMÉDIAT

1



2

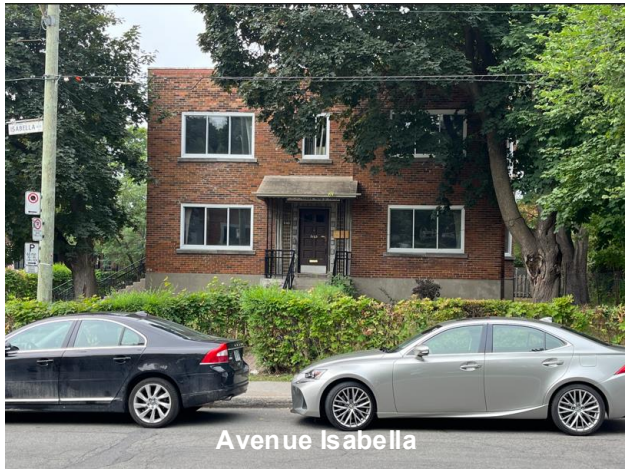


3





5165, AVENUE ISABELLA


Avenue Isabella


Cour latérale ouest

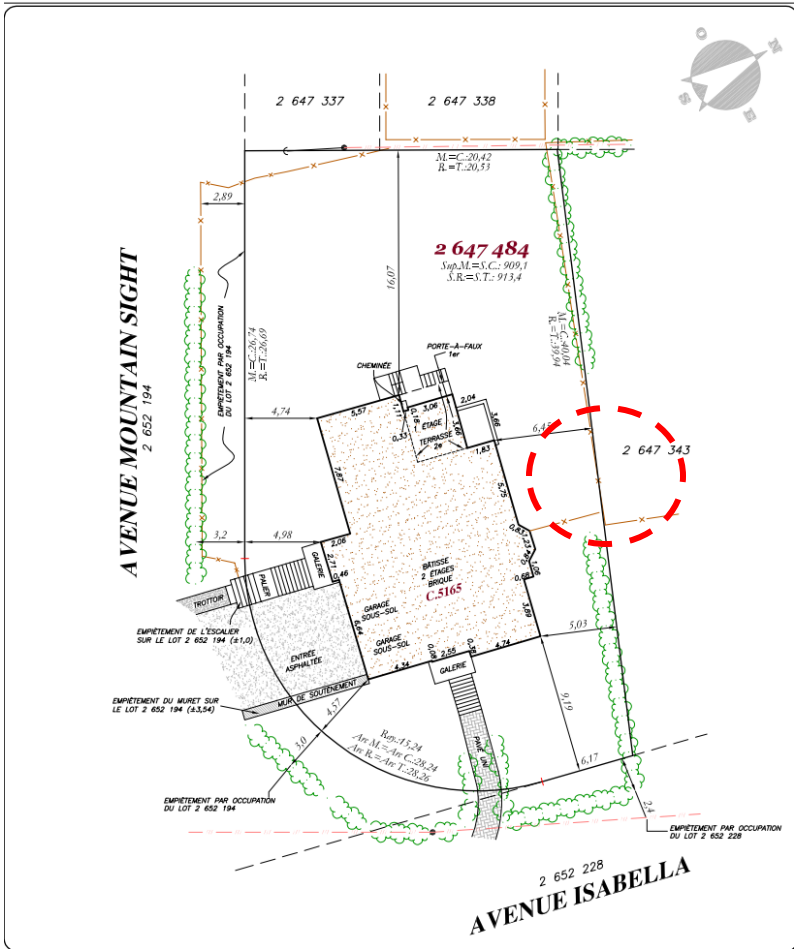

Avenue Mountain Sights


Cour latérale ouest

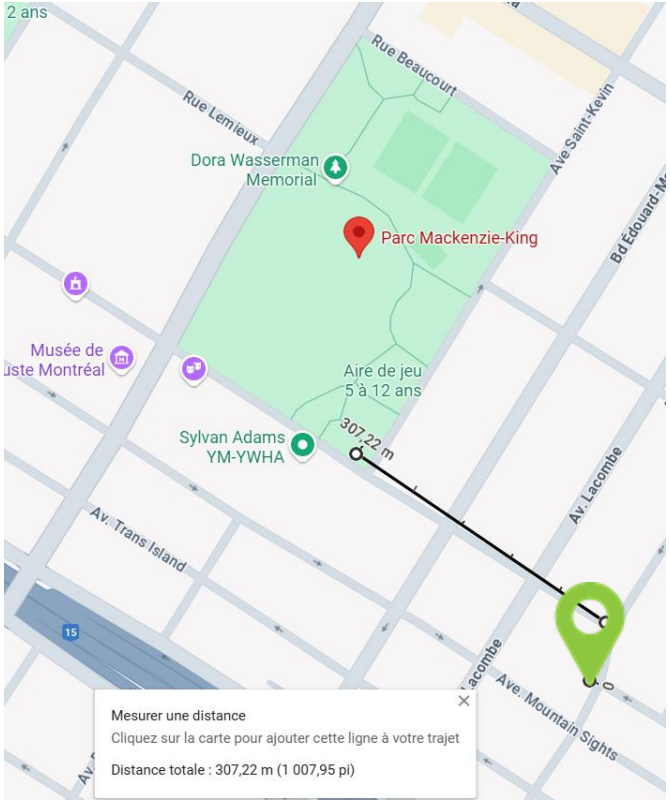
5165, AVENUE ISABELLA



Cour latérale nord



Proximité du parc Rosemary-Brown



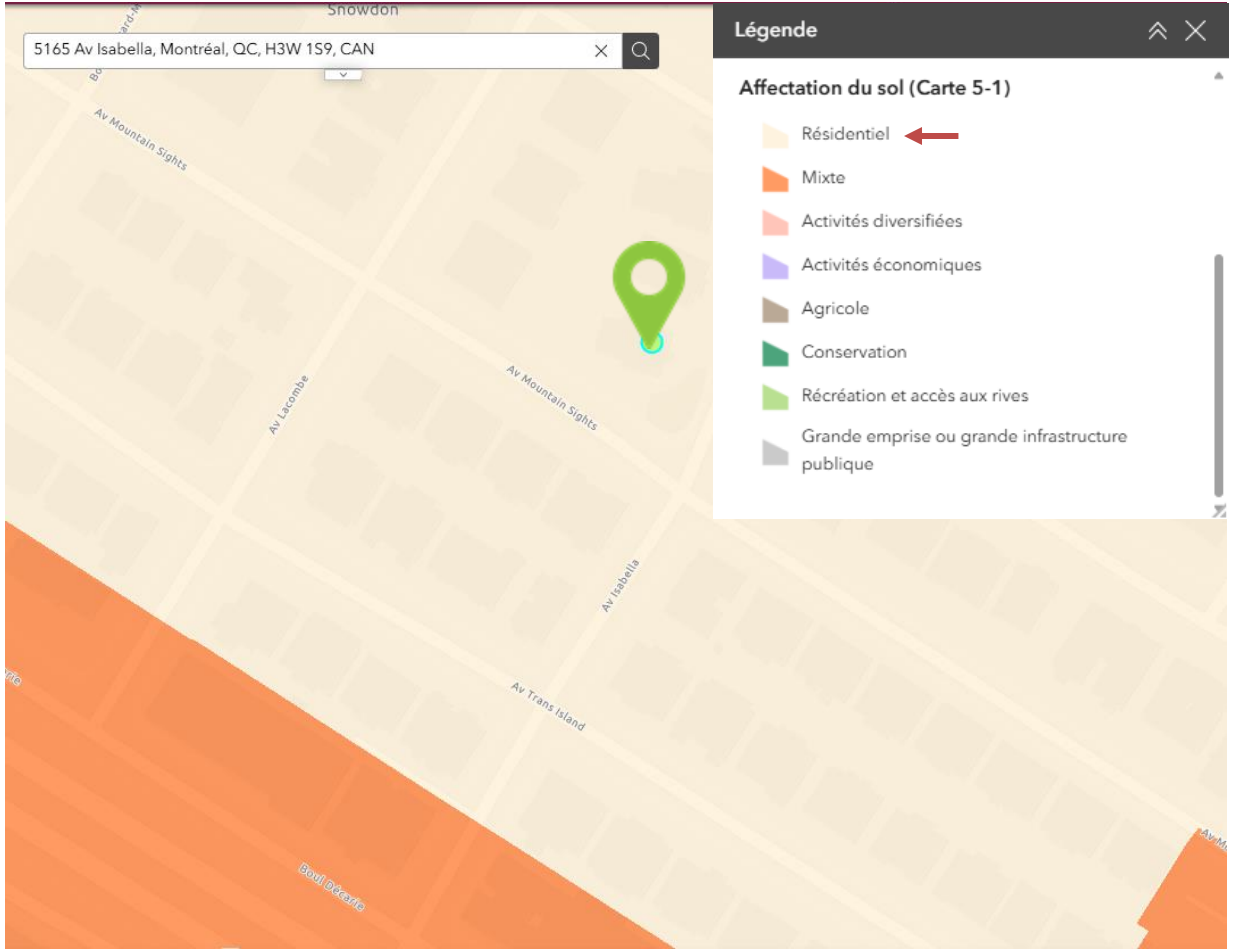






Aire de jeu 5 à 12 ans

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - AFFECTATION AU SOL - PUM



5.4.1 Affectation du sol « Résidentielle » : préserver et développer des milieux de vie de qualité et intégrant une mixité d'activités compatibles

Composantes

3575 • Habitation

3576 • Commerce

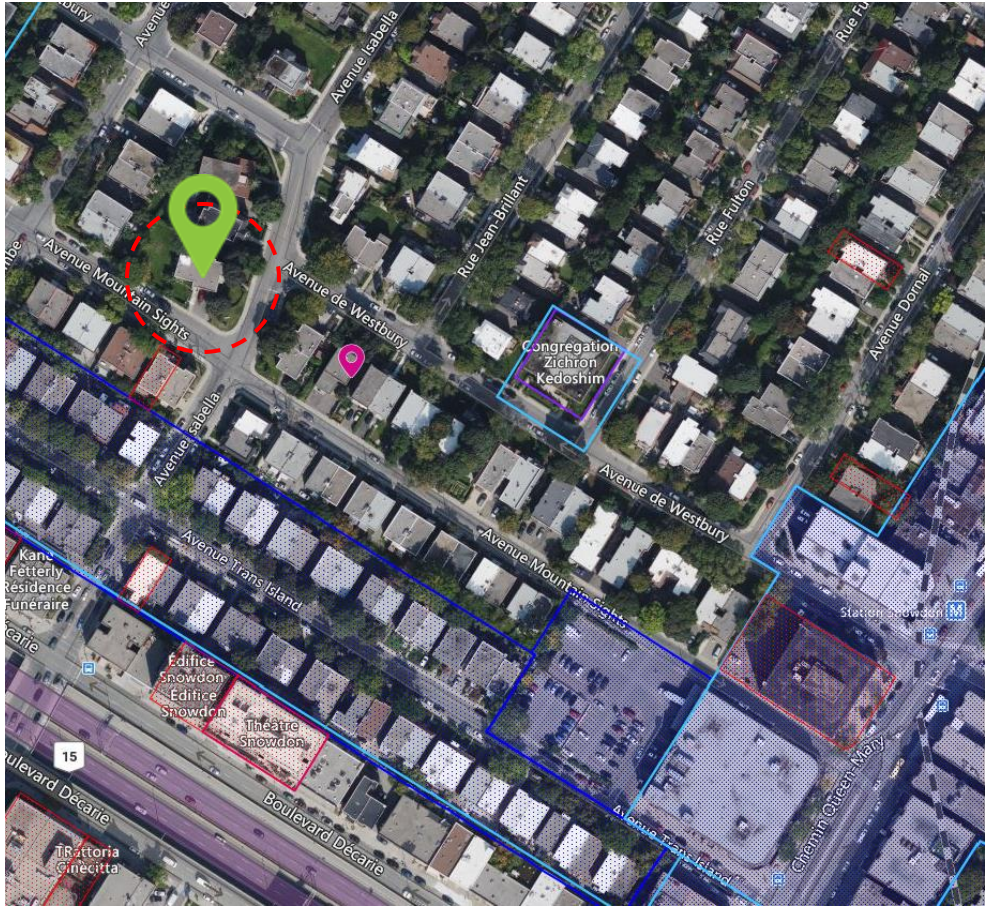
3577 • Bureau

3578 • Équipement collectif ou institutionnel

3579 • Agriculture urbaine

CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

Zone :	0243
Usage :	Usage principal : H.2 : 2 logements
Hauteur :	9 mètres max 2 étages
Mode d'implantation :	isolé, jumelé
Taux d'implantation :	min : 35 % / max : 50 %
Densité	N/A
Taux verdissement (pleine terre)	30% (min)
Marges requises	-marge avant : PIIA -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : S/O
Proximité transport commun structurant	à 290 m
Secteur significatif :	Non



HISTORIQUE DES OCCUPATIONS

- 1947 – Construction du bâtiment résidentiel de 2 étages
- 1983 -1995 (2031124002) - École d'enseignement spécialisé 75 personnes (Autorisation en vertu d'un 2713?)
- 2013 (3000713375) – Centre communautaire pour ainés et école d'enseignement spécialisé – Montreal Workers circle
- 2025 – Bâtiment vacant



GARDERIE NID DE NAMUR

- Emplacement actuel: 4987, rue Paré (Le Triangle) ;
- En activité depuis 15 ans (2010) ;
- Centre privé subventionné de 80 enfants ;
- Le propriétaire de l'immeuble informe lors du processus de renouvellement de notre bail qu'ils pourraient envisager à redévelopper l'ensemble du bâtiment ;
- Bail actuellement en vigueur pour une période de 5 ans (2030) ;
- Déménagement dans un milieu résidentiel souhaité afin de mieux répondre aux besoins des familles locales ;
- Recherche de 24 mois pour trouver un local dans notre territoire BC606 (CDN-NDG, Westmount et Ville-Marie) ;
- La propriété se trouve à moins de 3 km de l'emplacement actuel, donc la possibilité du déménagement à cette adresse et déjà préapprouvé par le MFA ;
- La majorité du personnel utilise le transport en commun. Seulement 3 employés en voiture ;
- Heures d'ouverture: Lun-Ven: de 7h à 18h
- L'ensemble du bâtiment serait dédié à la garderie pour accueillir 80 enfants répartis comme suit:
    - 20 enfants dans le programme préscolaire 4-5 ans
    - 16 enfants - Préscolaire 3-4 ans
    - 16 enfants - Classes des 2-3 ans
    - 15 enfants – Poupon 18 mois
    - 15 enfants – Poupon moins de 18 mois



PRINCIPAUX ENJEUX

L'emplacement de l'immeuble situé dans un secteur résidentiel de faible densité où l'on retrouve des institutions et près d'une zone commerciale (corridor Décarie) ne présente pas d'enjeux d'intégration et de cohabitation avec le milieu de vie du secteur d'insertion.

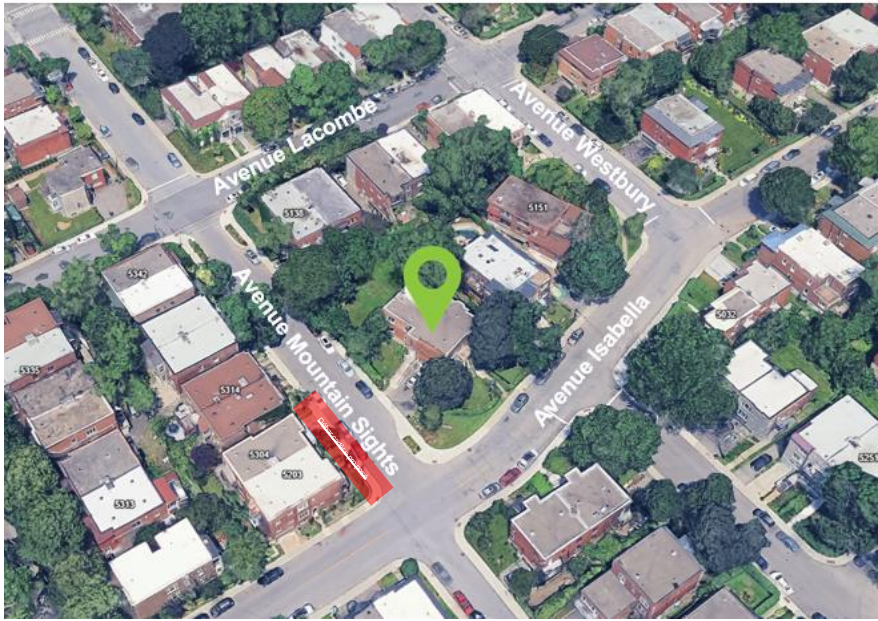
Selon les informations fournies par le requérant un grand pourcentage des familles utilise le métro pour se rendre à la garderie.

Puisque la configuration de la rue Isabella est amenée à changer dans les 2 prochaines années, le bureau du service technique nous informe qu'il n'est pas souhaitable d'implanter un débarcadère directement sur la rue Isabella. Toutefois, il recommande qu'il soit implanté devant le **5300, avenue Mountain Sights**

Il a été recommandé que la conception de la garderie devrait:

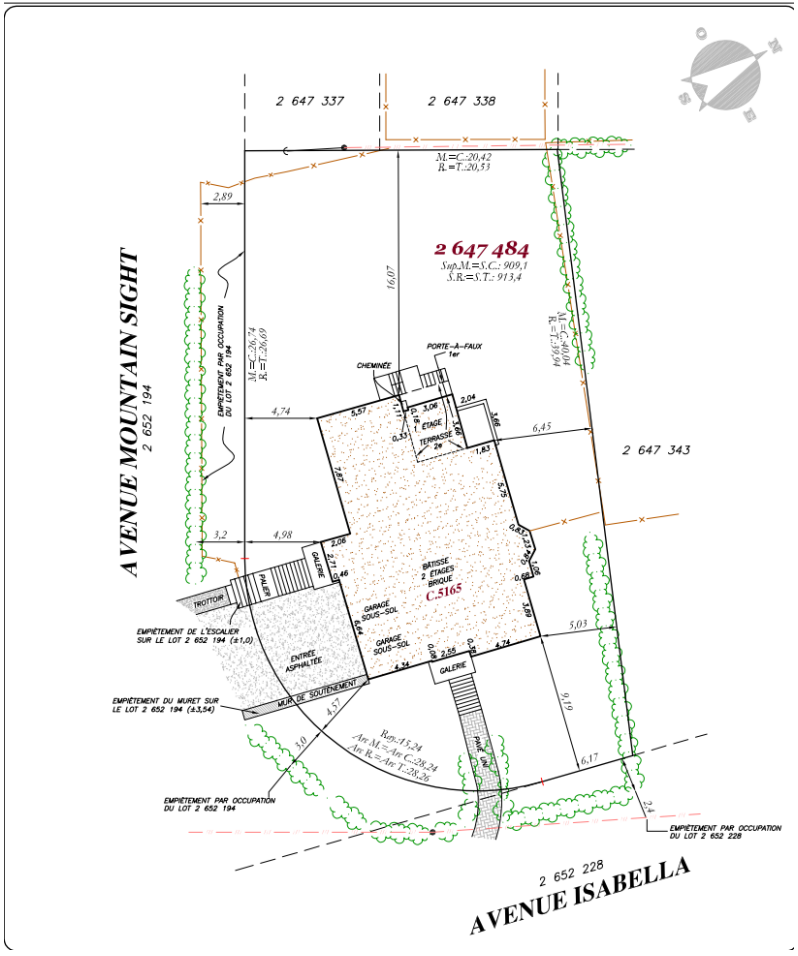
- Prévoir une clôture aux périmètres du terrain;
- Prévoir un enclos extérieur ou un espace intérieur (garage) pour entreposer les matières résiduelles;
- Prévoir un espace pour au moins 9 unités de stationnement pour vélos dans la cour latérale nord ou à l'intérieur (garage).
- Prévoir un espace pour les poussettes dans la cour latérale nord ou à l'intérieur (garage).

Les travaux d'agrandissement, s'il y a lieu et la qualité des aménagements extérieurs du projet sera étudiée en vertu du règlement PIIA en vigueur à la demande de permis.



GÉNÉRALITÉS

Superficie plancher brute :	404,56 m² (606 m² incluant le sous-sol)
Superficie terrain :	913,4, m²
Hauteur en étage :	2
Taux d'implantation :	22,2%
Mode d'implantation :	Isolé
Usage :	garderie (80 enfants)
Coefficient occupation sol (C.O.S)	+/- 0.45
Taux verdissement (pleine terre)	??? = Au moins 30%
Marges requises	-marge avant : PIIA -marges latérales : 6,45 m / 16,07 m -marge arrière : S/O
stationnement véhicules routier au sous-sol :	4
stationnement vélo requis:	0 (propose au moins 9)



DÉROGATIONS

Règlement d'Urbanisme 01-276:

123. L'occupation d'un terrain et d'un bâtiment doivent être conformes aux usages prescrits par zone à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3.

ANALYSE DAUSE

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

ANALYSE SELON ORIENTATIONS DE L'ARRONDISSEMENT

Le projet de garderie pour 80 enfants contribue à plusieurs objectifs et orientations notamment:

- Ajout d'un service de proximité;
- Revalorisation d'un bâtiment vacant;
- L'emplacement tend à privilégier les modes de transport durables, vu l'emplacement du site dans un secteur résidentiel établi ;

PROJET DE RÈGLEMENT

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

RÈGLEMENT

SECTION I
TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'immeuble situé au 5165, avenue Isabella / 5305 Moutain Sights (lot 2 647 484), dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce.

SECTION II
AUTORISATION

1. Malgré le Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) applicable à l'immeuble décrit à l'article 1, la construction et l'occupation de cet immeuble projeté à des fins de garderie ou de centre de la petite enfance est autorisée aux conditions prévues au présent règlement.

À cette fin, il est permis de déroger aux articles 123 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues au présent règlement s'applique.

RÈGLEMENT

SECTION III
CONDITIONS

2. En plus des usages prescrits par zone à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3, l'usage garderie est aussi autorisé à condition de satisfaire aux exigences du Règlement sur les services de garde éducatifs régi par le ministère de la famille.

3. Un minimum de 9 unités de stationnement pour vélos doit être fournis.

4. Un abri dédié à l'entreposage des matières résiduelles doit être aménagé dans la cour latérale ouest ou à l'intérieur du bâtiment. Si la salle à déchets est aménagée à l'intérieur du bâtiment, celle-ci doit respecter les conditions suivantes:

1. être ventilée vers l'extérieur du bâtiment à l'aide d'un ventilateur extracteur d'une capacité d'au moins 3,9 L/s par m^2 de plancher. À défaut d'être munis d'une telle ventilation, elle doit être maintenu à une température de 2°C à 7°C ;
2. avoir une surface intérieur lisse, non-poreuse et lavable ;
3. comporter un avaloir de sol.

5. Un abri dédié à l'entreposage temporaire des poussettes doit être aménagé dans la cour latérale ouest.

6. Un espace tampon végétalisé telle une haie d'arbustes et d'une clôture doit être aménagé à la limite entre les cours latérales et celles de voisins immédiats.

RÈGLEMENT

SECTION IV

DÉLAI DE RÉALISATION:

7. De décréter qu'à défaut de se prévaloir de la présente autorisation dans un délai de 36 mois, celle-ci deviendra nulle et sans effet.

RECOMMANDATION

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

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

L'usage « garderie » peut être autorisé en vertu de l'article 134 de la Loi sur les services de garde éducatifs à l'enfance (S-4.1.1);

L'emplacement proposé pour une garderie est adéquat puisqu'il se situe dans un voisinage résidentiel dans lequel on retrouve plusieurs services de proximité (école, centre communautaire, secteur commercial du corridor Décarie) et à distance de marche d'un parc adapté aux enfants ainsi que d'une station de métro;

L'usage est compatible avec le milieu d'insertion et contribue à l'amélioration de la qualité de vie du quartier par la revalorisation d'un immeuble vacant;

Des clôtures et des espaces tampons végétalisés sont exigés en vue de préserver la quiétude des voisins résidentiels;

Le projet d'agrandissement, s'il y a lieu, sera évalué en vertu du règlement PIIA pour ses caractéristiques architecturales et paysagères incluant les mesures de mitigation acoustiques proposées.

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 une ouverture en façade du duplex isolé situé au 3000, avenue Lacombe - dossier relatif à la demande de permis 3003568881.

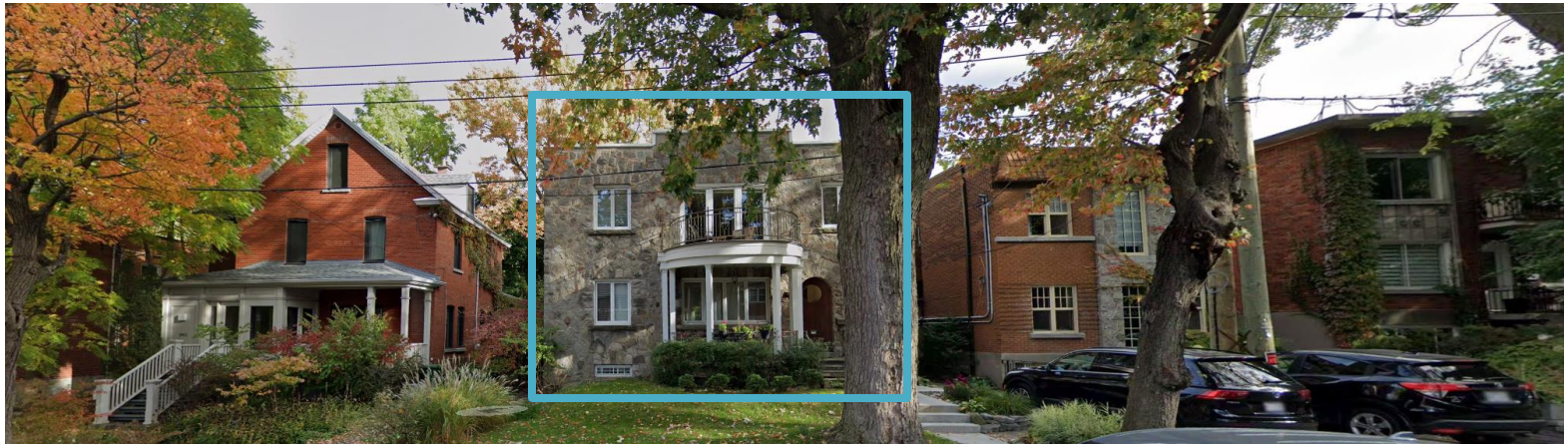
2025/08/13

CONTEXTE

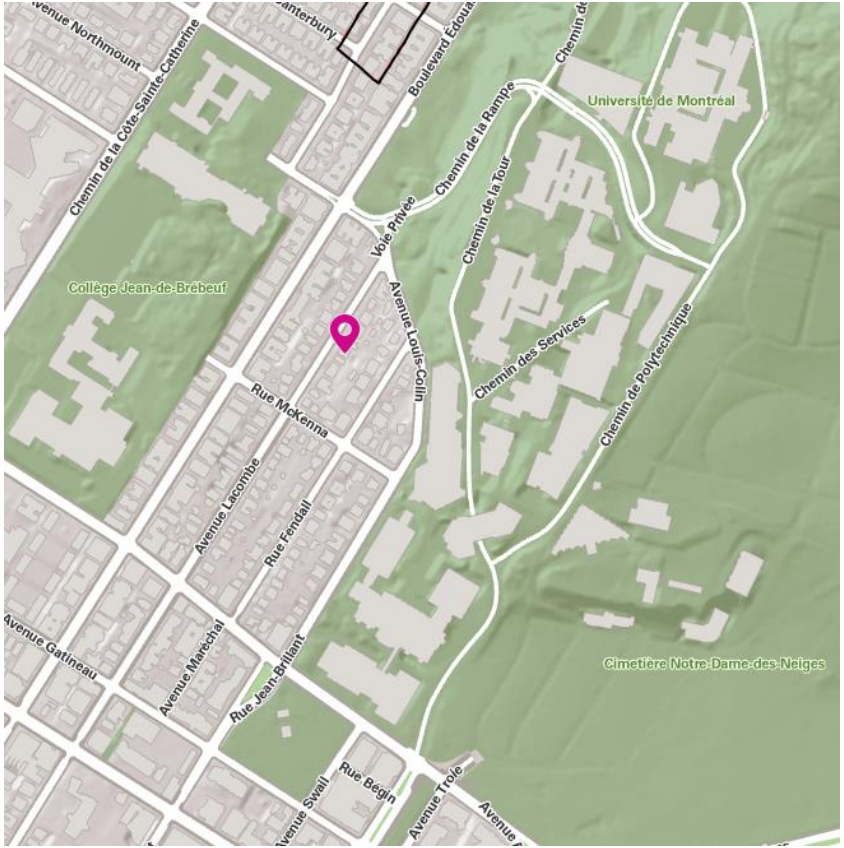
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Duplex	Isolé	1937







District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Côte-des-Neiges	0585	À normes C	Non applicable

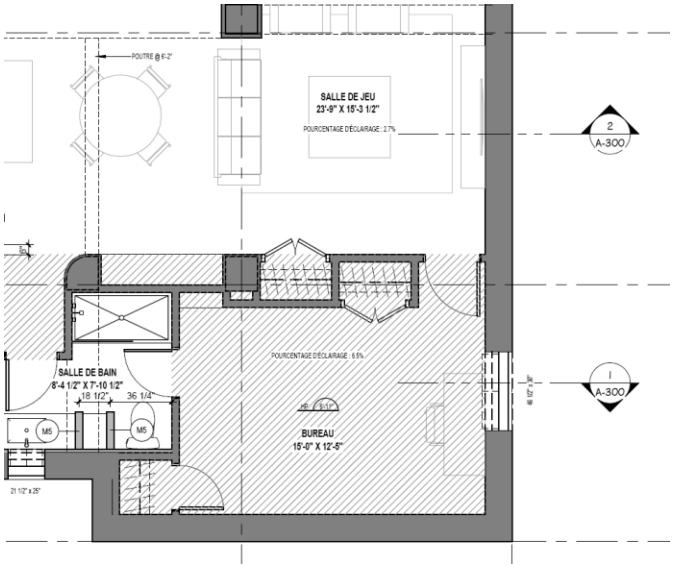
DESCRIPTION DES TRAVAUX

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


D
C
B
A
2' - 3"
10' - 0"
10' - 0"
2' - 7 1/2"
4' - 6"




D
C
B
A
1
A-300
2
A-300


SALLE DE JEU
23'-9" X 15'-3 1/2"
POURCENTAGE D'ÉCLAIRAGE : 27%
SALLE DE BAIN
8'-4 1/2" X 7'-10 1/2"
BUREAU
15'-0" X 12'-5"
2
A-300
1
A-300

ANALYSE

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

Le projet est assujetti au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 106 : Modification à la forme et la grandeur d'une ouverture (non conforme à l'article 105);

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits à ou aux règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	L'alignement, la grandeur et le style de la fenêtre proposée s'agencent bien avec les fenêtres aux niveaux supérieurs.
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	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	

RECOMMANDATION

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

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

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 la saillie en façade du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3568, avenue Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3003561639.

2025/08/13

CONTEXTE

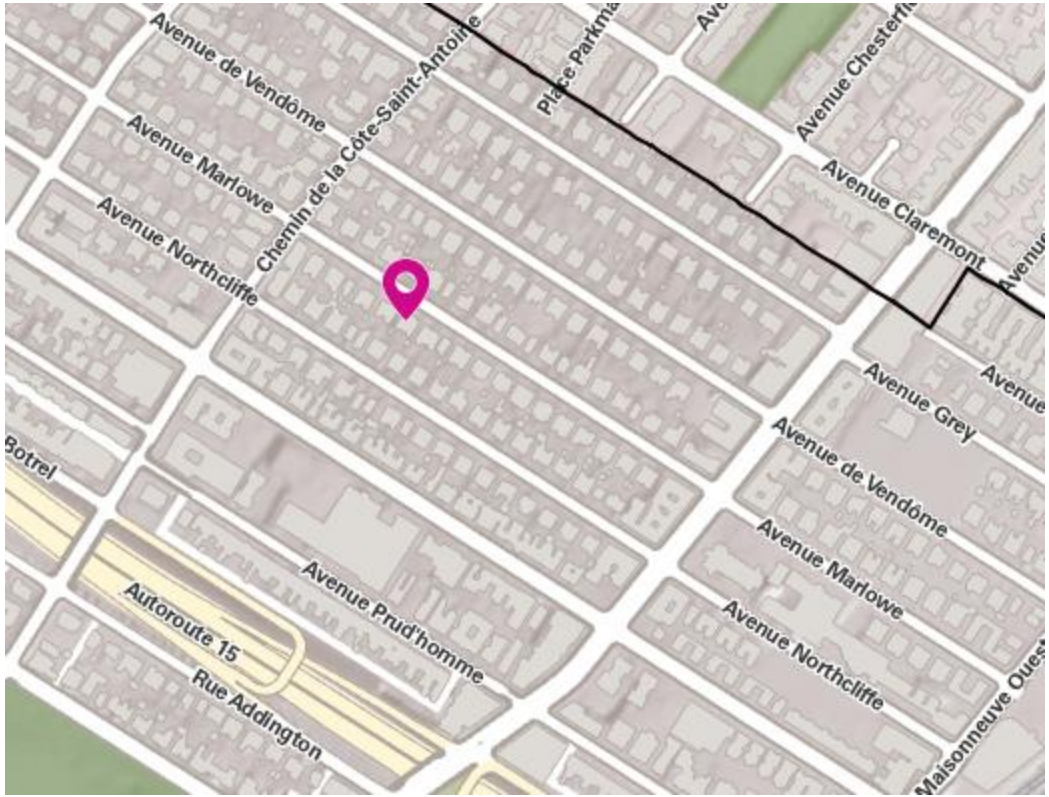
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Unifamilial	Jumelé	1918





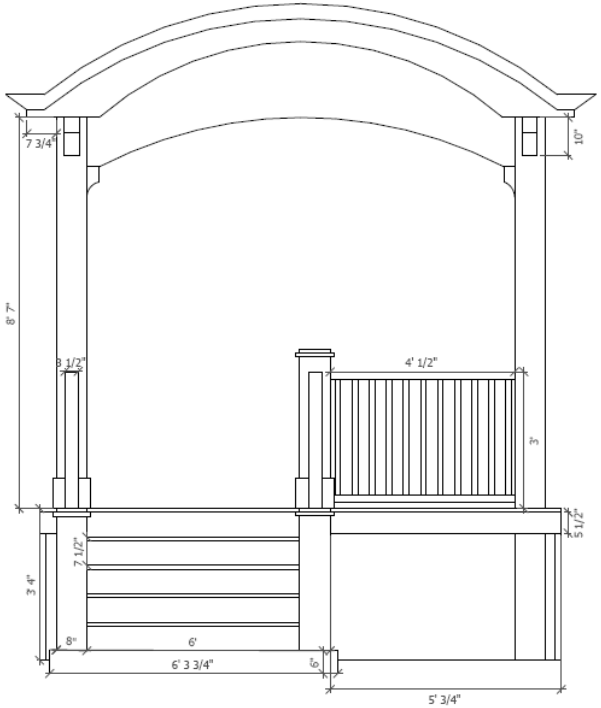


District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0730	À normes C	Non applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

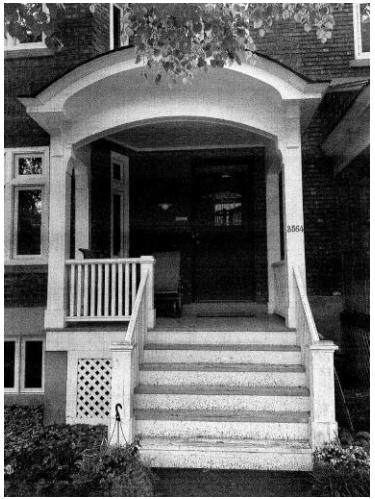
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

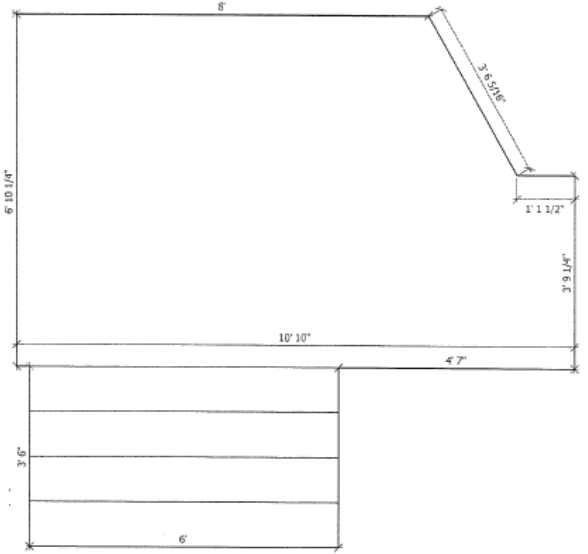




Élargissement de l'escalier et des colonnes

Hauteur des garde-corps : 0,91 m

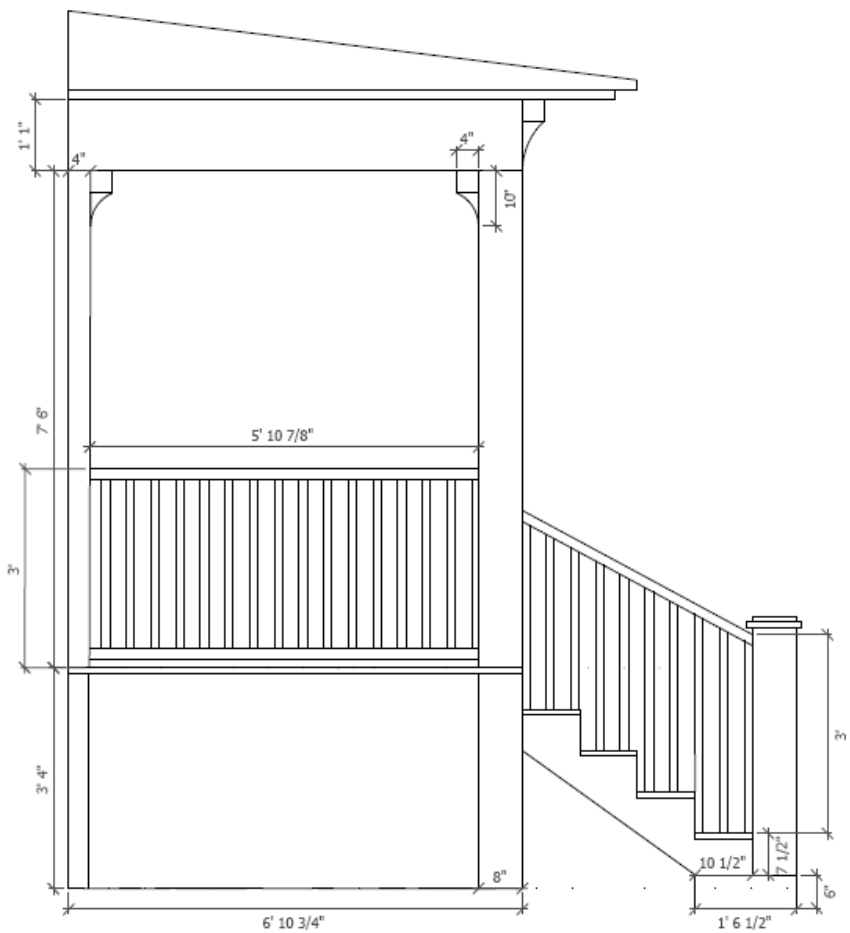


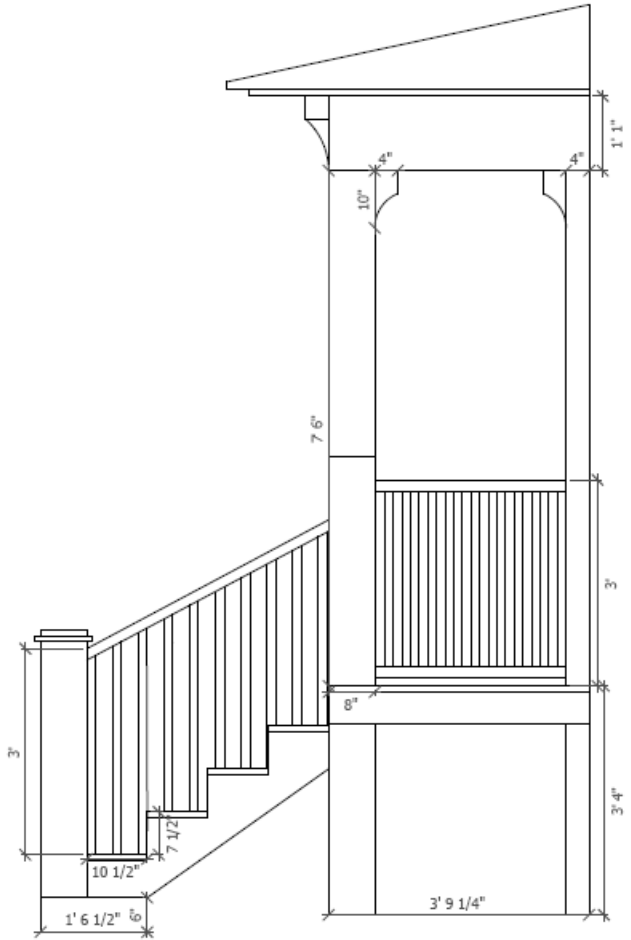


Project Description

Replacement of deck rails, boards, stairs, and painting and removal of awning soffit.

- Deck size: 124 x 82 inches
- Height from ground: 3 ft
- Structure: pressure treated posts and joists
- Surface: Cedar decking
- Stairs: pressure treated pine
- Railings: pressure treated pine


1' 1"
4"
4"
10"
7' 6"
5' 10 7/8"
3'
3' 4"
3'
8"
10 1/2"
7 1/2"
6"
6' 10 3/4"
1' 6 1/2"


1' 1"
4"
4"
10"
7' 6"
3'
3' 4"
8"
3'
10 1/2"
7 1/2"
6"
1' 6 1/2"
3' 9 1/4"

ANALYSE

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

Le projet est assujetti au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105.1 qui modifie l'aspect et la forme du perron;

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits à ou aux règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Le projet reprend les caractéristiques d'origine du bâtiment et s'intègre très bien à l'ensemble composé des deux bâtiments unifamilials jumelés.
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;	OK	L'élargissement de l'escalier va facilier l'accès piétonier au bâtiment.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	La proposition permet d'enrichir le patrimoine architectural par l'ajout de caractéristiques architecturales similaires à celle du voisin immédiat.

RECOMMANDATION

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

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

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 retirer une ouverture sur le mur latéral gauche du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4655, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3003558423.

2025/08/13

CONTEXTE

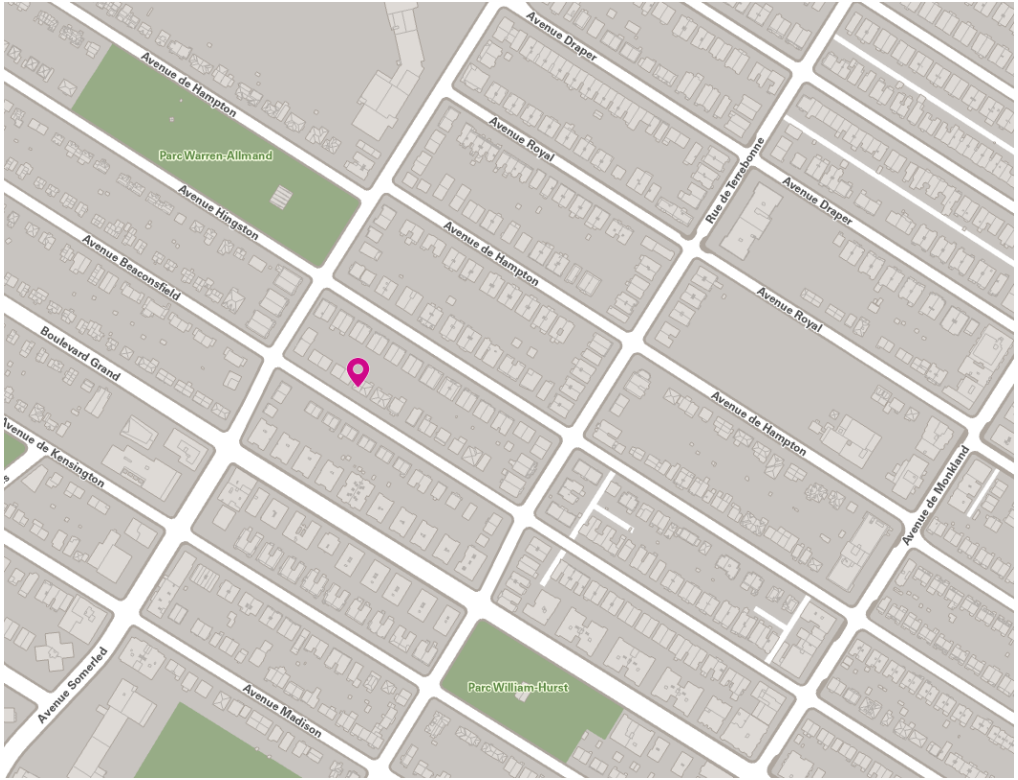
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Unifamilial	Jumelé	1947



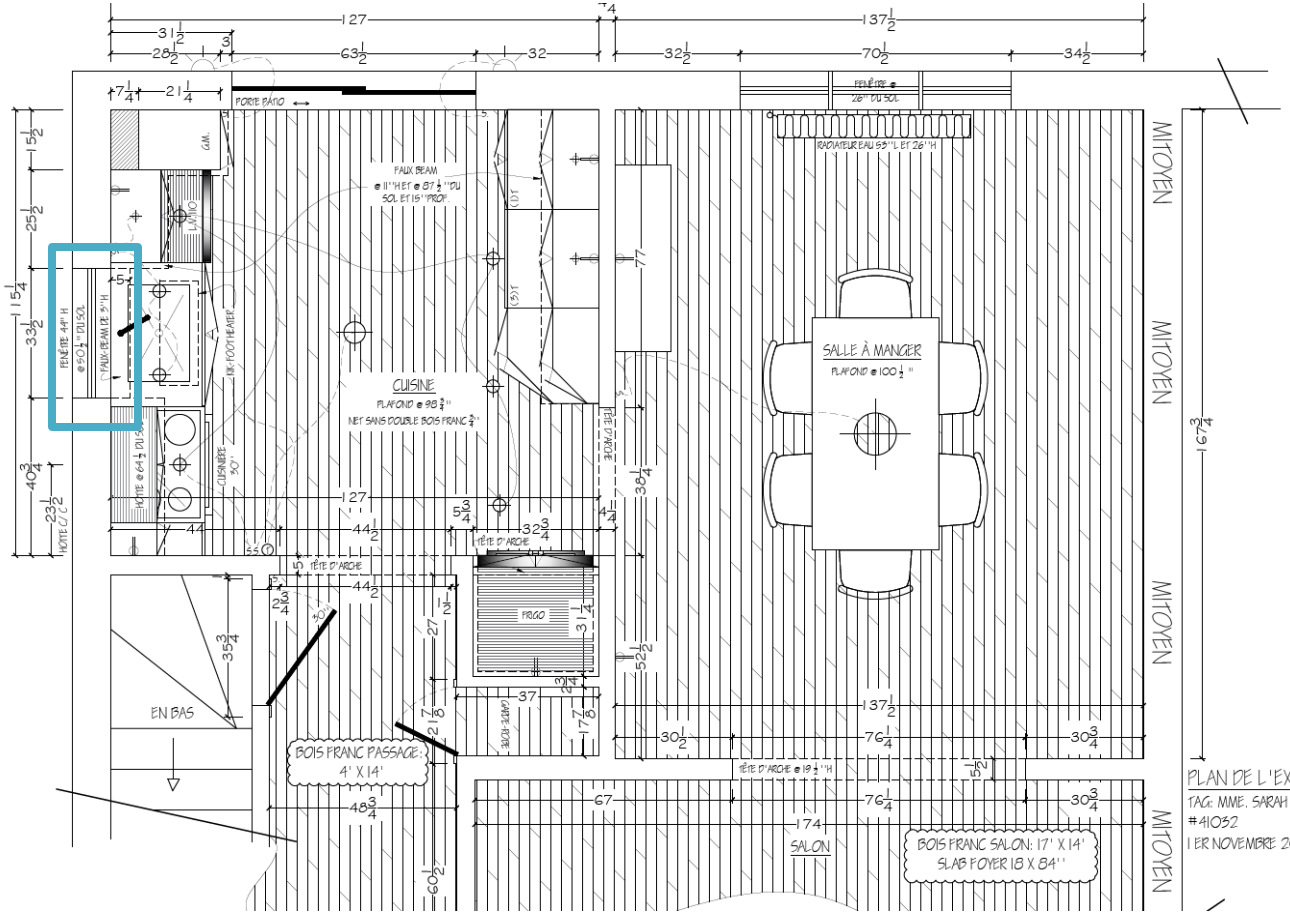




District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0304	À normes B	Non applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

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

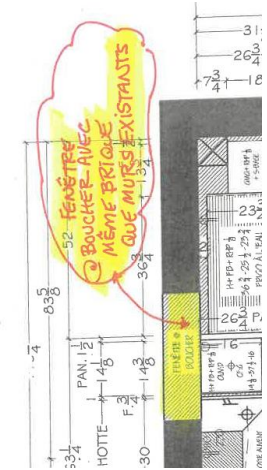


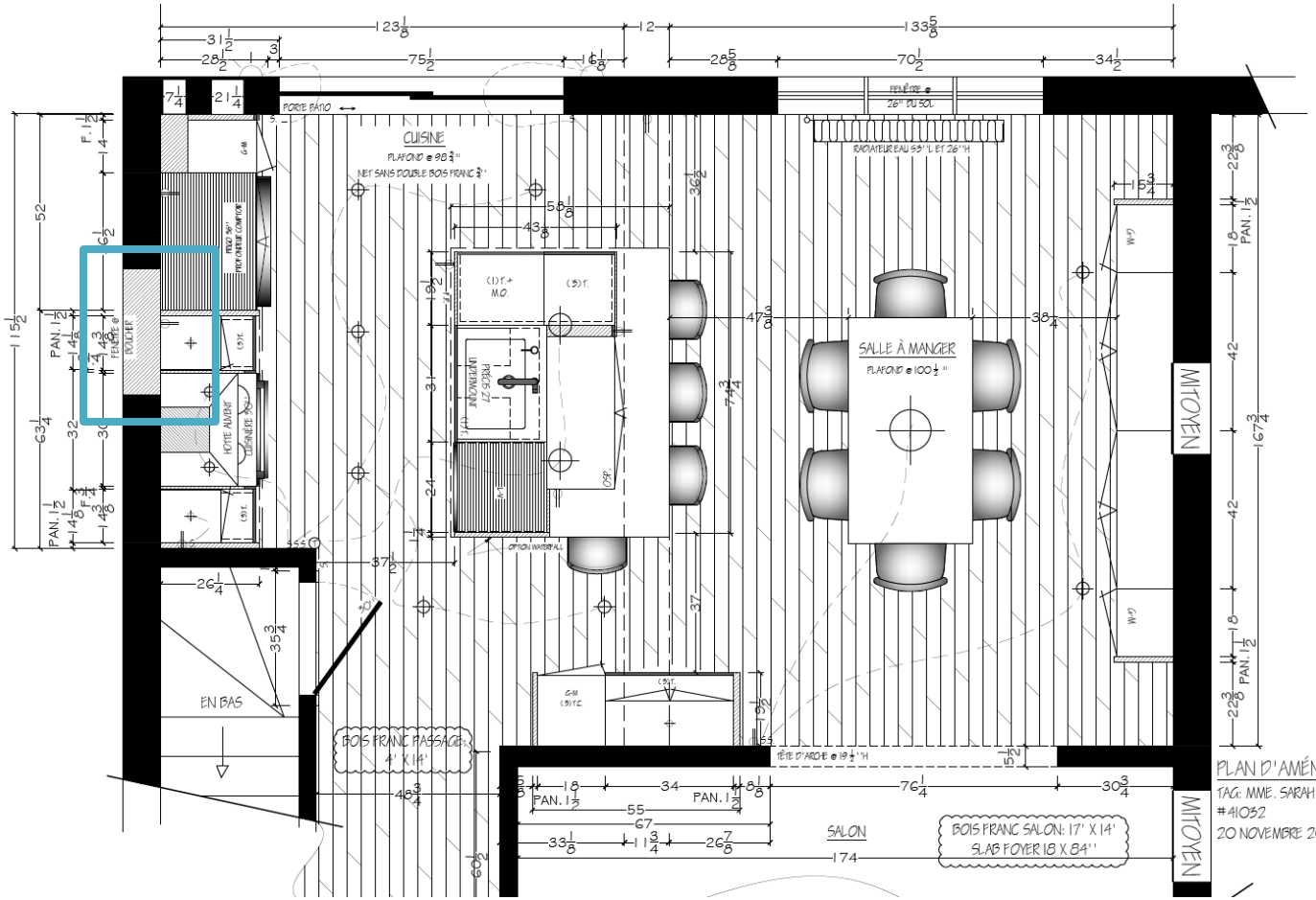
PLAN DE L'EXISTANT CUISINE

TAG: MME. SARAH KINGSLEY & M.CHRISTIAN VIAU

#41032

1 ER NOVEMBRE 2024



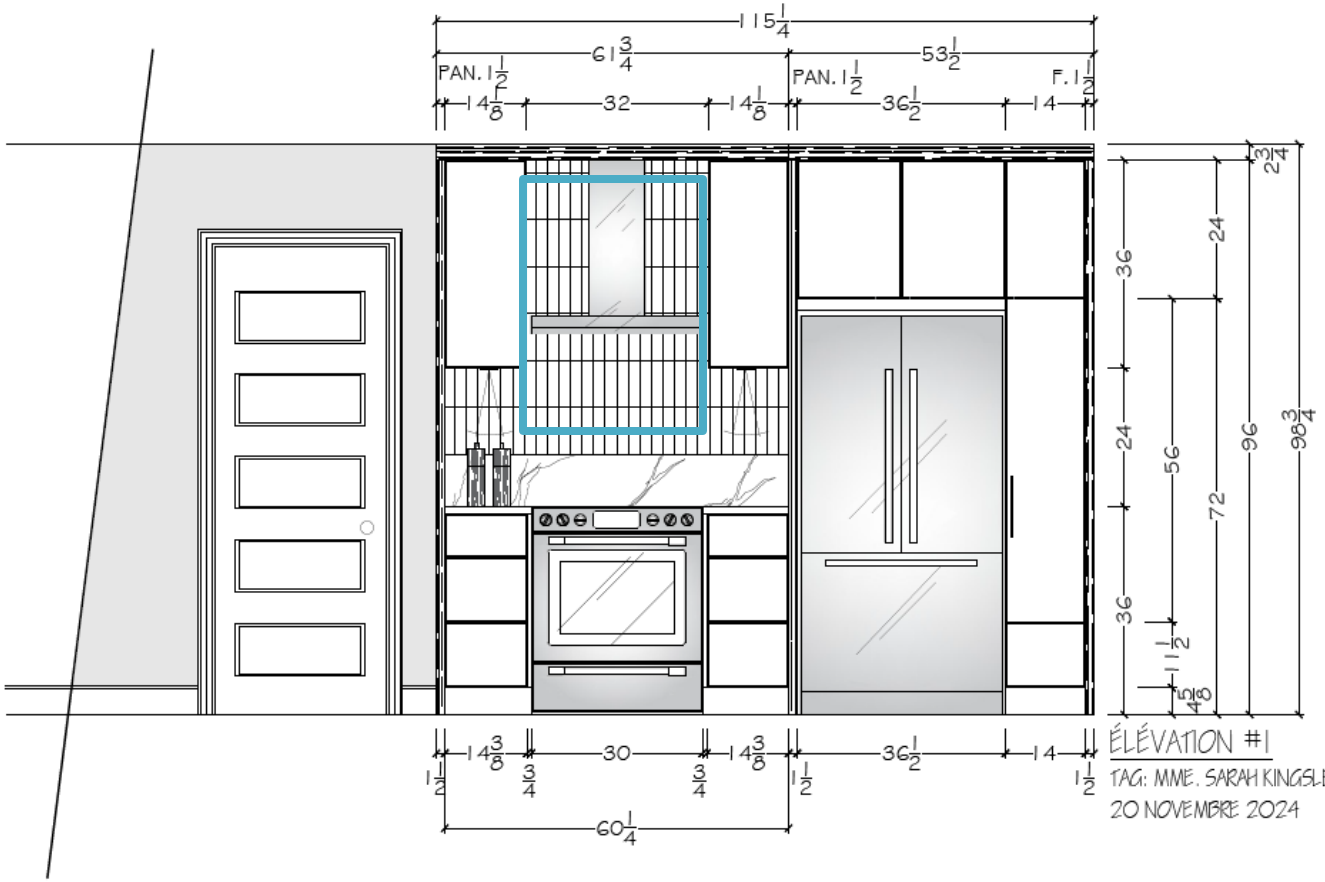


PLAN D'AMÉNAGEMENT CUISINE

TAG: MME. SARAH KINGSLEY & M. CHRISTIAN VIAU

#41052

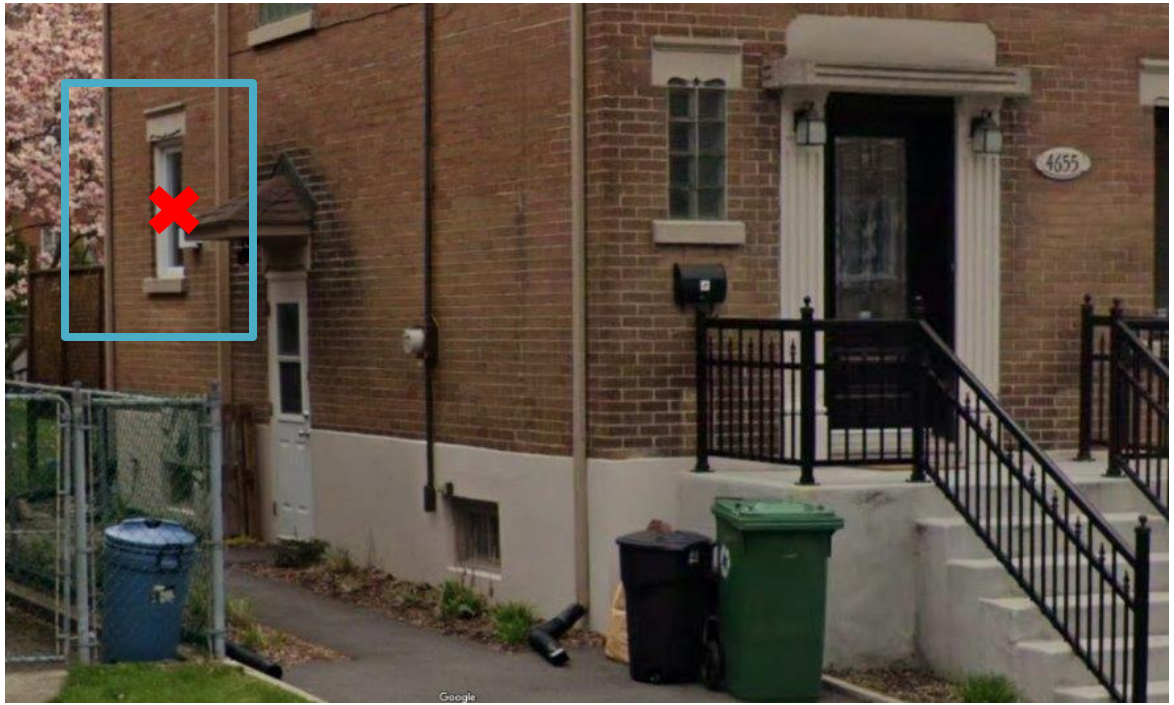
20 NOVEMBRE 2024



ÉLÉVATION #1

TAG: MME. SARAH KINGSLEY & M.CHRISTIAN VIAU #41032

20 NOVEMBRE 2024





MATÉRIALITÉ

- Remplacement de la fenêtre par de la brique de couleur similaire à l'existant

ANALYSE

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

Le projet est assujetti au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105 qui modifie l'aspect et la forme d'une ouverture;

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits à ou aux règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Le retrait de la fenêtre sur le mur latéral gauche a peu d'impact sur la qualité du projet au plan architectural et est peu visible de la voie publique. Le matériel de revêtement utilisé pour remplacer la fenêtre retirée sur le mur latéral gauche est du même type et de la même couleur que l'existant
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	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine	OK	

RECOMMANDATION

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

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

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 une ouverture en façade du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3815, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3003540377.

2025/08/13

CONTEXTE

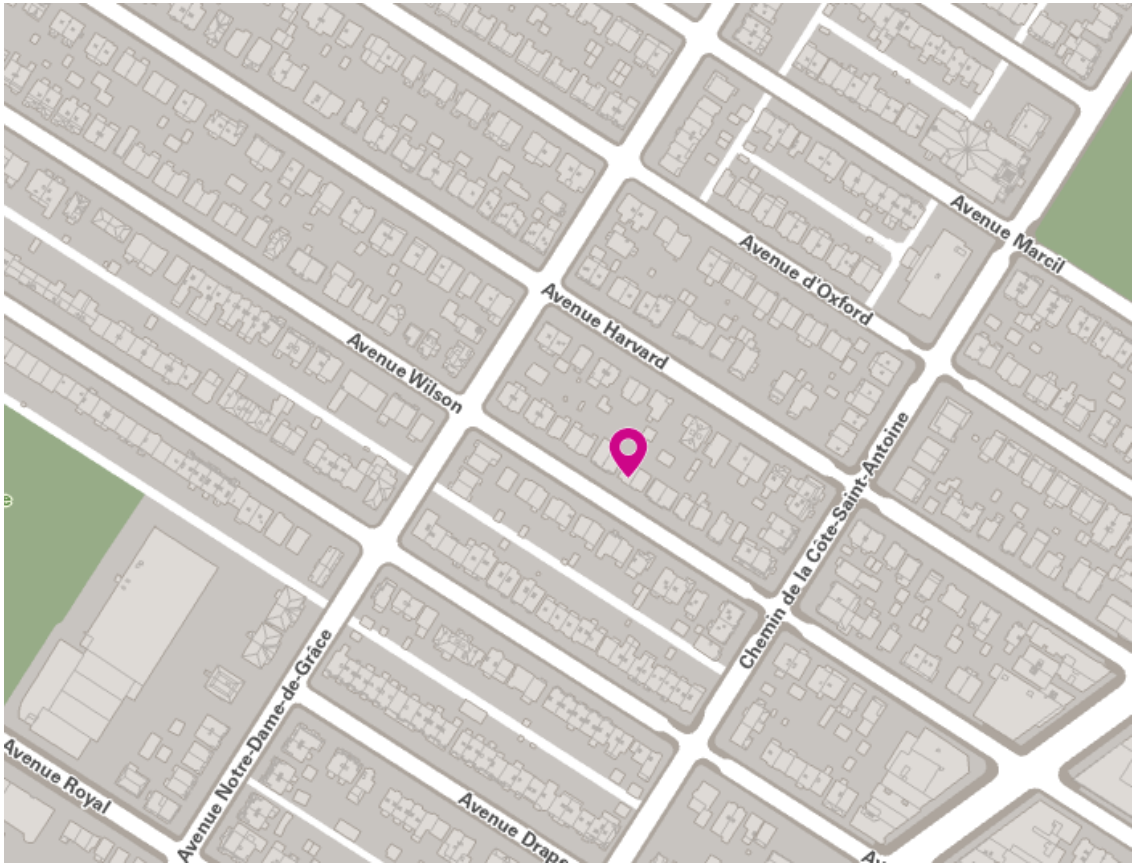
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Unifamilial	Jumelé	1922



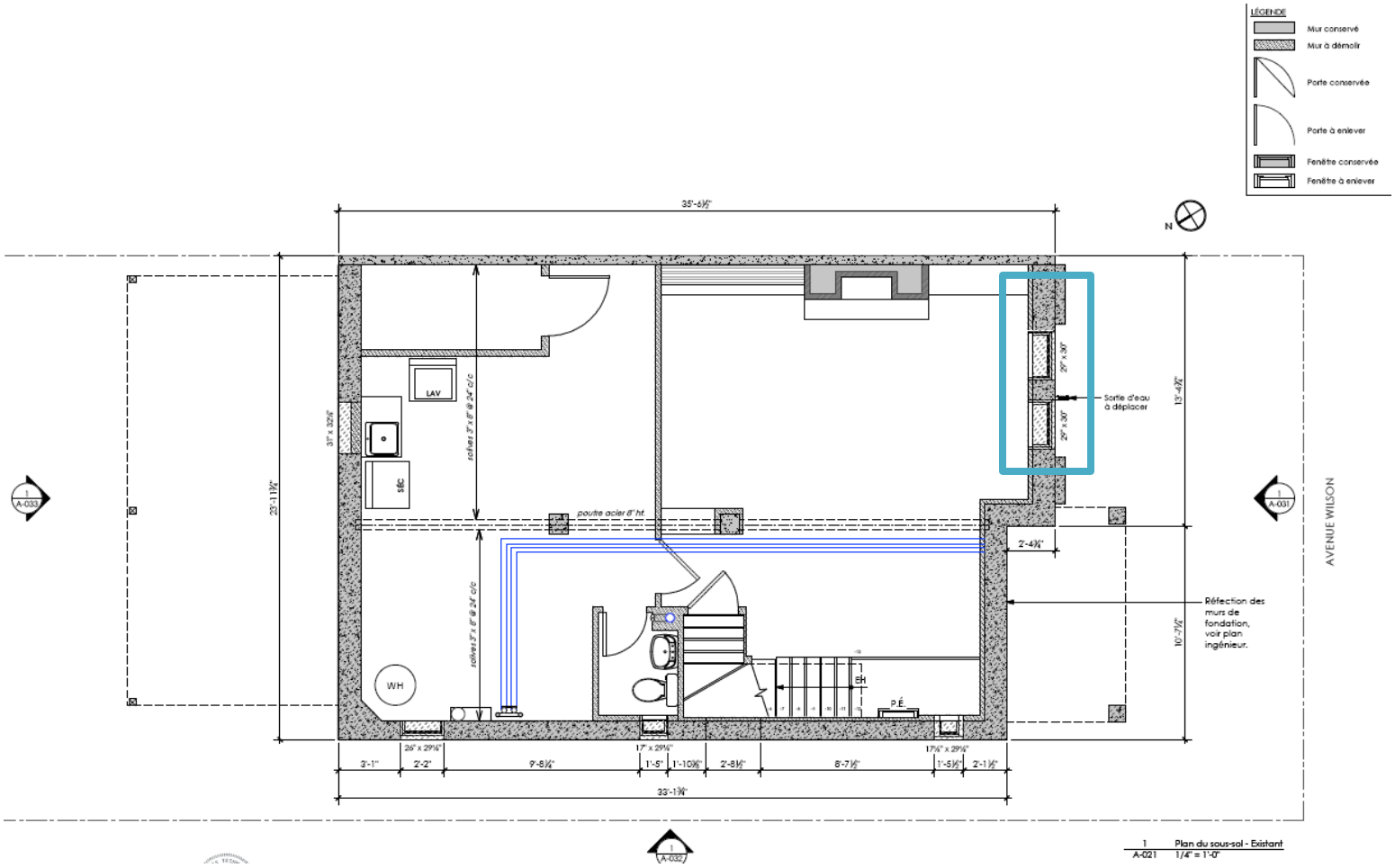


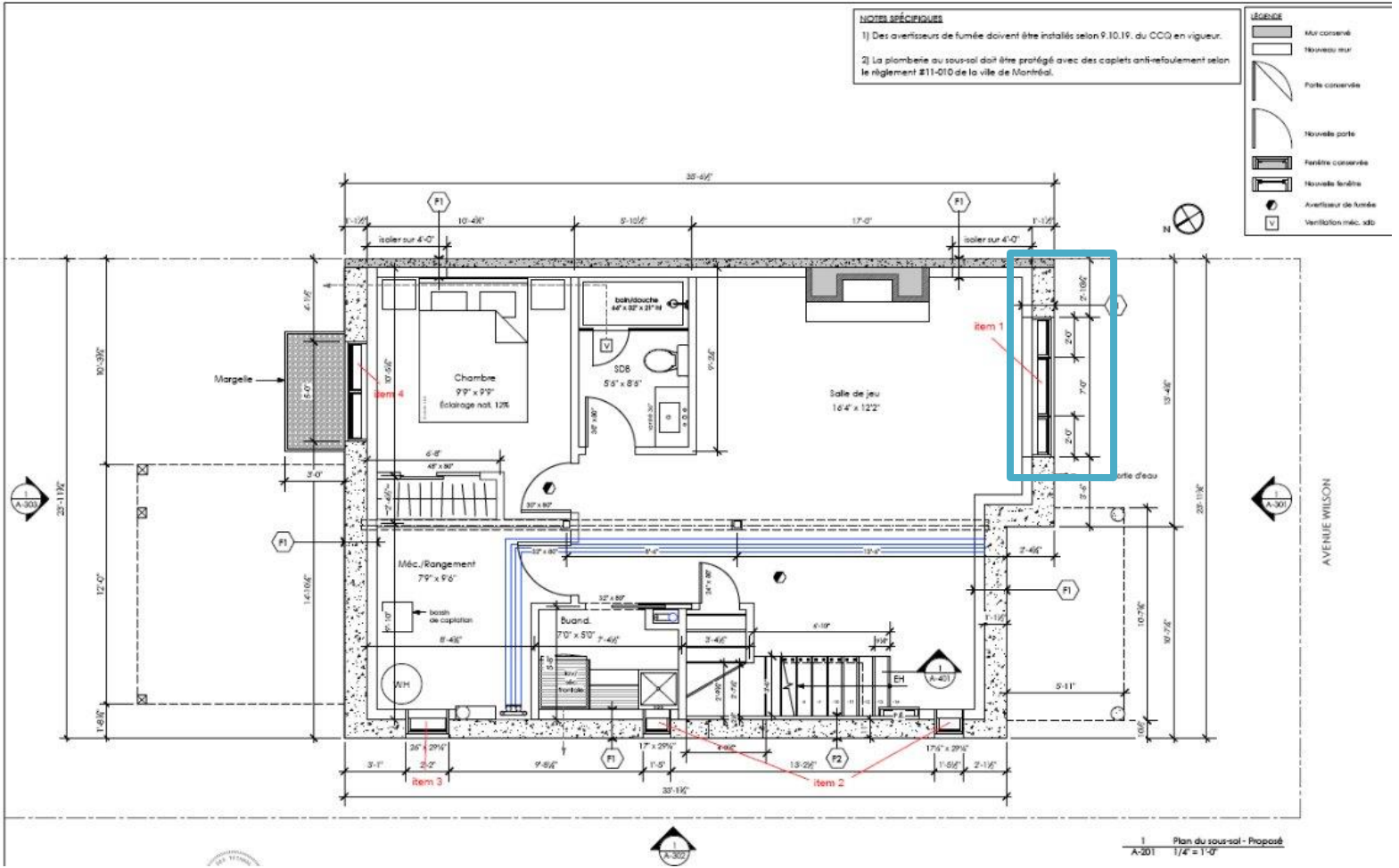


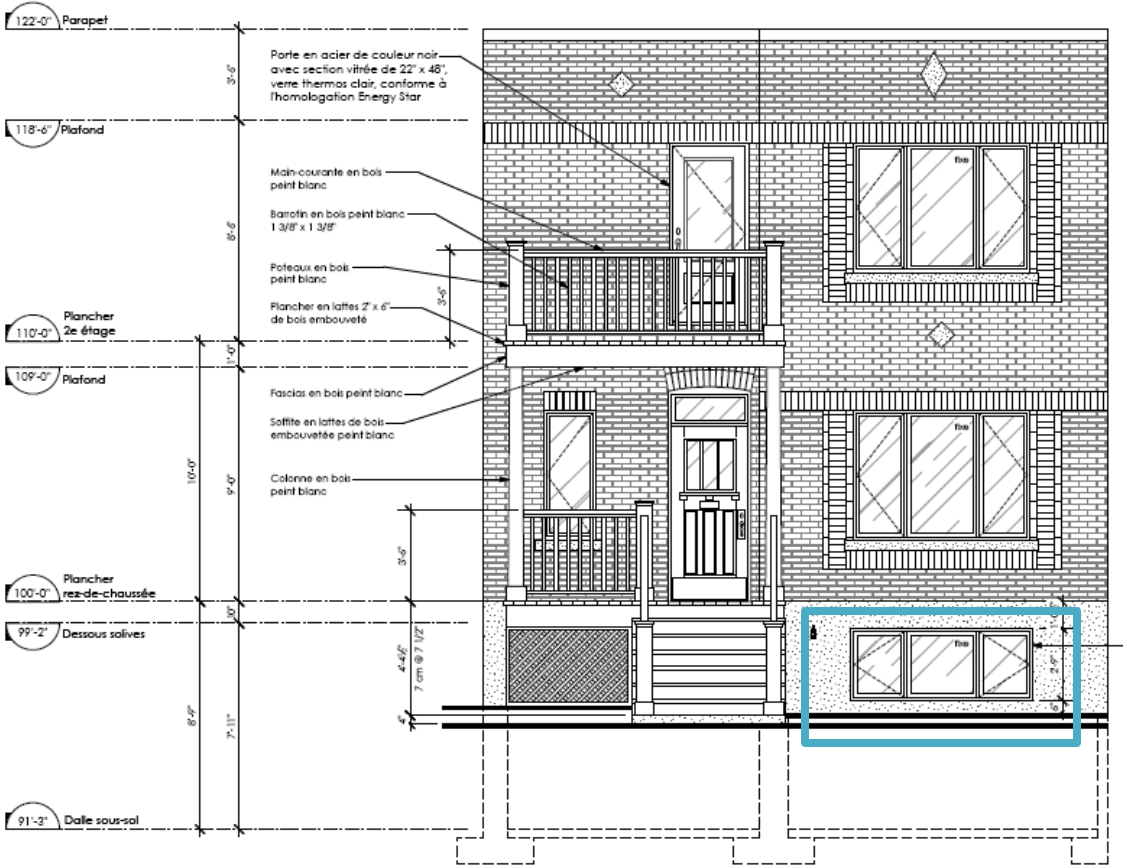
District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0510	À normes C	Non applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

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

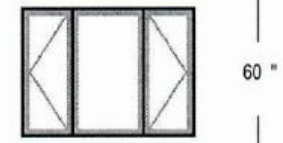

LÉGENDE
Mur conservé
Mur à démolir
Porte conservée
Porte à enlever
Fenêtre conservée
Fenêtre à enlever
35'-6½"
N
LAV
sèc
WH
solives 3"x 8" @ 24" c/c
poutre acier 8" ht.
Sortie d'eau à déplacer
Réfection des murs de fondation, voir plan ingénieur.
AVENUE WILSON
EH
P.É.
33'-1¾"
A-033
A-031
A-032
1 A-021 Plan du sous-sol - Existant 1/4" = 1'-0"


NOTES SPÉCIFIQUES
1) Des avertisseurs de fumée doivent être installés selon 9.10.19. du CCQ en vigueur.
2) La plomberie au sous-sol doit être protégé avec des caplets anti-refoulement selon le règlement #11-010 de la ville de Montréal.
LÉGENDE
Mur conservé
Nouveau mur
Porte conservée
Nouvelle porte
Fenêtre conservée
Nouvelle fenêtre
Avertisseur de fumée
Ventilation méc. sdb
Margelle
Chambre
9'9" x 9'9"
Éclairage nat. 12%
SDB
5'6" x 8'6"
bain/douche
Salle de jeu
16'4" x 12'2"
Méc./Rangement
7'9" x 9'6"
Buand.
7'0" x 5'0"
bassin de captation
WH
EH
item 1
item 2
item 3
item 4
isoler sur 4'-0"
AVENUE WILSON
1 Plan du sous-sol - Proposé
A-201 1/4" = 1'-0"


122'-0" Parapet
118'-6" Plafond
110'-0" Plancher 2e étage
109'-0" Plafond
100'-0" Plancher rez-de-chaussée
99'-2" Dessous solives
91'-2" Dalle sous-sol
Porte en acier de couleur noir avec section vitrée de 22" x 48", verre thermos clair, conforme à l'homologation Energy Star
Main-courante en bois peint blanc
Barrotin en bois peint blanc 1 3/8" x 1 3/8"
Poteaux en bois peint blanc
Plancher en lattes 2" x 6" de bois embouveté
Fascias en bois peint blanc
Soffite en lattes de bois embouvetée peint blanc
Colonne en bois peint blanc
3'-6"
8'-6"
1'-0"
10'-0"
9'-0"
3'-6"
4'-6"
7 cm @ 7 1/2"
8'-9"
7'-11"
fixe

• Remplacement des deux petites fenêtres du sous-sol par une grande fenêtre unique (modification d'ouverture).

ITEM	QTE	CODE	TYPE DE PRODUIT
4	2	H3L	Fenêtres à battants 3 sections Série Signature Hybride HT4600 PVC



Mesure Cadre
Vue de l'extérieur

Série Signature Hybride HT4600 PVC **NOIR**/Aluminium
Option A (Opérateur acier inox(304), moustiquaire ultra robuste)
Dimensions extérieures hors tout LxH : (2114mm x1556mm) 83 1/4 " X 61 5/16 "
Dimensions intérieures cadre LxH : (2082mm x1524mm) 82 " X 60 "
Volet sur mesure 1 section courte, 1 section large et 1 section courte
une section de (609.00mm) 24 "
Cadre HT4600 Hybride aluminium / pvc 5 3/4" avec moulure à brique plat ALU-077
1 1/4" Total (5/8 " de dégagement)
Code #3 Moulure sans lamelle
Volet plat (BCG11Y5R) COMMERCIAL Hyb. HT4600 (ALU-067)
Ouvrant additionnel
CG Noir Hybride W-CGUCFX10852 (légère diff. Gentek : Noir 525)
Verre Double Isomax (LOW-E 80/71 intercalaire noir + 1 Gaz ARGON)
Planche de pin recouverte de pvc épaisseur totale (Incluant la moulure) 9 1/4 "
Parclose contemporaine
Poignée pliante
Barrure multipoint contemporaine mécanisme acier Inox(304)
Opérateur mécanisme acier Inox(304) Fini décoratif Blanc
Moustiquaire extrudé ultra robuste (8UEXS)
Ce produit ne passe pas la norme Egress !
Numéro Energy Star NR6680-36177872-ES5

NOTES: **Salon et salle à manger rez-de-chausée**

ANALYSE

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

Le projet est assujetti au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105 qui modifie l'aspect et la forme des ouvertures;

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits à ou aux règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	ok	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	ok	La nouvelle fenêtre au sous-sol en façade respecte l'alignement avec les fenêtre au rdc et à l'étage.
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;	ok	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	ok	

RECOMMANDATION

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

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

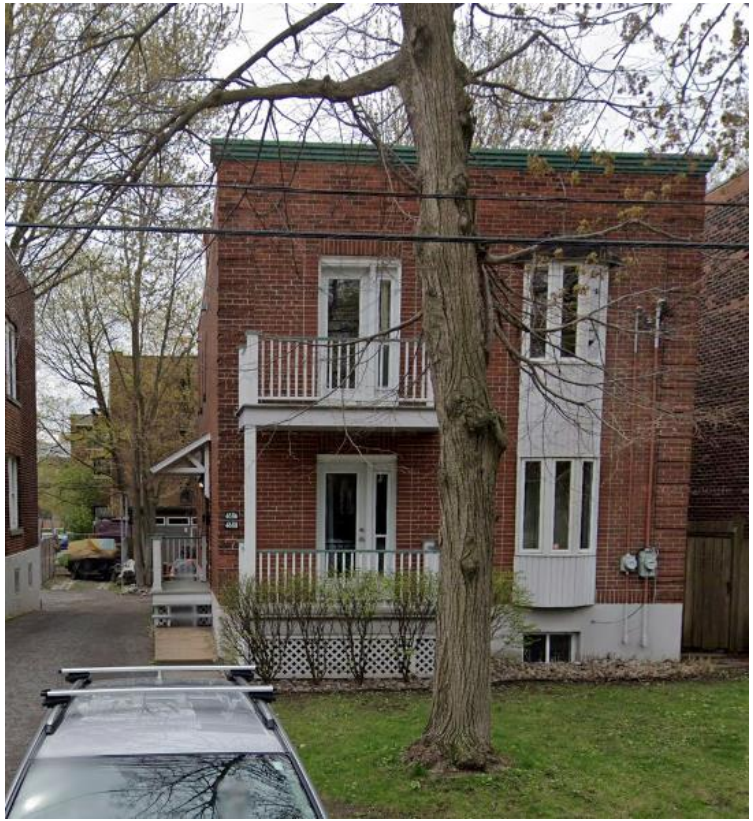
DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

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 des ouvertures en façade du duplex isolé situé au 4686, avenue Earnscliffe - dossier relatif à la demande de permis 3003558698.

2025/08/13

CONTEXTE

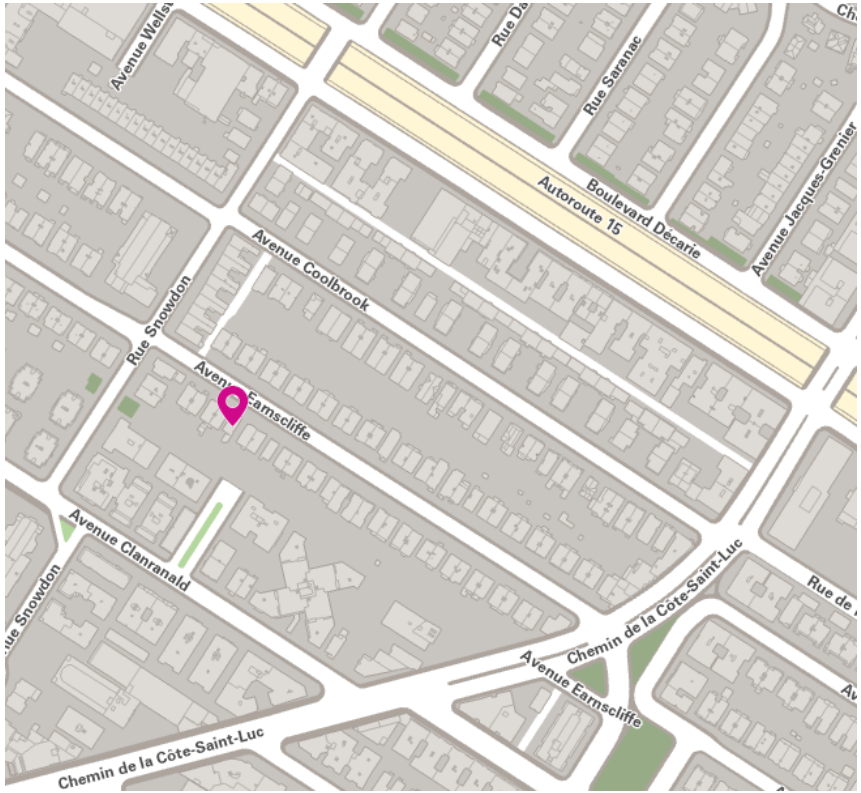
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Duplex	Isolé	1945



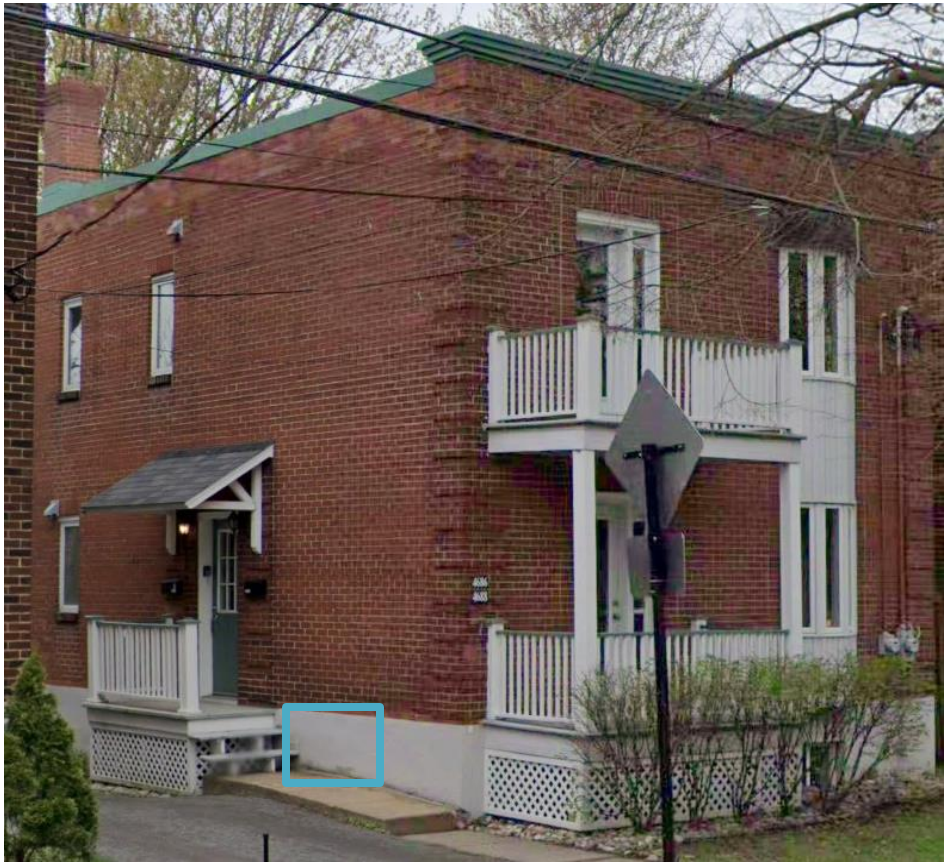




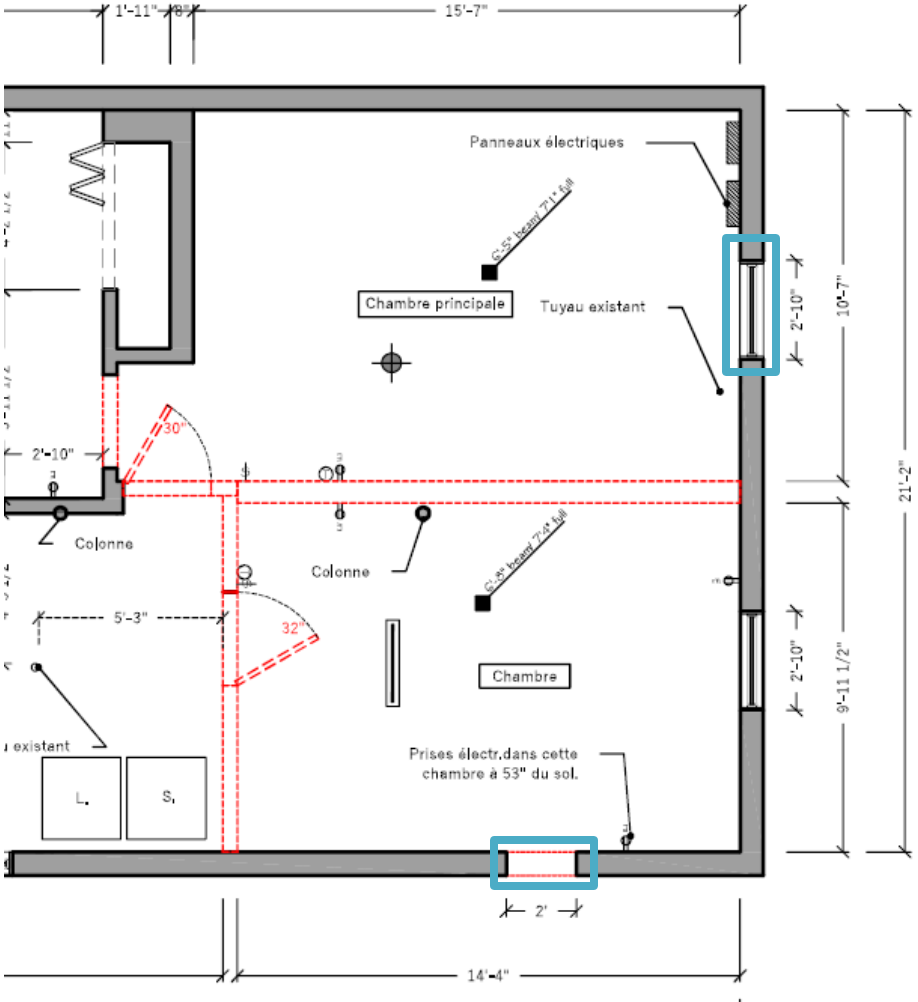
District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Snowdon	0385	À normes B	Non applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

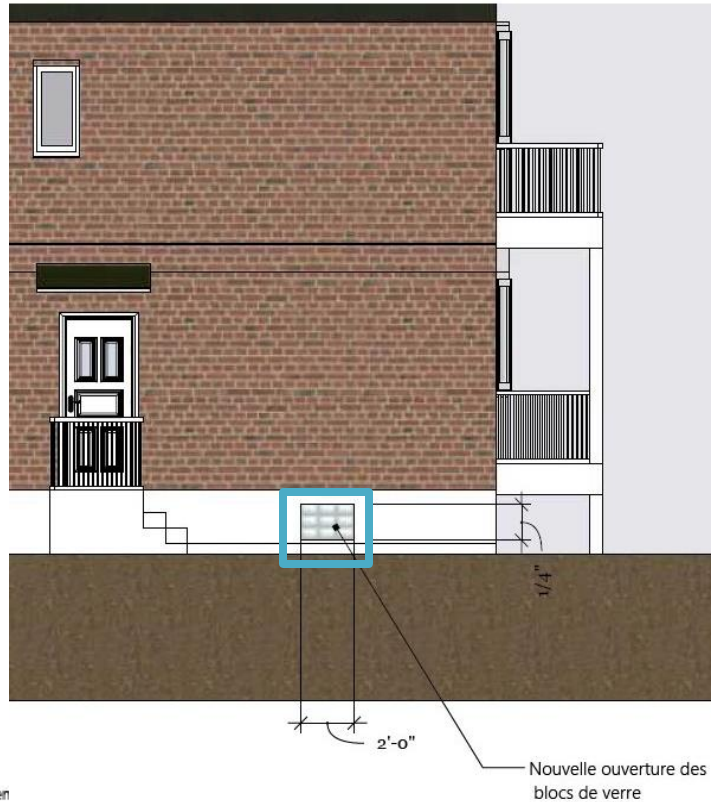
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

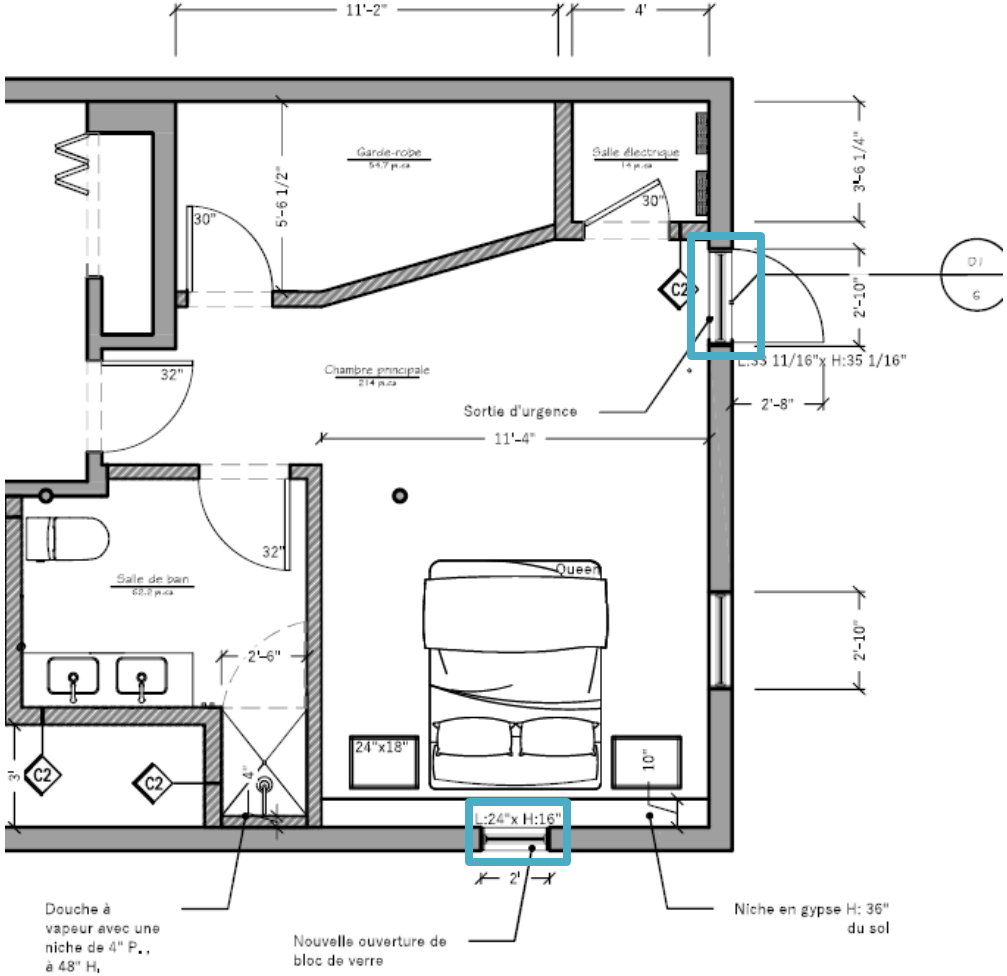


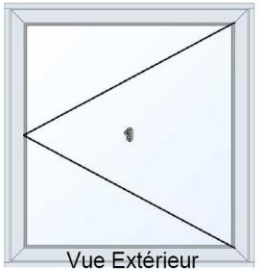



1'-11"
15'-7"
Panneaux électriques
Chambre principale
Tuyau existant
2'-10"
10'-7"
21'-2"
30"
2'-10"
Colonne
Colonne
5'-3"
32"
Chambre
2'-10"
9'-11 1/2"
existant
L.
S.
Prises électr.dans cette chambre à 53" du sol.
2'
14'-4"


2'-11"
Nouvelle ouverture/fen
2'-9 3/4"


1/4"
2'-0"
Nouvelle ouverture des
blocs de verre


11'-2"
4'
Garde-robe
54.9 p.ca
Salle électrique
14 p.ca
5'-6 1/2"
30"
30"
3'-6 1/4"
C2
2'-10"
L:33 11/16"x H:35 1/16"
Chambre principale
214 p.ca
32"
Sortie d'urgence
2'-8"
11'-4"
32"
Salle de bain
68.3 p.ca
Queen
2'-6"
2'-10"
24"x18"
10"
3'
C2
C2
4"
L:24"x H:16"
2'
Douche à vapeur avec une niche de 4" P., à 48" H.
Nouvelle ouverture de bloc de verre
Niche en gypse H: 36" du sol



Vue Extérieur

Tout PVC Vision (2017) Contemporain 5 5/8" (33 11/16" (L) X 35 1/16" (H)) 55.41 lbs

Couleur Extérieure: Blanc
Couleur Intérieure: Blanc
Thermos : Verre Double Clair Lowe 8071 / T3MM
Moulure Intérieure : Bois Recouvert PVC 13"
Quincaillerie Contemporaine
Quincaillerie Acier Inoxydable
Répond aux exigences egress

Produit homologué EnergyStar
NR6769-46488133-ES5, RE/ER: 34, Valeur/Value U: 1,5

Accueil / Bloc de verre / Nubio 8 po x 8 po x 4 po



EN INVENTAIRE

Nubio 8 po x 8 po x 4 po

153.20 $ / boîte de 8 blocs

Créez une belle ambiance en utilisant le bloc de verre transparent Nubio (dimensions 8 po x 8 po x 4 po) de Seves 4 po Premiere™ Series. Ses motifs croisés aléatoires créent une distorsion visuelle subtile tout en permettant une transmission maximale de la lumière.

Série : Premiere™ 4 po
Collection : Premier
Forme : Carrée
Finition : Claire & Neutre

Consulter le guide SEVES GLASS ➤

ANALYSE

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

Le projet est assujetti au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- **Règlement d'urbanisme (01-276)**
  - 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105 qui modifie l'aspect et la forme des ouvertures;

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits à ou aux règlements et articles suivants :

- **Règlement d'urbanisme (01-276)**
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	ok	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	ok	La nouvelle fenêtre au sous-sol en façade respecte l'alignement avec les fenêtre au rdc et à l'étage.
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;	ok	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	ok	

RECOMMANDATION

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

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

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 remplacer la marquise au-dessus du perron du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4032, avenue de Hampton - dossier relatif à la demande de permis 3003558210.

2025/07/16

CONTEXTE

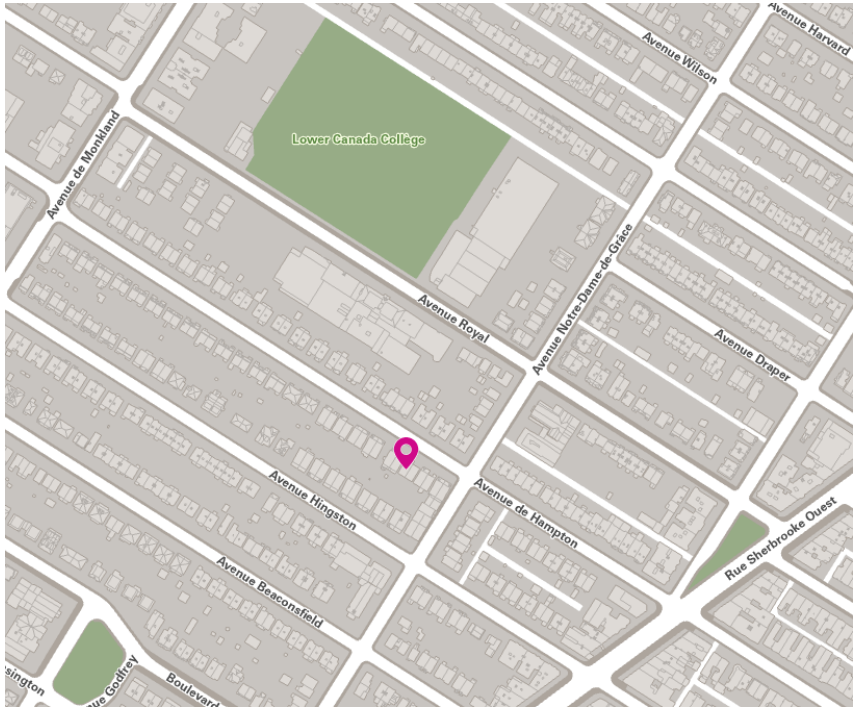
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Unifamilial	Jumelé	1915





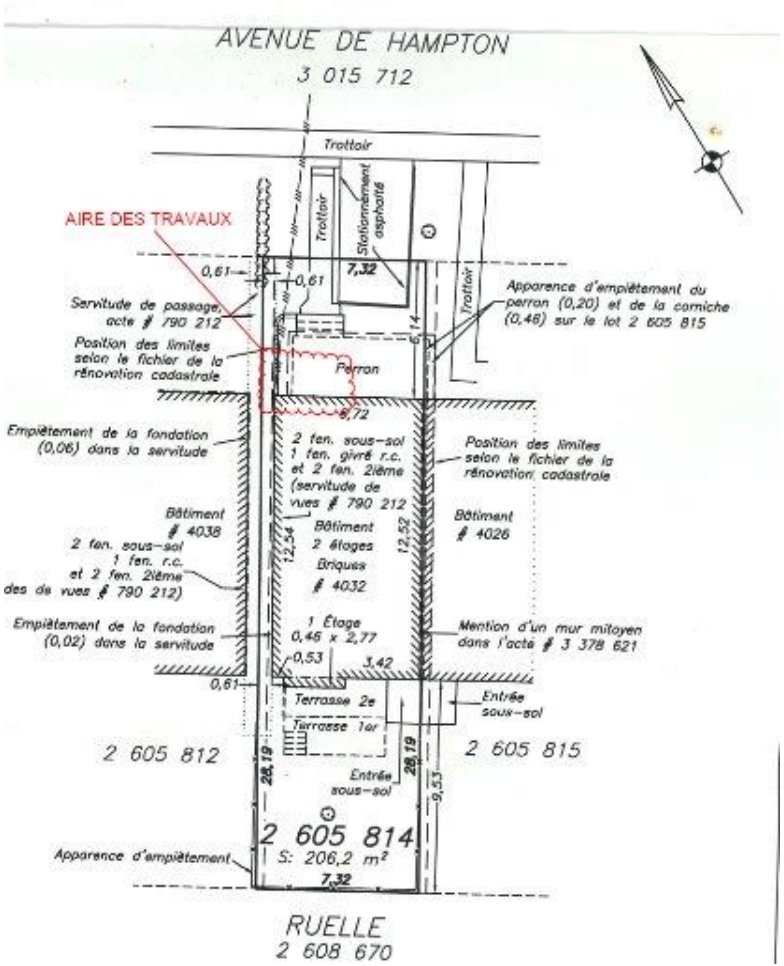


District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0451	À normes B	Non applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

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

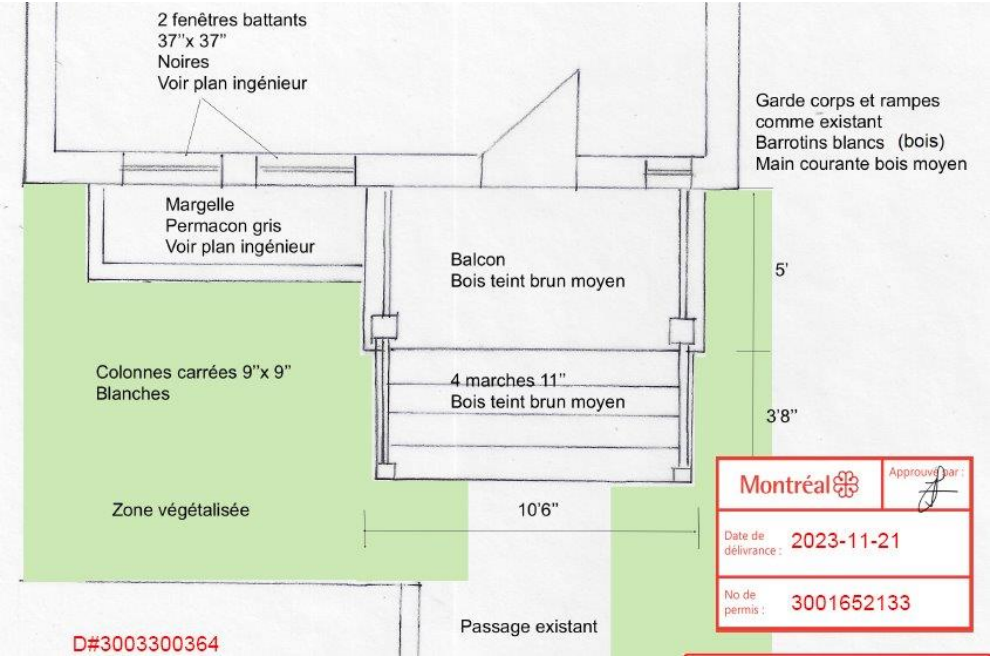
SITUATION AVANT LES TRAVAUX

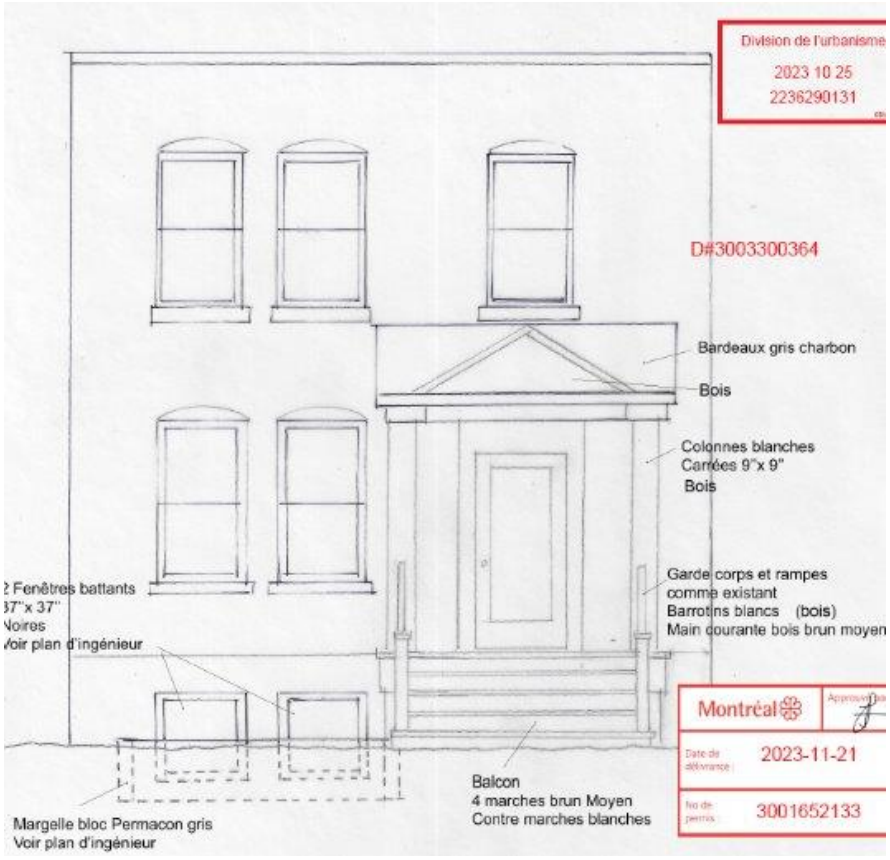




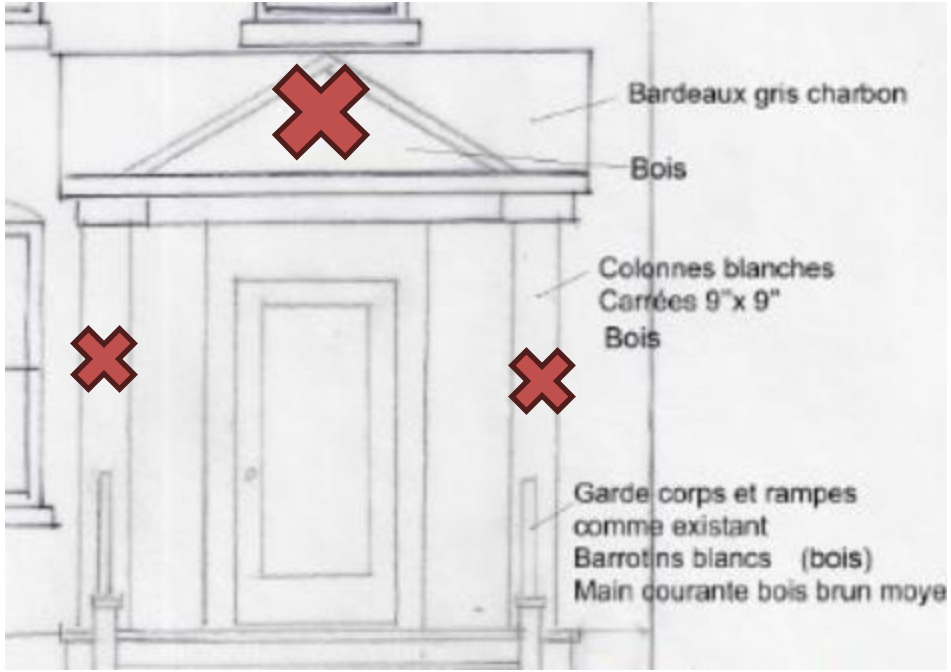
TRAVAUX AUTORISÉS PAR LE PERMIS 3001652133-23

Mur avant, latéral droit et arrière, remplacer la fondation. Au sous-sol, réaménager. En façade, remplacer le perron en modifiant les dimensions. Percer deux nouvelles ouvertures et installer deux fenêtres. Mur arrière, sous-sol, percer une ouverture et ajouter une fenêtre. 2e étage, remplacer une fenêtre. Cour arrière, remplacer la cour anglaise.

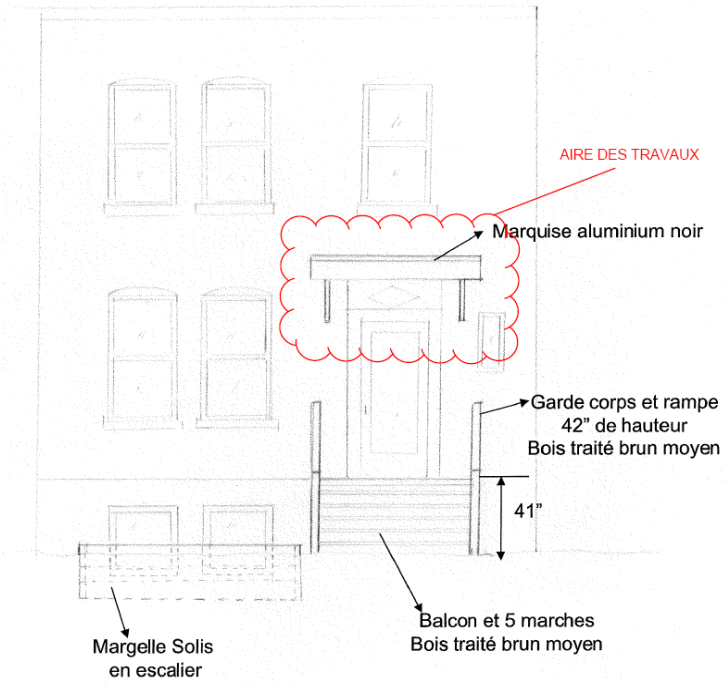


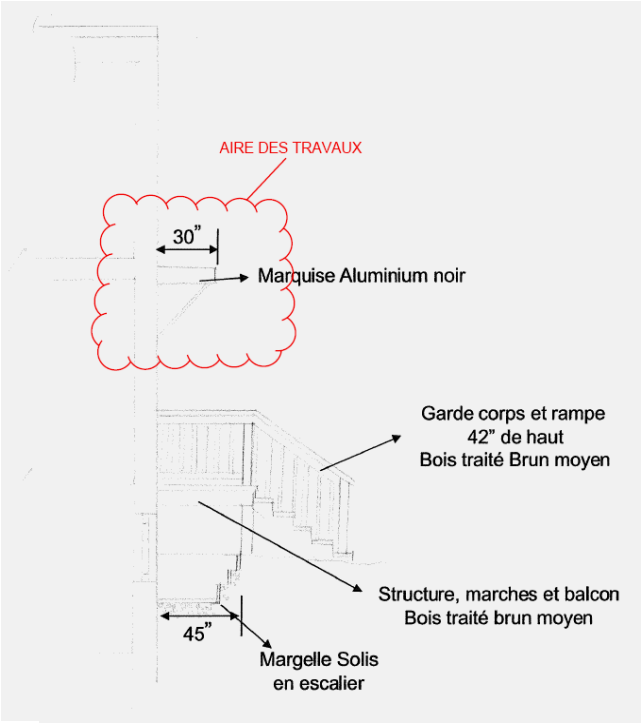


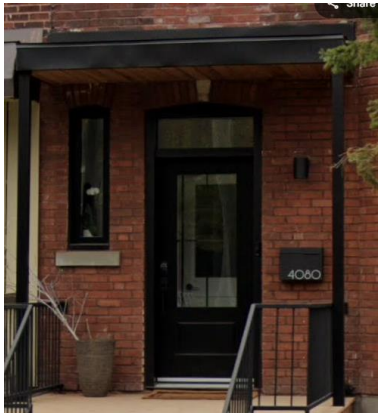
Les colonnes et la marquise ne furent pas construites.











Description des travaux :
Faire le crépis (2 couches) sur le mur latéral droit et le mur avant
Construire une toiture au dessus de la galerie avant tel que croquis soutenue par des équerres en acier noir 4 X 4 X 3/8 ancrés dans la brique et murs de carré
Structure en 2X8 épinette
Plancher en contreplaqué 3/4
Membrane élastomère et solin aluminium noir
Fascia en Aluminium
Plafond bois peint noir

ARGUMENTAIRE DU REQUÉRANT

Pour être refusé notre projet devrait être en opposition avec le règlement d'urbanisme de l'Arrondissement et de l'article que vous nous avez cité et que vous reprenez pour justifier votre décision, à savoir "conserver l'uniformité du cadre bâti et des marquises présentes dans le quartier". Ce qui n'est pas le cas.

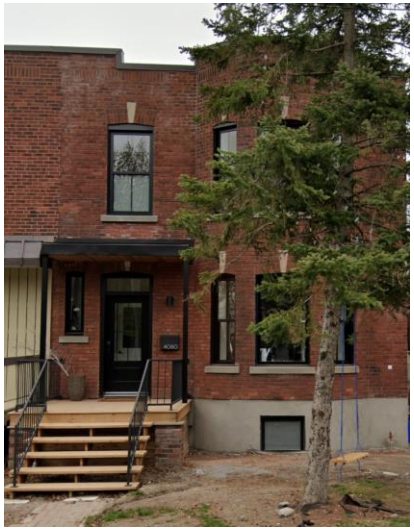
En effet, ce type de marquise vient d'être autorisé tout proche de chez nous, pour toutes les entrées du projet domiciliaire sur l'avenue Notre de Grace entre Beaconsfield et de l'avenue Hingston, pour les porches donnant sur ces mêmes rues, pour les numéros 6105 à 6155 (5 entrées) de l'avenue Notre Dame de Grace et le 4015 Beaconsfield.

Ce type de marquise semble aussi avoir été autorisé pour le 4080 Rue Hingston en 2020, notre modèle.

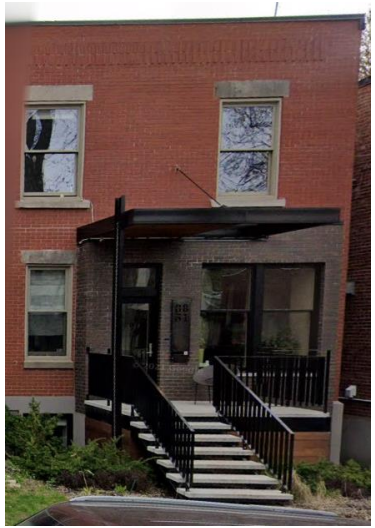
De plus ce type de changement a déjà été autorisé pour le 3851 Rue Melrose, qui est passé d'une ancienne marquise qui était semblable à notre ancienne, à une marquise rectangulaire bien plus originale que ce que nous demandons (voir l'image google map de 2011).

Pour finir cette forme de marquise n'est pas nouvelle ni moderne dans le quartier puisqu'on en trouve un peu partout, sur notre rue même (4224 ou 4230 etc...), certaines semblant anciennes (ex: 3859 Melrose, ...).

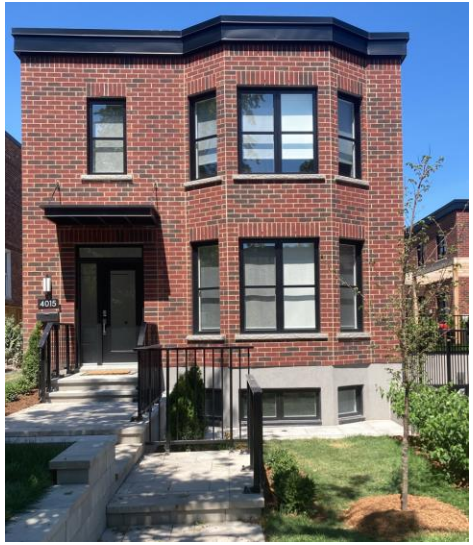
Nous réitérons que nous sommes ouverts à des ajustements sur la taille de la marquise voir à l'ajout de colonne sur le modèle du 4080 Hingston par exemple, selon les recommandations du CCU.



4080 Hingston
Travaux autorisés sans CCU



3851 Melrose
Travaux autorisés avec CCU



6015 Notre-Dame-de-Grâce
Travaux autorisés avec CCU

ANALYSE

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

Le projet est assujetti au Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 106 : Transformation d'une caractéristique architecturale non conforme à l'article 105.1 qui modifie l'aspect et la forme de la marquise;

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits à ou aux règlements et articles suivants :

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Le projet est conforme aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	La proposition s'intégre bien sur le plan architectural
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	La diminution de la superficie de la marquise augmente les effets d'ombre.
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;	NON	La marquise autorisée par le permis #3001652133-23 rappelait le style d'origine et permettait de protéger en partie le patrimoine architectural par un style semblable à celui d'origine et à celui des autres façades du milieu. La nouvelle proposition pour la marquise ne reprend pas le style d'origine du bâtiment et n'inclut pas de colonnes. Le bâtiment est situé dans un secteur avec un cadre bâti très uniforme et il est important de conserver une telle uniformité.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet n'est pas conforme à l'article 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 favorable à la condition suivante :

- Le projet devra respecté les plans déjà approuvés par le permis 3001652133-23.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 août 2025

PIIA – 4020, Boulevard Grand
Église luthérienne St-Ansgar (IS)
Demande de permis #3003557421

01 CONTEXTE

Projet visant le remplacement d'une porte avec imposte et de 7 fenêtres visibles depuis l'avenue de Kensington.

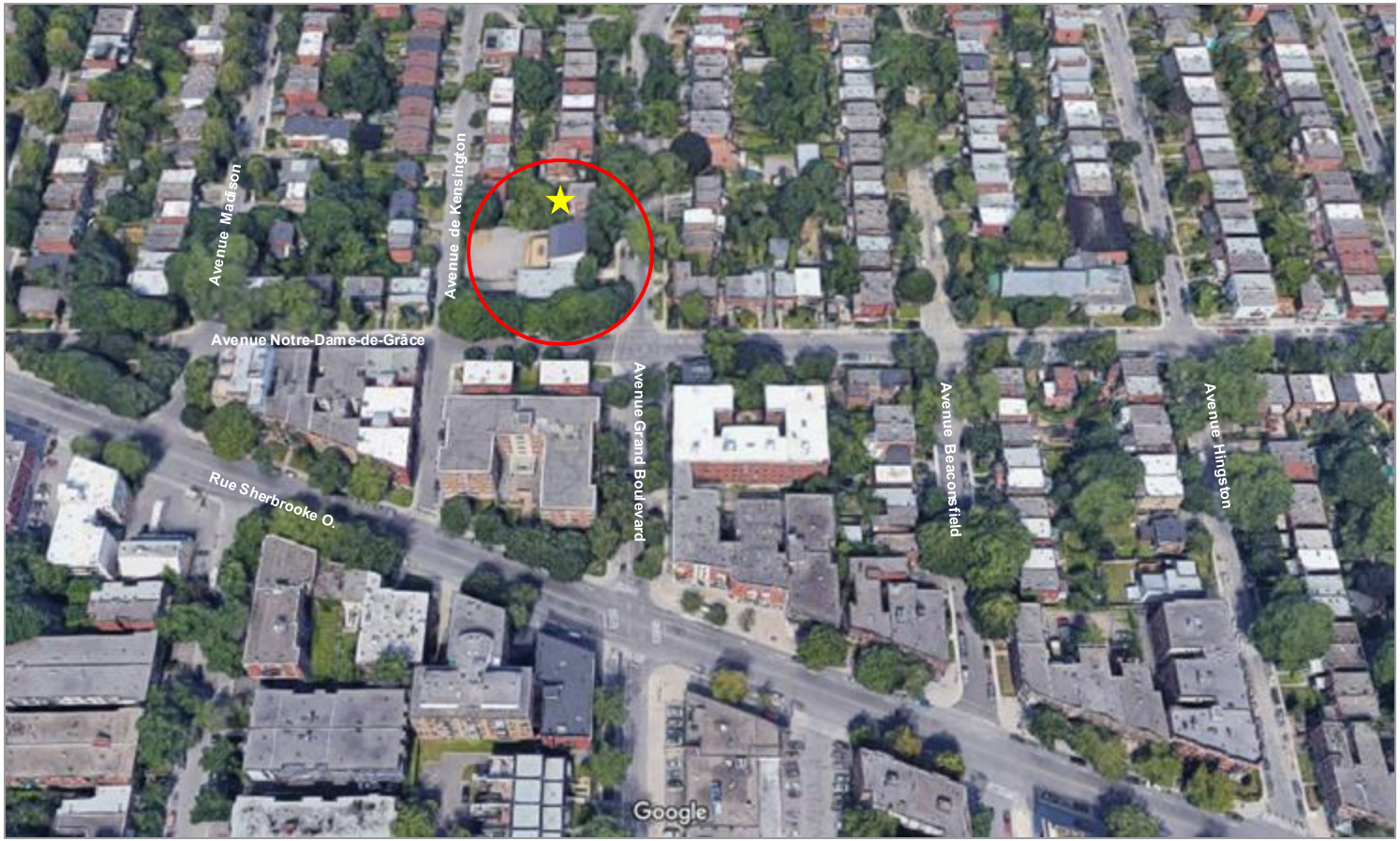
02 ANALYSE

Immeuble répertorié comme lieu de culte d'intérêt (IS) et localisé en secteur significatif à normes C.
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 à la demande sous certaines conditions.

LOCALISATION



- District de NDG (limite Loyola);
- Secteur de densité moyenne;
- Proximité des commerces et services;
- Diversité des types et des styles;
- Arbres matures.

- Bâtiment institutionnel;
- Lieu de culte + garderie;
- Année de construction: **1963**



APERÇU GÉNÉRAL (2021)



Façade principale
(Grand Blvd)



Façade latérale
(Avenue NDG)

APERÇU GÉNÉRAL (2021)


Façade arrière
(avenue de Kensington)


bureau


entreposage

(*) Photos fournies par le requérant

#	Largeur x Hauteur - Description	Qté comm.	Prix unit.	Prix net
#1	35 1/2" X 118" - Cadre 1 1/4"	1		

Vue de l'extérieur

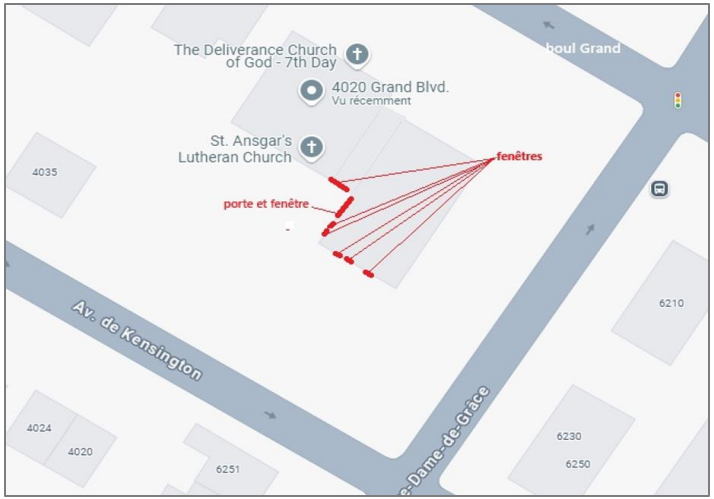


Imposte Rectangle - 35 1/2" X 35 7/16" Hauteur de l'imposte

Modèle	Fixe Porte d'acier
Type de verre	Clair

Porte d'acier Cadre 1 1/4" - 35 1/2" X 82 9/16"

Ouvrants	Droite	
Modèle	Uni(Solide)	
Couleur extérieure	Couleurs standards	Blanc
Couleur intérieure	Couleurs standards	Blanc
Ferme-porte/Barre-panique	Porte : [1]	



Plan clé

Devis des travaux →

VITRERIE QUALITECH
commercial - résidentiel

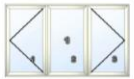
Soumission

Vendu à: ÉGLISE LUTHÉRIENNE ST.ANSGAR
4020 BOULEVARD GRAND
NOTRE DAME DE GRACE (MONTRÉAL)

Date de soum.	N° soum.
21/03/2025	318-3
Date désirée	

#	Largeur x Hauteur - Description	Qté comm.	Prix unit.	Prix net
#2	85" X 50" Code - 1 - Cadre 7 1/4"	1		

Vue de l'extérieur



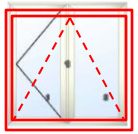
405 Pvc 3 Lum Cadre 5 1/4"

Modèle	Battant PVC
Opérant	G, F, D
Divisions	Tiers égaux, standard
Volet	Contemporain

#3	46" X 48" Code - 1 - Cadre 7 1/4"	5

Recommandation: ajuster quantité

Vue de l'extérieur



405 Pvc 2 Lum Cadre 5 1/4"

Modèle	Battant PVC
Opérant	G, F
Divisions	Standard
Volet	Contemporain

Recommandation: 1 seuil battant / auvent

#4	146" X 96" Code - 1 - Cadre 7 1/4"	1

Vue de l'extérieur

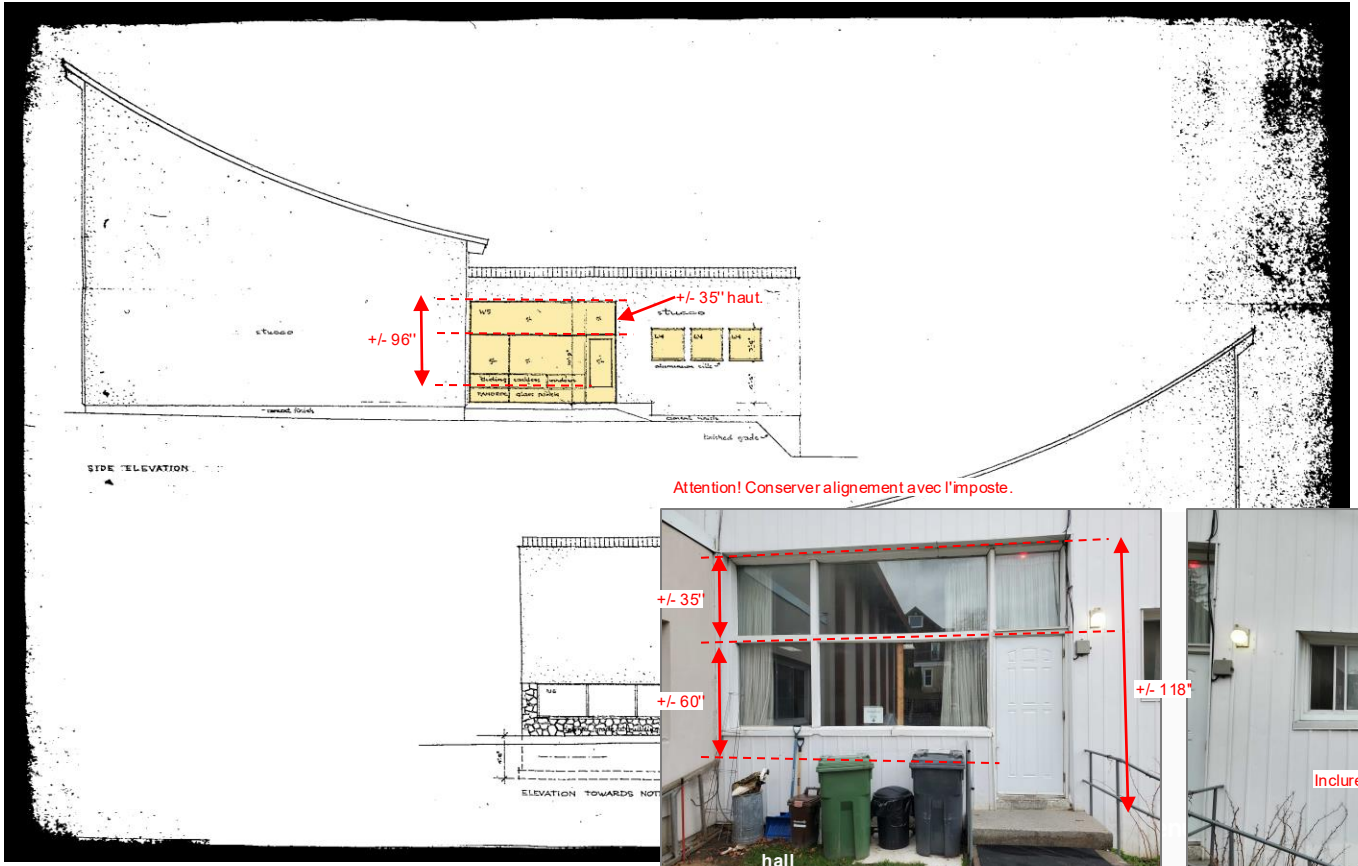
Attention! Proportions à ajuster selon la hauteur de l'imposte.



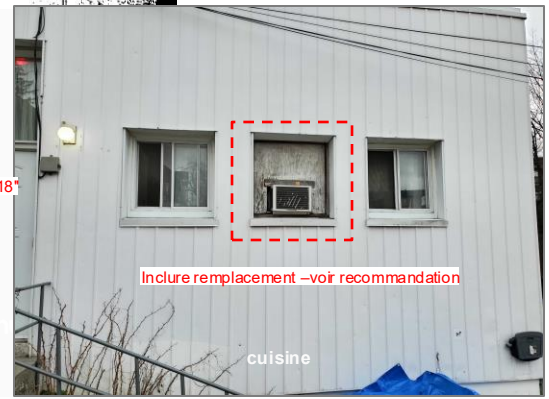
905 Rectangle PVC Cadre 5 1/4" - 48 5/8" X 23 31/32"

Modèle	Fixe PVC	
Volet	Contemporain	
Type de verre	Clair	
Couleur extérieure	Couleurs standards	Blanc
Couleur intérieure	Couleurs standards	Blanc

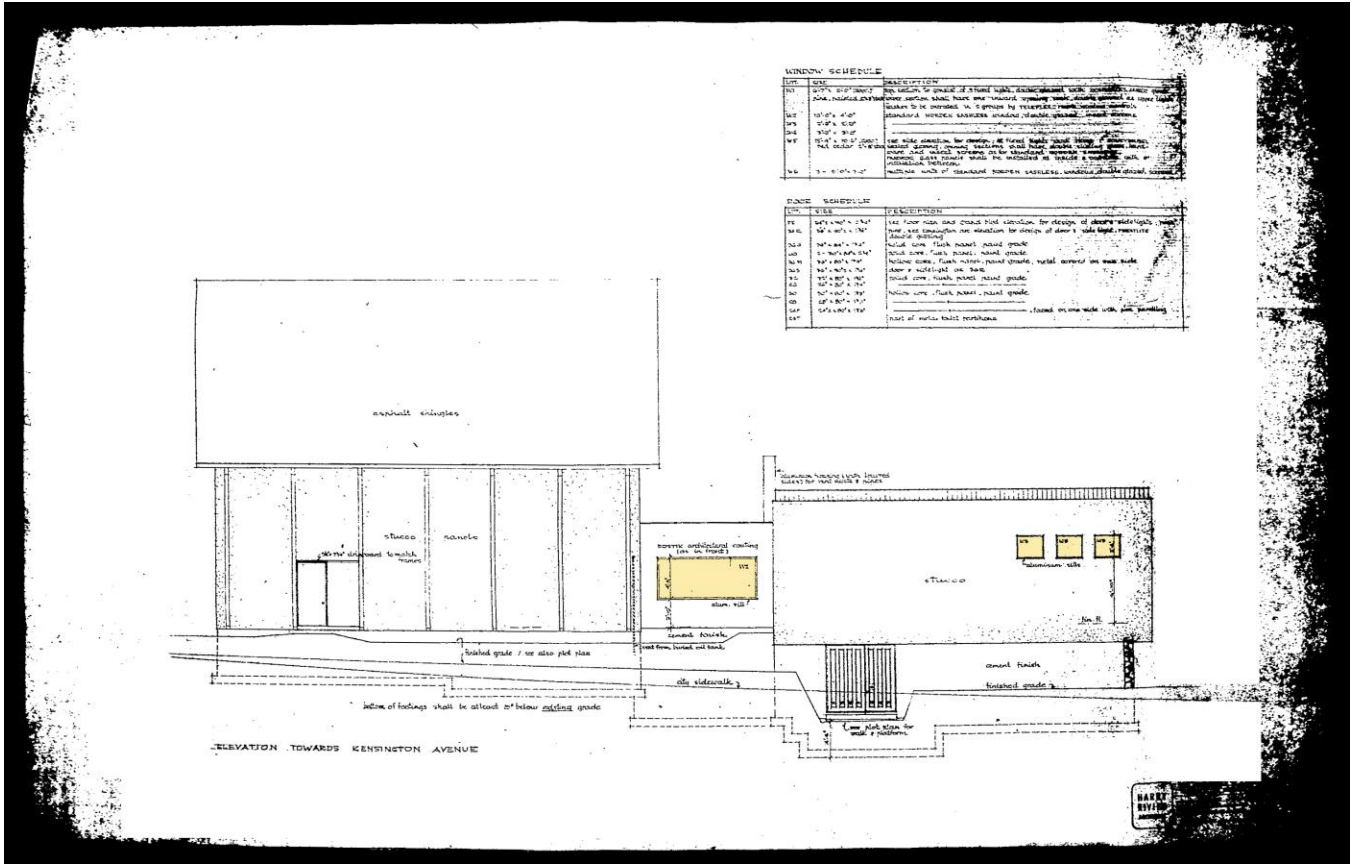
RÉFÉRENCE (1963)



Attention! Conserver alignement avec l'imposte.



RÉFÉRENCE (1963)



3003557421		4020, boulevard Grand	SS-C 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**
				Bâtiment institutionnel - année de construction: 1963 Église luthérienne S. Ansgar + garderie (approche Montessori)
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 traitement proposé des ouvertures visées est compatible avec le style et le caractère général de du bâtiment. L'intervention permet d'améliorer, la sécurité et l'efficacité énergétique du bâtiment.
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. La qualité des composantes sélectionnées est en accord avec la valeur de l'immeuble.
118	**2°**	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	O	Le projet conserve l'expression générale et l'intégrité architecturale du bâtiment (immeuble significatif répertorié au plan d'urbanisme).
118	**3°**	le respect du mode d'implantation existant.	N/A	Le projet n'a aucun impact 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 réputé conforme à la réglementation applicable ainsi qu'aux orientations générales adoptées en matière d'intégration architecturale et de mise en valeur du patrimoine.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Les modèles de fenêtres sont réputés être appropriés à la localisation; le projet contribue à améliorer le confort et la sécurité des installations.
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 conserve l'intégrité et l'expression générale de la façade d'origine; les interventions témoignent de l'évolution du cadre bâti et demeurent réversibles.
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 bâtiment est un lieu de culte d'intérêt (église votive érigée au milieu des années 1960), implanté dans un secteur significatif soumis à des normes (C). Le bâtiment a subi plusieurs transformations au cours des dernières décennies qui ont altéré son expression originale. Le projet contribue au maintien de l'occupation du bâtiment et représente l'amorce d'une collaboration avec la paroisse pour restaurer progressivement l'apparence originale du bâtiment d'origine.
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 à la demande.				
			O	**Suggestions:** Considérer fenêtres en bois recouvertes d'aluminium; Exiger le remplacement des trois fenêtres de la cuisine et intégrer unité de climatisation.

- Considérant que le traitement proposé des ouvertures visées est compatible avec le style et le caractère général de du bâtiment;
- Considérant que l'intervention permet d'améliorer, la sécurité et l'efficacité énergétique du bâtiment;
- Considérant que la qualité des composantes sélectionnées est en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que l'immeuble est répertorié à titre de lieu de culte d'intérêt au plan d'urbanisme et est implanté dans un secteur significatif à normes (C);
- Considérant que le bâtiment a subi plusieurs transformations au cours des dernières décennies qui ont altéré son expression originale;
- Considérant que le projet contribue au maintien de l'occupation du bâtiment et représente l'amorce d'une collaboration avec la paroisse pour restaurer progressivement l'apparence originale du bâtiment d'origine.

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

- Ajuster proportions de la fenêtre #4 afin de conserver l'alignement avec l'imposte au-dessus de la porte #1;
- Privilégier fenêtre à vantail unique (à battant ou à auvent) pour les ouvertures typiques #3;
- Fournir aux fins de la délivrance du permis une soumission révisée conforme aux recommandations indiquées.

SUGGESTIONS

Considérer l'installation de fenêtres en bois recouvertes d'aluminium;
Exiger le remplacement de chacune des trois (3) fenêtres de la cuisine et prévoir, au besoin, un tympan permettant d'intégrer une unité de climatisation.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 AOÛT 2025

PIIA – Modification au volume
5637, avenue de Stirling
Demande de permis #3003546858

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Modification de l'agrandissement autorisé dans la demande de permis #3003490117*;
- Augmentation de la profondeur du volume ajouté vers l'arrière;
- Réduction de la largeur de la porte relevable et ajout d'une porte piétonne en façade;
- Remplacement du parement de pierre calcaire par de la brique d'argile.

(*) Projet approuvé par le comité (CCU) au mois de février 2025.

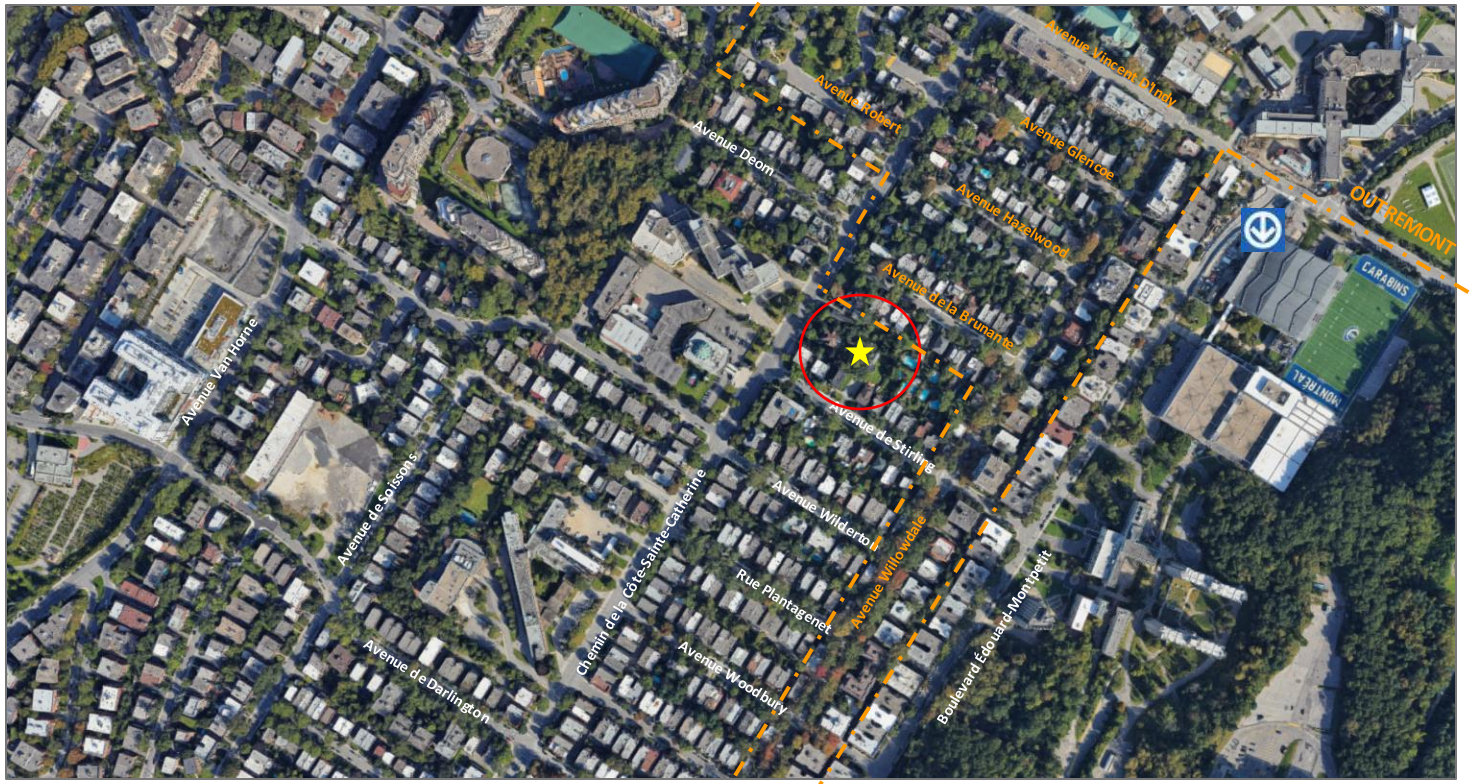
02 ANALYSE

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);

03 RECOMMANDATION

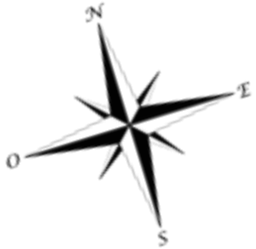
La Division de l'urbanisme est favorable à la demande.

LOCALISATION

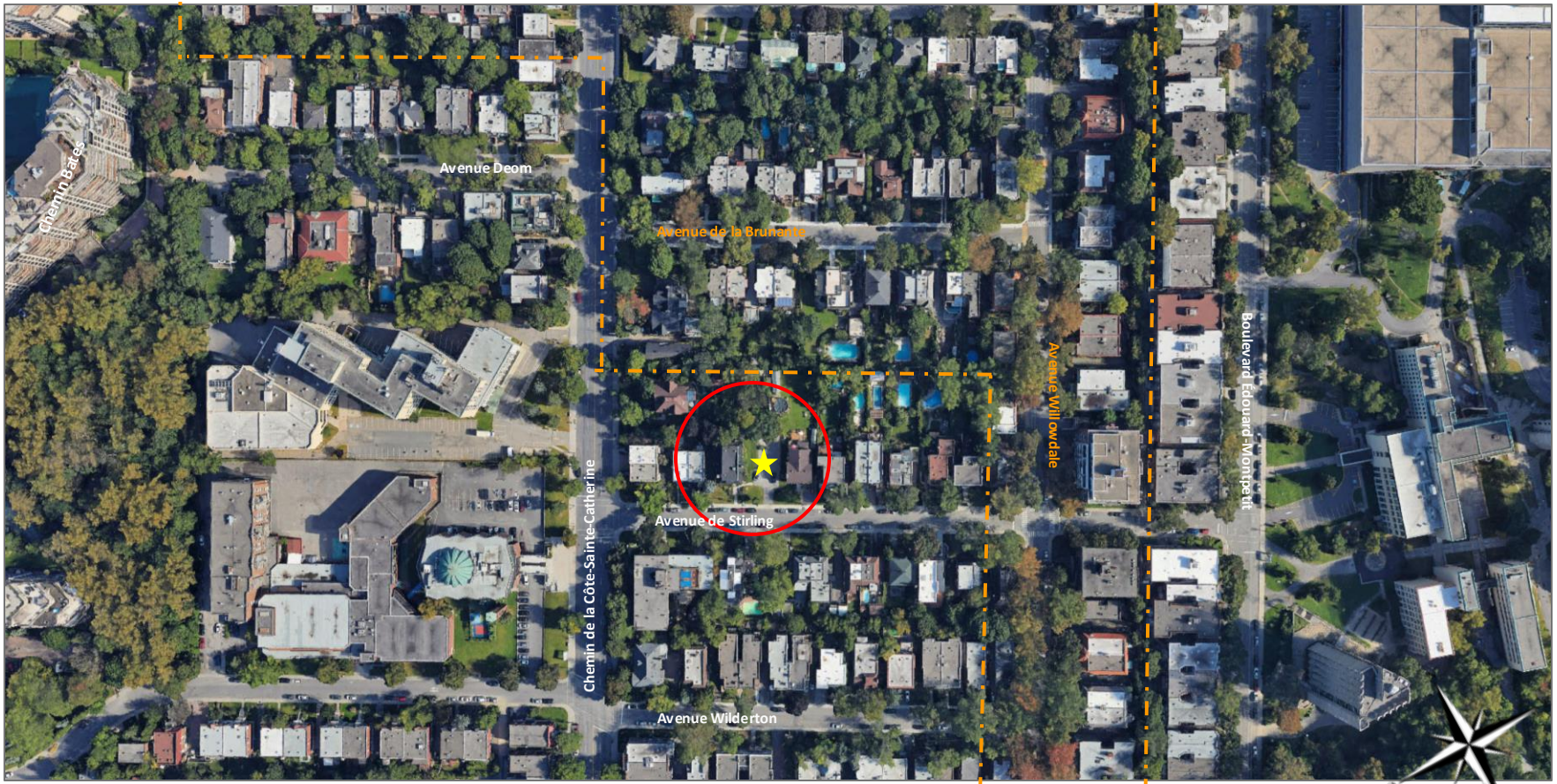


- District de Côte-des-Neiges;
- Limite est de l'arrondissement;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Relative unité des types et des styles;
- Présence institutionnelle;
- Proximité du métro;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Arbres matures.

- Bâtiment unifamilial isolé;
- Année de construction: **1910**



LOCALISATION



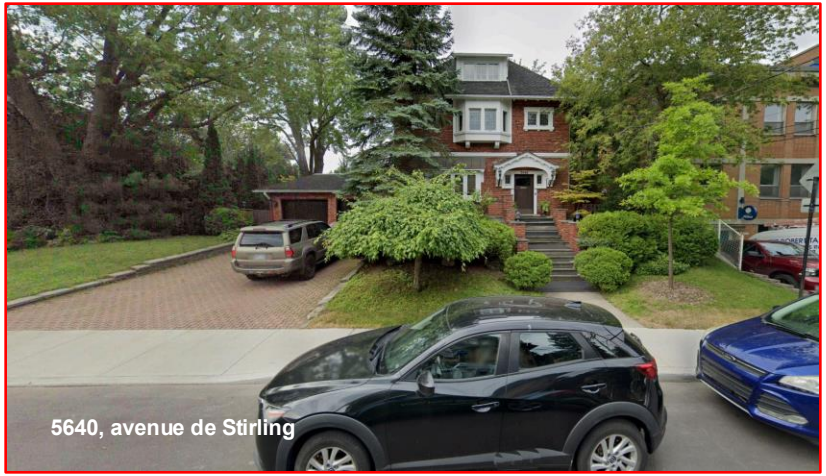
APERÇU GÉNÉRAL

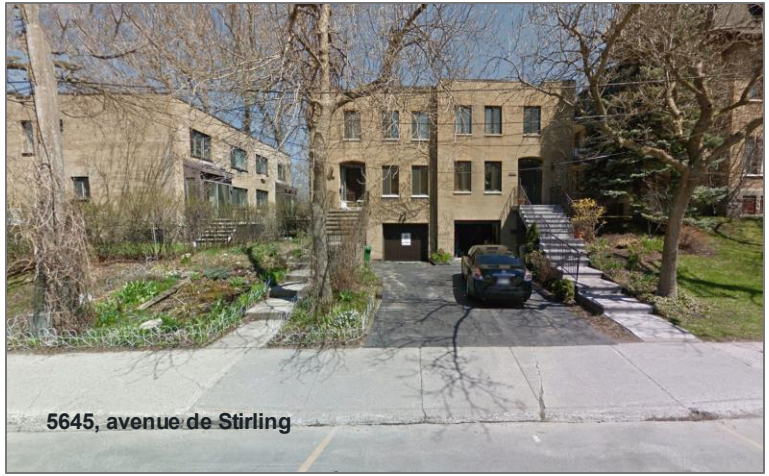


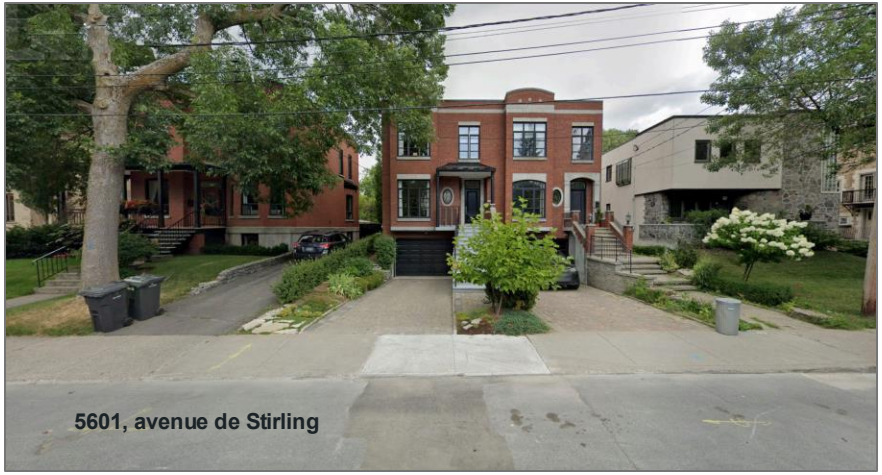


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

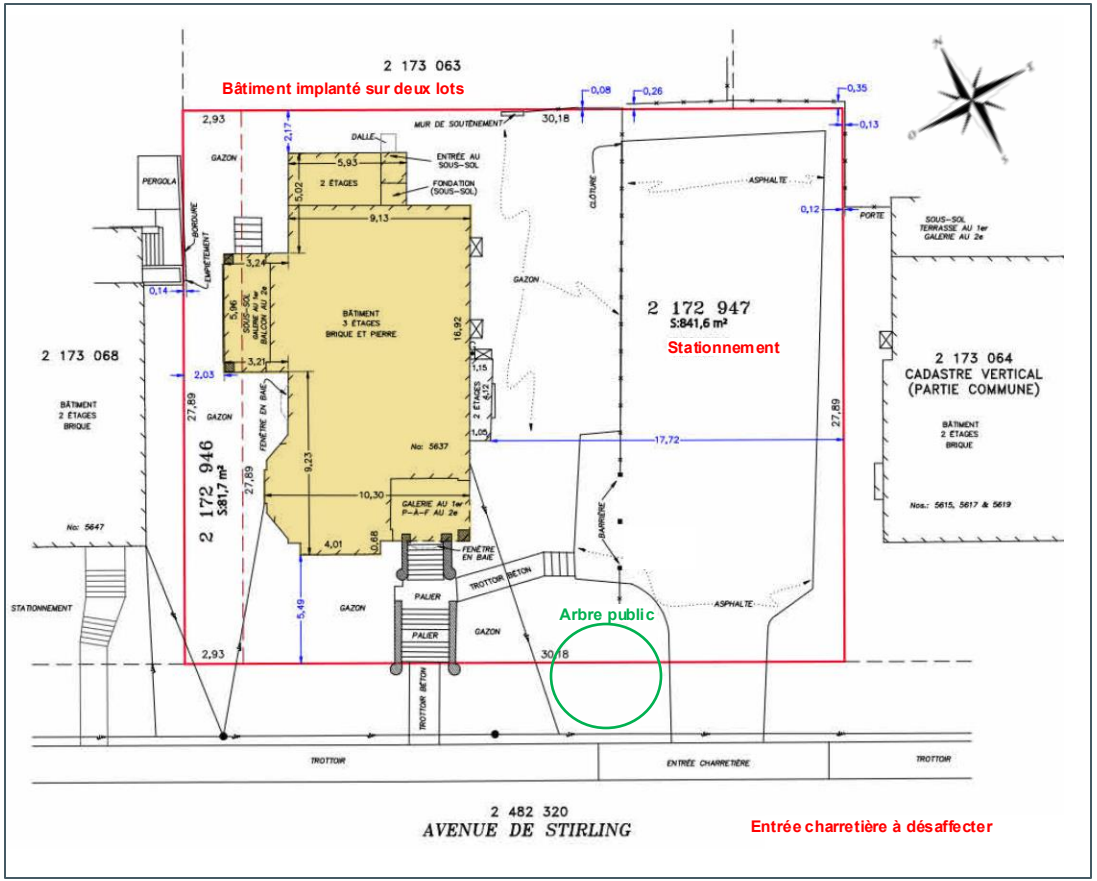

5600, avenue de Stirling


5640, avenue de Stirling


5645, avenue de Stirling


5601, avenue de Stirling

SITUATION INITIALE



CL (2020)

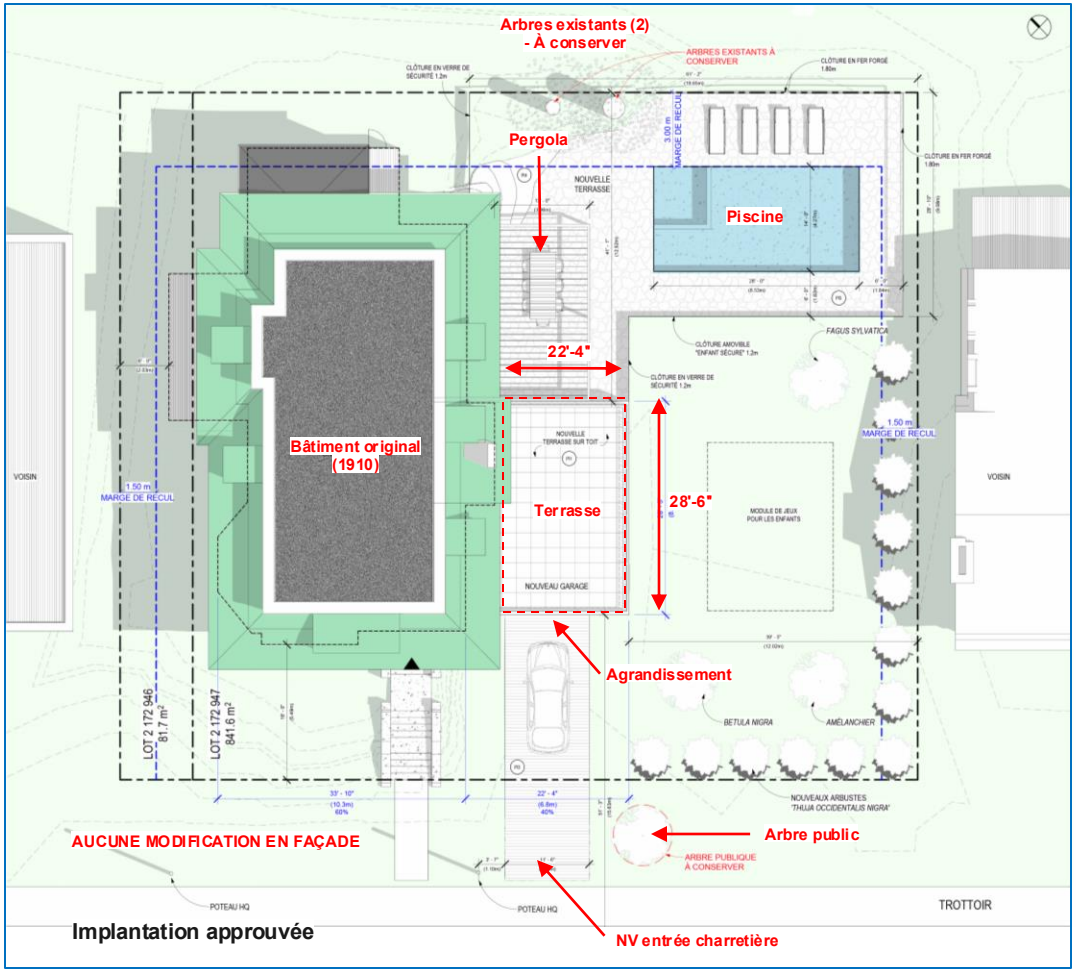
Zone
0652

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

Implantation dérogatoire (< 35%)

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

IMPLANTATION APPROUVÉE (DEMANDE 3003490117)



Implantation approuvée

STATISTIQUES DU PROJET

Superficie du terrain: 9938 p.c. (923,3 m.c.)

Aire de bâtiment: 2165 p.c. (201,1 m.c.)

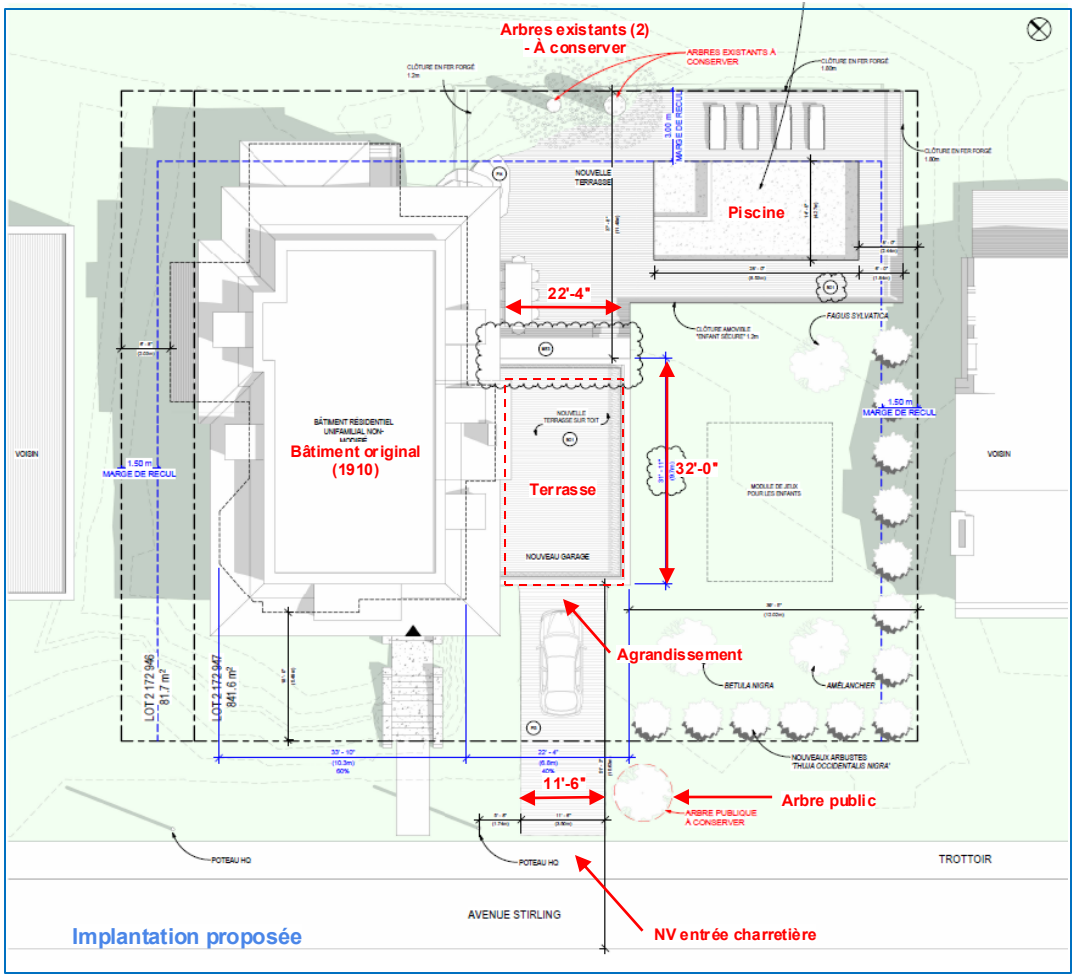
Agrandissement (1 étage): 575 p.c. (53,5 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 21,7%
Taux d'implantation projeté: 27,5% (+26,7%)

Taux d'implantation minimal: 35%
Taux d'implantation maximal: 50%

Taux de verdissement projeté: 51,7%
Taux de verdissement minimal: 30,0%

IMPLANTATION PROPOSÉE (DEMANDE À L'ÉTUDE)



Implantation proposée

STATISTIQUES DU PROJET

Superficie du terrain: 9938 p.c. (923,3 m.c.)

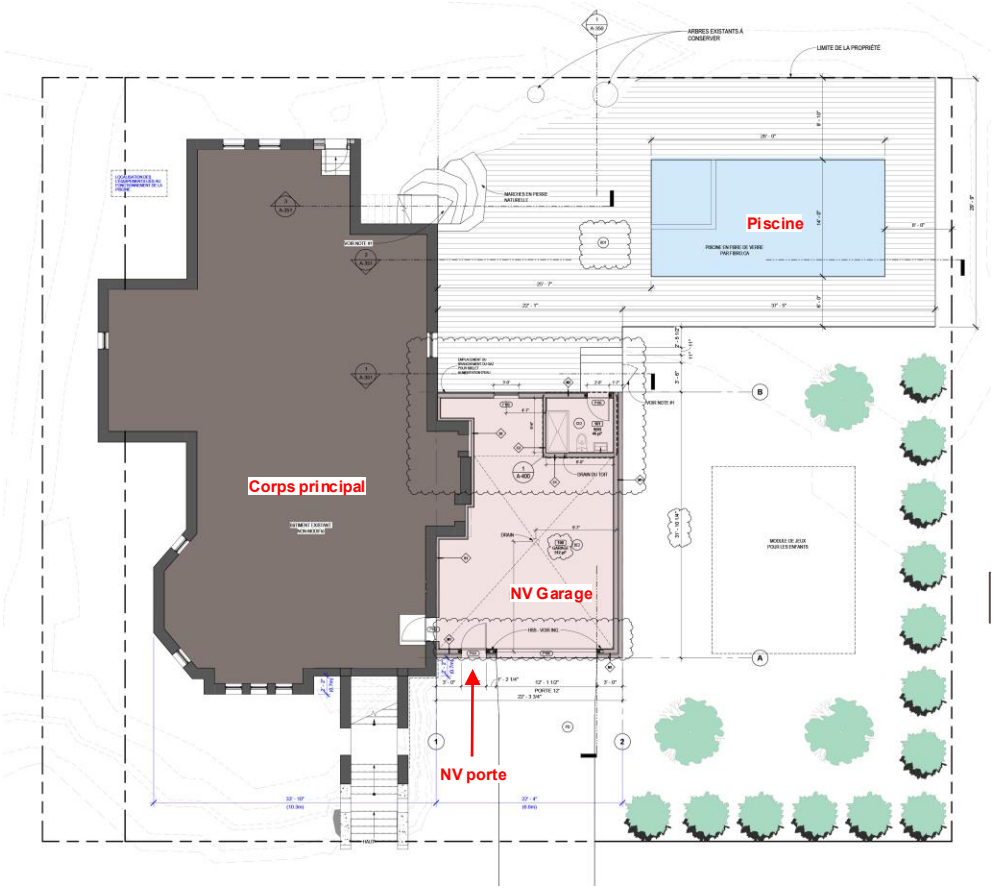
Aire de bâtiment: 2165 p.c. (201,1 m.c.)

Agrandissement (1 étage): 645 p.c. (60,0 m.c.)

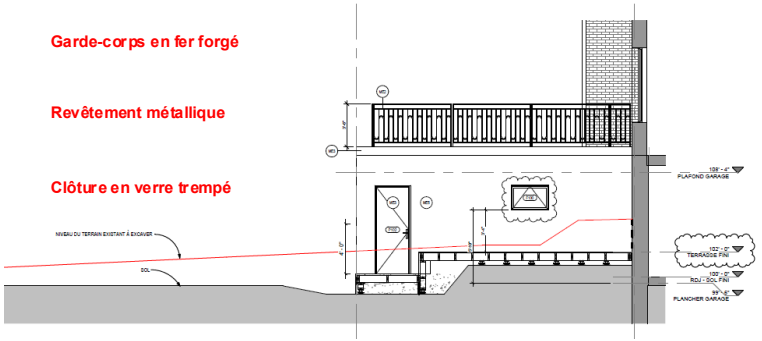
Taux d'implantation actuel: 21,7%
Taux d'implantation projeté: 28,2% (+29,9%)

Taux d'implantation minimal: 35%
Taux d'implantation maximal: 50%

Taux de verdissement projeté: 50,0%
Taux de verdissement minimal: 30,0%



Plan niveau 1
(sous-sol)



Coupe-élévation 1

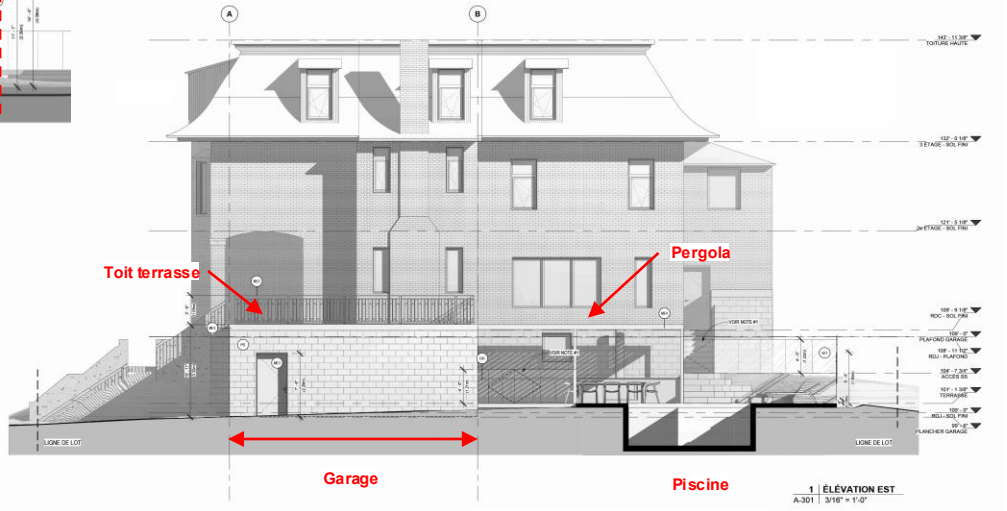
Différence de niveau



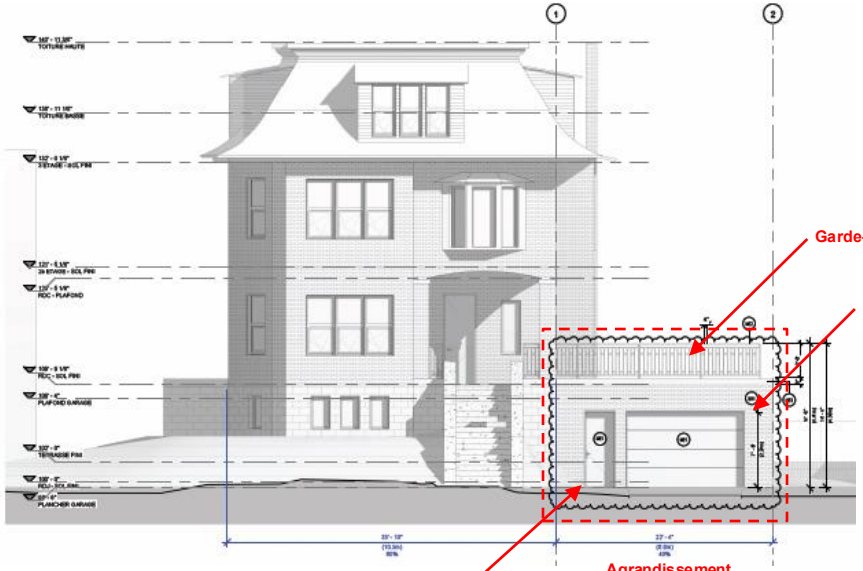
Perspective sur la cour



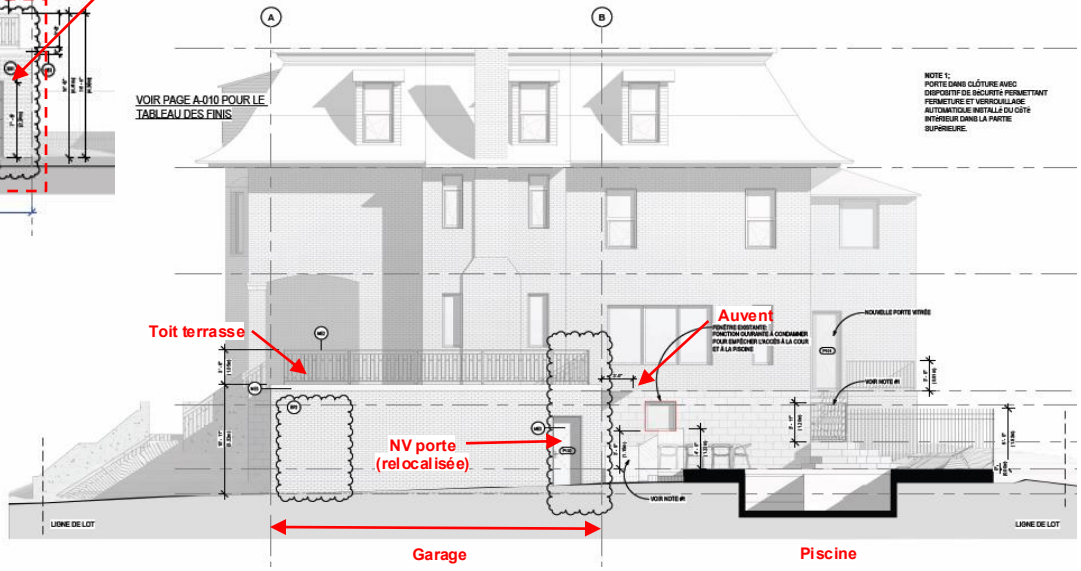
ÉLÉVATION PRINCIPALE
Réaménagement



ÉLÉVATION LATÉRALE
Réaménagement



ÉLÉVATION PRINCIPALE
Réaménagement



ÉLÉVATION LATÉRALE
Réaménagement









PROPOSITION APPROUVÉE (DEMANDE #3003490117)

PROPOSITION RÉVISÉE (DEMANDE À L'ÉTUDE)



ME1, ME3



BR1



BR2



ME2



PI3



PI3

TABLEAU DES FINIS EXTÉRIEURS (MATÉRIAUX)

ID	APPLICATION	DESCRIPTION	MANUFACTURIER	MODÈLE	COULEUR	FINI	FORMAT	FOURNISSEUR	COMMENTAIRES
BOIS									
BO1	PLANCHER EXTÉRIEUR	BOIS DE CÈDRE BLANC					5 1/2"		
BRIQUE									
BR1	REVÊTEMENT EXT. DU GARAGE DEVANT	BRIQUE D'ARGILE IDENTIQUE À L'EXISTANTE						WEBSTER	BRIQUE PROVENANT DE DÉMOLITION, CONTACTER WEBSTER POUR RÉSERVER LE LOT
BR2	REVÊTEMENT EXT. DU GARAGE LATÉRAL	BRIQUE D'ARGILE SIMILAIRE À L'EXISTANTE	GLENGERY	SANTA FE WESTERN	TAN		3 5/8 X 2 1/4 X 7 5/8	MONTREAL BRIQUE ET PIERRE	
MÉTAL									
ME1	PORTE DE GARAGE	TÔLE EN ALUMINIUM PRÉPEINTE			GRIS PÂLE				COULEUR GENTEK À VENIR
ME2	CLÔTURE ET GARDE-CORPS	FER ORNAMENTAL	À DÉTERMINER		NOIR	LUSTRÉ			
ME3	SOLINAGE	TÔLE EN ALUMINIUM PRÉPEINTE			GRIS PÂLE				COULEUR GENTEK À VENIR
ME5	MUR GARAGE FACE À LA COUR ARRIÈRE	REVÊTEMENT MÉTALLIQUE	MAC ARCHITECTURAL OU ÉQUIVALENT	VERSA	ZINC BROSSÉ		LARGEUR 12""	MAC OU EQ.	
PIERRE									
PI3	REVÊTEMENT DE L'ENTRÉE AU GARAGE	PAVÉ EN BÉTON	PERMACON	ZEN	GRIS SCANDINA	LISSE	80 x 100 x 300 (mm)		PAVÉ PERMÉABLE
PI4	PAYSAGEMENT	MARCHES	CARRIÈRES DUCHARME	BLOCS GUILLOTINÉS	BLEU CIEL	ÉCLATÉE	IRRÉGULIER		ÉQUIVALENTS SERONT ACCEPTÉS
PVC									
TR1	CLÔTURE PISCINE AMOVIBLE	MAILLE DE PVC ET ALUMINIUM	ENFANT SÉCURE	PRESTIGE	NOIR				PAR ENFANT SÉCURE

Garde-corps en fer forgé (similaire à l'existant)



COUR LATÉRALE



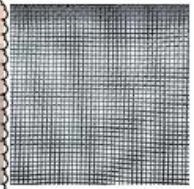
ME5 (TEXTURE SEULEMENT, COULEUR ZINC BROSSÉ)



ME5



BO1



TR1



PI4



PI3

3003546858	Modification au volume_5637, avenue de Stirling	SS-B	Résidence unifamiliale isolée (1910)
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 participe à requalifier une partie du lot occupé par un terrain de stationnement. La demande vise à modifier certaines caractéristiques duu projet autorisé dans le permis 3001817195-25
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	L'agrandissement proposé s'apparente à la stratégie employée au 5640, avenue de Stirling; On observe par ailleurs de nombreux garages en façade des résidences implantées sur la rue.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	De par ses proportions et sa facture architecturale, le corps principal conserve une préséance; L'agrandissement est implanté légèrement en retrait du plan principal de la façade.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	L'implantation du garage respecte 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	Le projet permet de conserver les arbres existants et de bonifier le verdissement du site; L'agrandissement proposé altère cependant la topographie actuelle du terrain (talus en façade).
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	N/A	
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet n'a aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement ou les vues des propriétés voisines.
	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 à renforcer 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 extérieur n'est spécifié ou décrit 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 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 et met en oeuvre des matériaux de qualité appropriés au contexte. La brique de récupération proposée pour le parement de la façade du garage est appareillée à celle du corps principal.
	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 et des composantes architecturales séléctionnées 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	La proposition à l'étude comprend le remplacement du parement de pierre calcaire initialement approuvé par une brique d'argile appareillées à celle utilisée dans la construction d'origine (1910).
	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 modifié du garage s'intègre adéquatement au corps principal et contribue à l'évolution de la forme architecturale. Le volume du garage inclut l'aménagement d'une toiture-terrasse (max. 60 personnes) délimitée par un garde-corps en fer forgé.
	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'expression architecturale de la résidence; Le projet réutilise notamment le modèle du garde-corps original au pourtour de la terrasse.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	N/A	Le volume de l'agrandissement ne prévoit aucune ouverture à l'exception d'une porte relevable et d'une porte piétonne en façade. Ces ouvertures ne procurent aucun éclairage naturel à l'intérieur du garage.
	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 comprend le réaménagement complet de la cour avec l'ajout d'un patio et d'une piscine.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N/A	Aucune saillie visible ajoutée ou modifiée. Le projet comprend l'installation d'un auvent intégré à l'arrière du garage - voir plans.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003546858	Modification au volume_5637, avenue de Stirling	SS-B	Résidence unifamiliale isolée (1910)
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 cadre bâti environnant est plutôt éclectique; Le projet propose des matériaux de qualité, en accord avec la valeur de la propriété.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	Le projet modifie la topographie du talus en cour avant et prévoit le retrait d'une volée d'accès existante, renforçant, du coup, l'importance du dispositif d'entrée principale (escalier monumental).
	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	La proposition prévoit l'ajout d'une porte piétonne en façade et la réduction de la largeur de la porte relevable. L'installation d'une porte de garage en façade n'est pas étranger au contexte des habitations sur l'avenue de Stirling.
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	Parement de brique récupérée appareillée à l'existant, clôtures et garde-corps en fer forgé, pavés perméables, etc. Recommandation: éviter le recours au revêtement métallique (ME-5); privilégier brique d'argile contrastante sur le mur arrière.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	N/A	Le projet n'a aucun impact sur l'aménagement des aires d'habitation.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Parement de brique d'argile de couleur claire (mélange).
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	N/A	Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture-terrasse en bois.

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	Les impacts de la modification du talus en cour avant et du déplacement de l'entrée charretière sont jugés acceptables.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet vise à conserver les arbres existants à la limite de la propriété et à bonifier significativement le verdissement.
	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	Une partie importante du site actuelle est occupée par un terrain de stationnement; Les aménagements proposés incluent la plantation de 3 NV arbres à moyen/ grand déploiement ainsi qu'une haie arbustive. AUCUNE MODIFICATION P/R A UPLAN APPROUVÉ DANS LE PERMIS3001817195-25
	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	Hêtre, bouleau, amélanchier, thuya AUCUNE MODIFICATION P/R A UPLAN APPROUVÉ DANS LE PERMIS3001817195-25
	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	La palette proposée des végétaux est élaborée. AUCUNE MODIFICATION P/R A UPLAN APPROUVÉ DANS LE PERMIS3001817195-25
	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 propose un taux de verdissement de plus de 50%.
	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	La situation de l'immeuble ne requiert pas de dispositif particulier pour la rétention des eaux.
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	Aucune modification aux niveaux existants du bâtiment ni au dispositif d'accès.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	N/A	
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que le projet est réputé conforme à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables;
- Considérant que l'intervention conserve l'expression originale du corps principal en façade (aucune modification aux saillies ou aux ouvertures);
- Considérant que l'agrandissement présente une volumétrie simple et un traitement matériel distinctif, compatible avec l'architecture existante;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes architecturales sélectionnées est en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que le matériau de parement proposé pour l'agrandissement s'appareille à la brique d'origine employée pour le bâtiment principal;
- Considérant que le traitement révisé des ouvertures en façade n'est pas étranger au contexte des habitations voisines de l'avenue de Stirling;
- Considérant que l'agrandissement du volume du garage n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement ou les vues des propriétés voisines;
- Considérant que la proposition d'aménagement vise à conserver les arbres existants et à bonifier avantageusement le verdissement du site;
- Considérant que le projet conserve l'essentiel des caractéristiques préalablement approuvées dans la demande de permis #3003490117 et participe à une certaine évolution du patrimoine bâti;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 août 2025

PIIA - 5295, avenue Trenholme
Demande de permis #3003561238

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Le réménagement partiel de l'aire de plancher au sous-sol;
- L'agrandissement d'une ouverture en façade, sous le niveau du rez-de-chaussée;
- Le maintien des principales caractéristiques architecturales d'origine de l'immeuble.

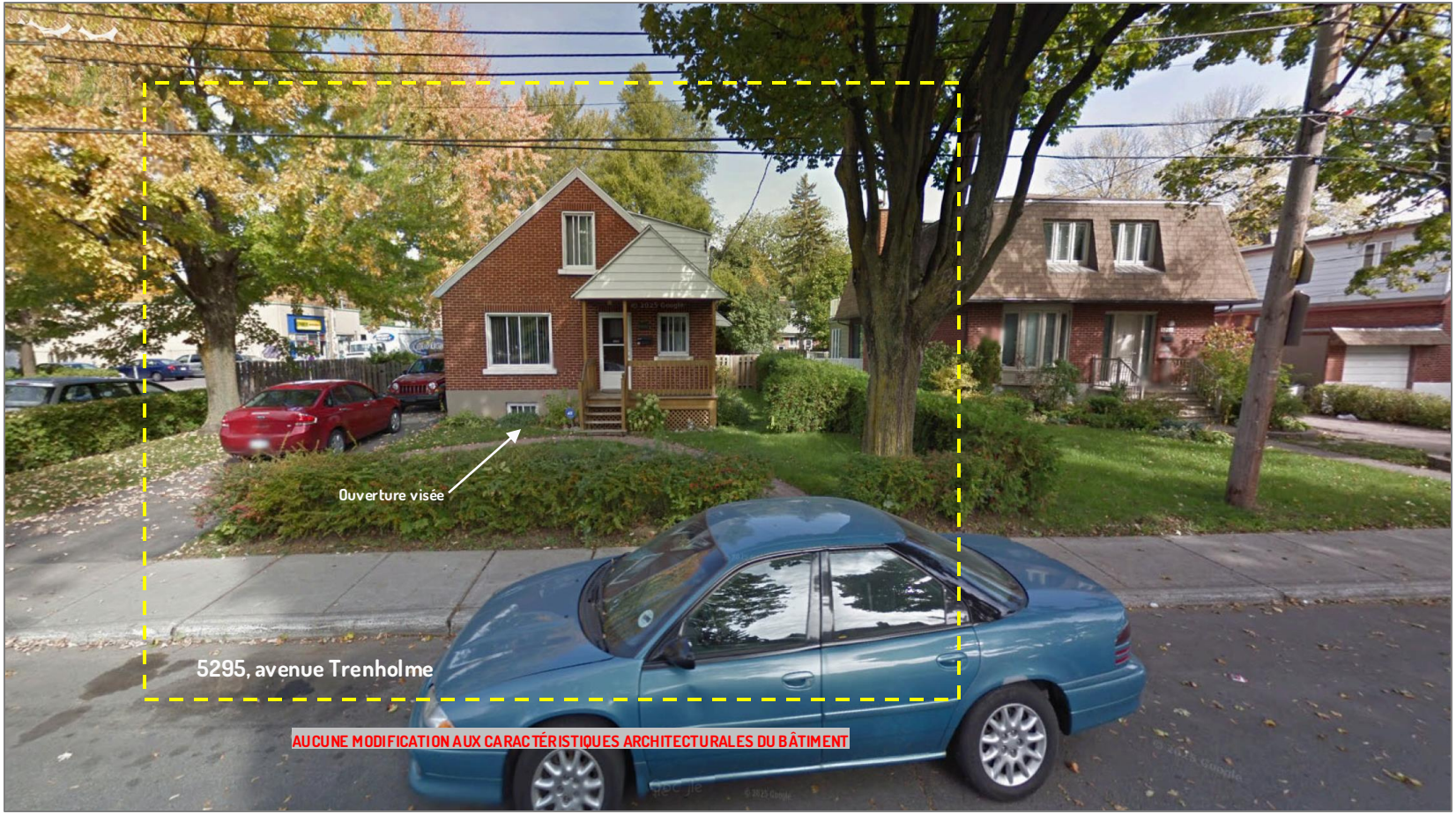
02 ANALYSE

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

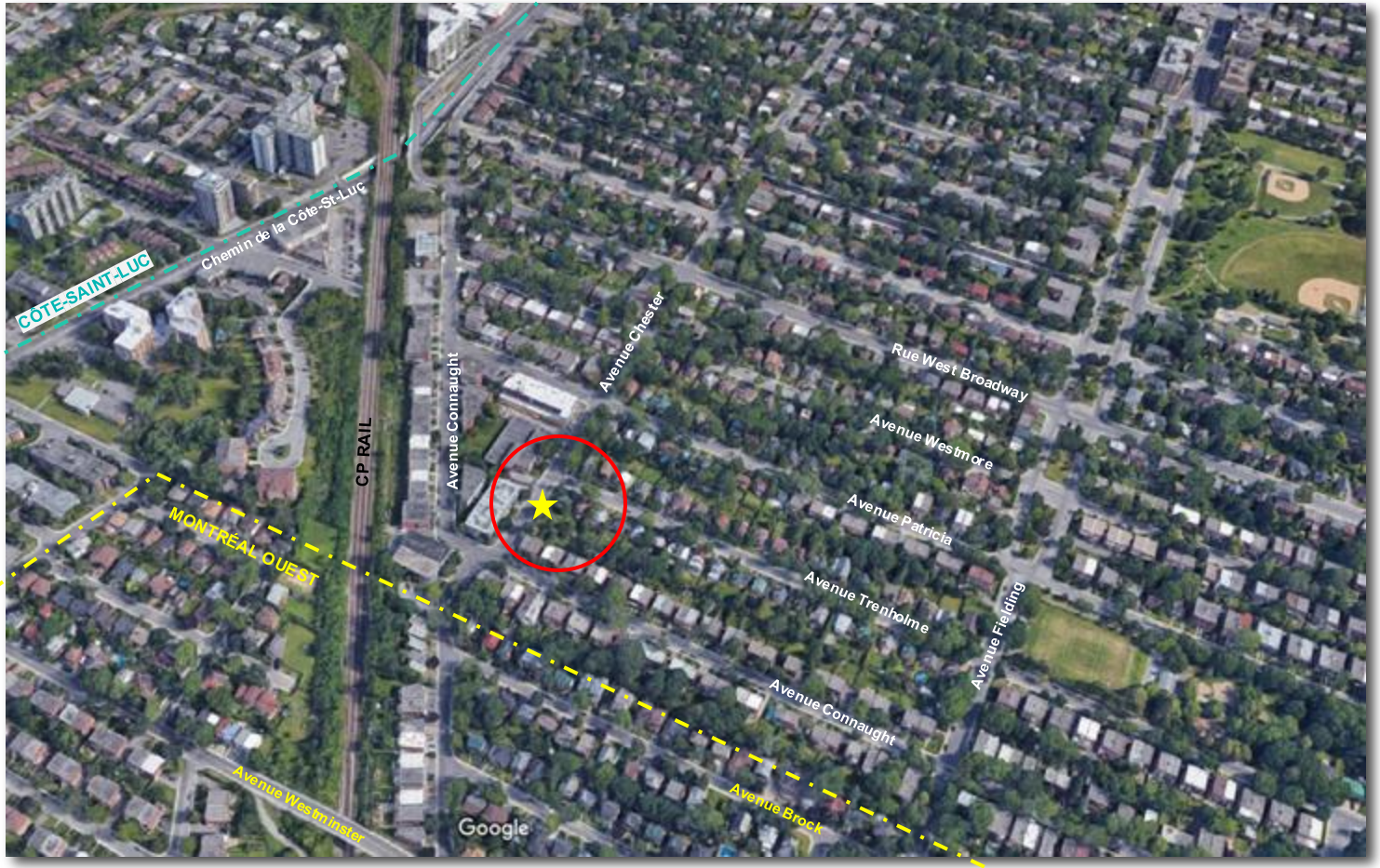
03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable à la demande.

APERÇU GÉNÉRAL (2019)

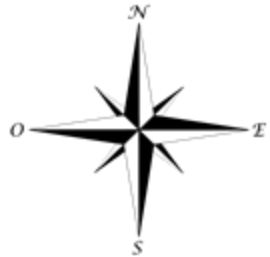


LOCALISATION



- District de Loyola;
- Limite ouest de l'arrondissement;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Caractère suburbain;
- Forte unité typologique;
- Niveau de conservation inégal;
- Arbres matures.

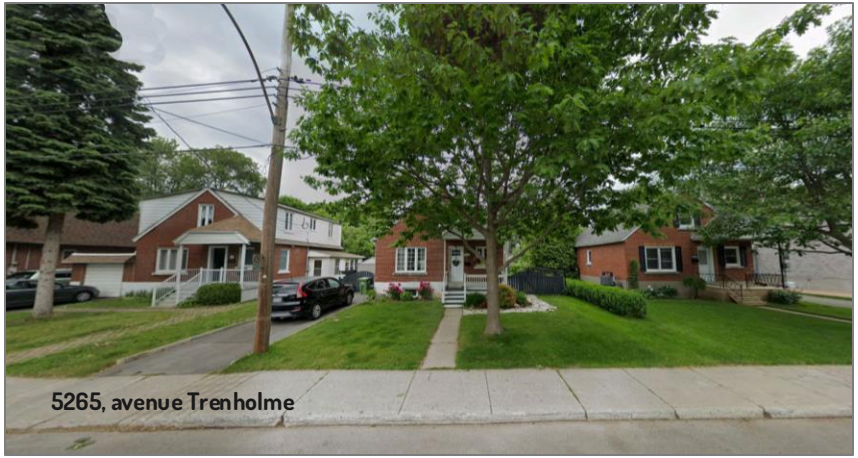
- Bâtiment unifamilial isolé - typique;
- Année de construction: **1950**

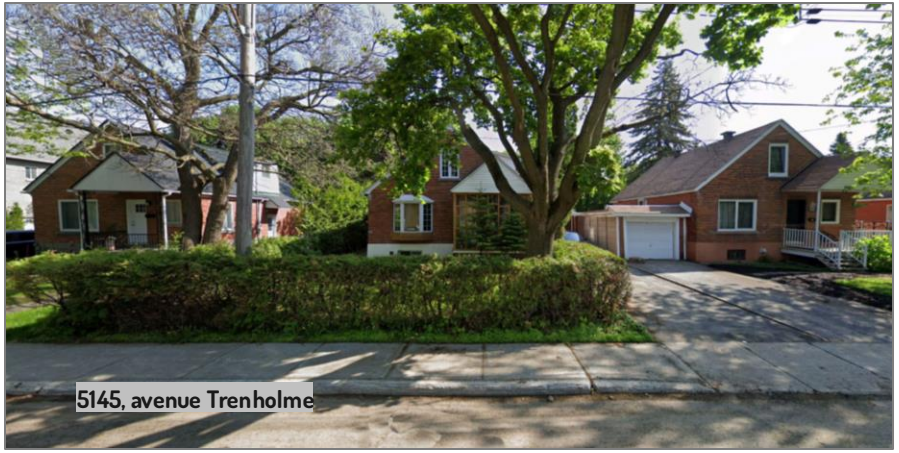


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

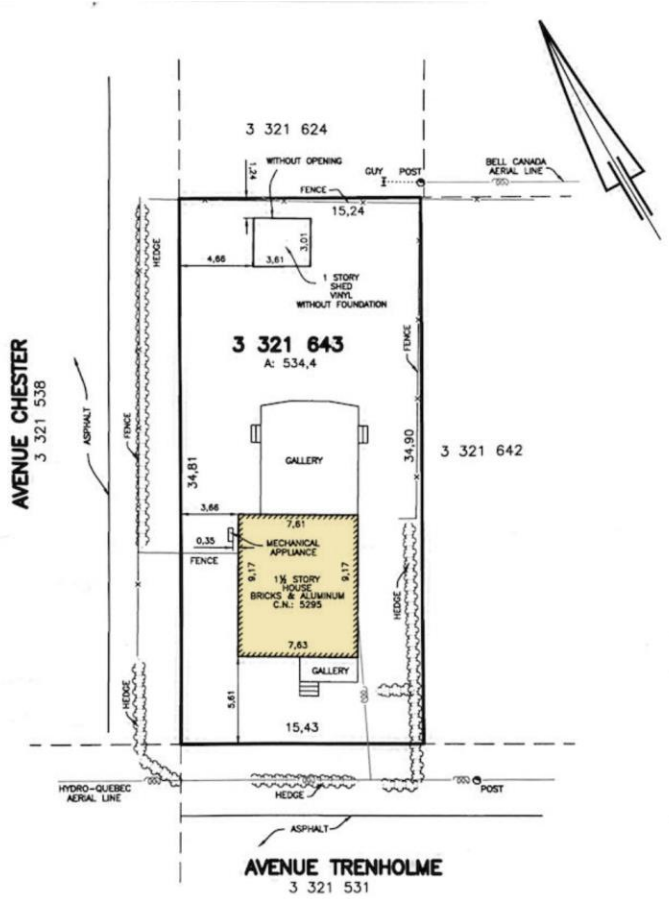

5196, avenue Trenholme


5220, avenue Trenholme

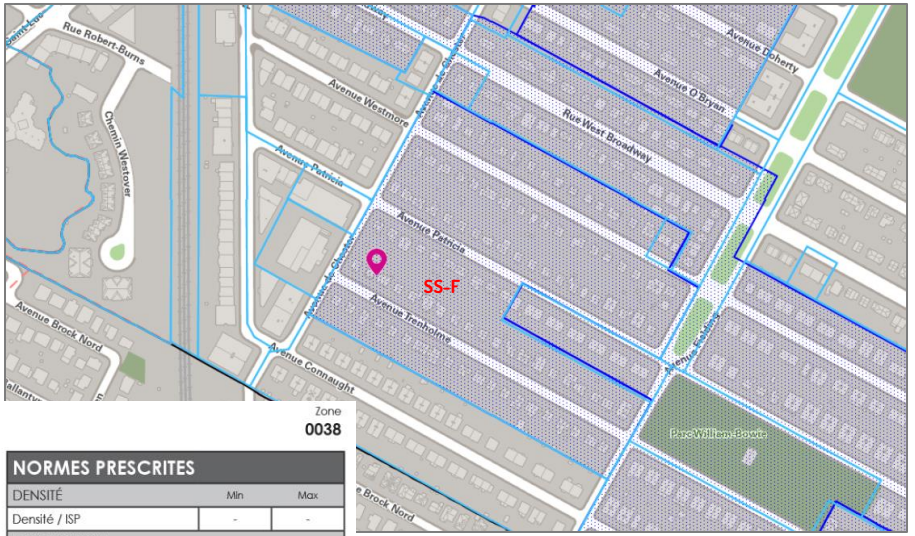

5265, avenue Trenholme


5145, avenue Trenholme

SITUATION ACTUELLE



CL (2016)

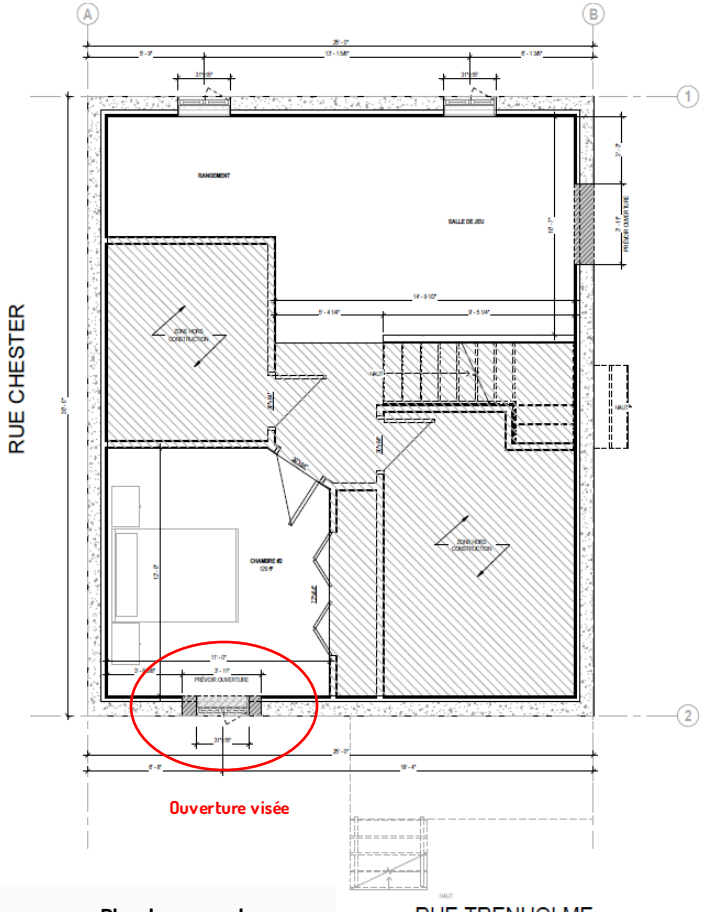


Zone
0038

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

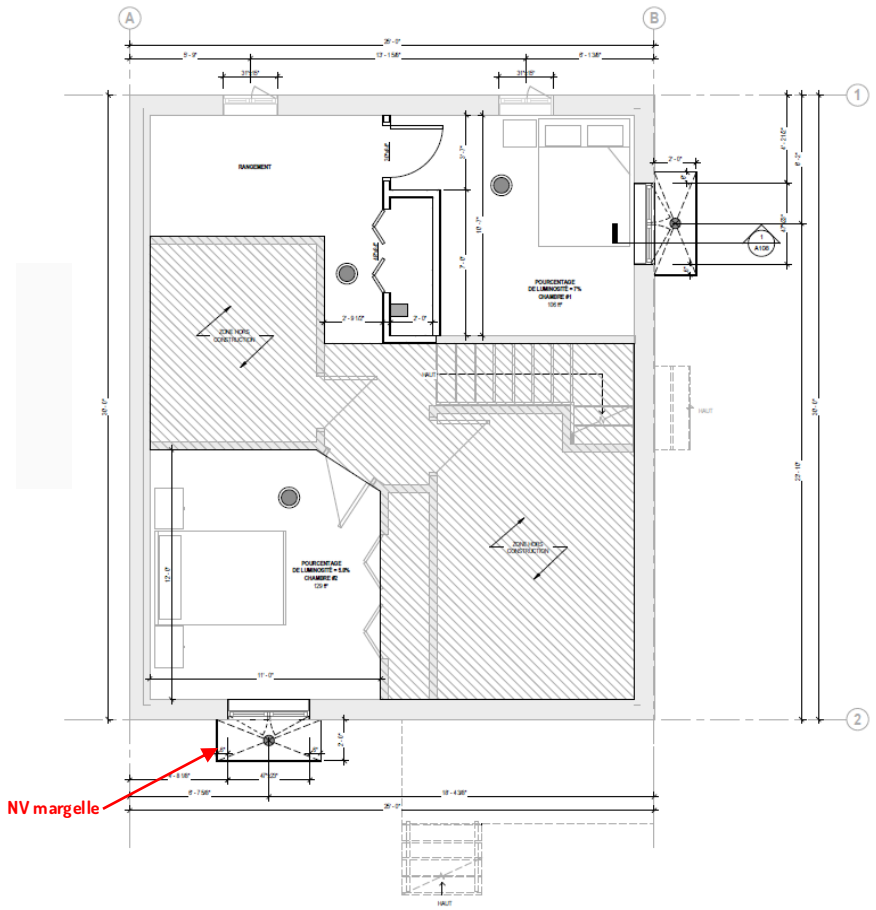
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1	1 logement	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-

Zonage



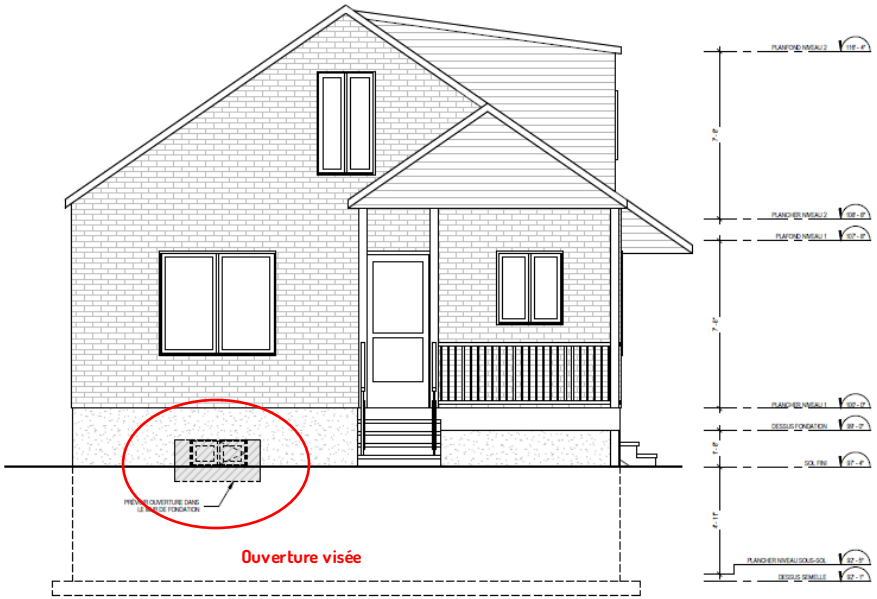
Ouverture visée

Plan du sous-sol
Existant / démolition

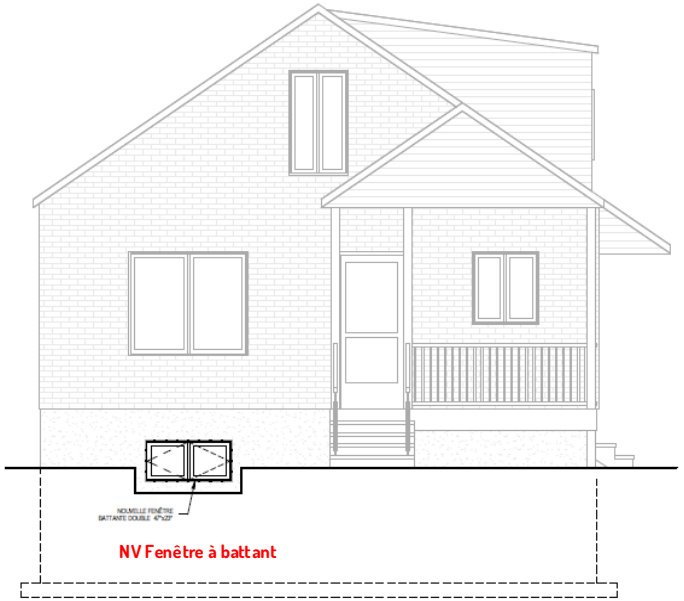


NV margelle

Plan du sous-sol
Réaménagement proposé



Élévation principale
Existant /
démolition



Élévation principale
Réaménagement proposé

3003561238		5295, avenue Trenholme	SS-F	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 typique - année de construction: 1950
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 conserve l'essentiel des caractéristiques actuelles de l'immeuble. Les travaux visés se limitent à la modification d'une ouverture en façade, sous le niveau du RDC en vue de l'aménagement d'une nouvelle chambre au sous-sol.
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 à la réglementation applicable ainsi qu'aux orientations générales adoptées en matière d'intégration architecturale et de mise en valeur du patrimoine.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	L'intervention est discrète et n'a pas d'impact significatif sur l'apparence architecturale du bâtiment.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	Aucune modification à la voie d'accès au stationnement ou à l'entrée charretière existantes.
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 conserve l'intégrité du bâti et l'expression générale de la façade d'origine; la modification proposée de l'ouverture sous le niveau du RDC n'a pas d'impact significatif sur le milieu.
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 bâtiment est implanté dans un secteur significatif soumis à des normes (F) dont la valeur repose sur une certaine unité typologique et le degré de conservation des constructions. Le projet contribue au maintien des principales caractéristiques architecturales du bâtiment et participe à une certaine évolution du patrimoine du secteur.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande.				
			O	

- Considérant que les travaux visés se limitent à la modification d'une ouverture en façade, sous le niveau du RDC;
- Considérant que l'intervention est discrète et n'a pas d'impact significatif sur l'apparence architecturale du bâtiment;
- Considérant que le projet contribue au maintien des principales caractéristiques du bâtiment et participe à une certaine évolution du patrimoine;

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

CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 août 2025

PIIA – 5340, avenue Louis-Colin
Demande de permis #3003554443

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La transformation du perron et de l'escalier en façade (rue Fendall);
- Le remplacement des balustrades et mains courantes existantes;
- L'installation d'une clôture en cour avant dérogeant aux dispositions prévues à l'article 6 du Règlement C-5.

02 ANALYSE

Immeuble localisé dans le secteur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal*;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 118.1, par.2° et de l'article 8.1 du Règlement C-5 sur les clôtures et les haies.

(*) Travaux visés par la Loi sur le patrimoine culturel (P-9002).

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable à la demande.

(C-5) **6.** À moins d'une disposition contraire du présent règlement, la hauteur d'une clôture ne doit pas dépasser les limites fixées ci-après selon le lieu où elle se trouve :

1° 90 cm dans un triangle de visibilité;
2° 90 cm dans l'espace compris entre l'alignement de la voie publique et l'alignement de construction, dans les secteurs où un alignement de construction est prescrit par le *Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce* (01-276);
3° 90 cm lorsque située à moins de 3 mètres de l'intersection d'une voie d'accès à une aire de stationnement ou de chargement et de la limite du trottoir;
4° sous réserve du paragraphe 1°, 1,80 mètre dans l'une des cours avant d'un terrain situé à l'intersection de deux voies publiques, dans la mesure où la clôture est ajourée à au moins 70 % et fabriquée de métal forgé ou d'aluminium soudé. Malgré l'article 4, une telle clôture doit préserver un dégagement de 2 mètres de la limite du trottoir;
5° 2 mètres sur toute autre partie d'un terrain.

LOCALISATION



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

- Bâtiment unifamilial isolé;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Situation d'angle (pointe);
- Dédivité naturelle du terrain
- Année de construction: **1951**



APERÇU GÉNÉRAL (2016)



5340, avenue Louis-Colin
(Façade principale)

Vue depuis la pointe



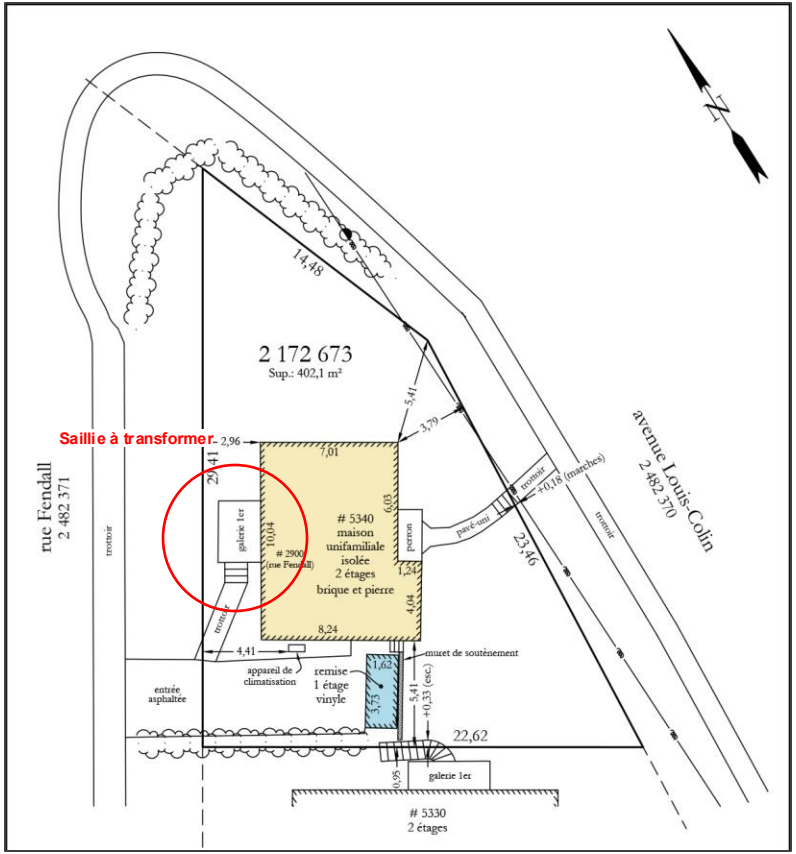
APERÇU GÉNÉRAL (2016)



5340, avenue Louis-Colin
(Façade rue Fendall)

La proposition modifie les dimensions générales et l'apparence actuelle du perron.

0607

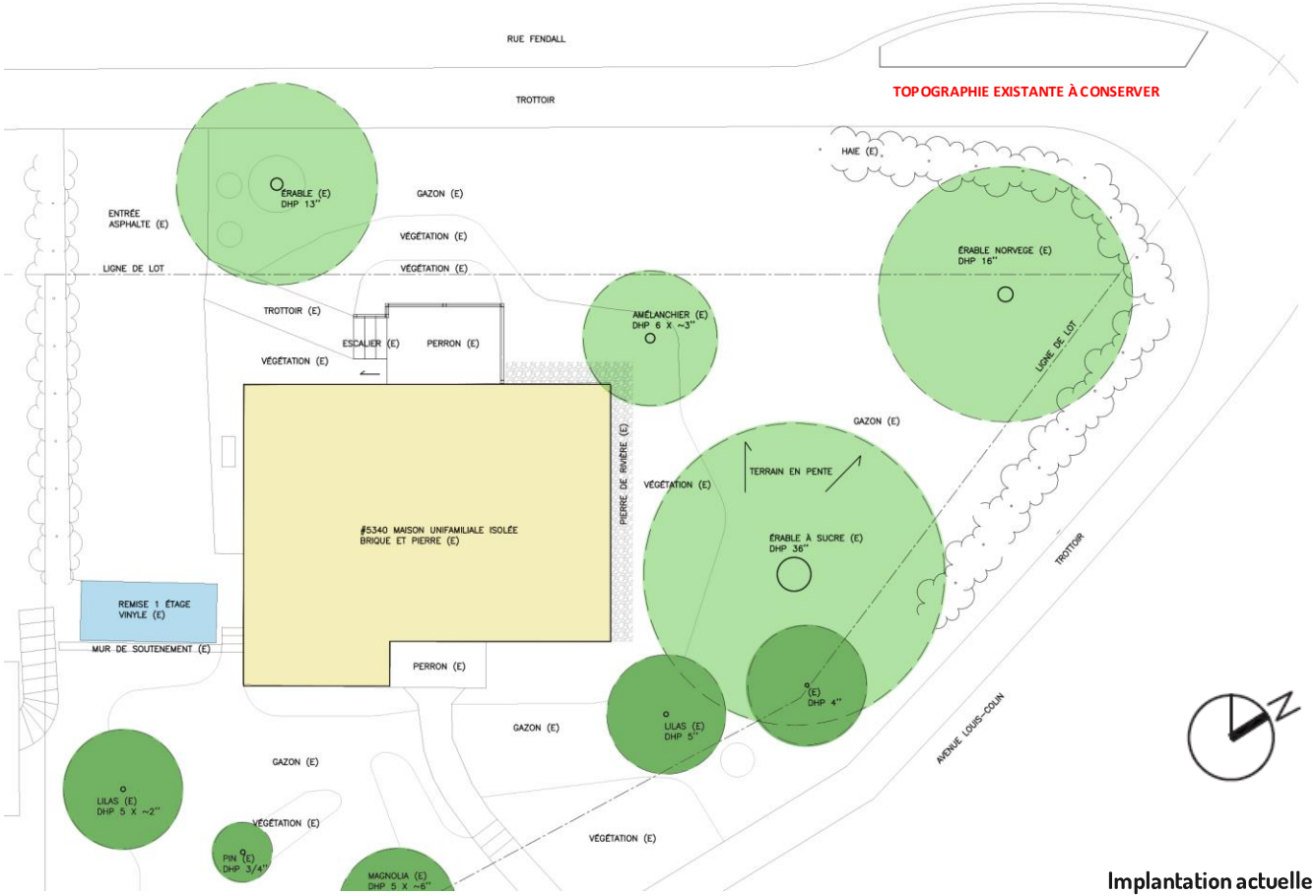


NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé	
Taux d'implantation (%)	-	40
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	10

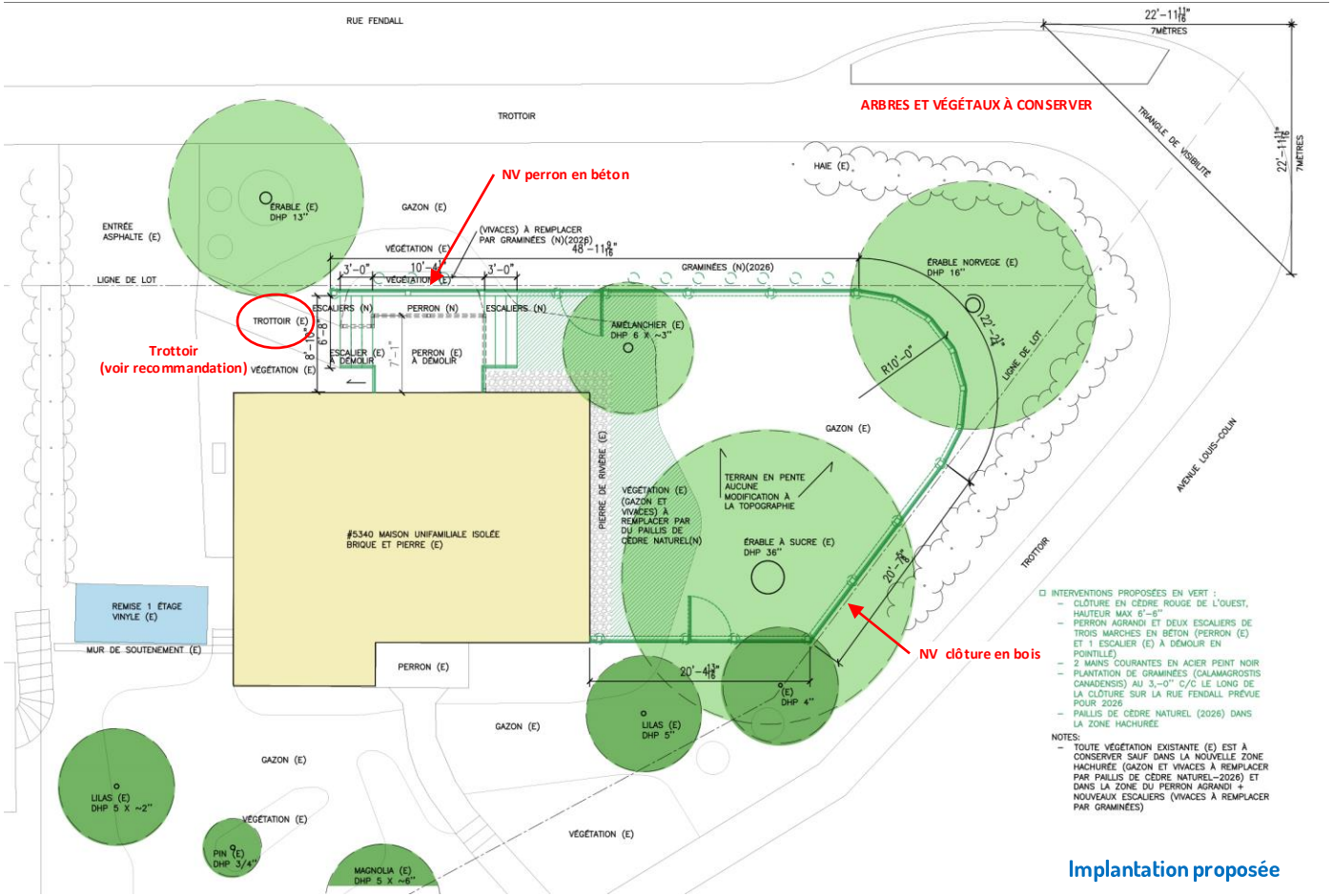
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1-3	1 à 3 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-

Certificat de localisation (2022)

Photos fournies par le requérant



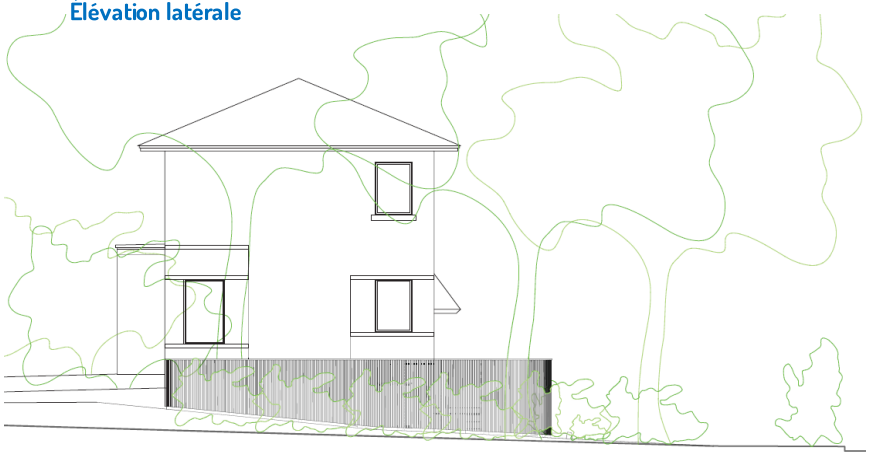
Implantation actuelle

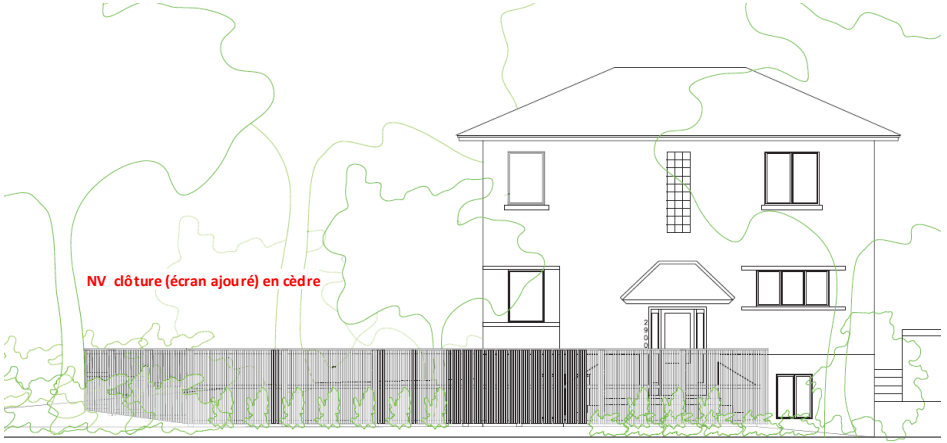


Implantation proposée

INTÉGRATION URBAINE

Élévation latérale





Photomontage

Façade (rue Fendall)







PRÉCÉDENT ET MATÉRIAU : CLÔTURE/ÉCRAN AJOURÉ, AVEC BASE QUI SUIT LA PENTE ET HAUT HORIZONTAL, PORTE INTÉGRÉE À L'ÉCRAN, CÈDRE ROUGE DE L'OUEST



PRÉCÉDENT ET MATÉRIAU : CLÔTURE/ÉCRAN AJOURÉ DE BOIS AVEC PETITES LATTES ESPACÉES, AVEC IMPLANTATION COURBE ET VÉGÉTATION À L'AVANT



MATÉRIAU : CÈDRE ROUGE DE L'OUEST



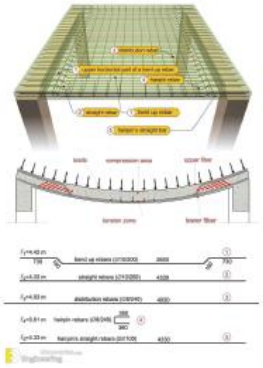
MATÉRIAU : GRAMINÉE (CALAMAGROSTIS CANADENSIS)



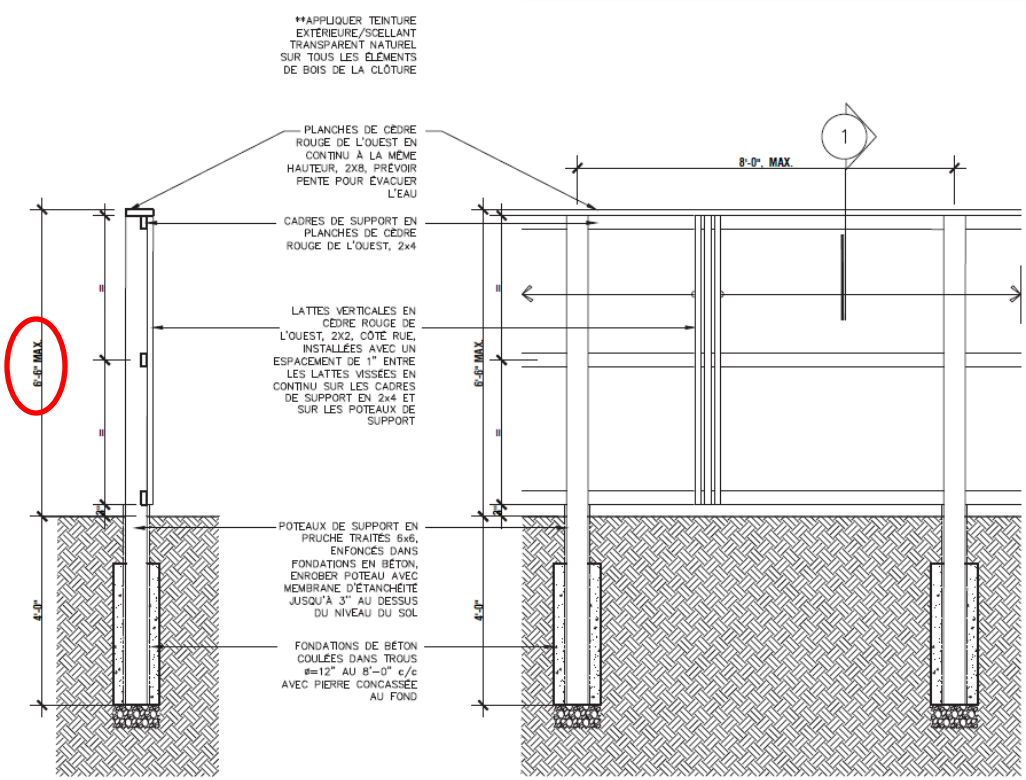
MATÉRIAU :PAILLIS DE CÈDRE, NATUREL



PRÉCÉDENT ET MATÉRIAUX : MAIN COURANTE EN ACIER PEINT NOIR, ESCALIERS ET DALLE DE BÉTON

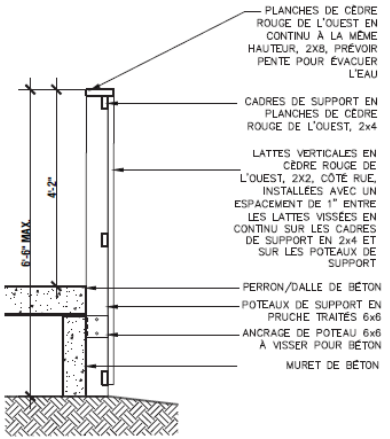


MATÉRIAU : PRINCIPE ARMATURE BÉTON

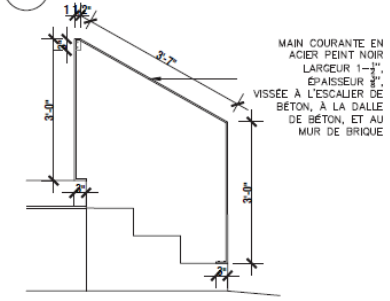


1 DÉTAIL POTEAU CLÔTURE - COUPE

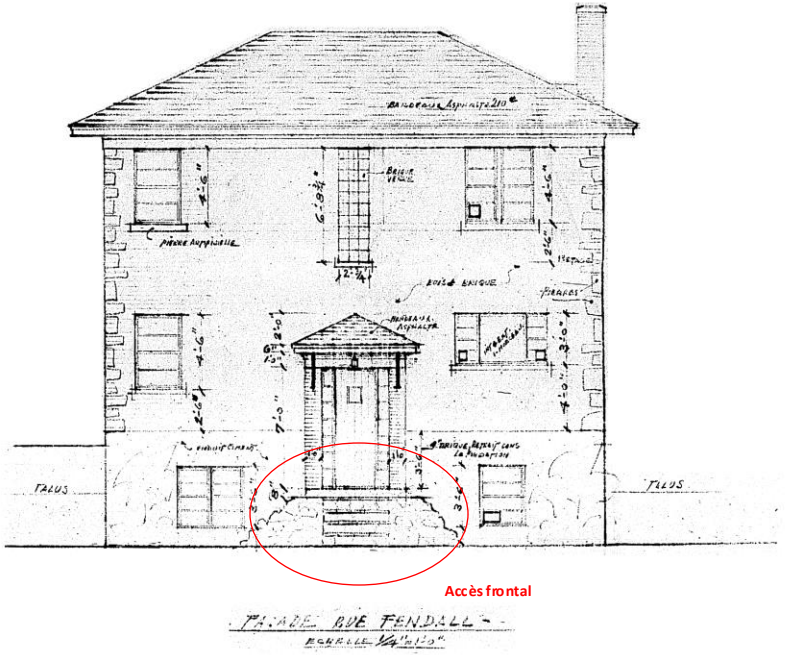
2 DÉTAIL POTEAUX CLÔTURE - ÉLÉVATION



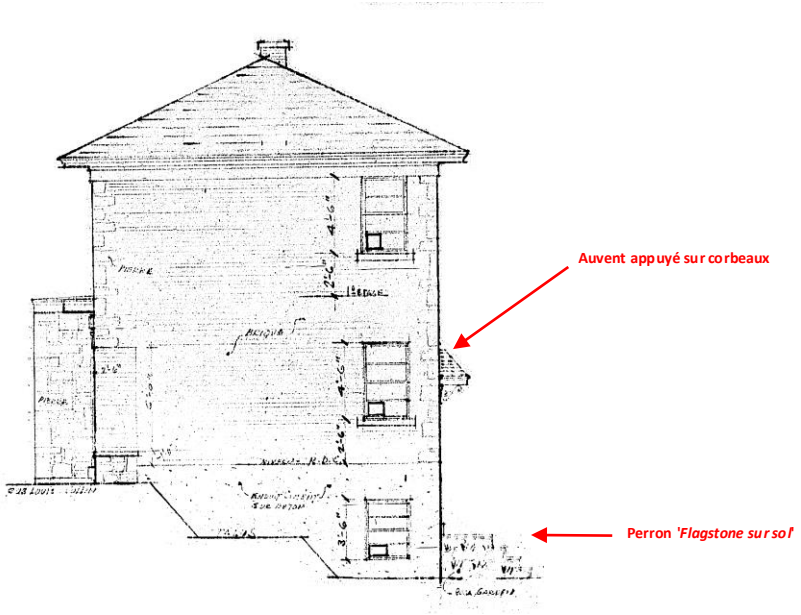
3 DÉTAIL CLÔTURE/GARDE-CORPS - COUPE PERRON



4 DÉTAIL MAIN COURANTE - ÉLÉVATION



Façade (rue Fendall)



Élévation latérale

3003554443		5340, avenue Louis-Colin	secteur Mont-Royal (AH-2)	Travaux de modification à l'apparence assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1, par.2 du Règlement d'urbanisme (01-276); installation d'une clôture en cour avant assujetttie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 8.1 du Règlement sur les clôtures et les haies (C-5).
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Bâtiment unifamilial isolé - année de construction: 1949
118.1, par. 2°	**a)**	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	O	Le projet est conçu dans le respect du bâtiment original et participe à mettre en valeur le dispositif d'entrée en façade (rue Fendall).
118.1, par. 2°	**b)**	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	O	La transformation du perron est cohérente avec l'implantation et l'architecture du bâtiment. La facture de l'intervention permet de marquer les époques de construction.
118.1, par. 2°	**c)**	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	O	La qualité des matériaux et des détails de construction est en accord avec la valeur de l'immeuble et sa situation exceptionnelle sur l'avenue Louis-Colin, au pied de la montagne.
118.1, par. 2°	**d)**	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	O	Le projet tient compte de la situation particulière de l'immeuble et de la forme irrégulière du lot. Le projet est réputé par ailleurs n'avoir aucun impact significatif sur les constructions voisines.
118.1, par. 2°	**e)**	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	O	Le projet conserve les arbres et le caractère actuel de la cour.
118.1, par. 2°	**f)**	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	O	La clôture proposée en cour avant déroge aux normes prescrites à l'article 6 du Règlement C-5; la qualité des matériaux et assemblages ainsi que l'implantation convenue permettent de conserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères de la propriété.
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Outre la dérogation mentionnée, le projet est réputé conforme à la réglementation applicable et est conçu avec un souci sincère pour la mise en valeur du patrimoine bâti.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	La continuité des lignes ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration organique des nouveaux objets à la topographie du site.
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	L'intervention participe au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine; elle contribue à rehausser l'apparence générale du bâtiment et à améliorer la sécurité et la fonctionnalité du dispositif d'accès.
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	La propriété est implantée dans les limites du secteur du Mont-Royal, secteur d'intérêt patrimonial de valeur exceptionelle. La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et participe à l'évolution du patrimoine architectural. Le projet favorise de surcroît l'appropriation d'une portion de la cour avant par les nouveaux propriétaires de l'immeuble.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable au projet.				
			O	N.B. La demande doit obtenir les autorisations requises en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

- Considérant que les travaux projetés contribuent à améliorer l'apparence générale du bâtiment et favorisent l'appropriation d'une portion de la cour par les nouveaux propriétaires de l'immeuble;
- Considérant que la transformation proposée du perron contribue à améliorer la sécurité et la fonctionnalité du dispositif d'accès;
- Considérant que le projet est conçu avec un certain souci du patrimoine et de son intégration paysagère;
- Considérant que l'intervention n'altère pas la topographie du terrain et vise la conservation de l'ensemble des arbres existants;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que la demande est sujette à l'approbation de la Division du patrimoine, instance chargée de délivrer le certificat d'autorisation requis en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9002);

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par.2° et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

SUGGESTION:

- Revoir / adapter le tracé ainsi que le traitement du trottoir conduisant à l'entrée principale (rue Fendall).

CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 août 2025

PIIA – 6644-6646, avenue de Monkland
Demande de permis #3003560202

01 CONTEXTE

Portée des travaux:

- Retrait des galeries fermées (2) sur le mur arrière;
- Remplacement des portes existantes avec imposte;
- Installation de balcons 'juliette'.

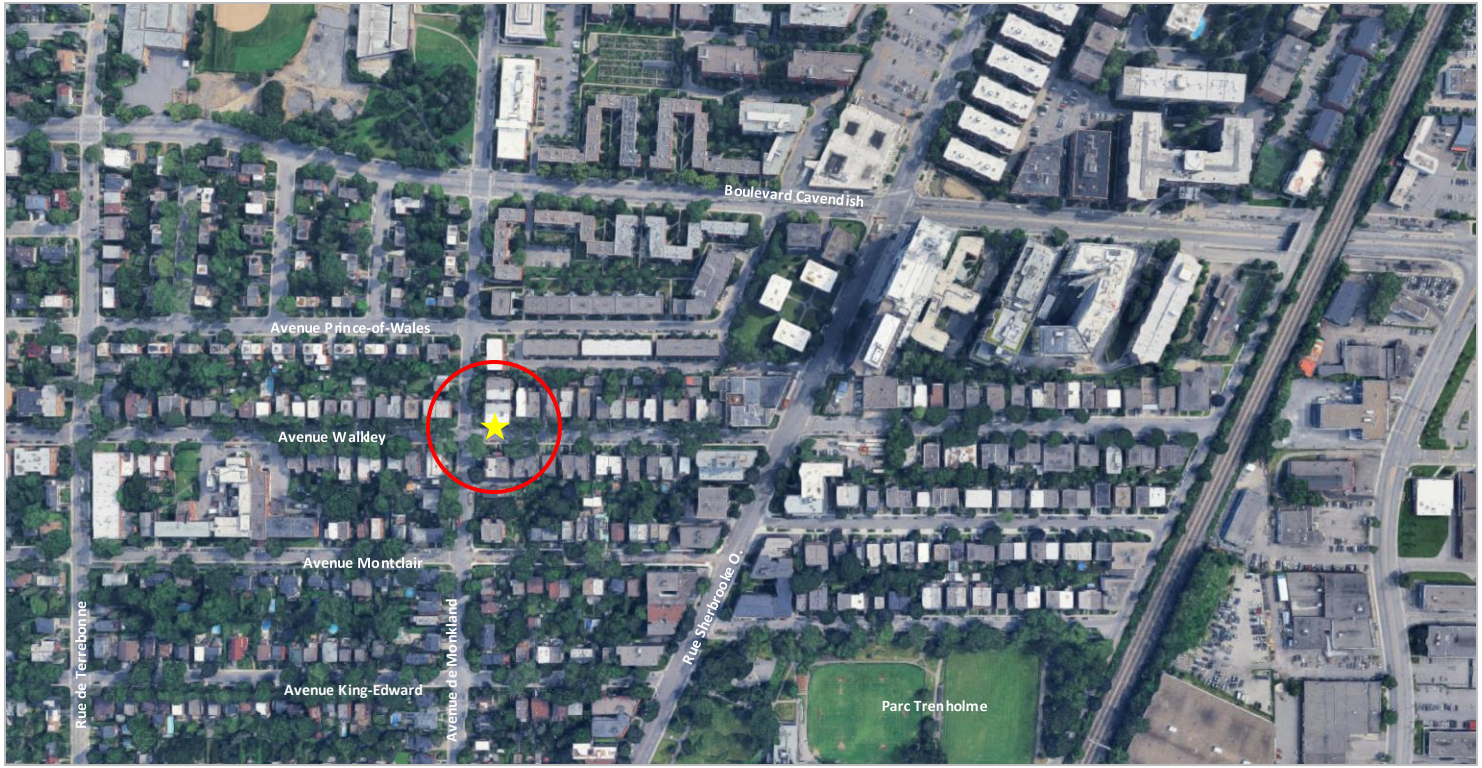
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-C);
Modifications à l'apparence des saillies 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.

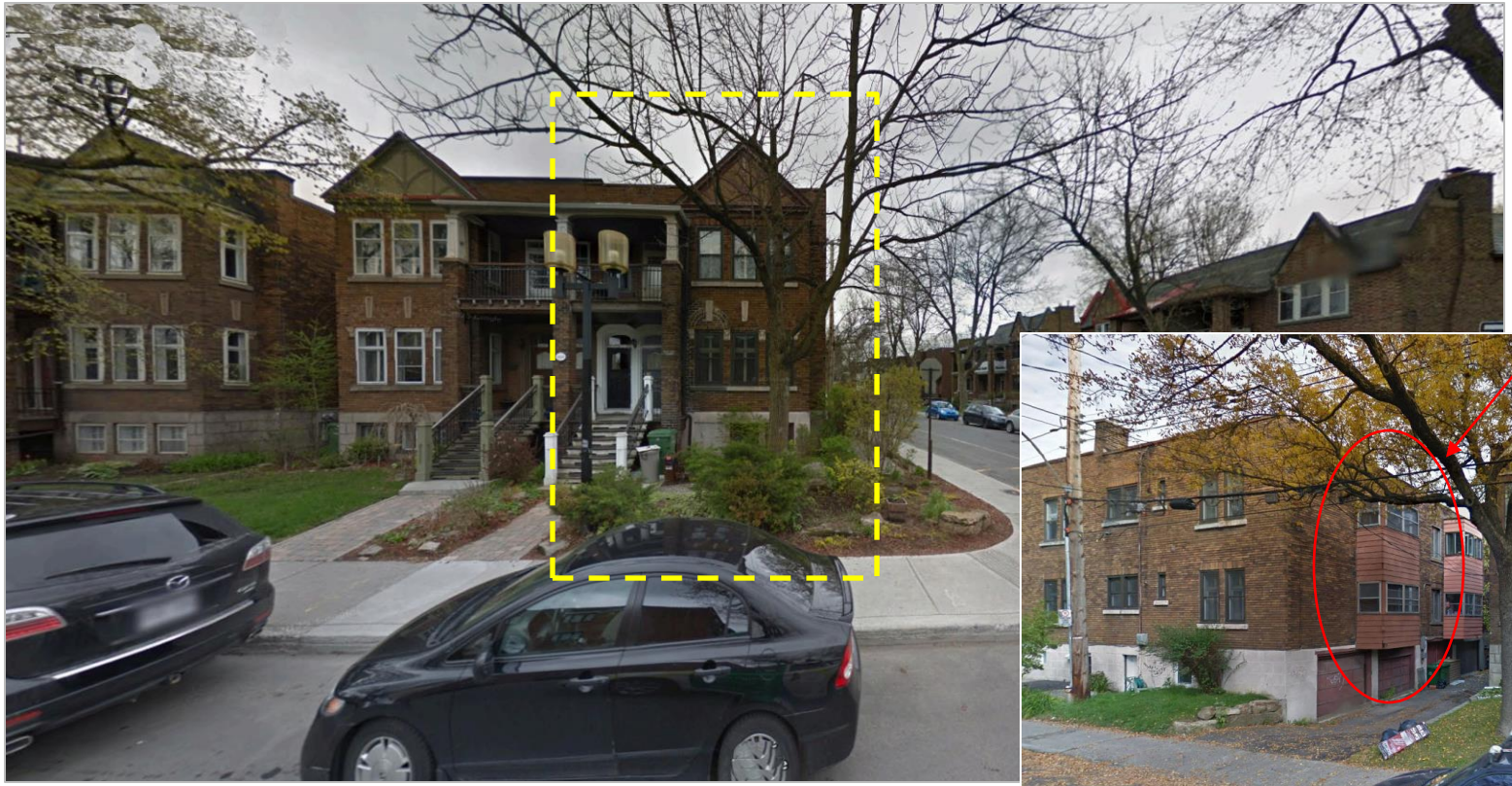
LOCALISATION



- District de Loyola;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Pôle communautaire et institutionnel;
- Diversité des types et des styles;
- Niveau de conservation inégal;
- Arbres matures;

- Duplex jumelé- situation d'angle;
- Année de construction: **1931**

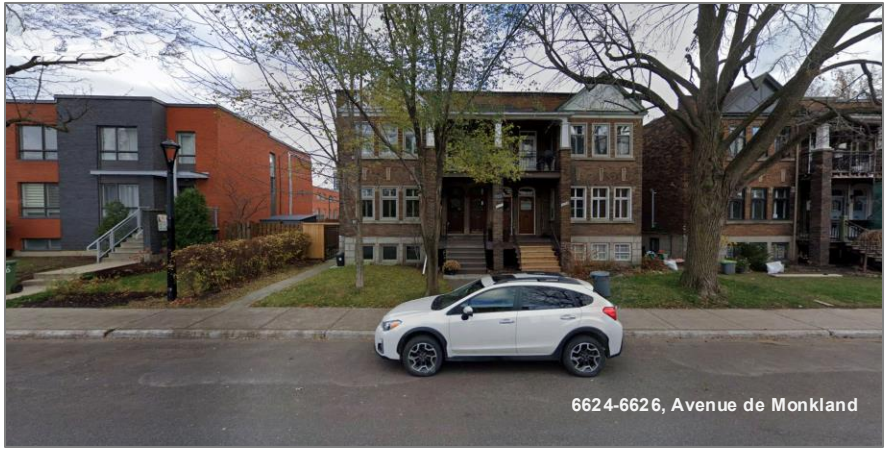




6644-6646, avenue de Monkland

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

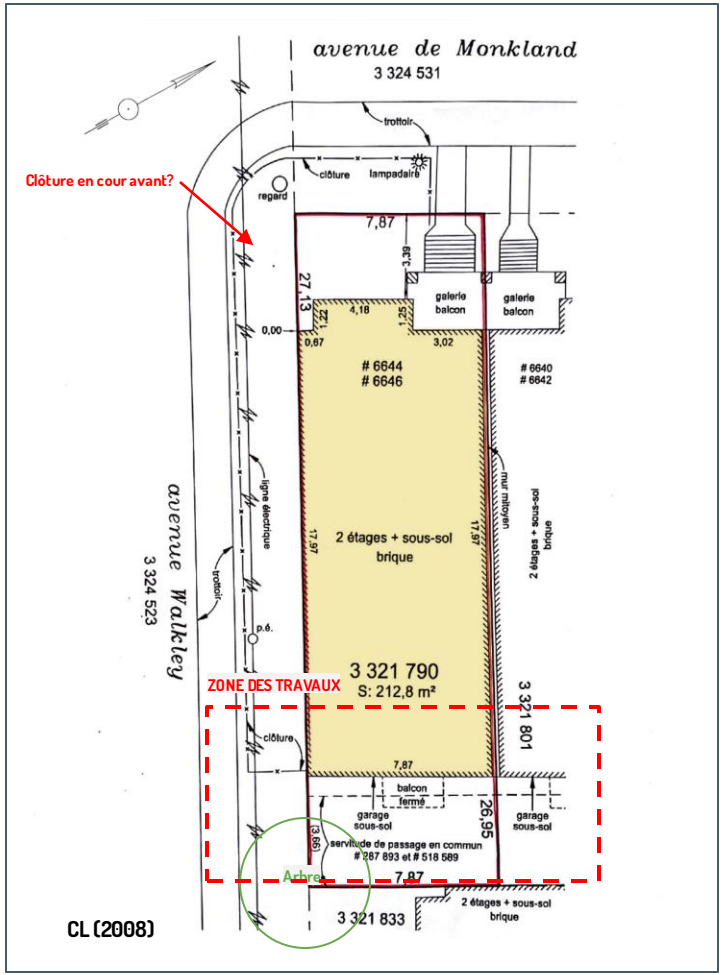

6580, Avenue de Monkland

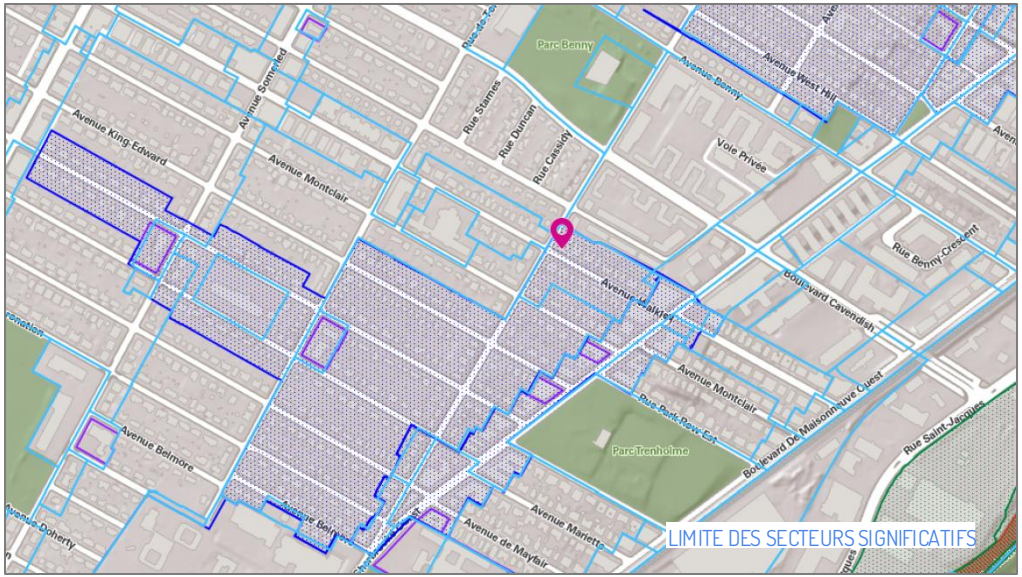

6624-6626, Avenue de Monkland


3466 Avenue Walkley


6725, Avenue de Monkland

IMPLANTATION



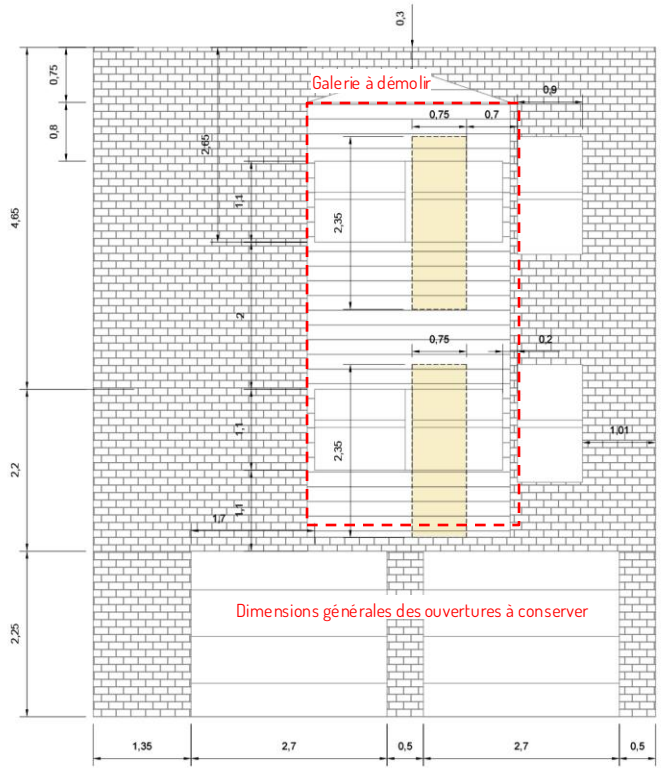




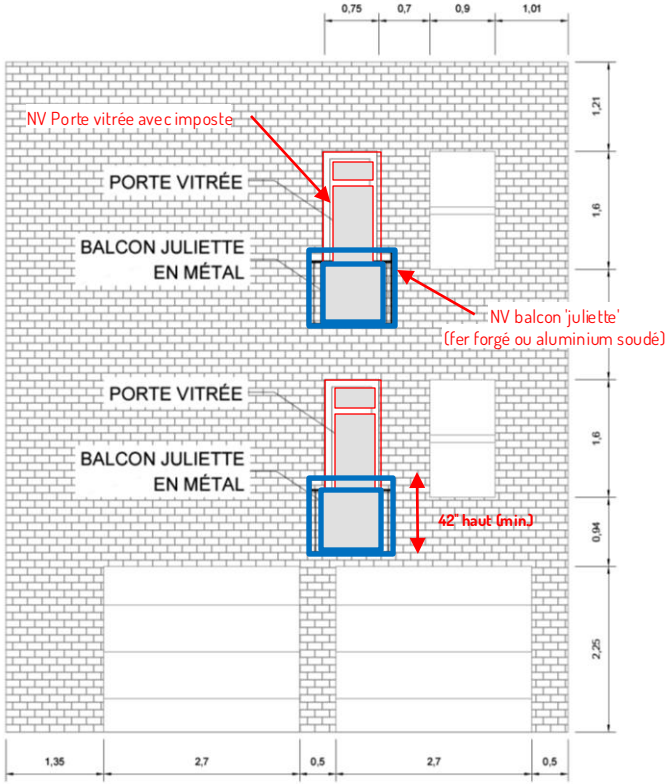




Proportion ouvertures



Élévation arrière
Condition actuelle



Élévation arrière
Réaménagement projeté

PORTES ET FENÊTRES PORTO WINDOWS AND DOORS

PORTO
7290 SAINT-JACQUES SUITE 100
MONTREAL (QC) H4B 1W1
Tél.: 514-484-6203
Téléc.:
www.porto.ca

SOUMISSION #100023

Date de soumission: 28/07/2025
Valide jusqu'au: 27/08/2025
Dernière modification: 28/07/2025

Vendu à :

Binh Nguyen

(QC)

Tél.1: 5149681788 Téléc.:
Tél. 2 5149681788 Cell.:
Courriel:
Contact:

Livré à :

*** Adresse principale ***
Canada

reçu 2025-07-29
revu 2025-07-29

Vendeur: Shahid Jalal	Auteur: Jalal Shahid	Projet:
	Référ.:	No commande:

Fenêtre oscillo-battante?

Item # 1.00



Section #1 : Fenêtre Dionne architecturale en aluminium, 30" X 75".
Couleur extérieure: Noir K-90421.
Couleur intérieure: Blanc K-1265.
Moulure à gypse.

Battant intérieur droit OB 1080.
Thermos Double vitrage Régulier Low-E argon. Verre: Clair. 4 mm. Energy Star extra clair. SwissSpacer. Cote énergétique: RE 34, référence # DIN-M-2-00037-00001. (Poids Th.: 26.05 kg, 57.31 lbs)
Modèle poignée: Poignée Toulon. Blanc K-1285.
Moustiquaire fixe Standard.
Limiteur d'ouverture.

Conforme aux normes Egress.

Quantité
1

Prix unit.
2867.29

Total item
2867.29

Le fabricant demeurera propriétaire des items vendus au client jusqu'à paiement final de la facture. Le client devra payer 2% mensuellement (24% annuel) et les frais afférents à la perception des compte en souffrance. Le client reconnaît devoir payer au prorata des items livrés, moins 5% de la facture advenant une livraison partielle. Le client a 48 heures pour se prévaloir d'une réclamation. Passé ce délai, il en assumera l'entière responsabilité.

Le signataire du présent contrat sera solidairement responsable des obligations assumées par l'acheteur et se porte caution en cas de non paiement par celui-ci.

Signature:_____

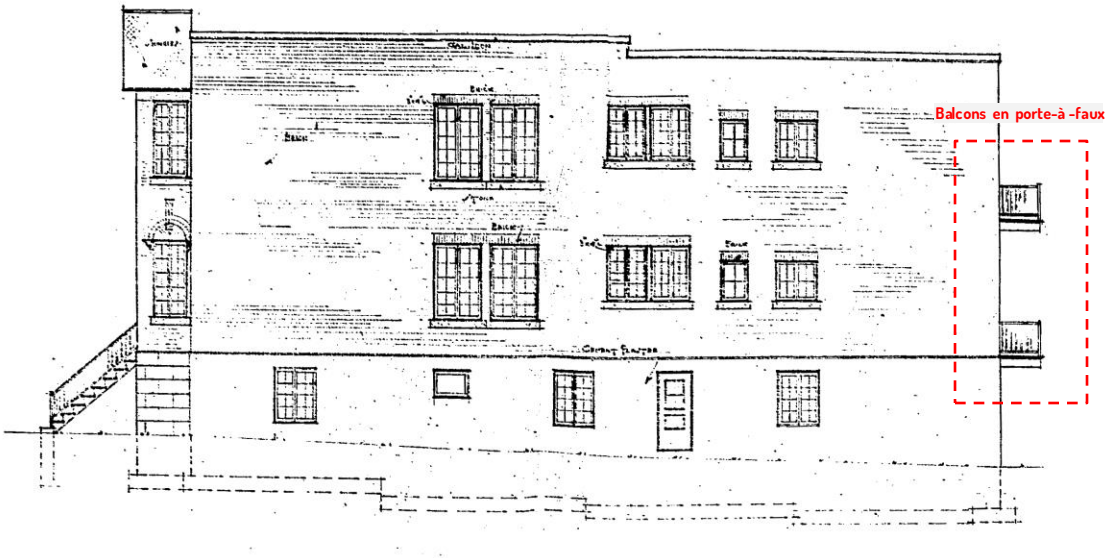
Date:_____

Sous-total net	2867.29
TPS	143.36
TVQ	286.01
Total	**3296.66**

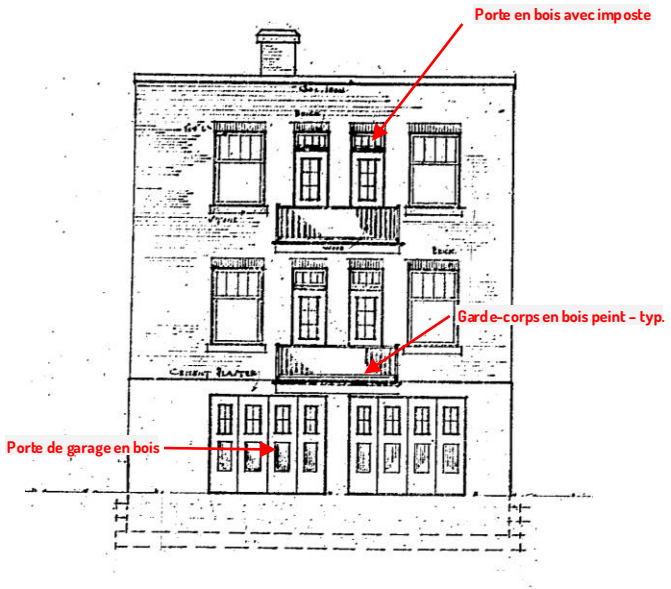
Soumission - À RÉVISER

RÉFÉRENCE (1931)

La configuration originale des ouvertures et des saillies ici représentée diffère de celle observée sur la construction réalisée.



Élévation latérale
(Avenue Walkley)



Élévation arrière

3003560202		6644-6646, avenue de Monkland	SS-C	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**
				Duplex jumelé - année de construction: 1931
113	**1°**	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	La transformation proposée des saillies est jugée compatible avec le style architectural du bâtiment. Le projet permet d'améliorer la sécurité et l'efficacité énergétique du bâtiment.
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 à la réglementation applicable ainsi qu'aux orientations générales adoptées en matière d'intégration architecturale et de mise en valeur du patrimoine.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	La qualité des composantes architecturales proposées (fenêtres oscillo-battantes en aluminium et balcons 'juliette' en fer forgé) est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à l'intégration du projet.
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 dimensions générales des ouvertures existantes sont conservées; le projet n'a pas d'impact significatif sur le milieu et contribue à l'évolution du cadre bâti.
668, par. 7°	**a)**	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	**b)**	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	**c)**	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	**d)**	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	O	Le bâtiment fait partie d'un ensemble de quatre duplex jumelés implantés dans un secteur significatif soumis à des normes (C) et ayant conservé l'essentiel de leurs caractéristiques architecturale. Le projet contribue au maintien de l'occupation du bâtiment et tire parti des contraintes structurales rendant difficile la rénovation des saillies existantes.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande à la condition suivante:				
			O	Fournir une description détaillée des balcons 'juliette' proposés.

- Considérant que la transformation proposée des saillies est jugée compatible avec le style architectural du bâtiment;
- Considérant que le projet permet d'améliorer la sécurité et l'efficacité énergétique du bâtiment;
- Considérant que la qualité des composantes architecturales proposées est en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que le projet tire parti des contraintes structurales faisant obstacle à la rénovation des saillies existantes;
- Considérant que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion et participe à une certaine évolution du cadre bâti;

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

- Installer des portes isolées en acier avec panneau vitré et des balcons 'juliette' en fer forgé;
- Fournir une soumission révisée complète accompagnée des détails et spécifications des composantes architecturales approuvées par le comité.