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

PROCÈS-VERBAL

Présences - Membres du comité consultatif en urbanisme

- Magda Popeanu, présidente
- Jacqueline Manuel, membre titulaire
- Jean B. Dufresne, membre titulaire
- Eliza Rudkowska, membre titulaire
- Rachel Laurendeau, membre titulaire
- Stephanie Shumsky, membre substitut

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

- Samir Admo, directeur
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller en aménagement
- Dino Credico, conseiller en aménagement
- Clémentine Mosdale, conseillère en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédérick Alex Garcia, architecte
- Frédéric Demers, agent de recherche

Présences - Autres

- Itai Azerrad, responsable soutien aux élus

1. Ouverture de l'assemblée
La présidente, Madame Magda Popeanu, ouvre l'assemblée à 17h03.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le retrait du point 4.14 et l'ajout du point 5.1.

3. Approbation du procès-verbal des séances du 16 juillet et du 13 août 2025
Le procès-verbal des séances du 16 juillet et du 13 août 2025 sont adoptés à l'unanimité.

4. Dossiers à l'étude

4.1 2940, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA - D. Credico - 10 min
Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à planter 74 arbres sur le site de l'Université de Montréal, près du Pavillon de l'aménagement situé au 2940, chemin Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003364514.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à planter 74 arbres sur le site de l'Université de Montréal, près du Pavillon de l'aménagement situé au 2940, chemin de la Côte-Sainte-Catherine, été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 28 avril 2023.

Cette demande fait suite à la délivrance de permis 3001689354-24 (3003285654) qui autorisait l'abattage de 74 arbres.

L’approbation des plans est requise en vertu des articles 58, 59 et 62 du Règlement sur le développement, la conservation et l’aménagement du campus de la montagne de l’Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), puisqu’ils comprennent des travaux d’aménagement des espaces extérieurs visés par le règlement ainsi que les travaux de restauration et/ou de réhabilitation des espaces extérieurs incluant une caractéristique d’aménagement paysager d'un bâtiment situé dans le secteur et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Division de l’urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 58, 59 et 62 du Règlement sur le développement, la conservation et l’aménagement du campus de la montagne de l’Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) et formule un AVIS FAVORABLE au projet.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre souligne qu’un plan de drainage devrait être fourni vu que les aménagements s’effectueront sur différents niveaux. Un membre indique qu’il devrait y avoir un plan d’entretien des nouveaux arbres pour assurer leurs survies. Il est également proposé de protéger les micros-forêts présentes sur les sites des grandes institutions. Un membre propose au requérant d’étudier la possibilité de planter une végétation indigène qui pourra s’adapter aux changements climatiques.

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 :

- Présenter un plan d’entretien afin d’assurer la survie des végétaux ;
- Présenter un plan de gestion des eaux de pluie ;
- La perméabilité des aménagements devra être maximisée ainsi que la végétation ;

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 2447, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA - C. Mosdale - 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 quatre portes de garage, reconstruire trois pilastres de soutien en béton des portes de garages et installer un drain linéaire en arrière du bâtiment multifamilial jumelé situé au 2447, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande 3003567323.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à remplacer quatre portes de garage, reconstruire trois pilastres de soutien en béton des portes de garage et installer un drain linéaire a été déposée à la Direction de l’aménagement urbain et de la mobilité le 17 juillet 2025.

L’approbation des plans est requise 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), puisqu’ils comprennent le remplacement de certaines caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans le secteur et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

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

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

La demande doit obtenir un certificat d'autorisation, tel que requis par la Loi sur le patrimoine culturel.

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

4.3 4326, avenue Draper - PIIA - F. Demers - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial isolé situé au 4326, avenue Draper - dossier relatif à la demande de permis 3003568462.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à modifier le volume du bâtiment a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 18 juillet 2025.

L'approbation des plans est requise en vertu des articles 1 et 18 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) puisqu'ils comprennent une modification à l'implantation et au volume d'un bâtiment principal et requièrent un permis concernant une construction visée au chapitre III de ce règlement.

ANALYSE DE LA DIVISION
Après l'étude du dossier, la Division conclut que les plans ci-joints sont conformes aux articles 20, 22 et 24 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et recommande qu'ils soient approuvés.

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

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 6540, rue Duncan - PIIA - F. Garcia - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à

modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 6540, rue Duncan - dossier relatif à la demande de permis 3003575884.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation, visant à agrandir le bâtiment dans la cour latérale, à réaménager l'intérieur, et à remplacer le perron en façade, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-08-07.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 18.2° du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), puisque les travaux impliquent la modification de volume d'un bâtiment principal, bien qu'il soit situé hors de tout secteur significatif.

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

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

- Assurer la continuité de l'allège de pierre qui caractérise la composition de la façade du bâtiment principal par l'ajout d'un joint horizontal dans le revêtement métallique recouvrant le volume de l'agrandissement.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Les membres se questionnent sur la pertinence de mettre un garage en sous-sol vu les risques d'inondation qui sont élevés sur cette rue. Il y aurait lieu de mettre minimalement une porte étanche pour limiter les risques d'inondation à l'intérieur du bâtiment.

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 :

- Assurer la continuité de l'allège de pierre qui caractérise la composition de la façade du bâtiment principal par l'ajout d'un joint horizontal dans le revêtement métallique recouvrant le volume de l'agrandissement.

À titre de commentaire, le comité recommande au requérant de mettre en place toutes les installations requises pour réduire les risques d'inondation qui sont élevés sur cette rue.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.5 4059, Grand Boulevard - PIIA - F. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer le porche de l'entrée et à modifier les ouvertures en façade du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4059, Grand Boulevard - dossier relatif à la demande de permis 3003567398.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation, visant à remplacer la saillie de l'entrée par un nouveau porche et à modifier les ouvertures du sous-sol en façade, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-07-17

L'approbation des plans est requise 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 comprennent la modification de caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que les plans sont conformes aux articles 13, 14, 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.

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 2900, boul. Édouard-Montpetit - PIIA - F. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à remplacer la toiture végétale et à installer de nouveaux parapets, pour les postes alimentation d'Hydro-Québec situés au 2900, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003553087.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation, visant la réfection de la toiture végétalisée et le remplacement des parapets, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-06-06.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'art. 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), puisque les travaux visent le replacement de caractéristiques architecturales sur un immeuble d'une Grande propriété à caractère institutionnel situé sur le Site déclaré du Mont-Royal, dans le secteur du Mont-Royal.

Une Autorisation de travaux est par ailleurs requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 59 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052) et formule un avis FAVORABLE aux travaux.

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 2910, boul. Édouard-Montpetit - PIIA - F. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier les ouvertures et à réparer temporairement 2 cheminées au toit du Pavillon 545, situé au 2910, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003531114.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation, visant le remplacement de 2 chaudières, à modifier les ouvertures, et à réparer temporairement 2 cheminées au toit, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-04-17.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 118.1.2° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux comprennent la modification de caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé sur le Site déclaré du Mont-Royal, dans le secteur du Mont-Royal.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 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.

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 5195, avenue Saint-Ignatius - PIIA - F. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial isolé situé au 5195, avenue Saint-Ignatius - dossier relatif à la demande de permis 3003536066.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation, visant à ajouter un avant-corps en façade afin d'aménager un vestibule d'entrée, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-05-05.

L’approbation des plans est requise en vertu de l’article 18.2° du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), puisque les travaux impliquent la modification de volume d’un bâtiment principal situé dans le secteur significatif à normes F.

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

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

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

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.9 3471, avenue Girouard - PIIA - J.S. Laporte - 15 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) et 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), les travaux visant à ajouter un volume en cour avant, à ajouter une ouverture ainsi qu'un escalier de secours sur le mur latéral et à modifier les saillies de même que le dispositif d'accès du bâtiment commercial isolé situé au 3471, avenue Girouard - dossier relatif à la demande de permis 3003568466.

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 21 juillet 2025.

Le projet vise le réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux, la mise en conformité des moyens d’évacuation du bâtiment ainsi que l’ajout d’un volume relié au sous-sol du corps principal et destiné à l’entreposage ainsi qu’au stationnement pour vélos. Les travaux visés incluent l’ajout d’un escalier de secours sur le mur latéral, la modification de deux ouvertures et de certaines caractéristiques des saillies en façade. L’intervention comprend également le remplacement des portes et fenêtres du bâtiment de même que la restauration du parement de brique et des détails du couronnement original. La reconfiguration proposée du dispositif d’accès prévoit la construction d’un escalier en pierre naturelle et la réfection des ouvrages de soutènement en cour avant.

La propriété est localisée en secteur d’intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). L’approbation des plans est visée par l’article 18.2 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 assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 113 et 114 du Règlement d’urbanisme (01-276).

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276), ainsi qu'aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes:

- Assurer une protection adéquate sinon le remplacement des arbres menacés d'abattage en cour avant;
- Fournir un plan d'aménagement extérieur détaillé incluant la liste des végétaux sélectionnés - en accord avec les critères énoncés;
- Fournir les plans de structure de l'agrandissement ainsi que les détails de construction des escaliers en pierre et des ouvrages de soutènement.

La Division de l'urbanisme suggère par ailleurs de réévaluer le traitement des parcours d'évacuation (allées pavées) en cour latérale au profit de couvre-sol végétal.

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 :

- Assurer une protection adéquate sinon le remplacement des arbres menacés d'abattage en cour avant;
- Fournir un plan d'aménagement extérieur détaillé incluant la liste des végétaux sélectionnés - en accord avec les critères énoncés;
- Fournir les plans de structure de l'agrandissement ainsi que les détails de construction des escaliers en pierre et des ouvrages de soutènement.

Le comité suggère de réévaluer le traitement des parcours d'évacuation (allées pavées) en cour latérale au profit de couvre-sol végétal.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.10 3511, avenue de Vendôme - PIIA - J.S. 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 modifier les saillies et le couronnement en façade du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3511, avenue de Vendôme - dossier relatif à la demande de permis 3003564275.

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

Le projet vise la réfection complète des saillies en façade, incluant le remplacement des colonnes, rampes et balustrades existantes en fer forgé. Les dimensions actuelles du perron et du balcon seront conservées. Les travaux visés comprennent également la modification du couronnement, soit le retrait complet des éléments de support de la corniche originale encastrés dans le mur ainsi que le ragréage du parement de brique à cet endroit.

La propriété est localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-C). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 113 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.

La Division de l'urbanisme estime cependant que le projet représente une occasion manquée de restaurer les caractéristiques distinctives du bâtiment et de renforcer l'unité avec son voisin jumelé. Les composantes modernes proposées en aluminium soudé sont jugées acceptables mais dépourvues des qualités décoratives et du soin qui caractérisaient le traitement en façade des résidences bourgeoises de l'époque.

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

4.11 6245, avenue Mountain Sights - PIIA - J.S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à modifier le volume du duplex jumelé situé au 6245-6247, avenue Mountain Sights - dossier relatif à la demande de permis 3003556697.

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 17 juin 2025.

Le projet vise essentiellement l'ajout d'un volume d'un étage en cour arrière d'un duplex jumelé, construction typique du secteur, ainsi que la mise en conformité d'un logement entièrement aménagé au sous-sol du corps principal. Les travaux impliquent le réaménagement partiel des aires de plancher sur trois (3) niveaux, de même que la mise en conformité des moyens d'évacuation du bâtiment. Outre l'agrandissement d'une ouverture sous le niveau du rez-de-chaussée, l'intervention ne comprend aucune modification à l'apparence extérieure du bâtiment en façade.

La propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est cependant visée par l'article 18.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), étant donné la modification projetée du volume du bâtiment.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est 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.

La Division de l'urbanisme tient à souligner l'évolution de la forme architecturale et le niveau de collaboration exceptionnel obtenu des parties prenantes.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre souligne que 2 arbres seront abattus pour faire place au projet, il devrait donc y avoir la plantation de 2 nouveaux arbres pour les remplacer. Il est aussi indiqué que cet arbre supplémentaire devrait être planté en cour arrière vu l'espace important disponible. Un membre indique qu'il serait intéressant d'avoir un espace de vie extérieur pour le logement du 2e étage.

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 :

- Prévoir la plantation d'un 2e arbre en cour arrière.

À titre de commentaire, le comité indique qu'il serait intéressant d'aménager un espace extérieur privatif au profit du logement du 2e étage, tel une terrasse ou un balcon sur le toit de l'agrandissement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.12 6101-6103, rue de Terrebonne - PIIA - J.S. 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 modifier les saillies sur le mur latéral du duplex jumelé situé au 6101-6103, rue de Terrebonne - dossier relatif à la demande de permis 3003543296.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 20 mai 2025.

Le projet comprend la réfection complète et la mise en conformité des saillies localisées sur le mur arrière du bâtiment, visibles depuis l'avenue Hingston. Les travaux visent la reconstruction des deux balcons et de l'escalier desservant le logement occupant les deux étages supérieurs de l'immeuble. Les dimensions actuelles des balcons sont ajustées de manière à respecter la distance minimale prescrite à l'article 329 et la configuration de l'escalier est modifiée. La proposition inclut le remplacement de l'ensemble des composantes existantes (escalier métallique hélicoïdal, rampes et balustrades, écrans d'intimité, etc.) par de nouveaux assemblages en bois traité peint (teinture opaque).

La propriété est localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 113 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 5190, avenue Saint-Ignatius - PIIA - J.S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à ajouter un vestibule et un abri permanent d'automobile en cour latérale du bâtiment unifamilial isolé situé au 5190, avenue Saint-Ignatius - dossier relatif à la demande de permis 3003514118.

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 25 février 2025.

Le projet vise essentiellement l'ajout d'un vestibule et d'un abri permanent d'automobile en cour latérale d'une maison de vétéran, construction typique du secteur. Le bâtiment a déjà fait l'objet récemment de réaménagements importants, à la suite d'un agrandissement du deuxième étage autorisé en 2021. Les travaux projetés dans le cadre de la présente demande n'ont aucun impact sur les caractéristiques architecturales actuelles du bâtiment en façade.

La propriété est localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-F). L'approbation des plans est visée par l'article 18.2 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), en raison de la modification du volume du bâtiment.

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

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

- Réévaluer la pente de la toiture (≥ 2:12) ainsi que le matériau de couverture spécifié au profit d'un revêtement métallique ou de bardeau conventionnel ;
- Fournir un jeu de plans révisés conformes aux recommandations formulées par le comité.

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 :

- Réévaluer la pente de la toiture (≥ 2:12) ainsi que le matériau de couverture spécifié au profit d'un revêtement métallique ou de bardeau conventionnel ;
- Fournir un jeu de plans révisés conformes aux recommandations formulées par le comité.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.14 4767 avenue Grosvenor - PIIA - J.S. 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 démolir un appentis en cour arrière et modifier certaines ouvertures localisées sous le niveau du rez-de-chaussée, visibles en façade et sur le mur latéral du duplex jumelé situé au 4767-4769, avenue Grosvenor - dossier relatif à la demande de permis 3003558106.

Le dossier est retiré de l'ordre du jour.

4.15 2244, avenue Prud'homme - PIIA - J.S. 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 le perron en façade du bâtiment unifamilial contigu situé au 2244, avenue Prud'homme - dossier relatif à la demande de permis 3003558112.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 22 juin 2025.

Le projet vise la reconfiguration de l'accès principal à la résidence ainsi que le réaménagement complet de la cour avant. Les travaux incluent le réaménagement partiel de l'aire de plancher du rez-de-chaussée, la modification du perron, des rampes et des balustrades existantes. L'intervention prévoit le maintien et la restauration des portes en bois existantes, la réutilisation de section des garde-corps en fer forgé ainsi que l'ajout d'un balcon 'juliette' en métaux ouvrés, reprenant les proportions et motifs ornementaux présents sur les éléments conservés en façade de l'immeuble. La proposition permet une nouvelle appropriation de la cour et la mise en conformité des caractéristiques paysagères de l'immeuble (verdissement, haie arbustive, plantations).

La propriété est localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 113 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 à la condition suivante :

- Fournir une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé des éléments proposés en métaux ouvrés artisanaux.

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 :

- Fournir une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé des éléments proposés en métaux ouvrés artisanaux.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.16 2088, avenue de Hampton - UC - P. Bouffard - 10 min

Autoriser, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), l'usage habitation sous le niveau du rez-de-chaussée pour le multiplex jumelé situé au 2088, avenue de Hampton - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003583158.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande d'usage conditionnel, visant à autoriser l'usage habitation sous le niveau du rez-de-chaussée, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 22 août 2025.

Une demande de permis visant à transformer un espace de rangement afin d'y aménager deux logements est traitée en parallèle de la demande d'usage conditionnel - voir la demande 3003541250.

Le projet vise la création de deux logements supplémentaires au sous-sol du bâtiment construit en 1955 et qui comporte actuellement 5 logements. Les logements proposés seront situés au sous-sol en remplacement d'un espace de rangement. Le bâtiment ne possède pas d'entrée de garage en contrebas et n'est pas situé dans une zone de cuvette. Un rapport de plomberie a été déposé avec la demande afin de confirmer que le bâtiment a un clapet anti-retour.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la division conclut que le projet est conforme à l'article 12.22 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Le site n'a pas d'entrée de garage en contrebas et n'est pas situé dans une zone de cuvette.
- Le terrain est en grande partie perméable. Les risques d'inondation lors des fortes pluies s'avèrent faibles.
- Le nouveau logement semble adéquatement protégé contre les inondations.
- Les nouveaux logements sont d'une qualité satisfaisante et répondent à un besoin.

et ce, à la condition suivante :

- Que des margelles soient installées sous les fenêtres du sous-sol à l'avant.

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 :

- Que des margelles soient installées sous les fenêtres du sous-sol à l'avant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.17 2042-2044, avenue Marlowe - PIIA - P. Bouffard- 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 modifier une ouverture sur le mur latéral du bâtiment jumelé situé au 2042-2044, avenue Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3003565844.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation, visant à transformer le bâtiment et à modifier une ouverture sur le mur latéral, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 15 juillet 2025.

L'approbation des plans est requise 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 comprennent la modification de caractéristiques architecturales d'un bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B.

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

ANALYSE DE LA DIVISION
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 105, 106, 108, 109, 113, 115 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

5. Varia

5.1 4656, avenue Coolbrook - 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 ajouter une ouverture sur le mur latéral droit du duplex jumelé situé au 4656, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003582468.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à ajouter une ouverture sur le mur latéral droit a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-08-21.

L'approbation des plans est requise en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisqu'ils comprennent l'ajout d'une ouverture visible de la voie publique dans un secteur significatif soumis à des normes B.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après 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 :

- La nouvelle fenêtre doit être alignée avec celle du rez-de-chaussée.

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 :

- La nouvelle fenêtre doit être alignée avec celle du rez-de-chaussée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

6. Levée de l'assemblée
La présidente, Madame Magda Popeanu, lève l'assemblée à 19h30.

Ce procès-verbal a été approuvé le 15 octobre 2025 par le comité.

_____

Samir Admo, Directeur
Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **2940, chemin de la Côte-Sainte-Catherine (# 2 176 580)**

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à planter 74 arbres sur le site de l'Université de Montréal, près du Pavillon de l'aménagement situé au 2940, chemin Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003364514.

2025/09/10
5160, boulevard Décarie - 6e étage

01

CONTEXTE

Objet du dossier
Suite à la demande d'abattage d'arbre 3001689354-24 (DB246290038), planter 74 arbres.

02

ANALYSE

Zone 0967
District de Côte-des-Neiges Grande Propriété à caractère institutionnel
Secteur du Mont-Royal
Écoterritoire
Site patrimonial déclaré du Mont-Royal Campus de l'Université de Montréal R. 20-052 :
Secteur N PIIA en vertu de 20-052, a. 55
Critères selon 20-052, a. 58, 59 62

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

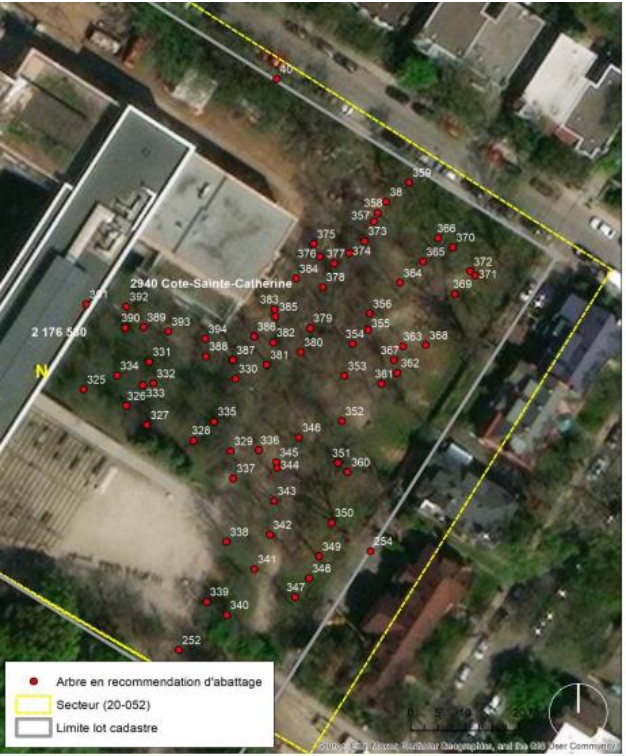
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

ENVIRONNEMENT



- District Côte-des-Neiges
- Zonage 0967
- Secteur PIIA
- Année de construction 1937
- Secteur patrimonial déclaré du Mont-Royal
- Écoterritoire
- Grande propriété à caractère institutionnel

PLAN DE LOCALISAITON DES ARBRES`À ABATTRE (3001689354-24 -DB246290038) - 2024

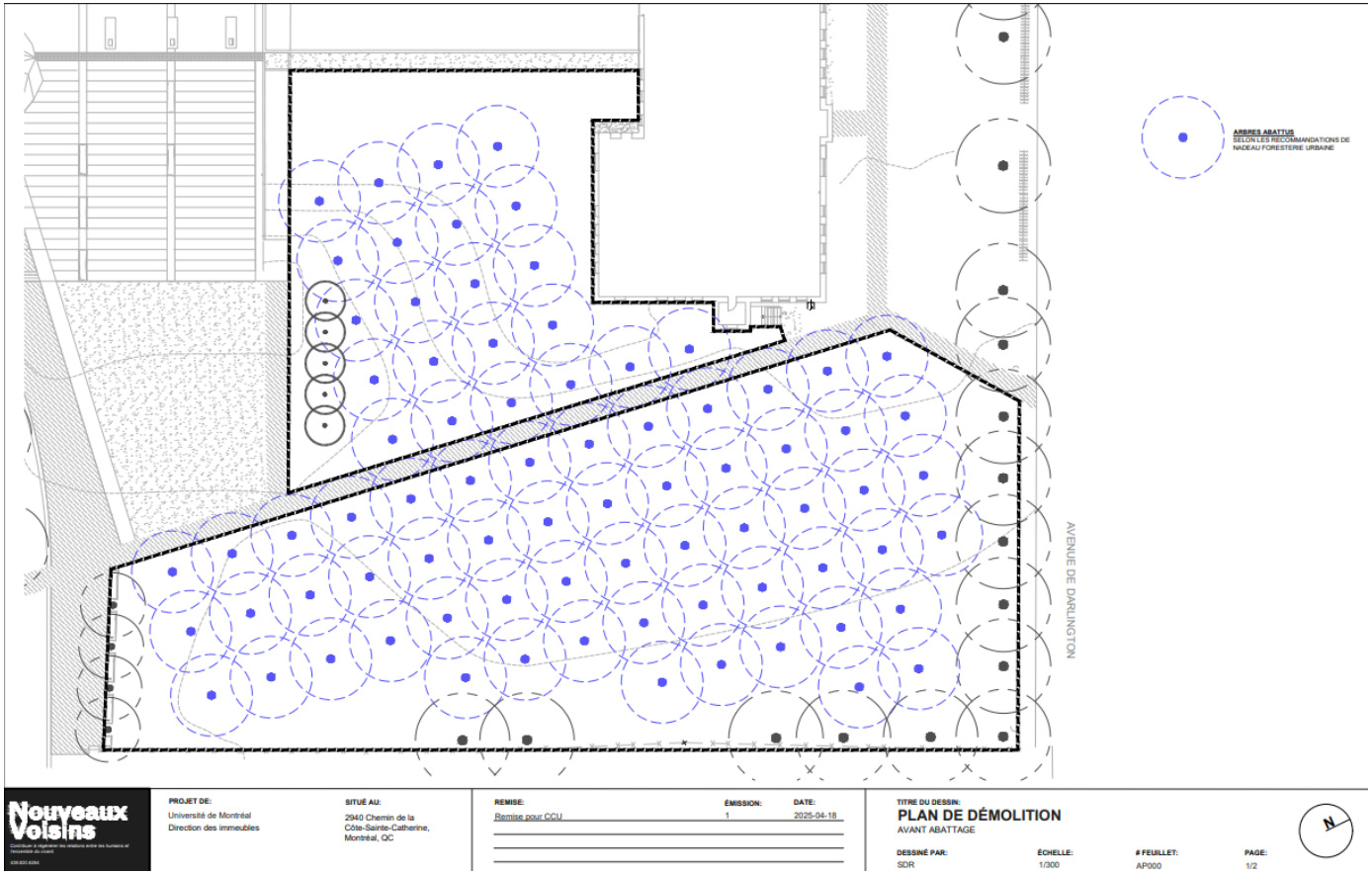


Plan de localisation des arbres à abattre

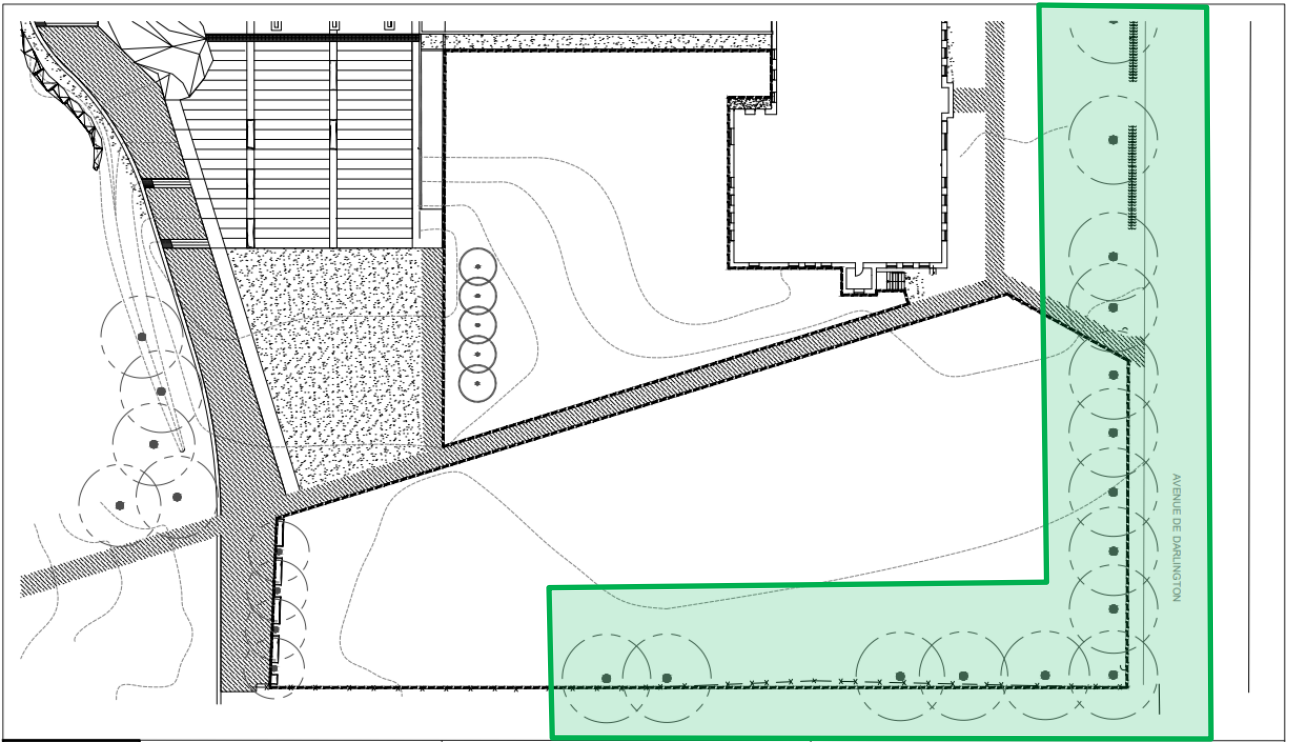


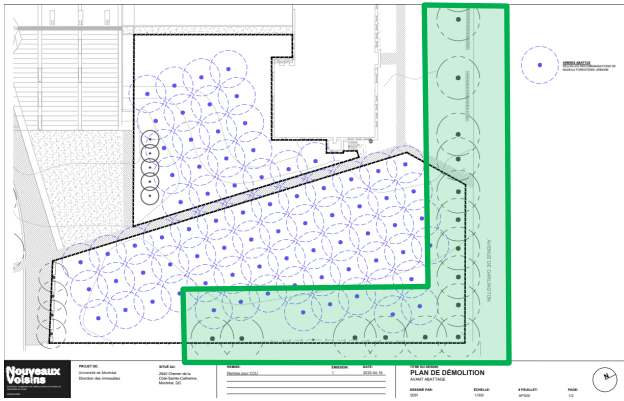
Site d'intervention pré-travaux d'abattage, mars 2024.

PLAN DE LOCALISATON DES ARBRES À ABATTRE (3001689354-24 -DB246290038) - 2024



PLAN DE LOCALISATON DE BASE – APRÈS L'ABATTAGE





ÉTAT DES LIEUX POST ABATTAGE (3001689354-24 -DB246290038) - 2024



Réparation du système d'éclairage de la Faculté, février 2025.



Site d'intervention post-travaux d'abattage et dessouchage, novembre 2024.







Réparation du système d'éclairage de la Faculté, février 2025.

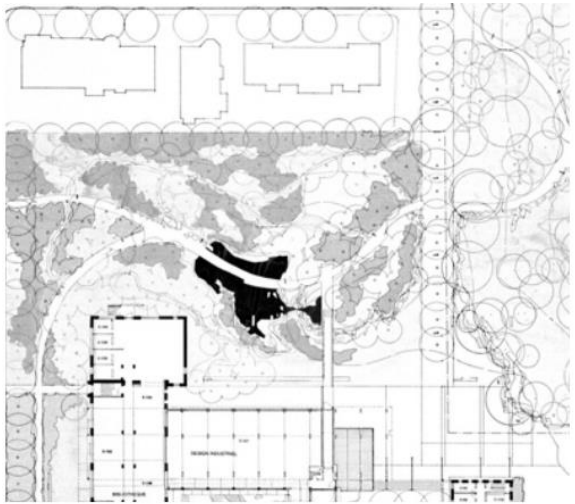
HISTORIQUE

- Au début des années 1990, le terrain et l'édifice des Sœurs sont mis en vente;
- En 1992, les Hautes-Études-Commerciales acquièrent la portion est et débute la construction l'année suivante de leur nouveau pavillon par l'architecte Dan Hanganu;
- En 1994, la partie ouest est achetée par l'Université de Montréal et, la même année, est lancé un concours d'architecture et d'architecture de paysage afin d'agrandir et réaménager la Faculté de l'Aménagement.;

La proposition lauréate du concours arbore une architecture de paysage plus organique et dense, voire sauvage, que le projet réalisé. On y observe un alignement d'arbres qui ceinture une série de bosquets et massifs d'arbres et d'arbustes, un bassin de rétention et une topographie qui poursuit l'élan du Mont-Royal.

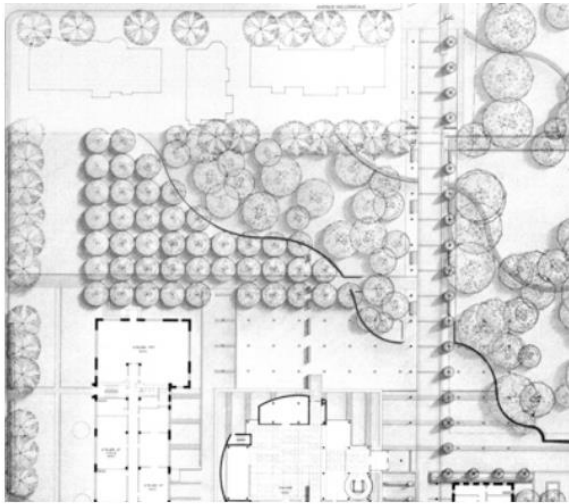
Le jury de l'époque a émis des « réserves » quant aux ambitions paysagères et écologiques du projet. Un amalgame de circonstances économiques et de doutes quant à la proposition gagnante, sur le plan paysager, mène alors à la plantation de frêne (Fraxinus americana) en trame.

Cette approche vise principalement à compenser pour la destruction d'une partie du boisé de Bréboeuf, détruit lors de la construction du pavillon des HEC.



Proposition lauréate du concours d'architecture et architecture de paysage pour l'agrandissement et le réaménagement de la Faculté d'aménagement, 1994.

Catalogue des Concours Canadiens : Saucier + Perrotte/Menkès Shooner Dagenais, Architectes/ Deshaies Raymond Blondin Baronne, Architectes paysagistes.

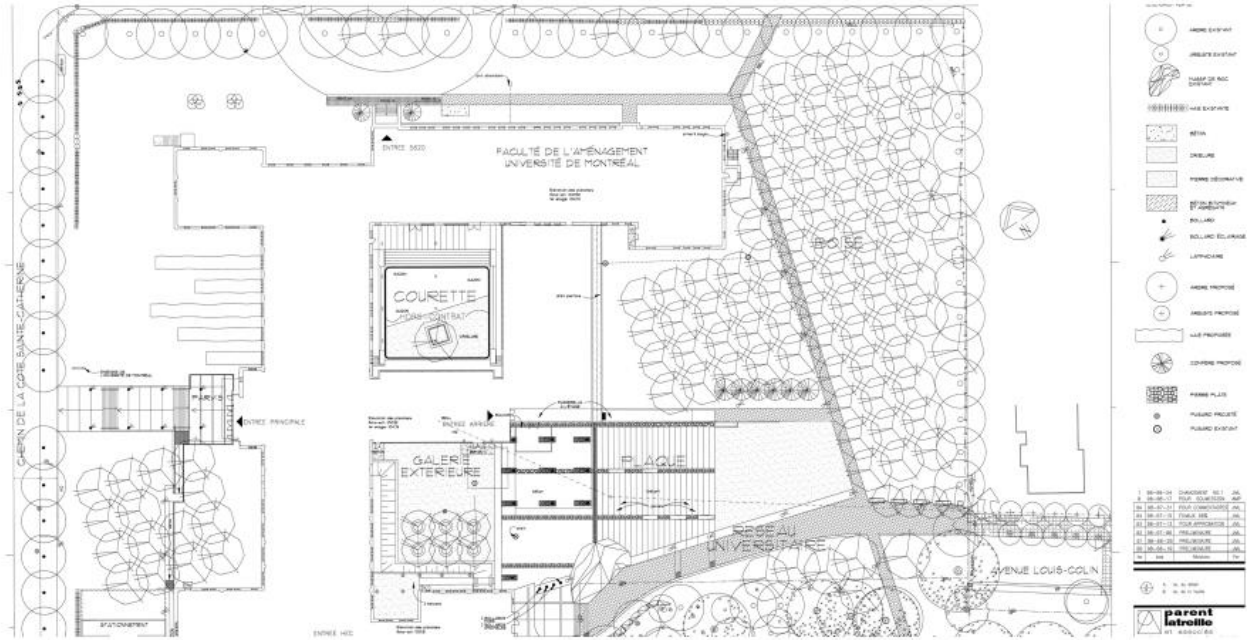


Proposition du groupe Lestage inc. Design urbain, architecture de paysage, concours d'architecture et architecture de paysage pour l'agrandissement et le réaménagement de la Faculté d'aménagement, 1994.

Catalogue des Concours Canadiens : Le groupe Lestage inc. Design urbain, architecture de paysage

HISTORIQUE

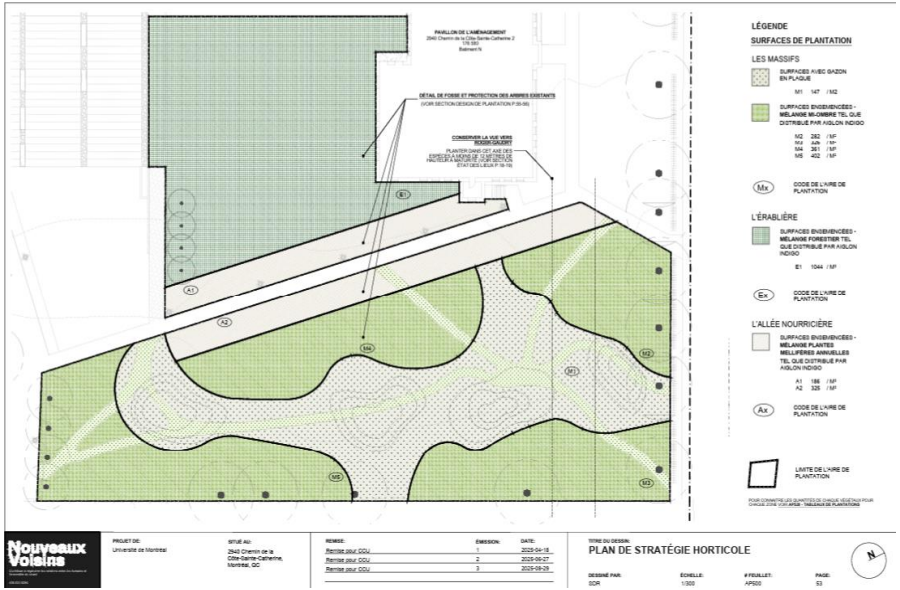
1998 : Plan tel que construit par Parent Latreille

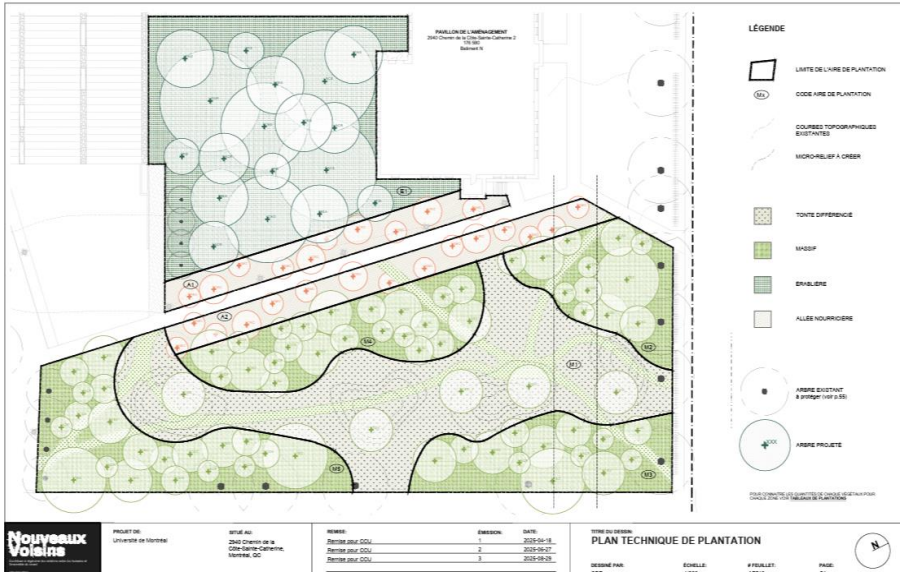


Tel que construit de l'aménagement extérieur de la Faculté d'aménagement, Firme Parent Latreille et Associés, 1998.

Université de Montréal, Pierre-Luc Tranchié-Arnaud

AMÉNAGEMENT PROPOSÉ





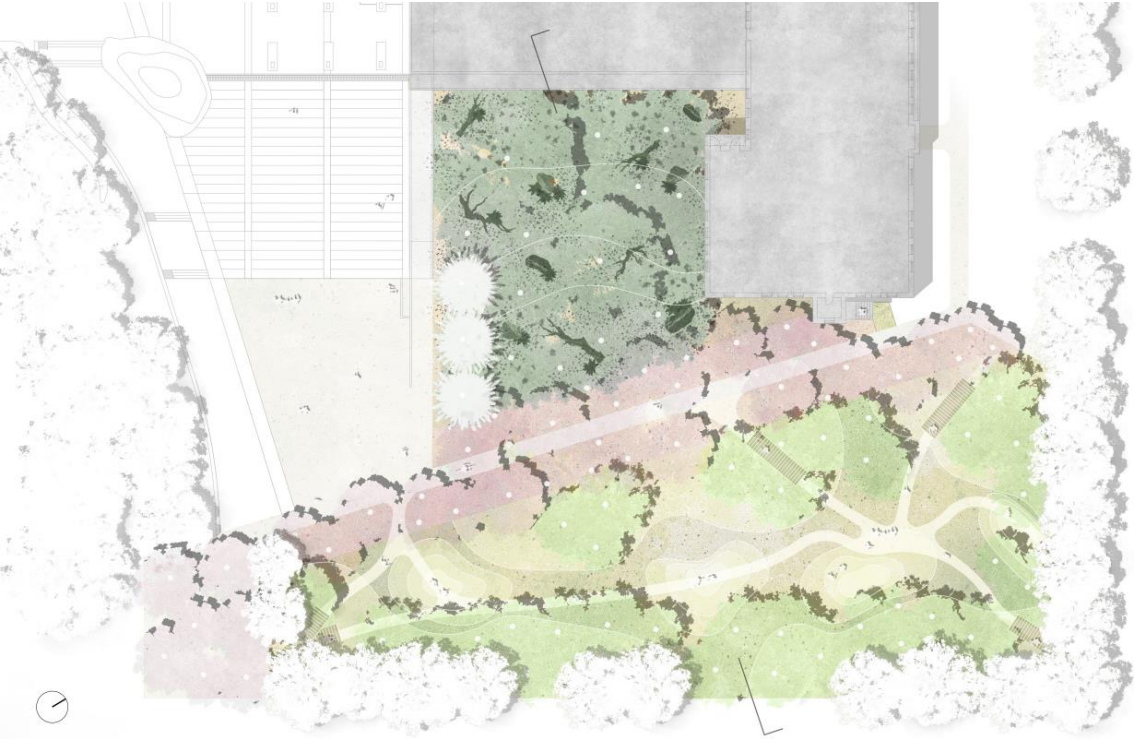
Contraintes pour les plantations du parc de la Faculté

- ✓ Se restreindre, mais maximiser les retombées d'un projet de plantation et maintien d'actifs ;
- ✓ Travailler avec l'existant, d'une manière minimaliste et sensible aux intrants du projet;
- ✓ Harmoniser les plantations avec le projet de rehaussement de la biodiversité des HEC.

Trois stratégies pour réimaginer les plantations du parc de la Faculté :

- ✓ Formaliser l'entrée et une allée nourricière, indice du vergeret de l'abondance de nos écosystèmes ;
- ✓ Ensauvager le parc par la création de massifs forestiers, espaces libres et de microreliefs ;
- ✓ Valoriser l'érablière du Mont-Royal et les plantes de sous-canopée dans la partie la moins utilisée du site.

DESIGN



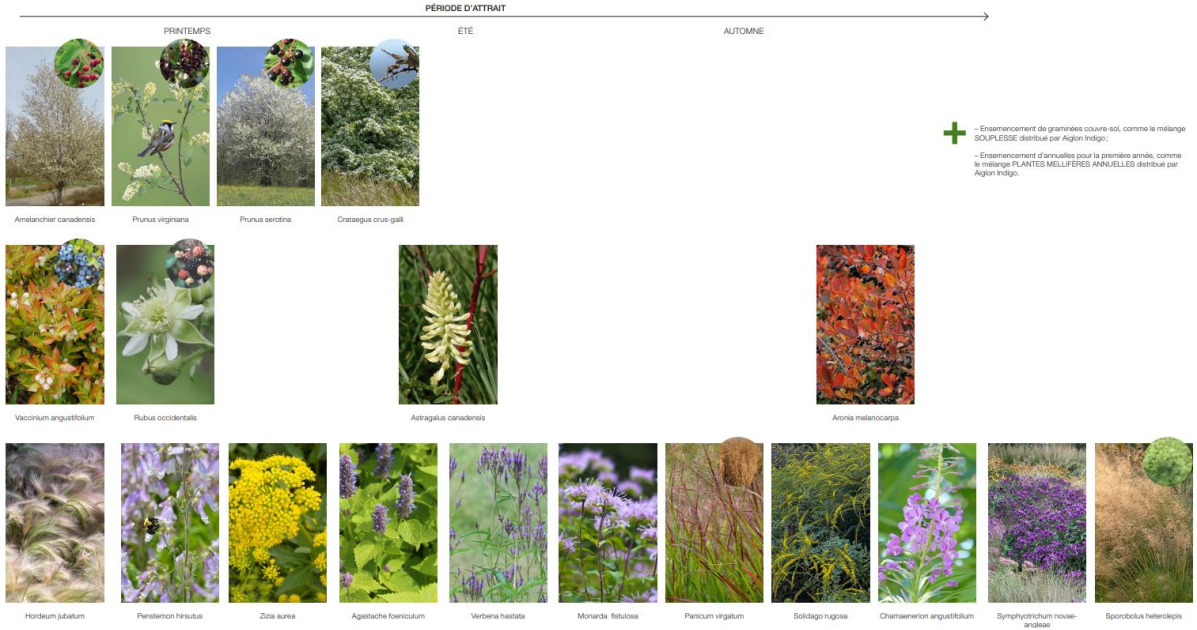
Coupe

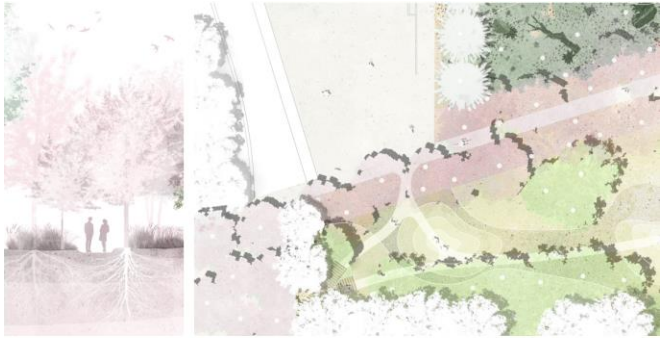


Coupe des ambiances paysagères

2940, chemin Côte-Sainte-Catherine – Plantation de 74 arbres- 3003364514

ENTRÉE ET ALLÉE NOURRICIÈRE





– **Ratio des types de végétaux** : Graminées (30 %), vivaces à fleurs (40 %), bisannuelles (10 %) et arbres et arbrisseaux (20 %).
– **Couvre-sol** : Paillis BRF
– **Hauteur de la strate herbacée** : 0,6 m à 1,5 m
– **Objectif écologique principal** : Lieu nourricier

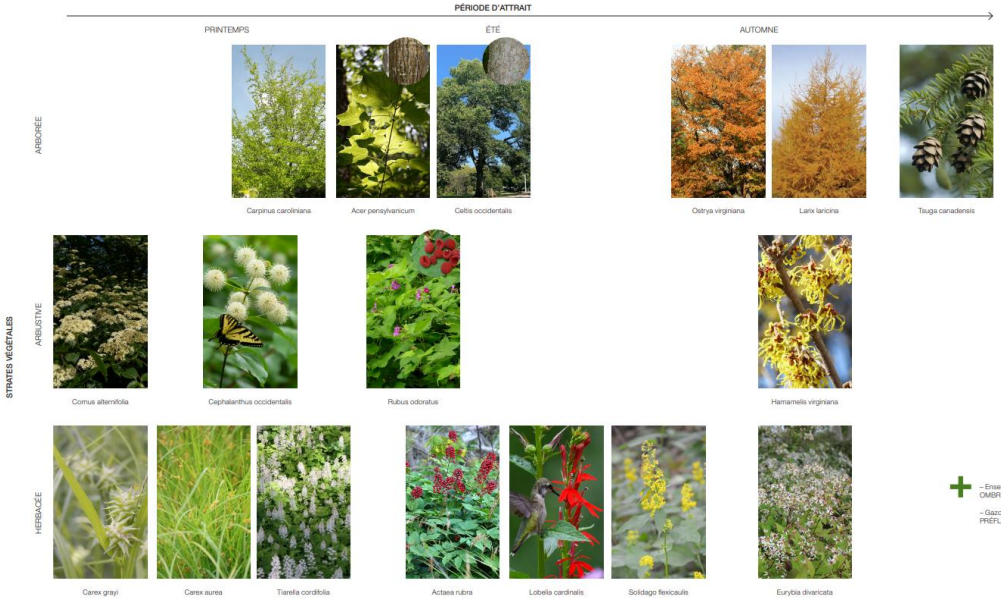
LES MASSIFS ET LES ESPACES LIBRES ET MICRORELIEFS



Coupe d'ambiance, Nouveaux Voisins



Plan agrandi, Nouveaux Voisins



\+ – Ensemencement de plantes indigène, comme le mélange MI-OMBRE distribué par Aigion Indigo;

– Gazon biodiversifié en place, comme BIODIVERSITÉ ou PRÉFLEURI distribué par le le Groupe Richer inc.

Massifs forestiers

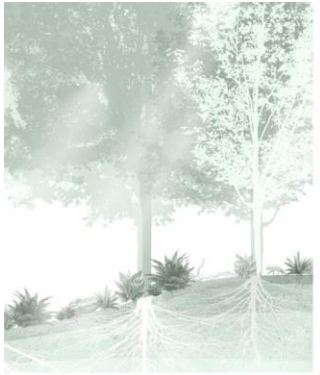
– **Ratio des types de végétaux** : Couvre-sol (30 %), vivaces (20 %), arbustes (10 %), arbrisseaux (10 %), arbres (30 %)
– **Couvre-sol** : Ensemencement
– **Hauteur** : Variable (1 m à 2 m aux abords, 10 m et plus pour la canopée)
– **Objectif écologique principal** : Lieu de protection et d'abris

Espaces libres

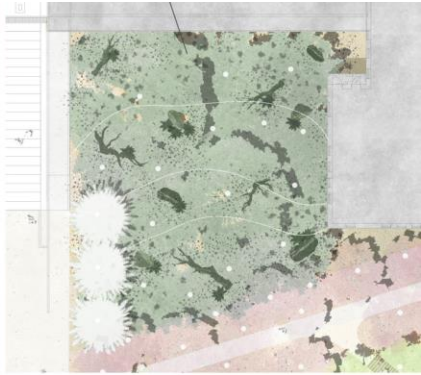
– **Ratio des types de végétaux** : Couvre-sol (100 %)
– **Objectif écologique** : Déplacement et lieu de détente (concentrer l'activité humaine)

2940, chemin Côte-Sainte-Catherine – Plantation de 74 arbres- 3003364514

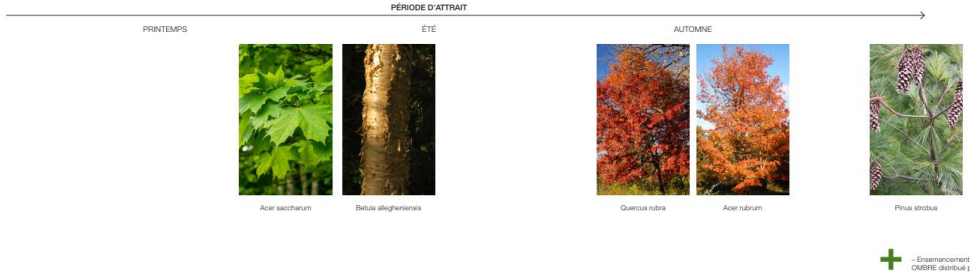
L'ÉRABLIÈRE



Coupe d'ambiance de l'érablière
Nouveaux Voisins



Plan agrandi du dénivelé de la Faculté d'aménagement
Nouveaux Voisins





- **Ratio des types de végétaux** : Vivace et couvre-sol (30 %), arbres (70 %)
- **Couvre-sol** : Ensemencement
- **Hauteur** : 15 m et plus
- **Objectif écologique** : Lieu abris

TABLEAU SYNTHÈSE PLANTATION

CODE	NOM LATIN	NOM FRANÇAIS	QTÉ.	FORMAT	Liste réseau écologique du Mont-Royal
	arbres				
ACR	Acer rubrum	Érable rouge	3	50-60 mm	☑
ACS	Acer saccharum	Érable à sucre	2	50-60 mm	☑
BEA	Betula alleghaniensis	Bouleau jaune	3	20-30 mm	☑
CAO	Carya ovata	Caryer ovale	2	50-60 mm	☑
CEO	Celtis occidentalis	Micocoulier occidental	9	50-60 mm	☑
FAG	Fagus grandifolia	Hêtre à grande feuille	3	20-30 mm	☑
LAL	Larix laricina	Mélèze américain	15	50-60 mm	☑
OSV	Ostrya virginiana	Ostryer de virginie	12	50-60 mm	☑
PIS	Pinus strobus	Pin blanc	4	50-60 mm	☑
QUR	Quercus rubra	Chêne rouge	1	50-60 mm	☑
TSC	Tsuga canadensis	Pruche du canada	4	70-90 mm	☑
	arbrisseaux				
ACP	Acer pensylvanicum	Érable de pennsylvanie	20	50-60 mm	☑
AMC	Amelanchier canadensis	Amélanchier du canada	14	50-60 mm	☑
CAC	Carpinus caroliniana	Charme de caroline	5	20-30 mm	☑
COA	Cornus alternifolia	Cournouiller à feuilles alternes	7	20-30 mm	☑
CRC	Crataegus crus-galli var. inermis	Aubépine ergot de coq	8	50-60 mm	☑
PRV	Prunus virginiana	Cerisier à grappe	3	50-60 mm	☑
	arbustes				
-	Cephalanthus occidentalis	Bois bouton	69	3-5 gal.	☑
-	Comptonia peregrina	Comptonie voyageuse	38	3-5 gal.	☑
-	Hamamelis virginiana	Hamamelis de Virginie	27	3-5 gal.	☑
-	Rubus occidentalis	Framboisier noir	10	3-5 gal.	☑
-	Rubus odoratus	Ronce odorante	137	3-5 gal.	☑
-	Vaccinium angustifolium	Bleuet à feuilles étroites	26	3-5 gal.	☑

CODE	NOM LATIN	NOM FRANÇAIS	QTÉ.	FORMAT	Liste réseau écologique du Mont-Royal
	vivaces				
-	Actaea rubra ssp. rubra	Actée rouge	274	9-13 cm	☑
-	Aquilegia canadensis	Ancolie du canada	617	9-13 cm	☑
-	Arisaema triphyllum (syn. atrorubens)	Arisème petit-prêcheur	157	9-13 cm	☑
-	Astragalus canadensis	Astragale du canada	102	9-13 cm	☑
-	Chamaenerion (syn. Epilobium) angustifolium	Épilobe en épi	179	9-13 cm	☑
-	Desmodium canadense	Desmonie du Canada	102	9-13 cm	☑
-	Eurybia macrophylla	Aster à grande feuille	365	9-13 cm	☑
-	Impatiens capensis	Impatiente du Cap	137	9-13 cm	☑
-	Lobelia Cardinalis	Lobélie cardinale	754	9-13 cm	☑
-	Monarda fistulosa	Monarde fistuleuse	77	9-13 cm	☑
-	Penstemon hirsutus	Penstémon hirsute	256	9-13 cm	☑
-	Polygonatum pubescens	Sceau-de-Salomon	418	9-13 cm	☑
-	*Solidago flexicaulis*	Verge d'or à tige zigzagante	274	9-13 cm	☑
-	Solidago rugosa	Verge d'or rugueuse	960	9-13 cm	☑
-	Tiarella cordifolia	Tiarelle cordifolié	754	9-13 cm	☑
-	Trillium grandiflorum	Trille blanc	157	9-13 cm	☑
-	Uvularia grandiflora	Uvulaire à grande fleurs	418	9-13 cm	☑
-	Verbena hastata	Verveine velouté	128	9-13 cm	☑
-	Zizia aurea	Zizia doré	179	9-13 cm	☑
	graminée				
-	Carex grayi	Carex de Gray	343	9-13 cm	☑
-	Carex aurea	Carex doré	343	9-13 cm	☑
-	Carex appalachica	Carex des appalaches	522	9-13 cm	☑
-	Hordeum jubatum	Orge agréable	332	9-13 cm	☑
-	Sporobolus heterolepsis	Sporobola à glumes inégales	256	9-13 cm	☑
	fougères				
-	Adiantum pedatum	Capillaire du canada	313	9-13 cm	☑
-	Dryopteris marginalis	Dryoptère marginale	261	9-13 cm	☑
-	Osmundastrum cinnamomeum (syn. cinnamomea)	Osmonde canelle	104	9-13 cm	☑
-	Polystichum acrostichoides	Polystic faux-acrostic	157	9-13 cm	☑

RECOMMANDATION

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

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

- Le projet s'inspire davantage du concept lauréat en architecture de paysage qui n'avait pas été réalisé à l'époque pour des raisons budgétaire;
- Un aménagement d'arbres sera maintenu le long du sentier traversant le site en diagonale, en écho à l'aménagement des années 1990;
- La diversité végétale proposée renforcera la résistance aux insectes ravageurs, aux maladies et aux aléas climatiques;
- Dans une perspective de rehaussement de la biodiversité, le projet constitue une amélioration par rapport à la situation antérieur, notamment à la résilience climatique;
- Les essences sélectionnées étant indigènes au Mont-Royal et le nombre d'arbres plantés étant en augmentation, le projet s'inscrit dans les orientations du plan de conservation du Mont-Royal.

ANALYSE

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

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

Article	Critère	Évaluation	Remarques
58, al. 1, par. 12	le boisé et l'espace de rassemblement avec son enfilade d'emmarchements au cœur du pôle de HEC Montréal et du pavillon de la Faculté de l'aménagement doivent être mis en valeur;	OK	L'érablière maximise la flore indigène et ultra local dans une portion du site moins pratiquée par les usagers. Cette approche souhaite mettre en valeur la butte actuelle par l'implantation d'une flore forestière accompagnée d'éléments caractéristiques à ces habitats.
58, al. 1, par. 22	les ressources archéologiques doivent être prises en compte dans la conception d'un projet de manière à assurer leur intégrité, leur protection ou leur mise en valeur;	OK	L'inventaire archéologique complémentaire réalisé en juin 2025 sur la zone à potentiel P-19 à l'arrière du pavillon de la Faculté de l'aménagement n'aura livré aucun témoin d'occupation ancienne ni aucun contexte d'intérêt archéologique
59, al. 1, par. 2	a) la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée et sa réhabilitation ne doit être envisagée qu'en dernier recours, sauf dans le cas visé au sous-paragraphe c); c) la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée lorsqu'elle a pour but de ne pas remplacer à l'identique un matériau de mauvaise qualité ou incompatible avec le caractère d'un bâtiment ou d'un espace extérieur.	OK	Le projet vise à remplacer les arbres abattus et créer un espace organique, dense et sauvage. À cet égard, la proposition s'inspire du concept lauréat en architecture de paysage (1994).
62, al. 1, par. 2	tout aménagement d'un espace extérieur doit refléter une expression paysagère actuelle, être conçu en continuité avec les aménagements hérités de la période 1960-1970 et permettre la mise en valeur des qualités de ceux-ci, à l'exception des caractéristiques favorisant la prédominance de la circulation véhiculaire;	OK	L'aménagement et les plantations proposées s'inspirent davantage du concept lauréat en architecture de paysage (1994) qui n'avait pas été réalisé à l'époque pour, entre autres, des raisons budgétaires;
62, al. 1, par. 4	l'aménagement d'un espace extérieur doit favoriser l'utilisation de végétaux indigènes provenant des strates arborées, arbustives ou herbacées, caractéristiques du mont Royal et de Montréal, en tenant compte de la topographie et du drainage;	OK	Le projet propose une reforestation avec une végétation indigène, un enrichissement de la strate herbacée qui s'intègrent dans un réseau d'habitat écologique.

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

Article	Critère	Évaluation	Remarques
62, al. 1, par. 5	la création d'une zone boisée doit favoriser la diversification des espèces et représenter chacune des strates arborées, arbustives ou herbacées en fonction du cortège de végétaux de la communauté végétale à établir;	OK	Dans son ensemble la proposition d'aménagement propose une végétation diversifiée, indigène qui représente chacune des strates (herbacée, arbustive et arborée.
62, al. 1, par. 6	l'aménagement d'un espace extérieur doit permettre la création d'espaces de vie extérieurs adjacents ou en lien avec les espaces de vie intérieurs;	OK	La zone des massifs forestiers, qui est adjacent aux espaces de vie intérieur, permet de cadrer des perspectives
62, al. 1, par. 7	l'aménagement d'un espace extérieur doit favoriser un éclairage qui tient compte de la masse sombre du mont Royal et qui minimise son impact sur la faune et la flore, tout en assurant la sécurité des piétons;	OK	L'érablière maximise la flore indigène et ultra local dans une portion du site moins pratiquée par les usagers. L'objectif est de favoriser l'implantation douce et parsemée d'arbres à grand déploiement, laissant ainsi la lumière se faufiler.
62, al. 1, par. 8	l'aménagement d'un espace extérieur doit contribuer à la création de lieux qui offrent des percées visuelles vers les éléments bâtis et paysagers d'intérêt à l'intérieur et à l'extérieur du campus.	OK	Les massifs forestiers permettent de de favoriser l'intimité, de cadrer des perspectives et d'orienter les déplacements. Ces massifs sont entrelacés par des espaces tondus, libres et organisés autour de sentiers fonctionnels et lieu de rencontre et contemplation.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **2447, boulevard Édouard-Montpetit (# 2 482 176)**

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 quatre portes de garages, reconstruire trois pilastres de soutien en béton des portes de garages et installer un drain linéaire en arrière du bâtiment multifamilial jumelé situé au 2447, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande 3003567323.

2025/09/10

01

CONTEXTE

En mur arrière, remplacer quatre portes de garages dans des ouvertures légèrement agrandies vers le bas.
Reconstruire les trois pilastres de soutien en béton de chaque côté des portes.
Installer un drain linéaire devant les portes de garages.

02

ANALYSE

Immeuble localisé dans le secteur du Mont-Royal et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1, par.2 du Règlement d'urbanisme (01-276).
Travaux autorisés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (p-9.002).
Critères selon les articles 118.1 et 668.

03

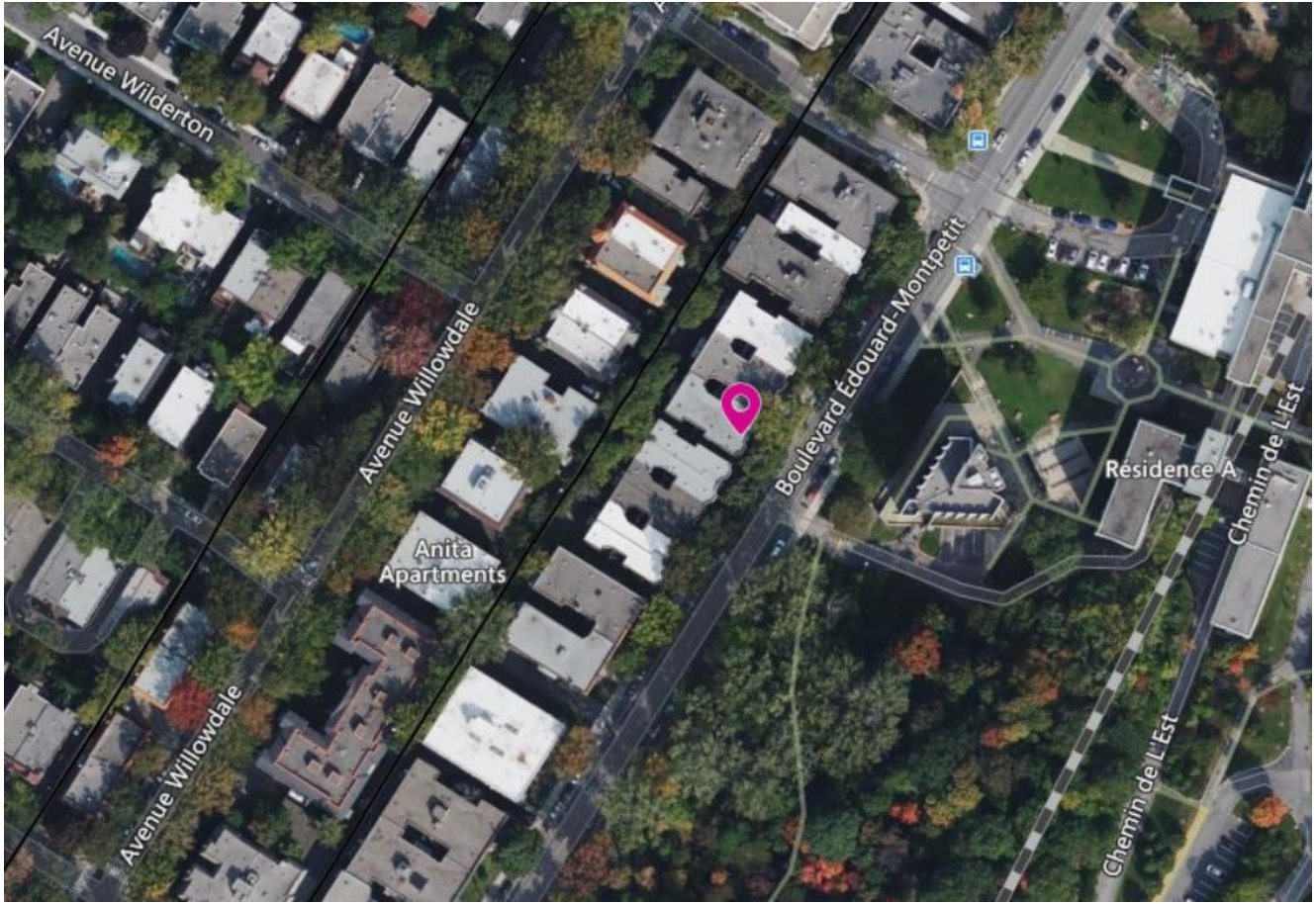
RECOMMANDATION

La DAUM est favorable.

CONTEXTE

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

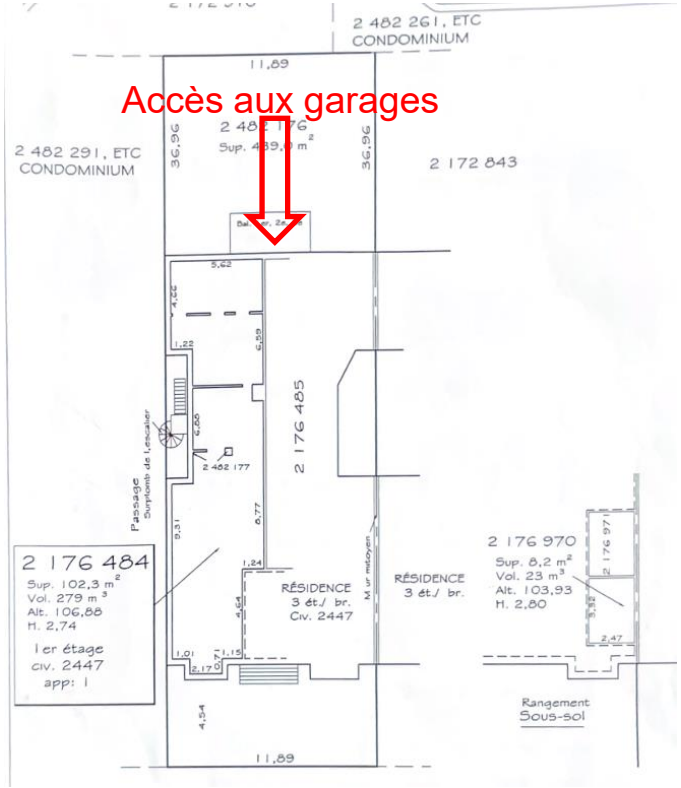
LOCALISATION



- District : Côte-des-Neiges
- Zonage : 0637
- Secteur du Mont-Royal et site patrimonial déclaré du Mont-Royal.
- Conciergerie de 3 étages, jumelée, appartenant à un ensemble.
- Année de construction : 1930

LOCALISATION





APERÇU DE L'EXISTANT



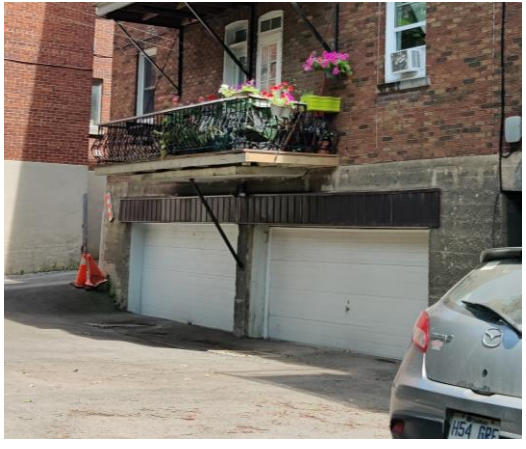


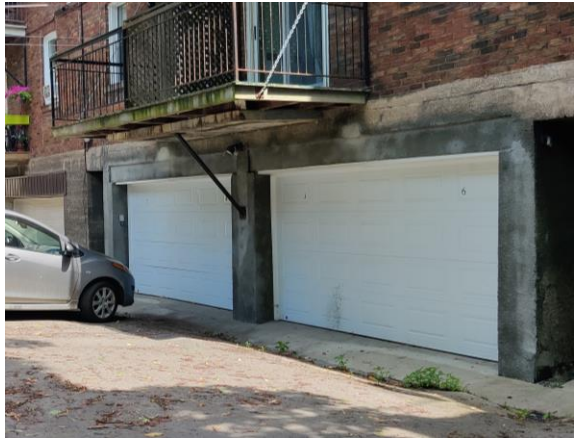


CONTEXTE

VOISINS

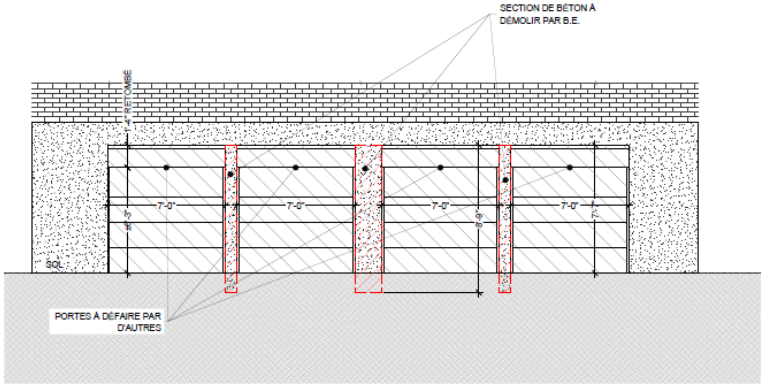






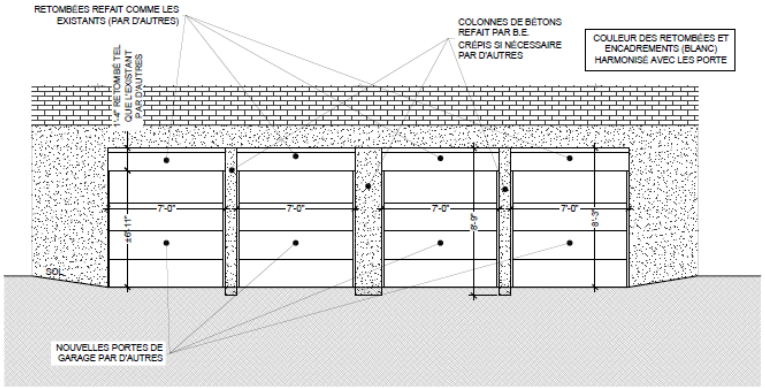


PROPOSITION



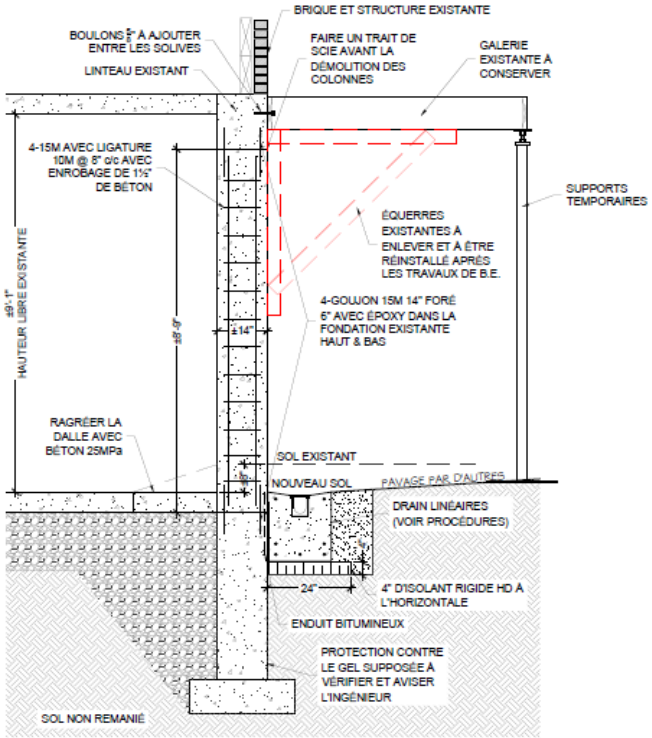
ÉLÉVATION B-B EXISTANT / DÉMOLITION

ÉCHELLE : 1/4" = 1'-0"



ÉLÉVATION B-B NOUVEAU

ÉCHELLE : 1/4" = 1'-0"



COUPE A-A

ÉCHELLE : 1/2" = 1'-0"

PROPOSITION

Groupe: 1

Modèle : **Acadia 138, Classique CC**
Quantité : 2
Dimensions : 7' 0" x 6' 6" (largeur x hauteur)
Panneaux : En acier, 1 3/8" d'épaisseur, isolation R-12

Acier galvanisé de jauge 26. Fini grain de bois léger. Chaque panneau est doté d'un joint d'étanchéité résistant avec coupe-bise à triple contact InterLok. Isolation fait de mousse de polyuréthane, injectée à haute pression.

Couleur : Blanc glacier

Coupe-Froid de bas PVC Noir complet

Son caoutchouc en forme de "U" demeure flexible même lors de grand froid.

Coupe-Froid de cadre Blanc PVC Complet

Le coupe-froid ThermaBlok à double lame prévient les infiltrations d'air froid.

Ferronnerie : Dura+, 2" résidentielle extension

- Élévation standard
- Bois
- Roul. nylon blanc (courte)
- Poids (Porte + Quinc.) : 83 lb.
- Dégagement de 15 po
- Pentures simples
- Rayon de 10 pouces
- Barre de verrou
- Poids (Quincaillerie) : 10 lb.
- Câbles de sécurité (pr) galv. (1 par porte)



Vue extérieure de la porte

RECOMMANDATION

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

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

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet est conforme à la règlementation en vigueur.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	La couleur et la matérialité des portes s'harmonisent avec les portes de garage voisines et les autres ouvertures du bâtiment. Le projet prévoit une harmonisation des couleurs des encadrements, des retombées et des portes de garages.
668 5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	Le projet permet de remplacer 3 piliers de béton aujourd'hui désuets.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	L'intervention permet de mettre en valeur le patrimoine architectural.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
118.1, al.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	O	Le projet respecte la composition architecturale du bâtiment et les caractéristiques des ouvertures (conservation du nombre d'ouverture, de leurs dimensions, et des retombées).
118.1, al.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	O	Les portes de garage actuelles ne sont pas d'origine. Le projet permet de mettre en valeur la composition architecturale du bâtiment en s'harmonisant avec les portes de garage voisines du même ensemble.
118.1, al.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	O	Les portes de garage d'origine étaient probablement en bois. Bien que les portes de remplacement soient en acier, le projet permet de préserver les autres caractéristiques ainsi que l'unité de l'ensemble.
118.1, al.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	O	Le projet est en arrière de bâtiment et n'est pas visible depuis l'espace public. Les portes de garages voisines ont déjà été remplacées et ne correspondent plus aux caractéristiques d'origine de l'ensemble (matériaux, dimensions des ouvertures, nombre d'ouverture soufflage, maçonnerie...). Le projet permet de s'harmoniser avec les portes de garages voisines.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial isolé situé au 4326, avenue Draper - dossier relatif à la demande de permis 3003568462.

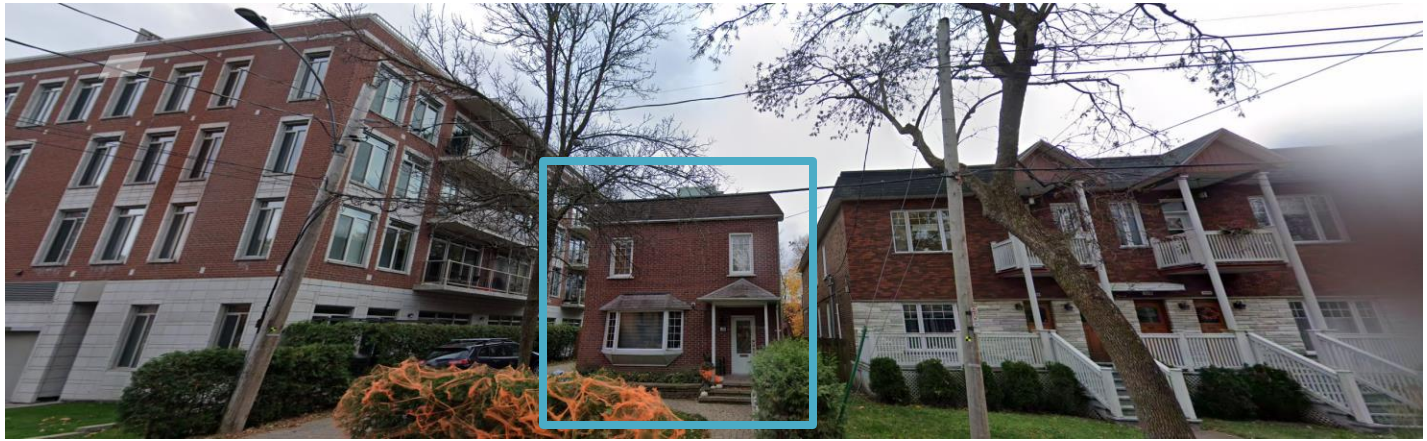
2025/09/10

CONTEXTE

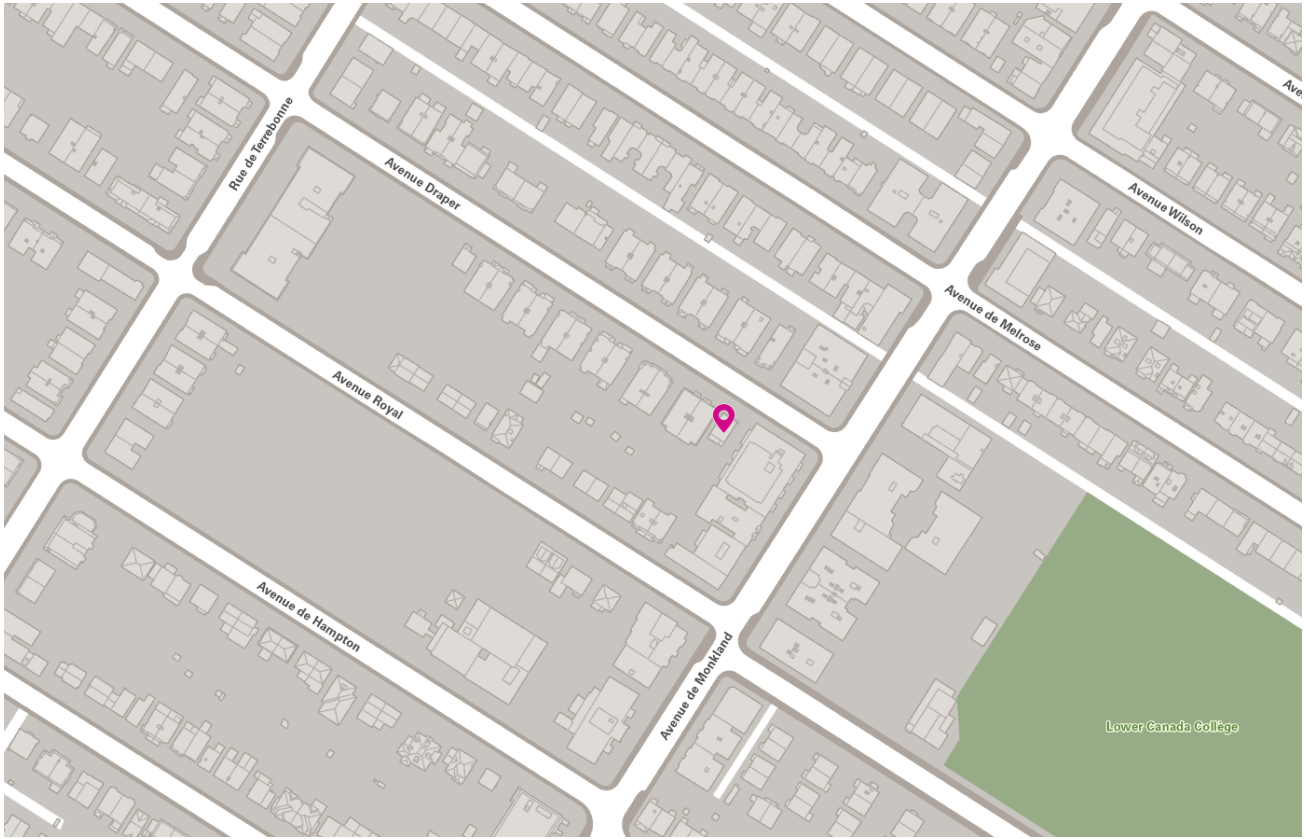
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Unifamilial	Isolé	1920







District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0298	À normes B	Non applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

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



Photo existante de la cour arrière et les façades arrière et latérale Suc
(Photo prise avant le début des travaux de fondation et de sous-sol)



Photo de l'entrée existante au sous-sol
(Photo prise avant le début des travaux de fondation et de sous-sol)

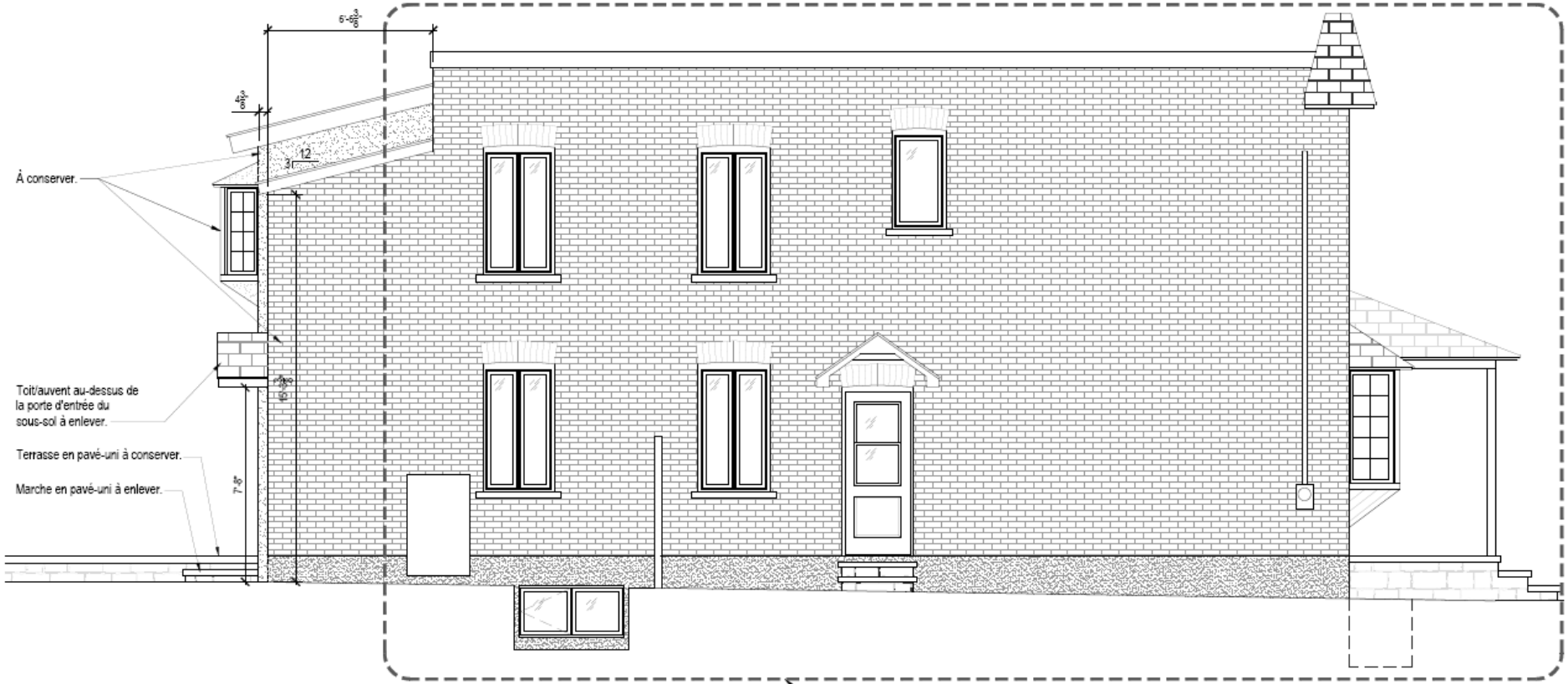


Photo de l'entrée existante au sous-sol
(Photo prise pendant les travaux de fondation et de sous-sol)



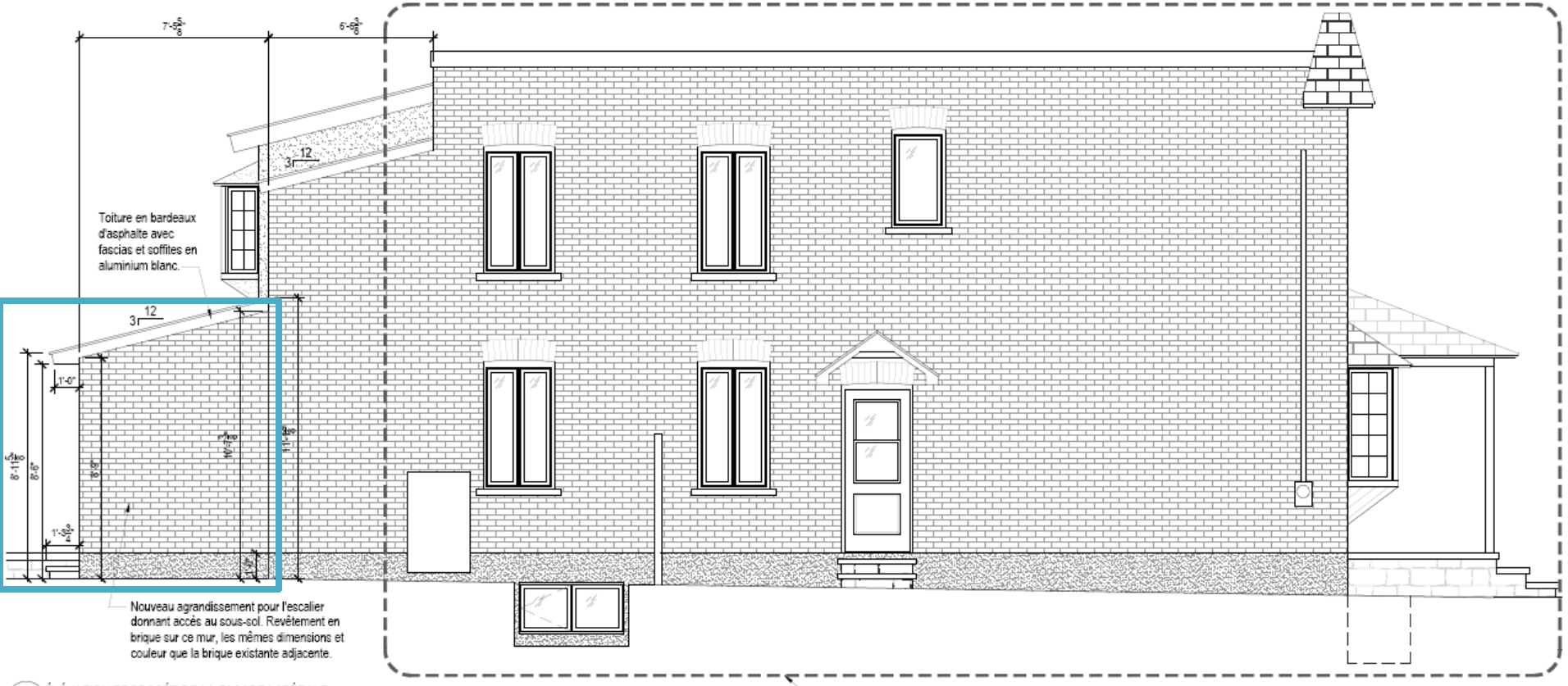
Photo existante du coin Sud-ouest de la maison
(Photo prise pendant les travaux de fondation et de sous-sol)

SITUATION ACTUELLE (mur gauche)



1 ÉLÉVATION ACTUELLE DE LA FACADE LATÉRALE
1/4" = 1'-0"

PROPOSITION (mur gauche)

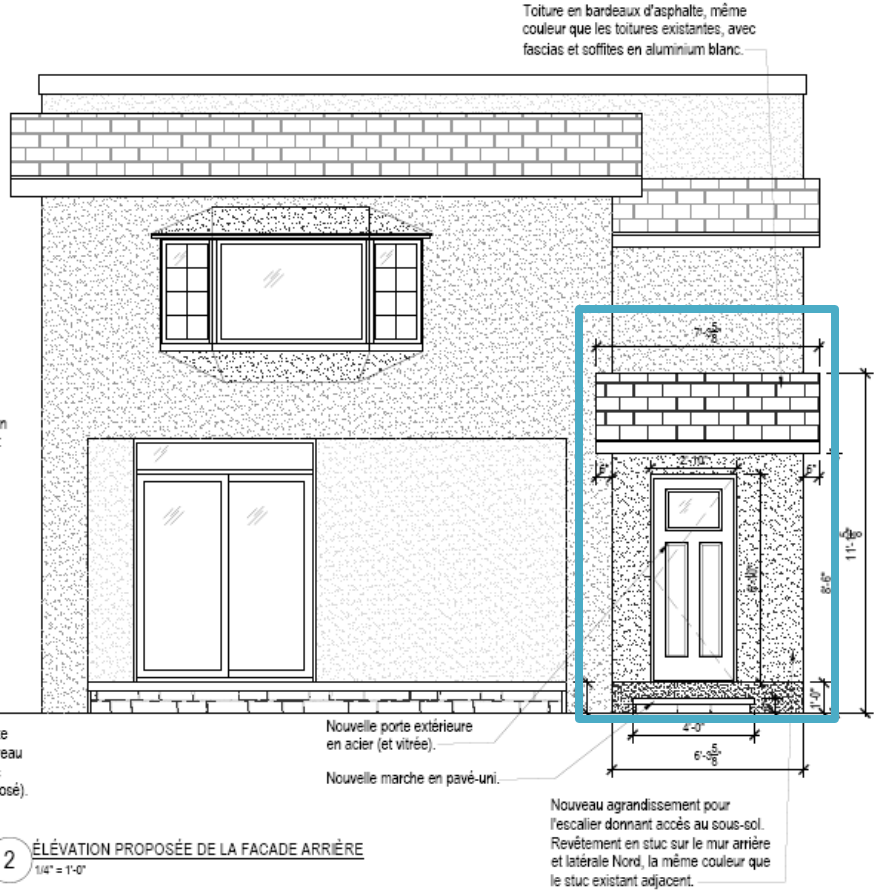


1 ÉLÉVATION PROPOSÉE DE LA FACADE LATÉRALE
1/4" = 1'-0"

SITUATION ACTUELLE ET PROPOSITION (Mur arrière)

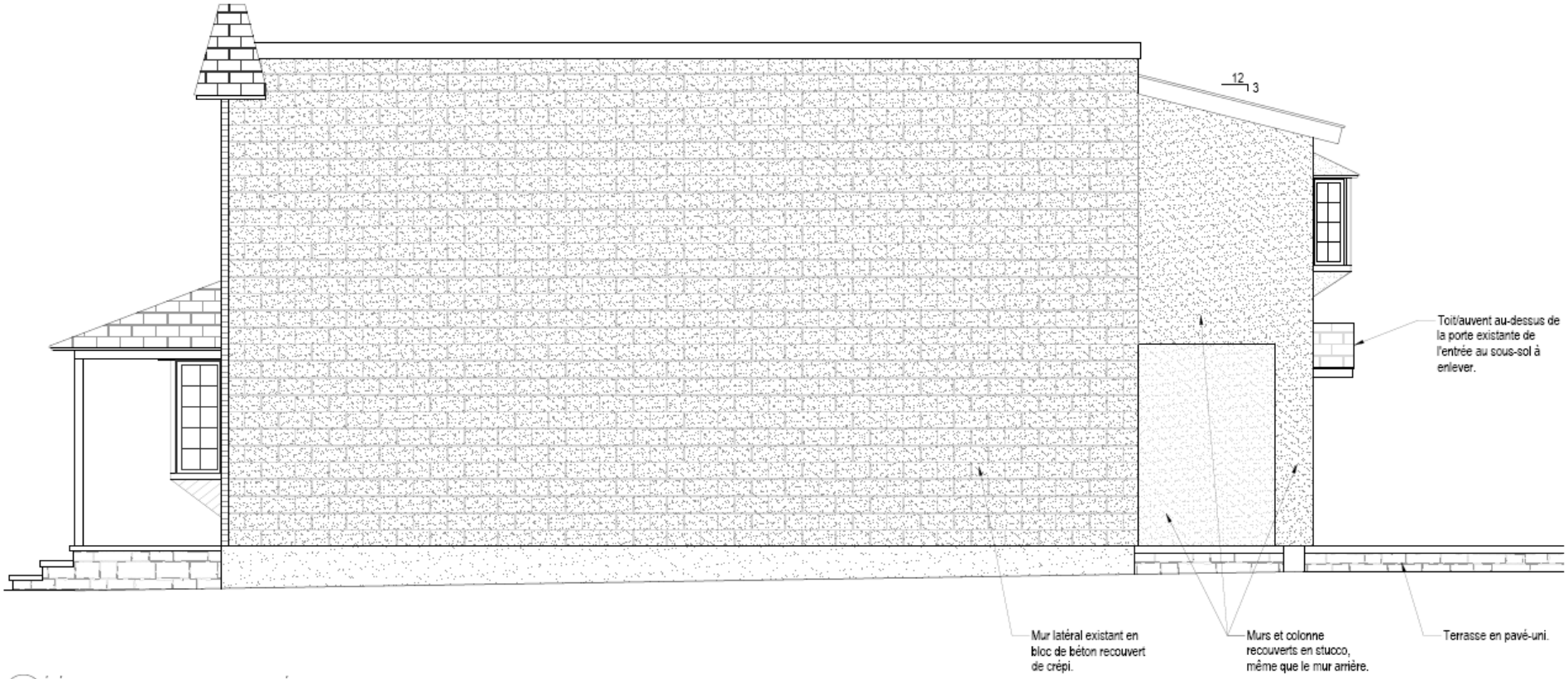


1 ÉLÉVATION ACTUELLE DE LA FACADE ARRIÈRE
1/4" = 1'-0"



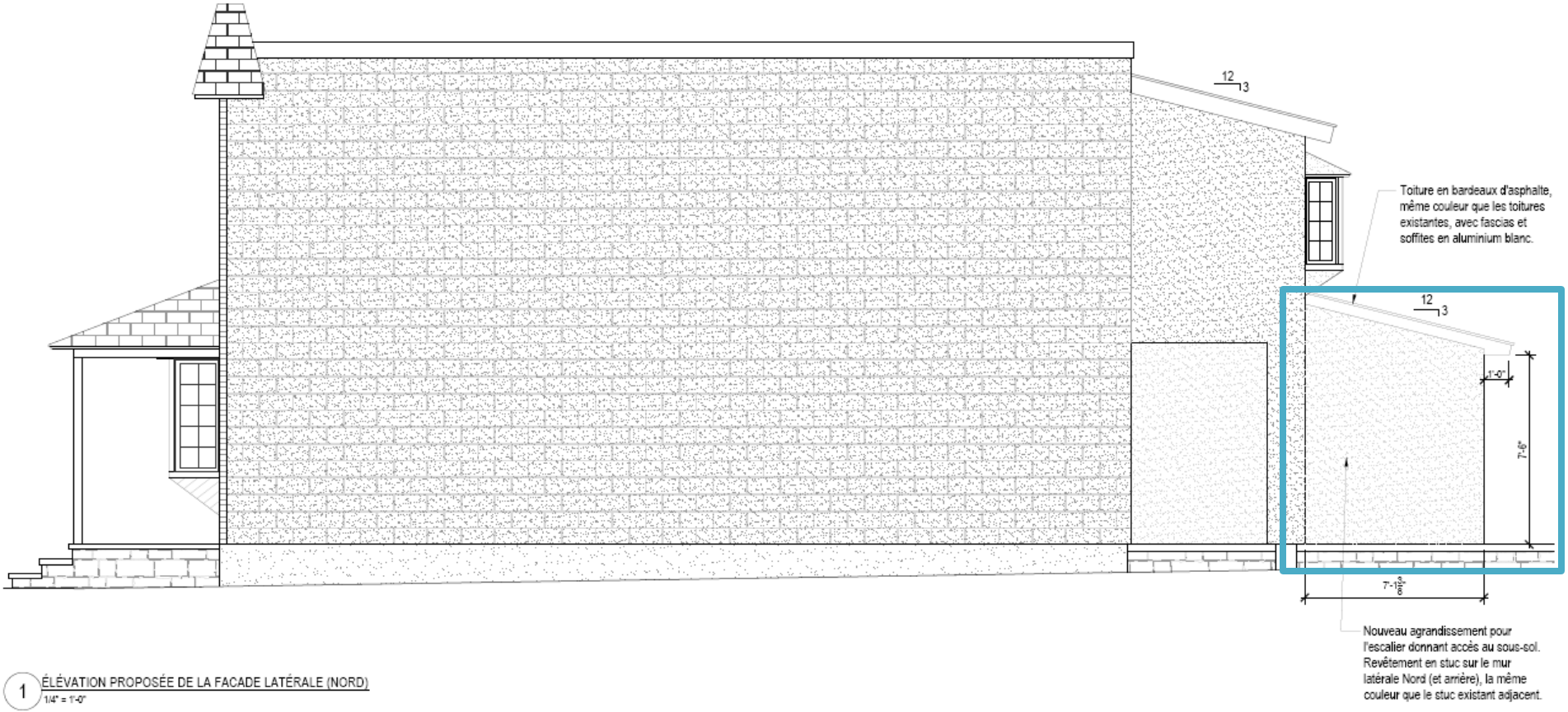
2 ÉLÉVATION PROPOSÉE DE LA FACADE ARRIÈRE
1/4" = 1'-0"

SITUATION ACTUELLE (Mur droit)

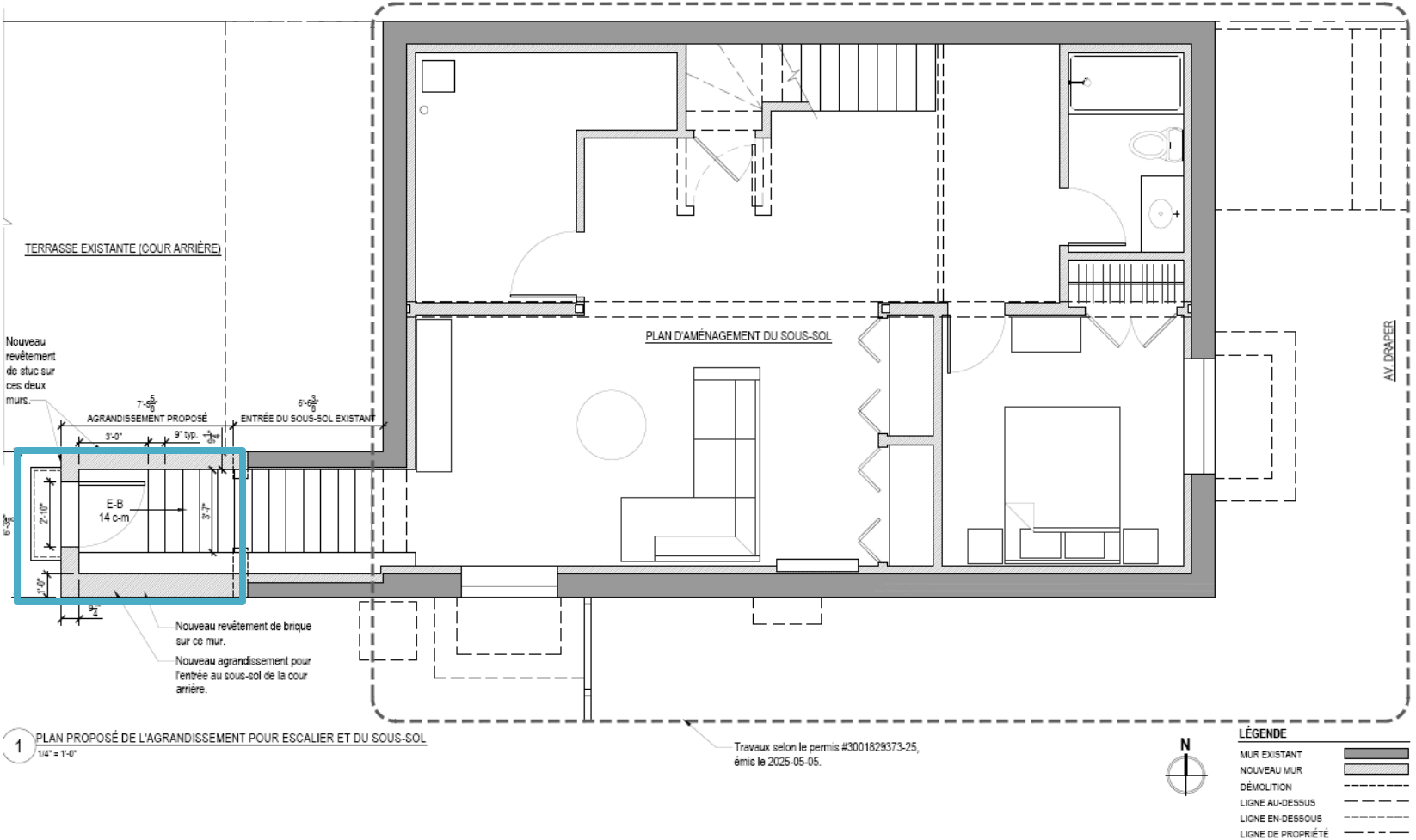


1 ÉLÉVATION ACTUELLE DE LA FACADE LATÉRALE (NORD)
1/4" = 1'-0"

PROPOSITION (Mur droit)



1 ÉLÉVATION PROPOSÉE DE LA FACADE LATÉRALE (NORD)
1/4" = 1'-0"



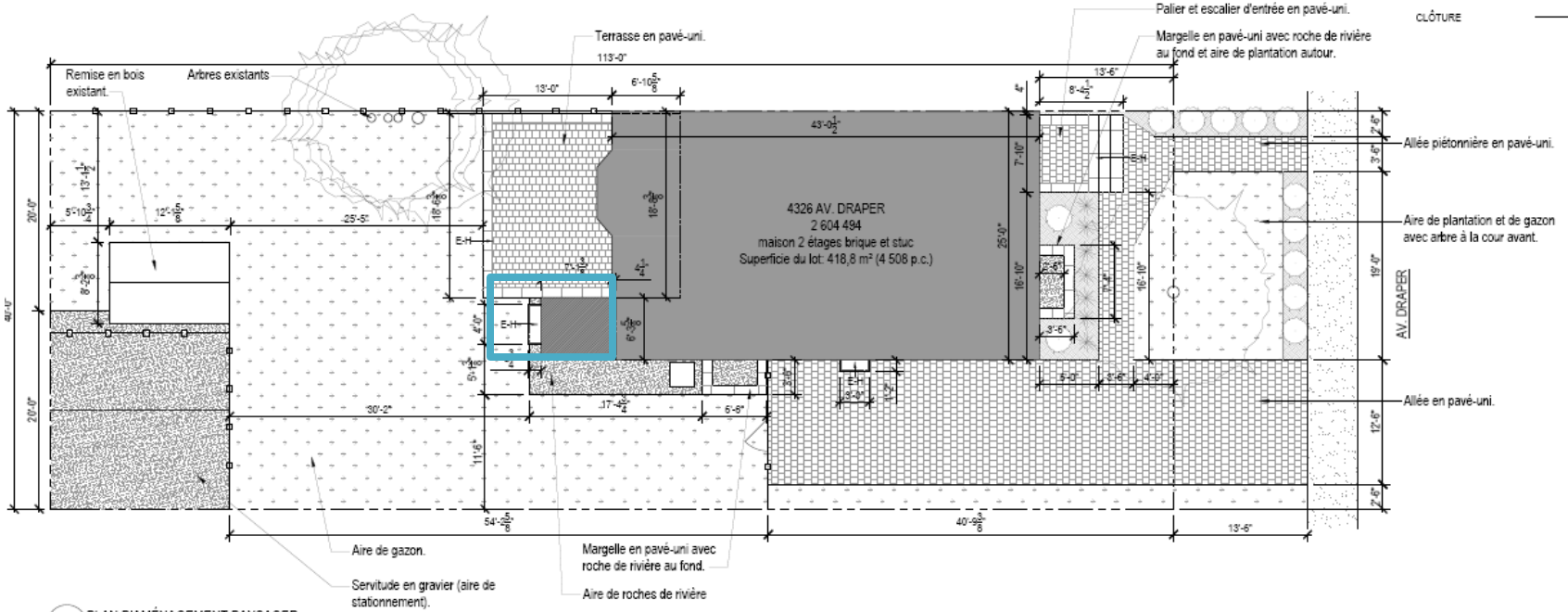
1 PLAN PROPOSÉ DE L'AGRANDISSEMENT POUR ESCALIER ET DU SOUS-SOL
1/4" = 1'-0"

NOTES

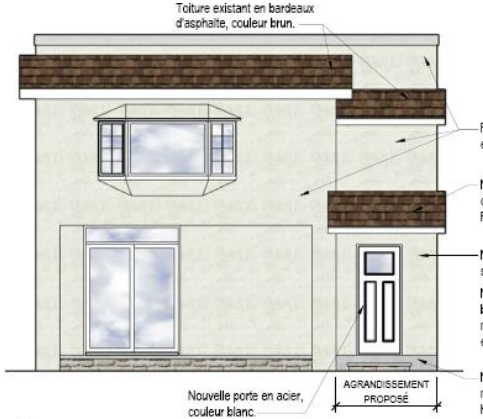
Superficie du lot: 4 508 p.c.
Superficie proposé de surface scéllé en plein terre (aires de plantations et de gazon): 1 930 p.c.
1 930 p.c. = 43% du superficie du lot

LÉGENDE

- GAZON
- PAVÉ-UNI
- PLANTATION
- ROCHES DE RIVIÈRE
- BATIMENT EXISTANT
- AGRANDISSEMENT
- LIGNE EN-DESSOUS
- LIGNE DE PROPRIÉTÉ
- CLÔTURE



1 PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER
3/32" = 1'-0"



1 ÉLÉVATION PROPOSÉE DE LA FACADE ARRIÈRE (OUEST)



2 ÉLÉVATION PROPOSÉE DE LA FACADE LATÉRALE (SUD)



Photo montrant les matériaux existants, (photo prise avant le début des travaux de fondations)



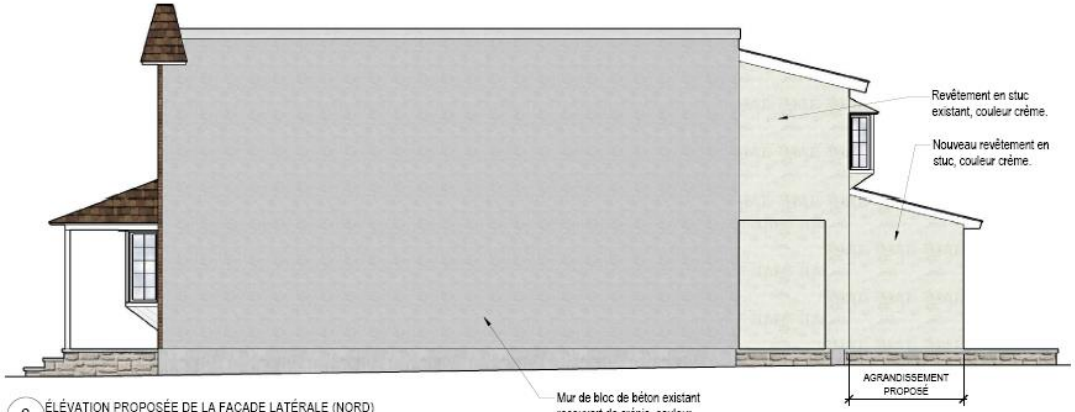
Brique proposée: Brique de démolition, même que l'originale.



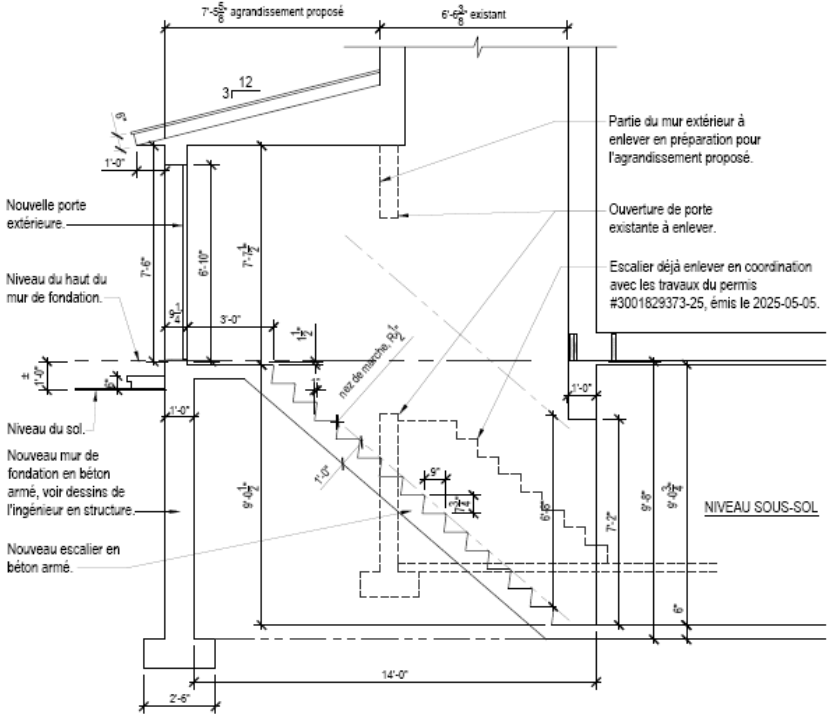
Stuc proposé: Adex couleur 1230-1W, texture "Medaro"



Bardeaux d'asphalte proposés: BP, collection Dakota, couleur "Brun 2-tons".



3 ÉLÉVATION PROPOSÉE DE LA FACADE LATÉRALE (NORD)



1 COUPE DE BATIMENT PARTIELLE
1/4" = 1'-0"



RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme objectifs et aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) et formule un avis favorable.

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 en vertu du ou des règlements et articles suivants :

- Règlement sur les PIIA (RCA22 17379)
  - 1 : Permis ou d'un certificat concernant une opération cadastrale, une construction, un équipement ou un ouvrage visé au chapitre III;
  - 18 : Modification à l'implantation et au volume d'un bâtiment principal;

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

- Règlement sur les PIIA (RCA22 17379)
  - 20, 22 et 24.

ARTICLE 20 IMPLANTATION ET INTÉGRATION URBAINE		
1° Consolider la forme urbaine existante		
a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	Objectif atteint	Le milieu d'insertion reste cohérent avec l'agrandissement proposé en cour arrière.
b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	Objectif atteint	Le gabarit et la forme du toit reprennent des caractéristiques dominantes du cadre bâti existant, même s'il s'agit d'un projet situé en cour arrière.
c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	Objectif atteint	La dimension de l'agrandissement est minime et conserve la préséance du volume d'origine.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site		
b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	Objectif atteint	Le projet permet de conserver les arbres existants sur la propriété.
c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	Objectif atteint	L'implantation permet de fermer légèrement la cour arrière et assure un dégagement intéressant avec le bâtiment adjacent.
d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	Objectif atteint	L'implantation est adaptée à celle des bâtiments adjacents.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie		
a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	Objectif atteint	Le projet n'aura pas d'impact au niveau de l'ensoleillement des propriétés voisines étant donné qu'il se situe au niveau du rez-de-chaussée et qu'il est de petite dimension.
b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	Objectif atteint	L'intimité de la cour arrière du requérant sera amélioré par le projet, surtout par rapport au bâtiment voisin qui est plus en hauteur.

ARTICLE 22 INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ		
1° Favoriser une architecture de qualité		
a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	Objectif atteint	Le projet respecte les traits dominants de son milieu d'insertion.
b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	Objectif partiellement atteint	Le revêtement de stuc sur le mur arrière n'est pas durable, mais permet une meilleure harmonie avec le revêtement existant sur ce mur.
c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	Objectif atteint	Les revêtements proposés sont de types et de couleurs similaires à ceux existants et permettent de conserver une belle cohérence au niveau architectural.
d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	Objectif atteint	L'agrandisement est compatible avec et cohérent avec la valeur archtiectural du bâtiment existant.
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	Objectif atteint	Le projet reprend les composantes d'origine du bâtiment.
h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	Objectif partiellement atteint	Une petite fenêtre intégrée à la porte permettra d'éclairer minimalement l'issue.
i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	Objectif atteint	La cour arrière est facilement accessible à partir de la porte au rez-de-chaussée et de celle menant au sous-sol.
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant		
a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	Objectif atteint	La brique ainsi que la toiture en bardeau et en pente sont des caractéristiques architecturales typiques du secteur.
e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	Objectif atteint	L'accès vers le sous-sol sera mis en évidence à partir de la cour arrière.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments		
a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	Objectif atteint	L'agrandissement ne permet pas la réutilisation de briques, mais
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	Objectif atteint	Le stuc sera de couleur claire tandis que les briques seront plus foncés étant donné que la couleur de la brique existante est reprise.

ARTICLE 24 INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET VERDISSEMENT		
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site		
b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	Objectif atteint	Le projet permet de conserver les arbres existants sur la propriété.
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie		
d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	Objectif atteint	L'aménagement du côté droit de l'agrandissement est perméable et composé de roches de rivière.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **6540, RUE DUNCAN**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume d'un bâtiment unifamilial jumelé situé au 6540, rue Duncan - dossier relatif à la demande de permis **3003575884**.

2025/09/10

01 CONTEXTE

Les travaux visent à agrandir le bâtiment dans la cour latérale, à réaménager l'intérieur, et à remplacer le perron en façade.

02 ANALYSE

Le bâtiment est situé hors de tout secteur significatif.

La modification de volume d'un bâtiment principal est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) en vertu de l'article 18.2°.

03 RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet sous condition.

CONTEXTE

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

LOCALISATION

6540, RUE DUNCAN – VOLUME - **3003575884**



DISTRICT : **LOYOLA**

CADRE BÂTI



RUE DUNCAN



ZONE D'INTERVENTION

6540, RUE DUNCAN – VOLUME - **3003575884**





L'AGRANDISSMENT PROJETÉ DANS LA COUR LATÉRALE EST ASSUJETTI AU PIIA PUISQUE LE VOLUME DU BÂTIMENT PRINCIPAL EST MODIFIÉ

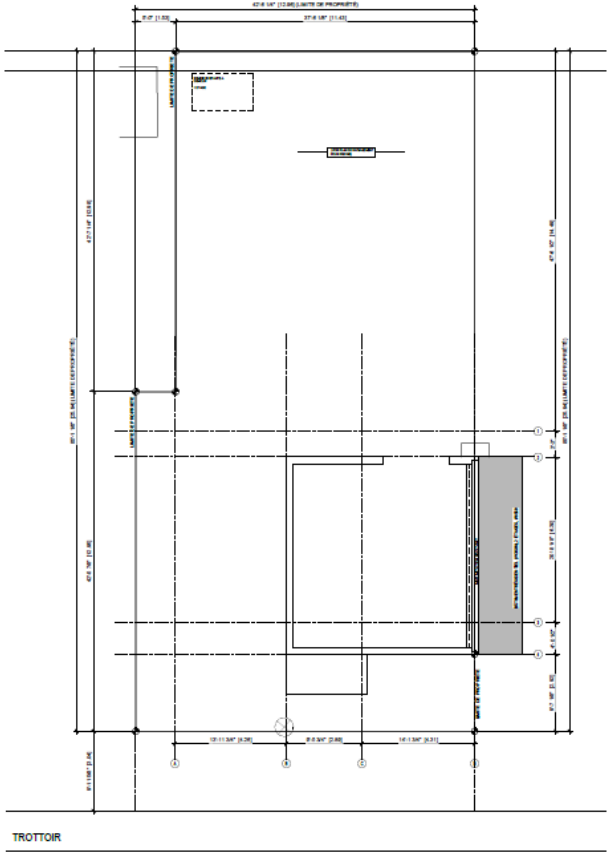




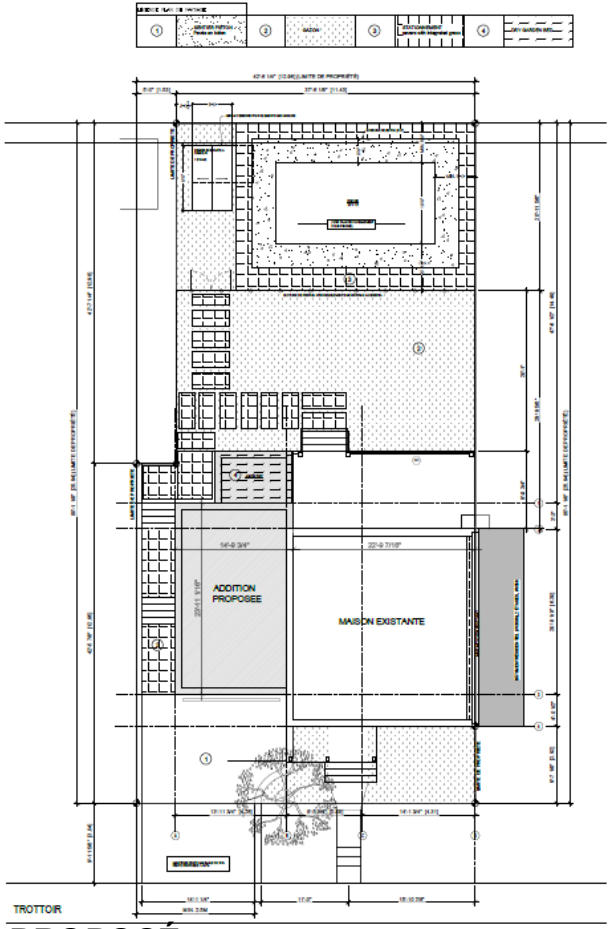


VUE EN PLAN

REZ-DE-CHAUSSÉE

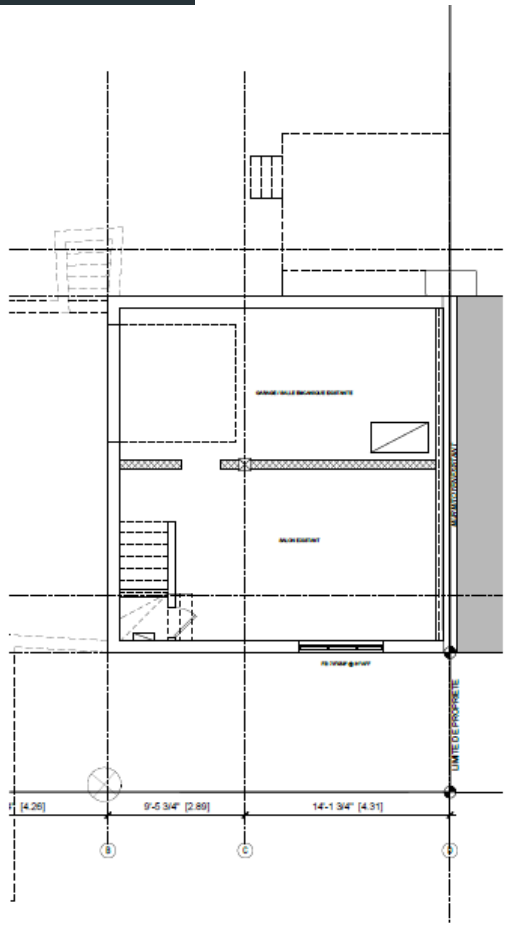


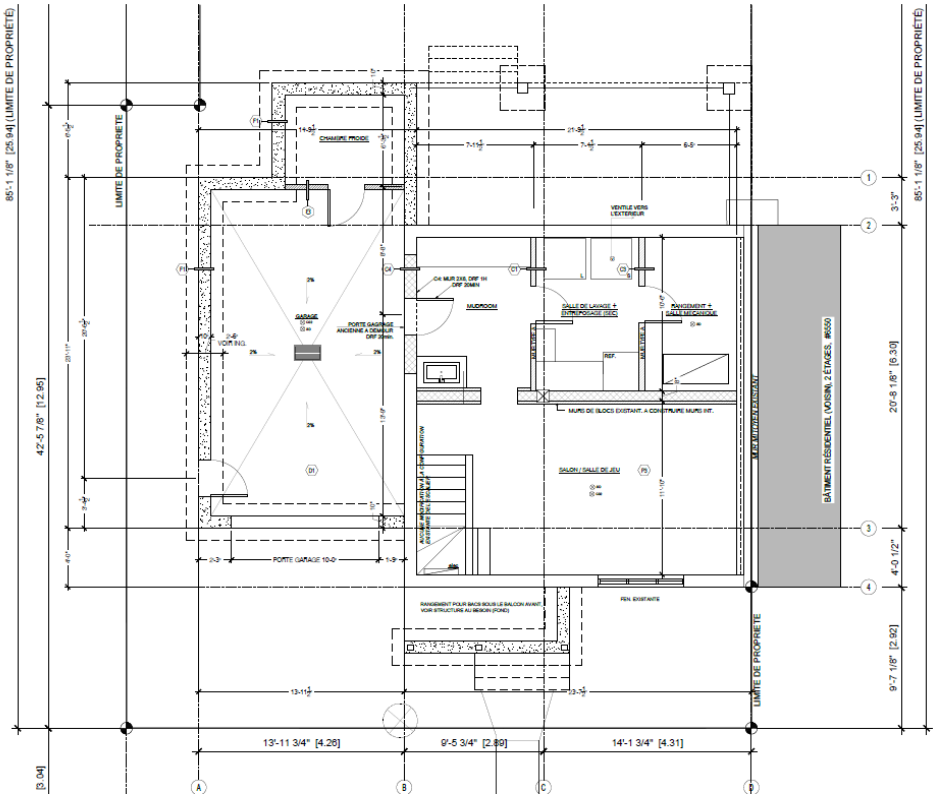
EXISTANT



PROPOSÉ

SOUS-SOL





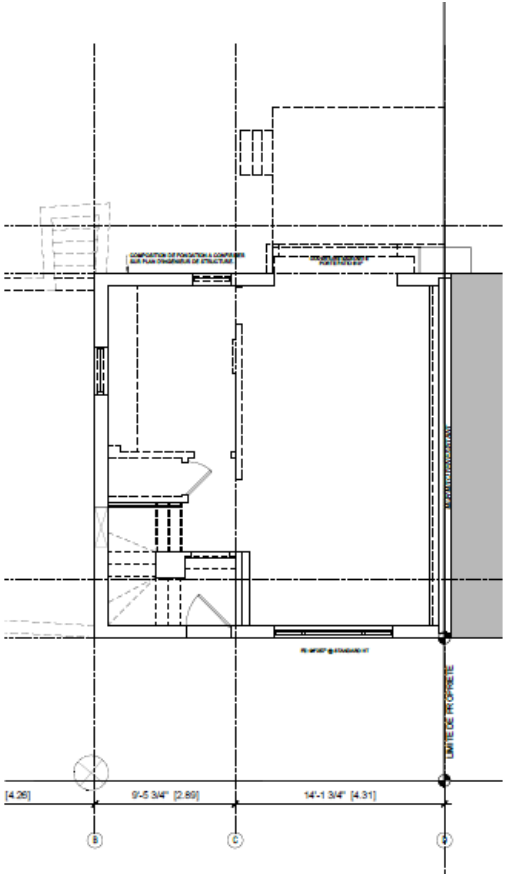
EXISTANT

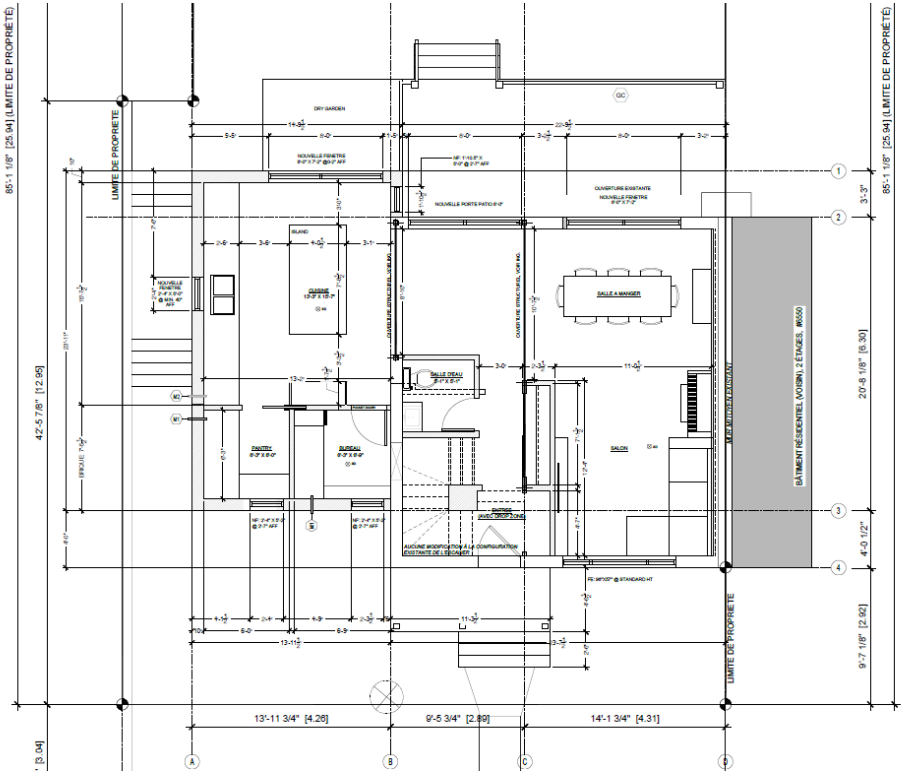
PROPOSÉ

VUE EN PLAN

REZ-DE-CHAUSSÉE

6540, RUE DUNCAN – VOLUME - **3003575884**





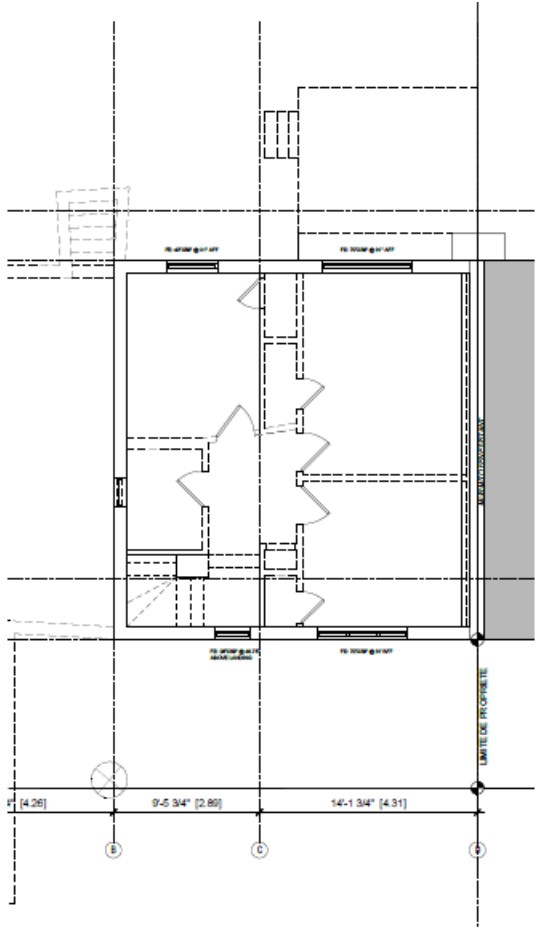
EXISTANT

PROPOSÉ

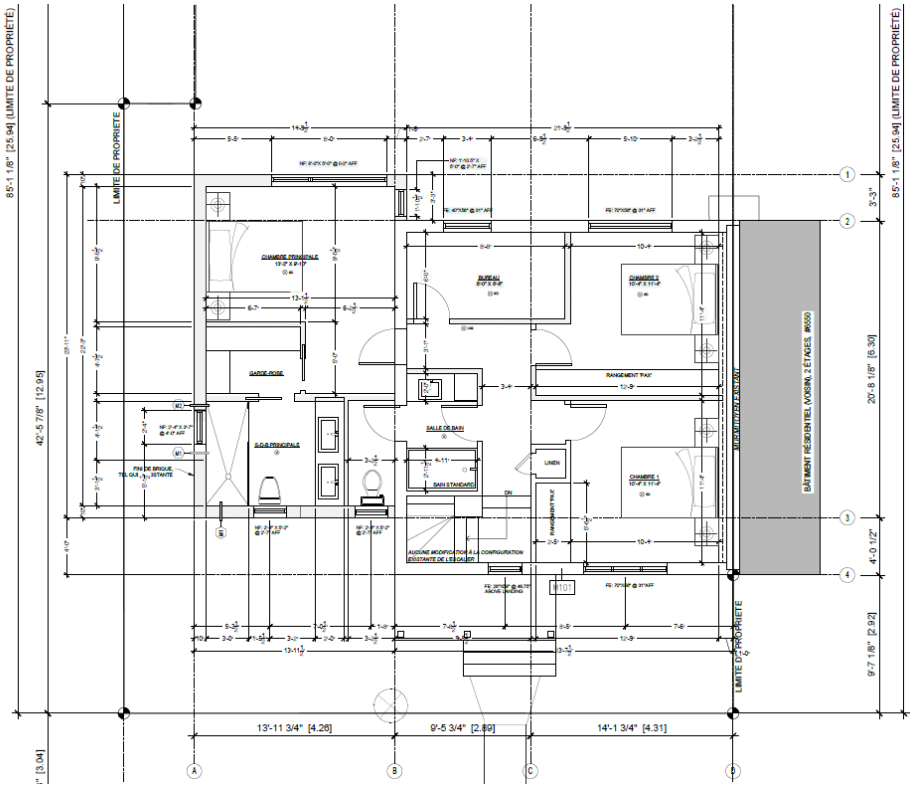
VUE EN PLAN

ÉTAGE

6540, RUE DUNCAN – VOLUME - **3003575884**

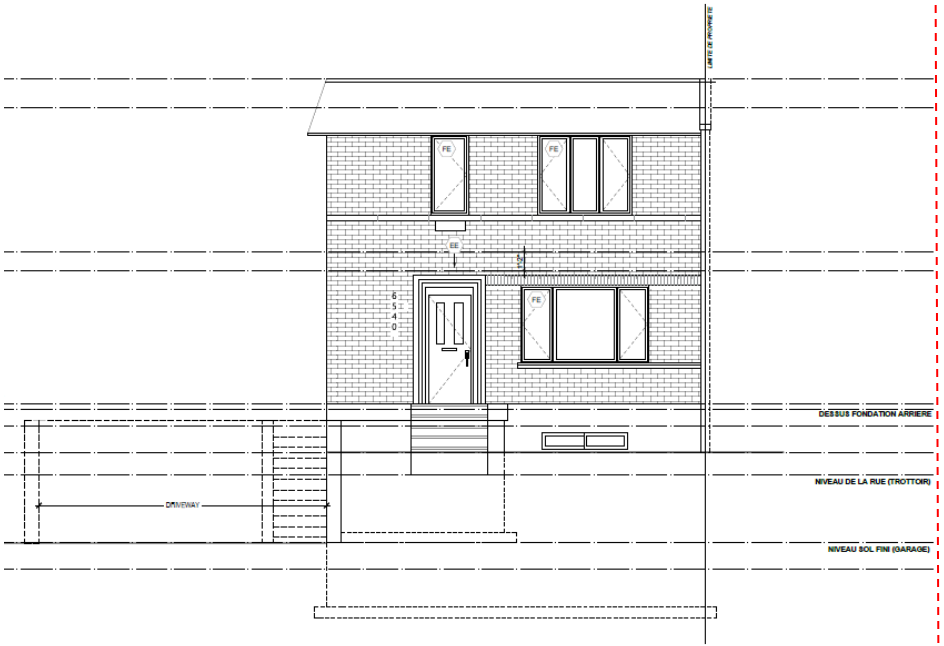


EXISTANT

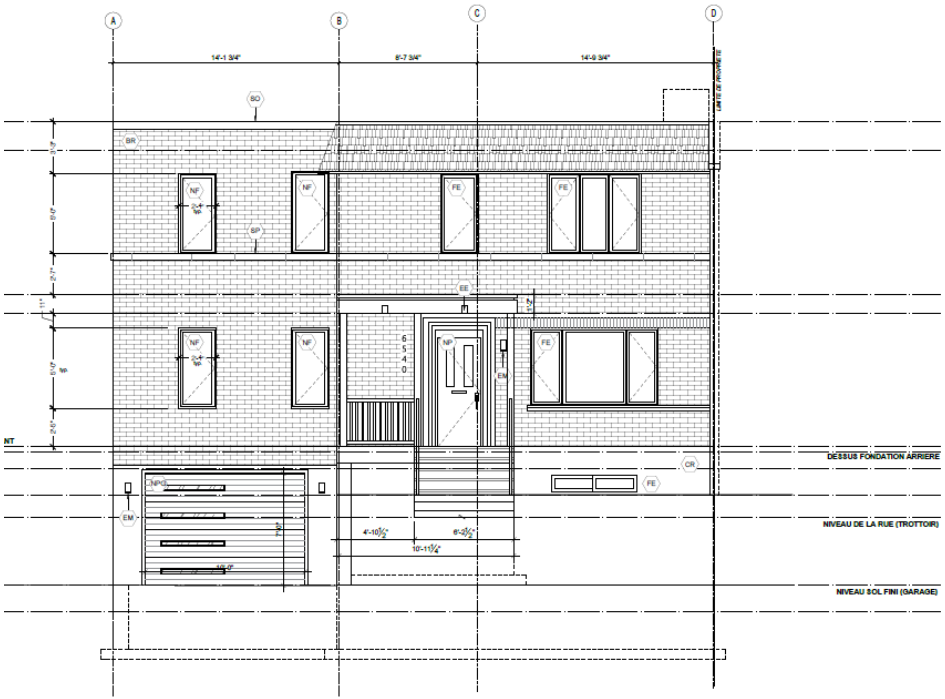


PROPOSÉ

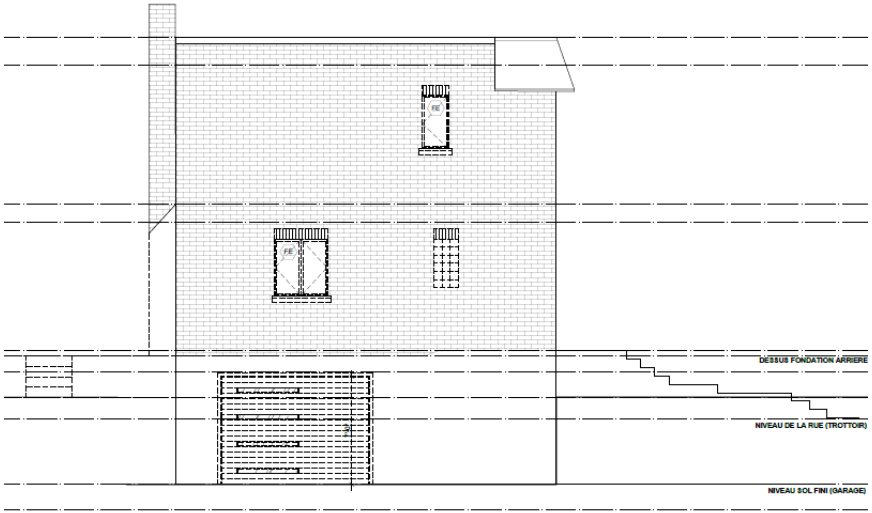
ÉLÉVATION PRINCIPALE

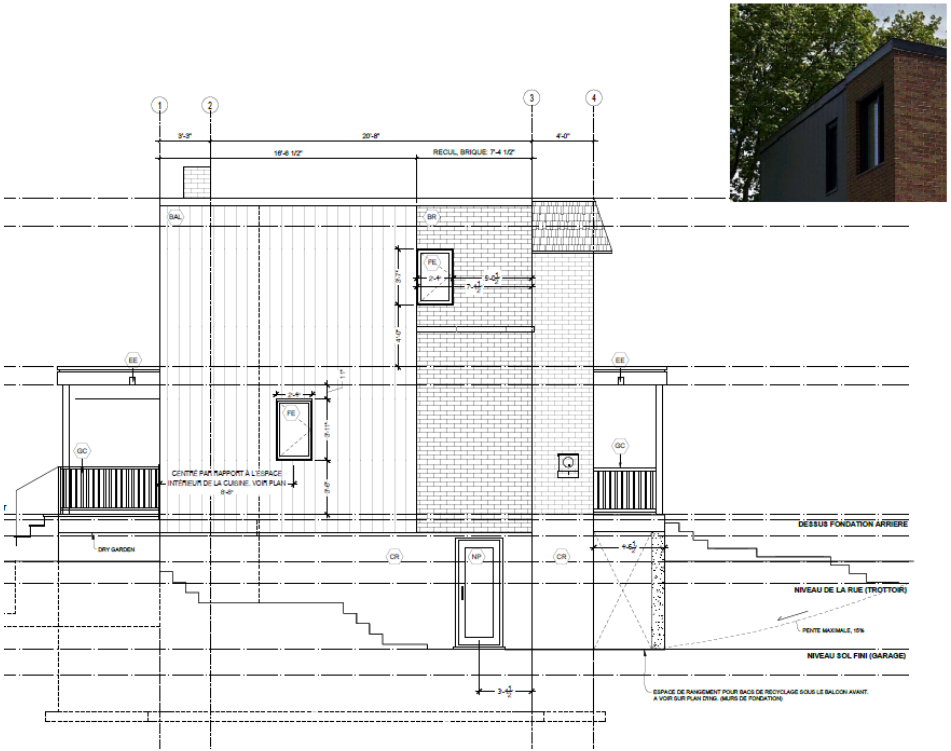


EXISTANT



PROPOSÉ

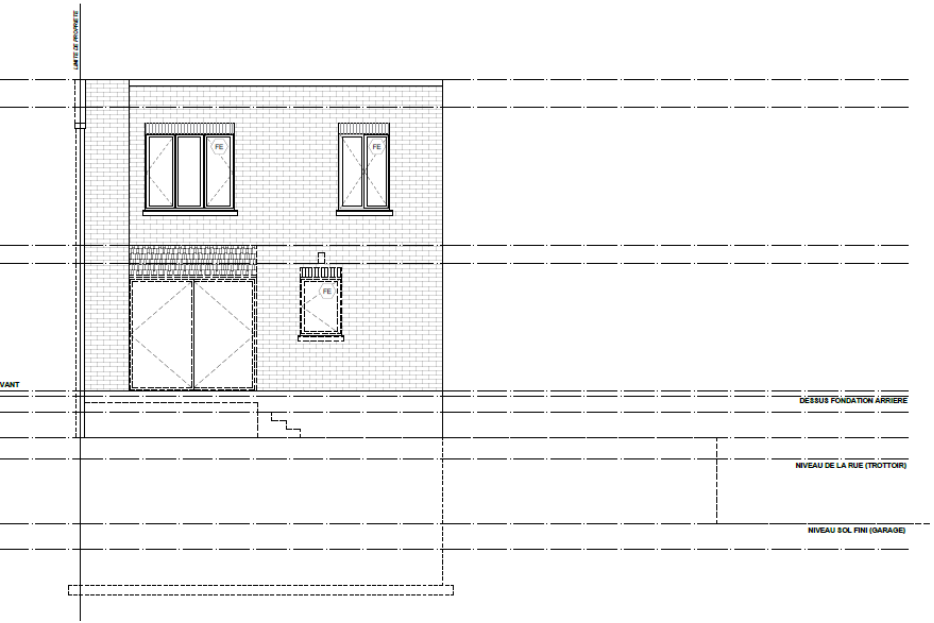




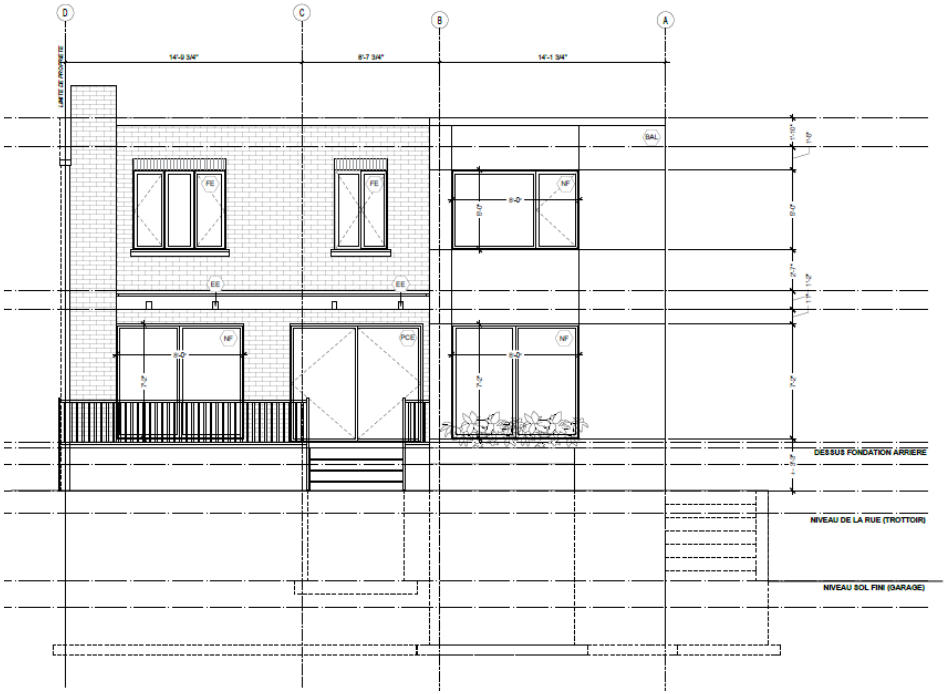
EXISTANT

PROPOSÉ

ÉLÉVATION ARRIÈRE



EXISTANT



PROPOSÉ

ÉLÉVATION D'ENSEMBLE

6540, RUE DUNCAN – VOLUME - **3003575884**



VUE DE LA RUE



VUE ARRIÈRE





BRIQUE
FABRICANT: A DETERMINER
SERIES: -
COULEUR: Tel que l'existante.



REVETEMENT METALLIQUE (PANNEAUX)
FABRICANT: METALTEK
SERIES: PP-400 PANFAB PLAQUE

Ou equivalent.

Utilisation sur le cote arriere.



REVETEMENT METALLIQUE (siding)
FABRICANT: MAC ARCHITECTURAL
SERIES: VERSA

COULEUR:
- ANTHRACITE

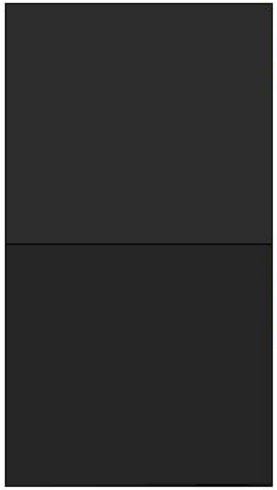
ou equivalent.

Utlisation sur le cote laterale gauche.



DIMENSIONS

FORMAT
Longueur | 3 à 60 pi (0.914 m à 18.29 m)
Hauteur couvrante | 12 po (305 mm)
Épaisseur (profondeur) | | 1 po (25.4 mm)
Emballage | 50 feuilles par boîte



PORTES, FENETRES
FABRICANT: A CONFIRMER
FABRICANT: GENTEK
COULEUR: NOIR
NO. 525, ou couleur equivalente.

FASCIAS, SOFFITES, COLONNES
FABRICANT: GENTEK
COULEUR: NOIR
NO. 525

ou equivalent.

Echantillon du cadre extérieur des portes et fenêtres de la façade arrière

Fabricant : Verdun Fenêtres

Matériau et Couleur : Aluminium, couleur noir semi-mat



Echantillon de brique pour la façade arrière

Modèle de MERIDIAN BRIQUES

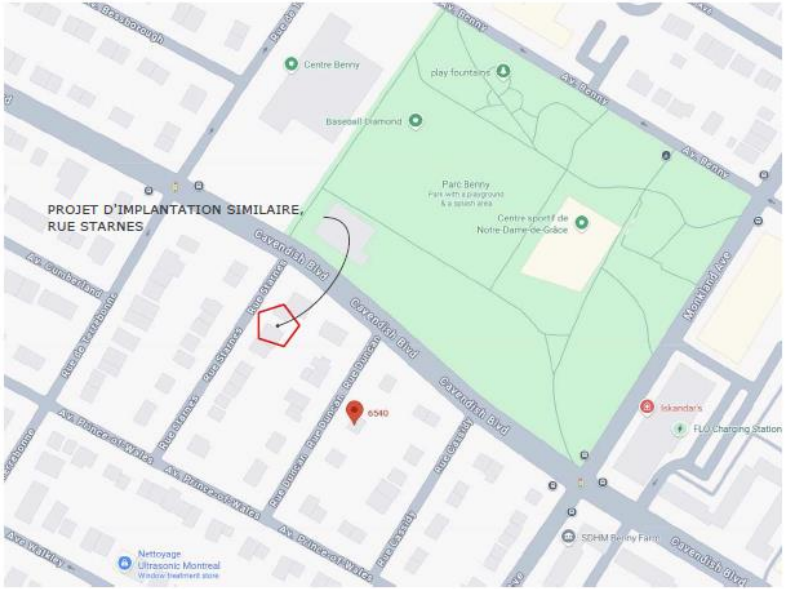
Type : MTM Métrique Riverdale Smooth architectural collection

Dimension : 2,25"H x 7,5"L x 3,5" P

Couleur : Brique / Rouge bordeau

INSPIRATION





Inspiration (Projet Starnes, 2023)

ANALYSE

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

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

SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	L'installation du revêtement métalique proposé devrait prévoir des joints de dilatation considérant la hauteur de 2 étages. Recommande un joint horizontal dans le prolongement de l'allège de de pierre continue sur la façade;
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	Propose un revêtement métallique pour le volume agrandi au lieu d'un parement de brique;
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Recommande un joint horizontal dans le prolongement de l'allège de de pierre continue sur la façade;
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	

2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément detype corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	O	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Importante superficie de revêtement léger;
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	O	Marquise ajoutée à l'arrière;
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Couleur sombre mais le revêtement léger proposé prévient l'accumulation thermique;
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	La membrane de toit de couleur claire est exigée;
	h) Le seuil d'une porte d'entrée ou de garage située tout ou en partie sous le niveau du sol est surélevé par rapport au niveau du sol adjacent et munie d'un avaloir ou d'une fosse afin d'éviter l'infiltration de l'eau de ruissellement.	O	La zone de cuvette est réduite par l'implantation de l'agrandissement dans la voie d'accès existante;
	i) Le seuil d'une fenêtre située tout ou en partie, sous le niveau du sol est surélevé par rapport au niveau du sol adjacent et munie d'une margelle de protection, afin d'éviter l'infiltration de l'eau de ruissellement.	N/A	

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

RECOMMANDATION

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

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

- **Assurer la continuité de l'allège de pierre qui caractérise la composition de la façade du bâtiment principal par l'ajout d'un joint horizontal dans le revêtement métallique recouvrant le volume de l'agrandissement.**

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **4059, AVENUE GRAND BOULEVARD**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer le porche de l'entrée et à modifier les ouvertures en façade d'un bâtiment unifamilial jumelé situé au 4059, Grand Boulevard - dossier relatif à la demande de permis **3003567398**.

2025/09/10

01 CONTEXTE

Les travaux visent à remplacer la saillie de l'entrée par un nouveau porche et à modifier les ouvertures du sous-sol en façade.

02 ANALYSE

Le bâtiment est situé dans le secteur significatif à normes C:
La modification de caractéristiques architecturales visible de la voie publique est assujettie au PIIA en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

03 RECOMMANDATION

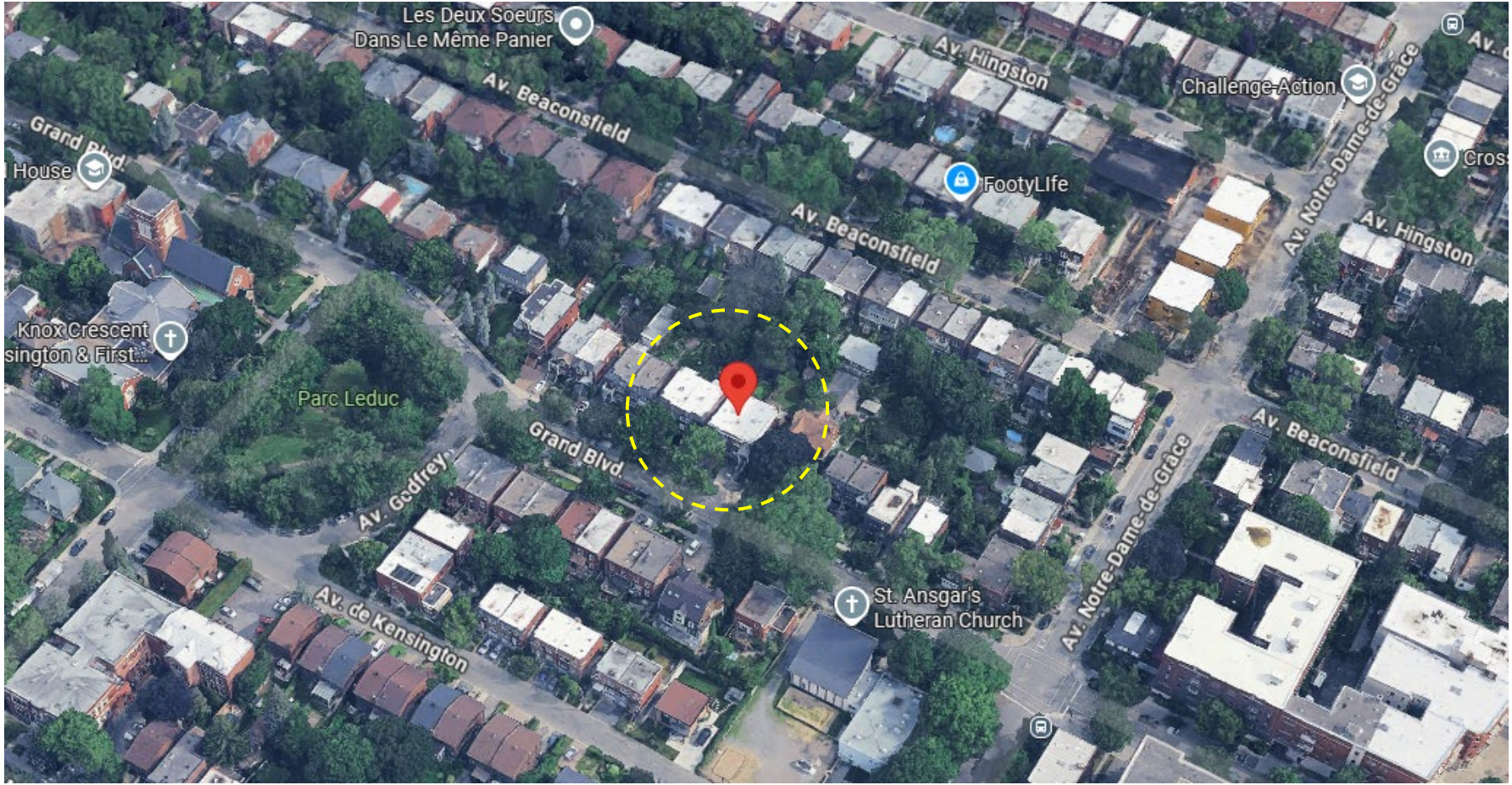
La DAUM est favorable au projet sous condition.

CONTEXTE

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

LOCALISATION

4059, Grand boulevard – VOLUME - **3003567398**



N

DISTRICT : **NOTRE-DAME DE-GRÂCE**

CADRE BÂTI

4059, Grand boulevard – VOLUME - **3003567398**



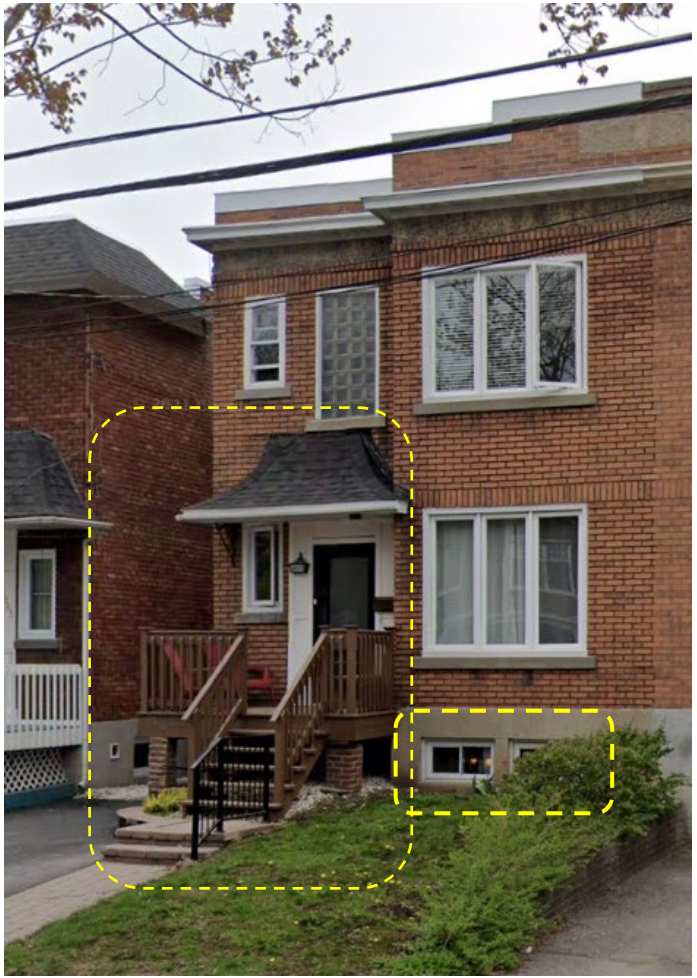
GRAND-BOULEVARD



ZONE D'INTERVENTION

4059, Grand boulevard – VOLUME - **3003567398**

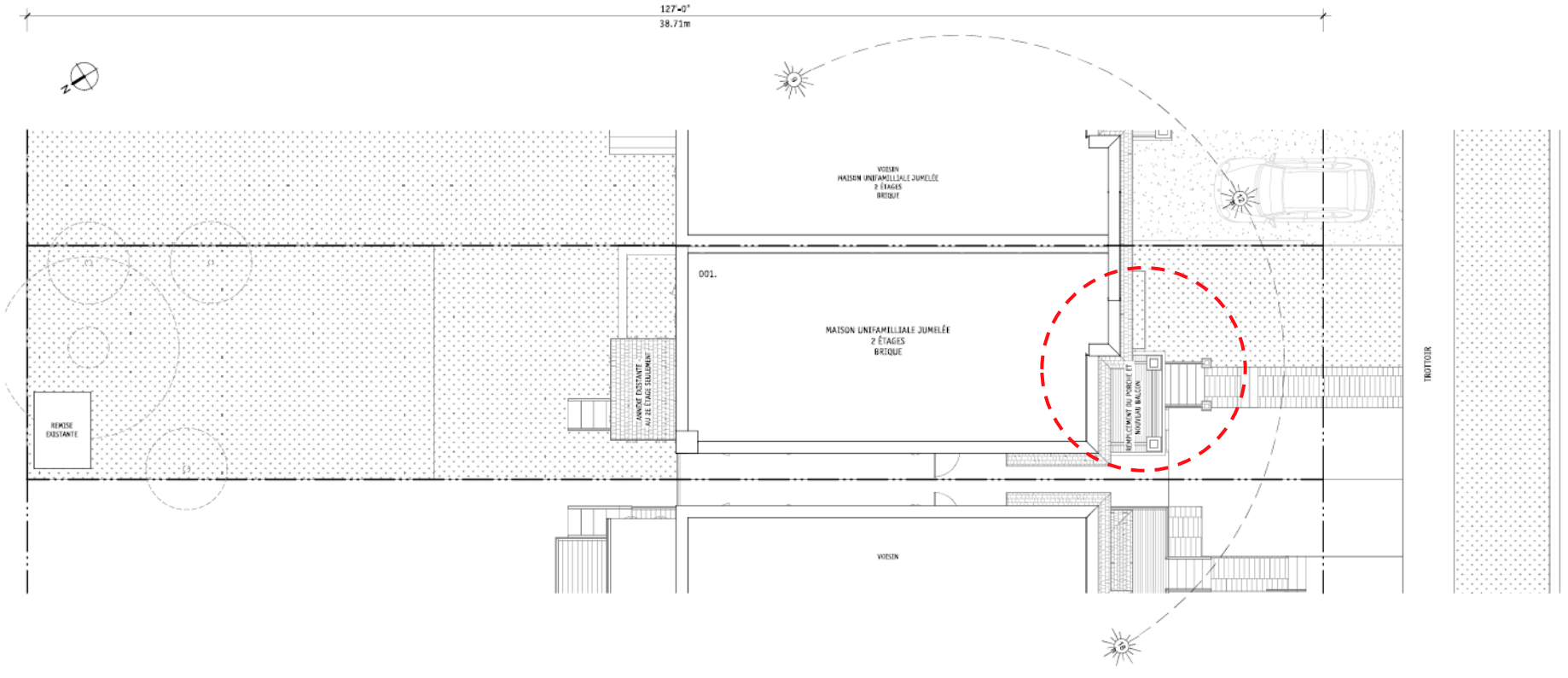


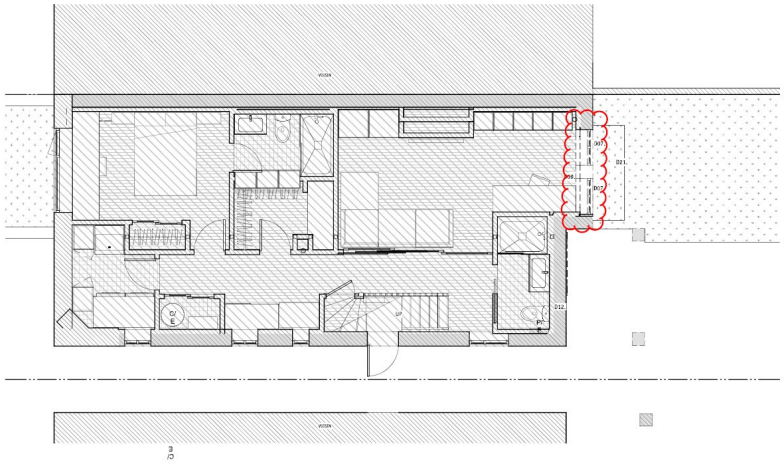


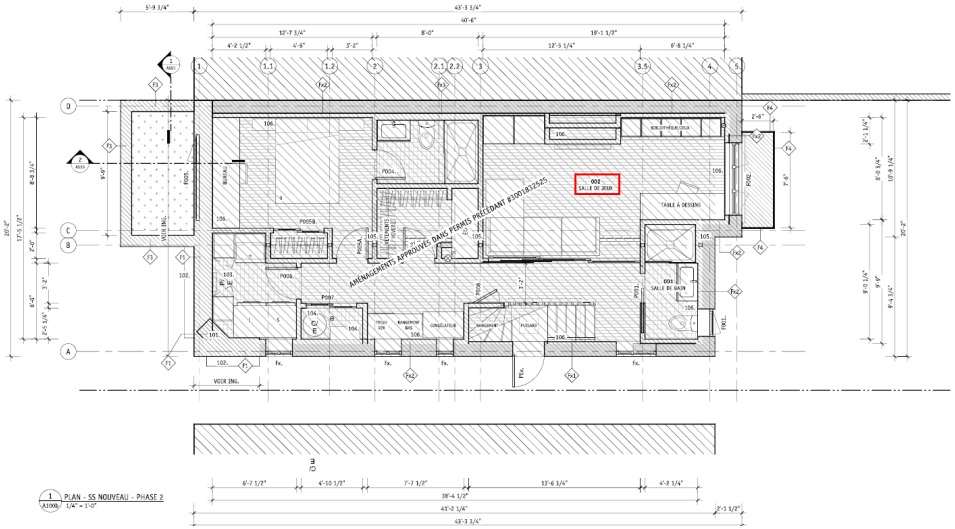
LE REMPLACEMENT DE LA SAILLIE ET L'AGRANDISSEMENT DES OUVERTURES DU SOUS-SOL SONT ASSUJETTIES AU PIIA PUISQUE LES TRAVAUX MODIFIENT LES CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES.

ZONE D'INTERVENTION

4059, Grand boulevard – VOLUME - **3003567398**







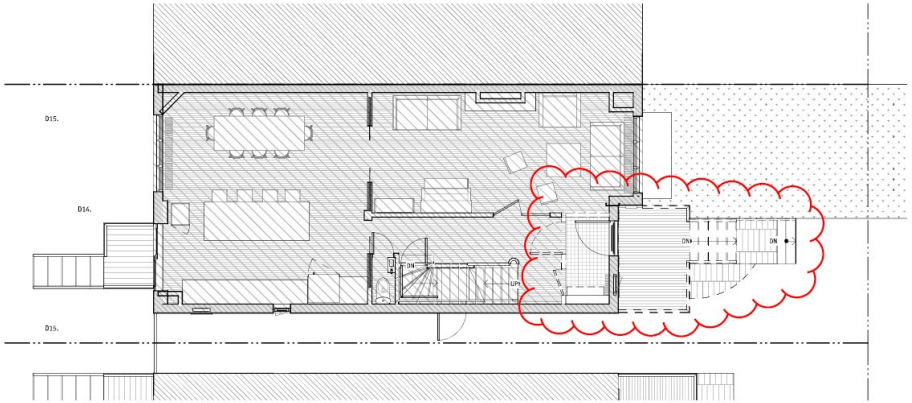
EXISTANT

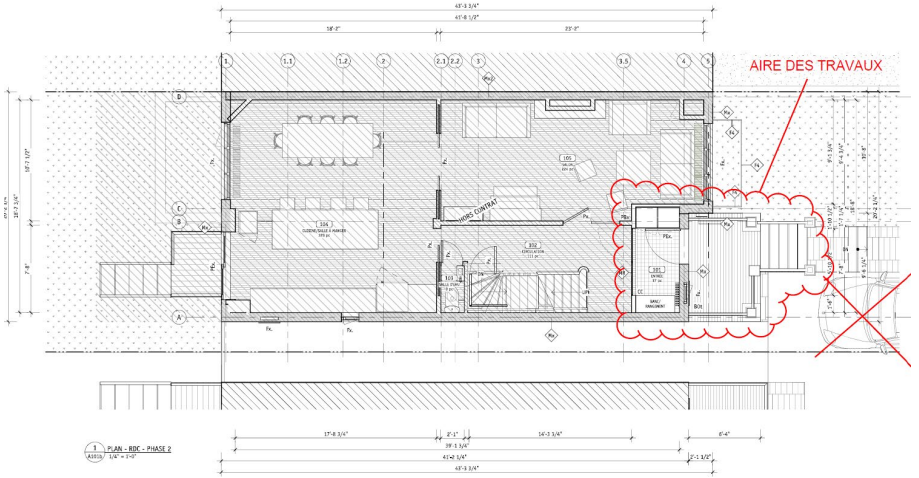
PROPOSÉ

VUE EN PLAN

REZ-DE-CHAUSSÉE

4059, Grand boulevard – VOLUME - **3003567398**

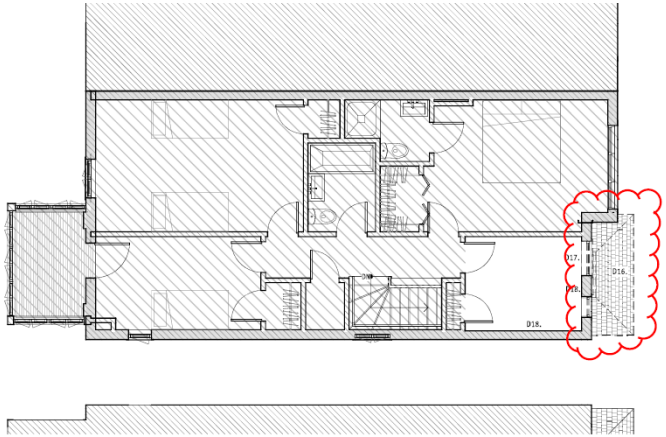


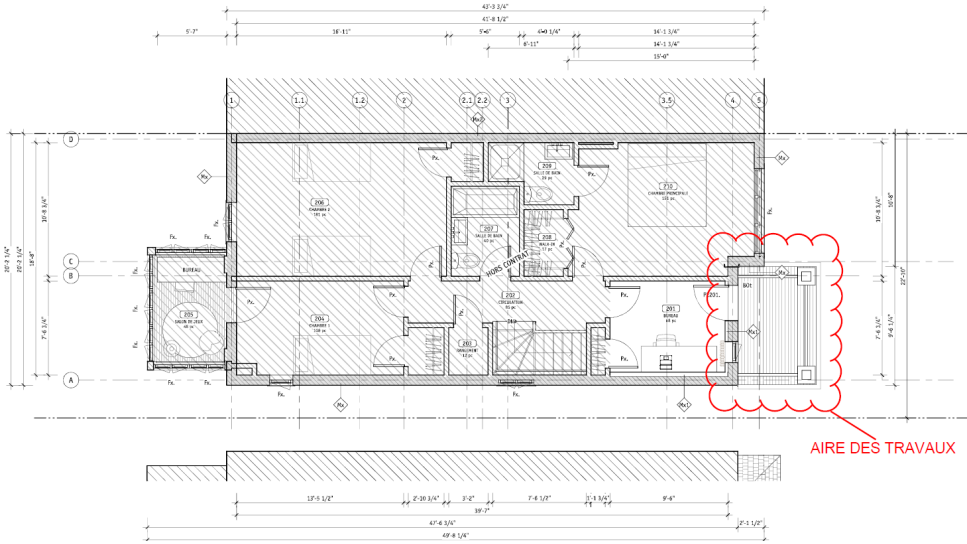


EXISTANT

PROPOSÉ

ÉTAGE





EXISTANT

PROPOSÉ

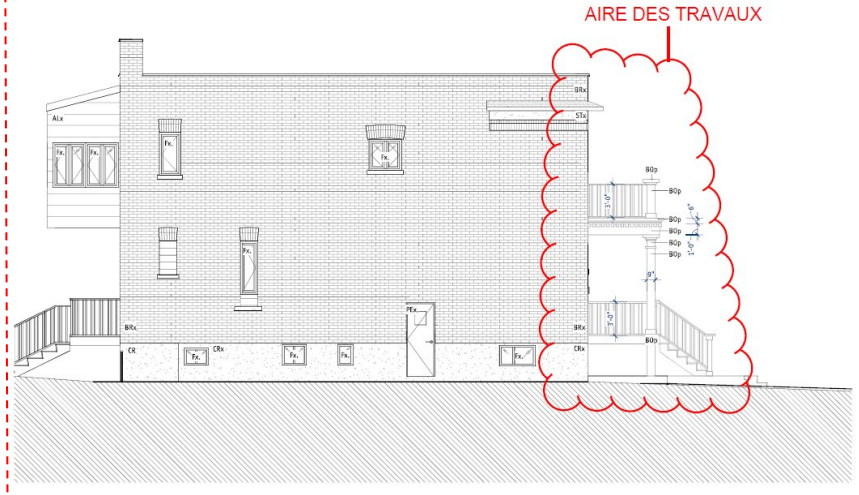
ÉLÉVATION PRINCIPALE





EXISTANT

PROPOSÉ



EXISTANT

PROPOSÉ

VUE DE VOIE PUBLIQUE



ANALYSE

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

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	La nouvelle ouverture est centrée sur l'alignement des fenêtres aux étages;
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	O	Le nouveau porche retrouve les caractéristiques architecturales et la matérialité d'origine tel que conservées sur le jumelé adjacent;
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 conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	L'intervention contribue à mettre en valeur le patrimoine architectural;
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113,114, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que les plans sont conformes aux articles 13,14, 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.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

Étudier, conformément au Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052), les travaux visant à remplacer la toiture végétale et à installer de nouveaux parapets, pour les postes alimentation d'Hydro-Québec, situé au 2900, Boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis **3003553087**.

2025/09/10

01 CONTEXTE

Travaux visant la réfection de la toiture végétalisée et le remplacement des parapets.

02 ANALYSE

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

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

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

CONTEXTE

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

UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL

900, Boul. Édouard-Montpetit - Transformation - **3003553087**



DISTRICT : **CÔTE-DES-NEIGES**

ZONE D'INTERVENTION

2900, Boul. Édouard-Montpetit - Transformation - **3003553087**

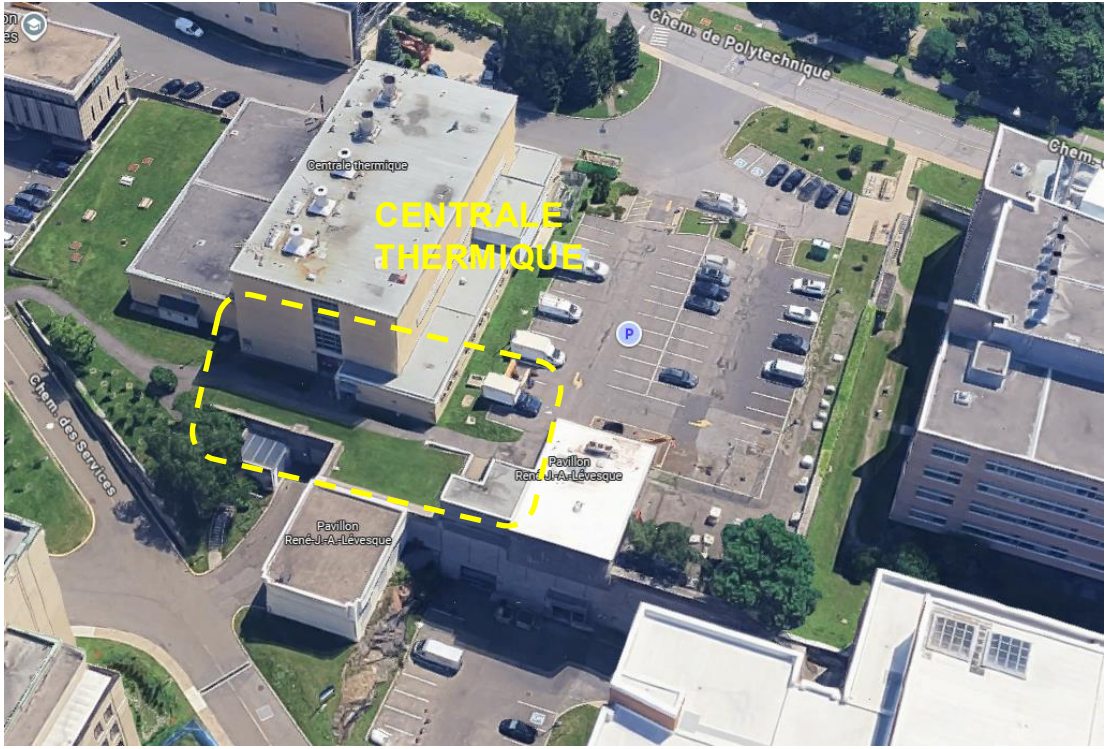



PHOTO #1


PHOTO #2


PHOTO #3


PHOTO #4


PHOTO #5


PHOTO #6

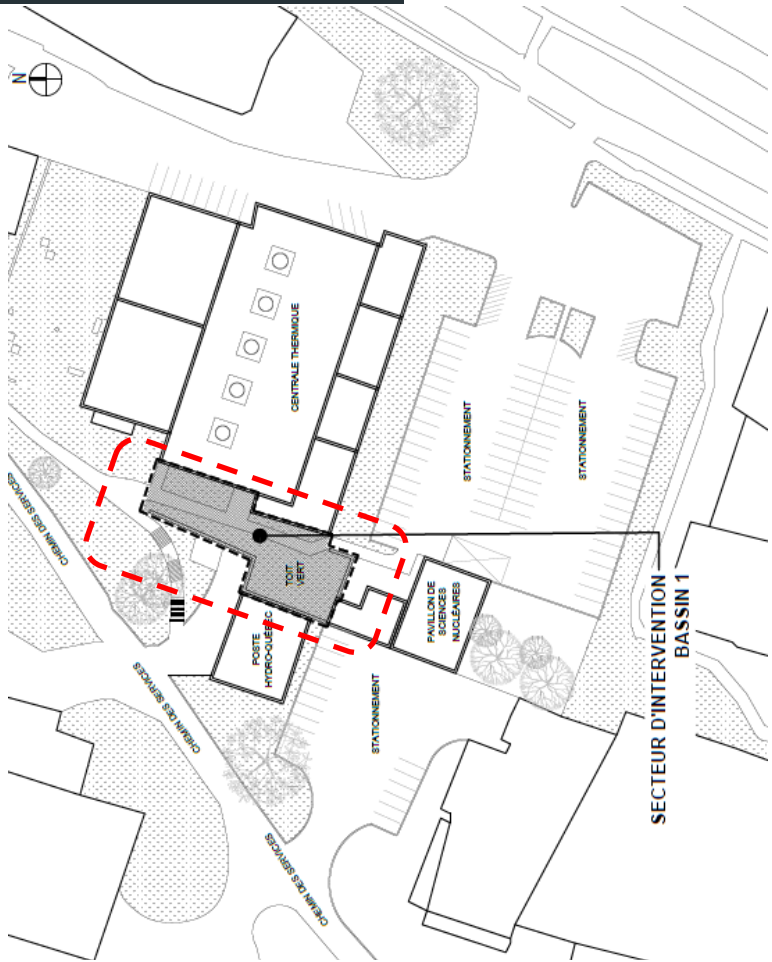

PHOTO #7


PHOTO #8

- Les travaux de réfection doivent être autorisés par PIIA en vertu de l'art. 55 du Règlement sur le développement, la conservation et l'aménagement du campus de la montagne de l'Université de Montréal et des écoles affiliées (20-052);
- L'autorisation de travaux est également requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

CENTRALE THERMIQUE

2900, Boul. Édouard-Montpetit - Transformation - **3003553087**

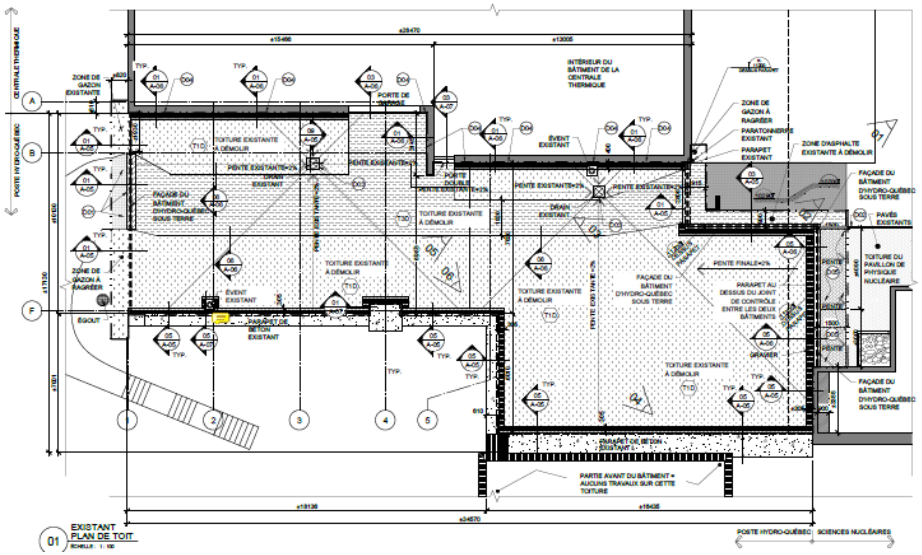


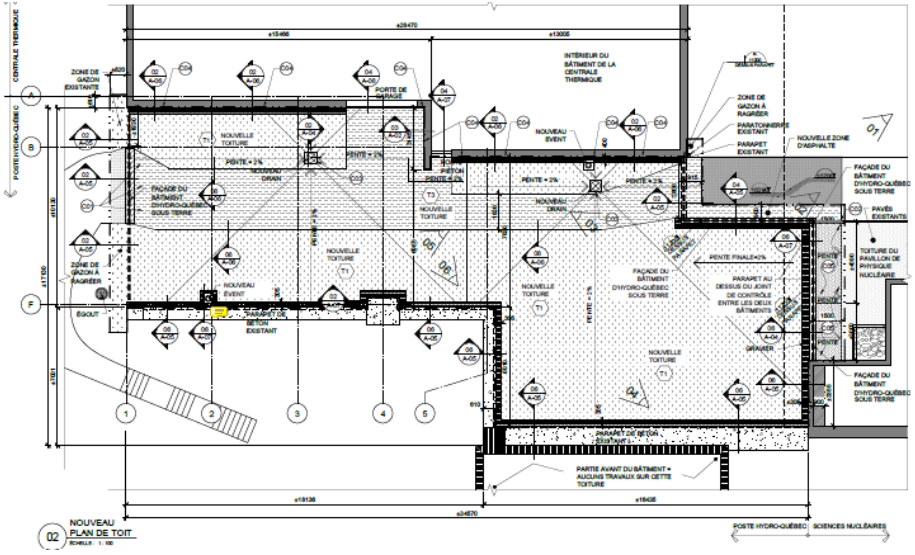
IMPLANTATION



PLAN DU SOUS-SOL

BASSIN DE TOIT 1



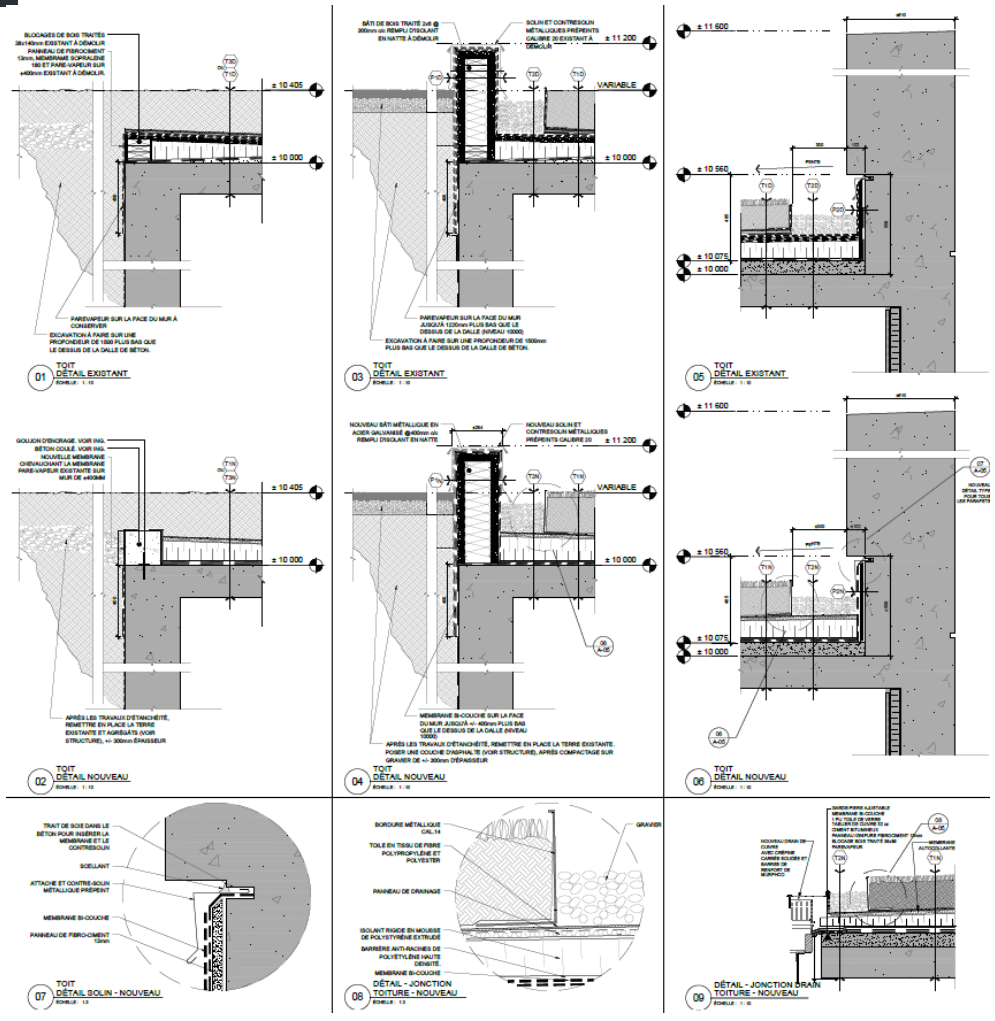


EXISTANT

PROPOSÉ

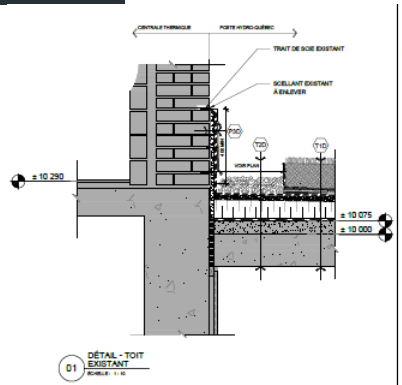
RÉFECTION DE TOITURE

2900, Boul. Édouard-Montpetit - Transformation - **3003553087**

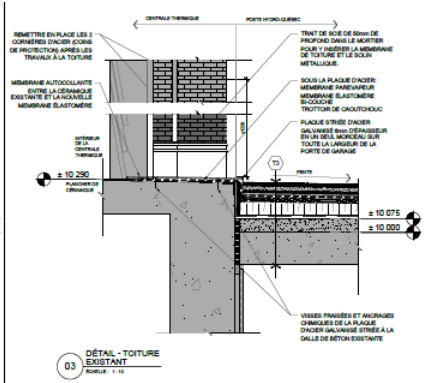


RÉFECTION DE TOITURE

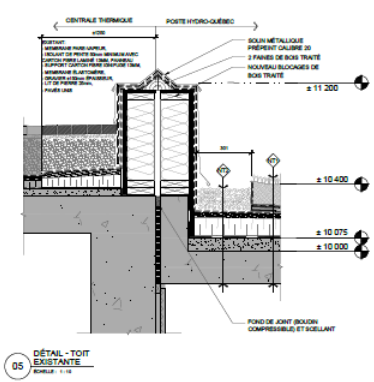
2900, Boul. Édouard-Montpetit - Transformation - **3003553087**



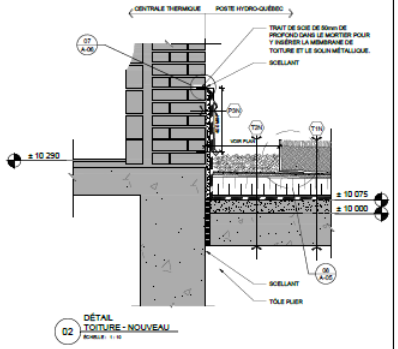
01 DÉTAIL - TOIT EXISTANT



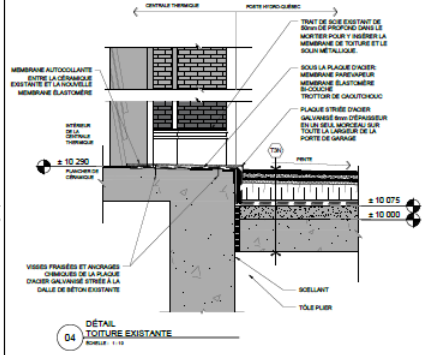
03 DÉTAIL - TOITURE EXISTANT



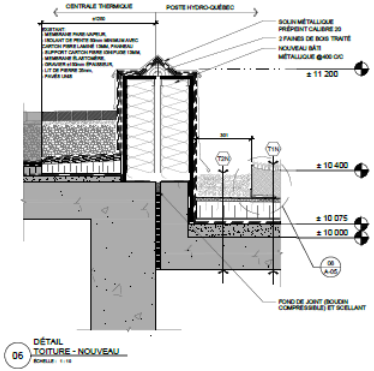
05 DÉTAIL - TOIT EXISTANTE



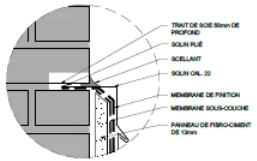
02 DÉTAIL TOITURE - NOUVEAU



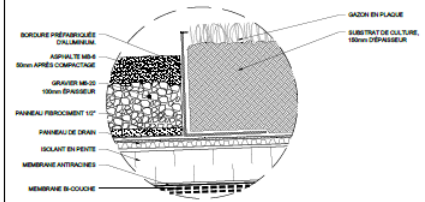
04 DÉTAIL TOITURE EXISTANTE



06 DÉTAIL TOITURE - NOUVEAU

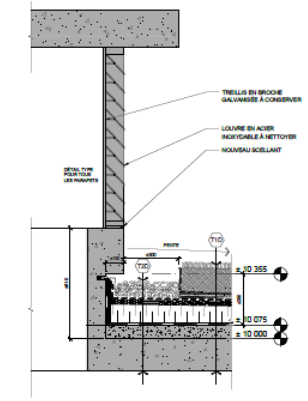


07 DÉTAIL SOLIN - TOIT MUR DE MAÇONNERIE - NOUVEAU

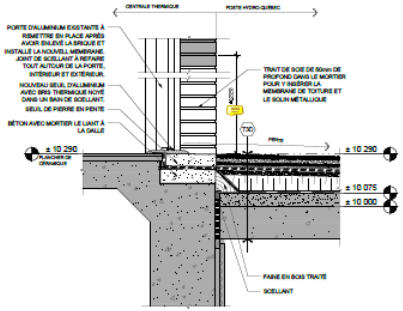


08 DÉTAIL SOLIN - TOIT MUR DE MAÇONNERIE - NOUVEAU

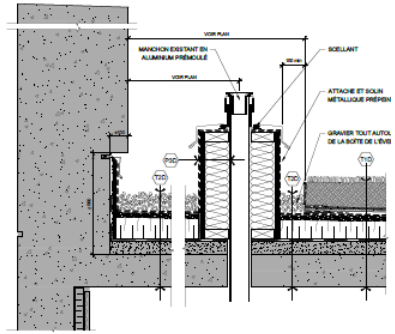
RÉFECTION DE TOITURE



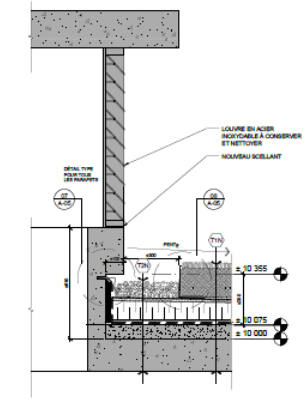
01 DÉTAIL TOITURE EXISTANTE



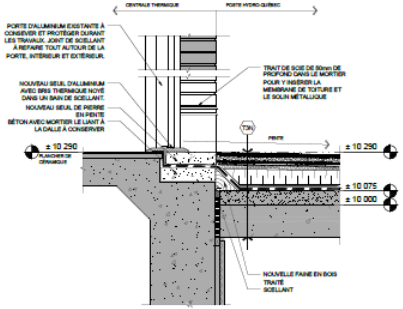
03 DÉTAIL TOITURE EXISTANTE



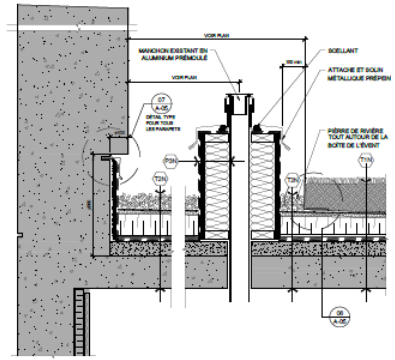
05 DÉTAIL - TOIT EXISTANT



02 DÉTAIL TOITURE EXISTANTE



04 DÉTAIL TOITURE EXISTANTE



06 DÉTAIL TOITURE EXISTANTE

Montréal

AUTORISATION

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

No Référence demande :
20256080

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

Copie conforme :
ATELIER RHIBODEAU
ARCHITECTURE + DESIGN Inc
460, Sainte-Catherine Ouest 606
Montréal (Québec) H3B 1A7

À réaliser les actes ou travaux suivants :
Remplacer la toiture végétale du poste d'alimentation d'Hydro-Québec à l'Université de Montréal, tel que les documents autorisés (plans produits par Thibodeau architecture et design, datés du 26 juin 2025).

Sur le(s) bien(s) suivant(s) :
Université de Montréal - Pavillon Roger Gaudry
Situé dans un site patrimonial - **Site patrimonial du Mont-Royal (déclaré)**
2900, boul. Édouard-Montpetit
Montréal (Québec) H3T 1J4
Lot 2 177 245, Lot 2 177 237, Lot 2 177 240, Lot 2 177 242, Lot 2 177 243 et Lot 2 177 249

Important

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

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

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

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

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

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

Délivrée le 2025-08-20

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

ANALYSE

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

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
59. 1° OBJECTIFS	a)	favoriser la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager;	O	
59. 2°	a)	la préservation ou la restauration d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée et sa réhabilitation ne doit être envisagée qu'en dernier recours, sauf dans le cas visé au sous-paragraphe c;	O	
	b)	la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit se faire en respect de sa forme et de son apparence d'origine, en tenant compte notamment des éléments suivants : les matériaux, la forme, les dimensions, les divisions, la disposition, le format, les détails, l'appareillage, le fini et la texture;	N/A	
	c)	la réhabilitation d'une caractéristique architecturale d'un bâtiment ou d'un espace extérieur incluant une caractéristique d'aménagement paysager doit être privilégiée lorsqu'elle a pour but de ne pas remplacer à l'identique un matériau de mauvaise qualité ou incompatible avec le caractère d'un bâtiment ou d'un espace extérieur.	N/A	

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

RECOMMANDATION

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

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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **2910, BOULEVARD ÉDOUARD-MONTPETIT**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier les ouvertures et à réparer temporairement 2 cheminées au toit du Pavillon 545, situé au 2910, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis **3003531114**.

2025/09/10

01 CONTEXTE

Travaux visant Pavillon 545:

- Au sous-sol, remplacement de murs de brique pour l'installation de deux nouvelles chaudières dans le local technique.
- Façade Louis Colin, au sous-sol, remplacer la persienne de la fenêtre.
- Sur le toit, travaux de réparation de 2 cheminées.

02 ANALYSE

Secteur du Mont-Royal:

Site patrimonial déclaré du Mont-Royal:

- Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 118.1.2° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-279);
- Autorisation de travaux requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable au projet.

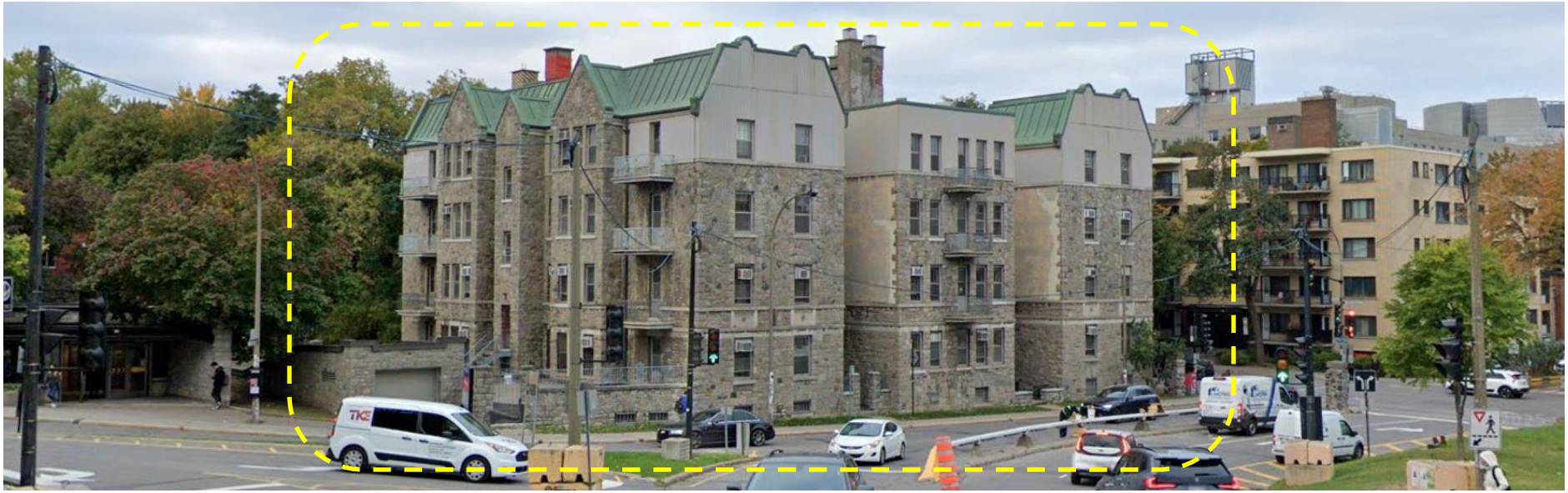
CONTEXTE

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

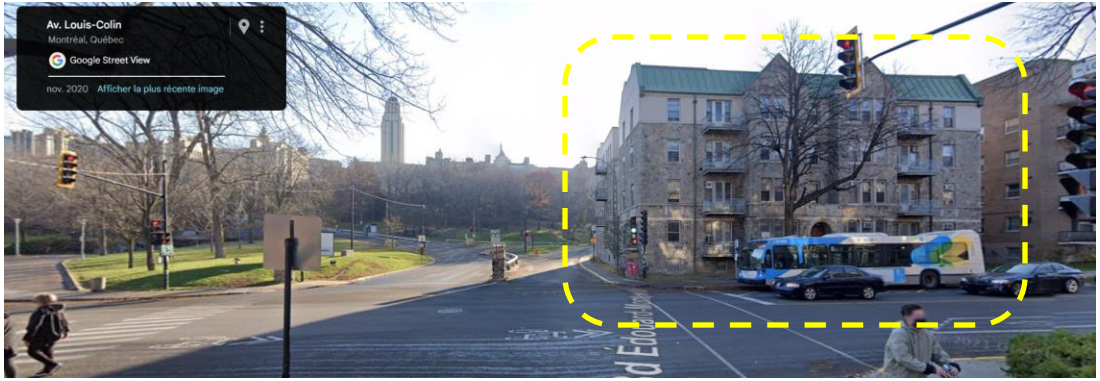
SITE DÉCLARÉ **2910, BOUL. ÉDOUARD-MONTPETIT** - TRANSFORMATION - **3003531114**



DISTRICT : CÔTE-DES-NEIGES

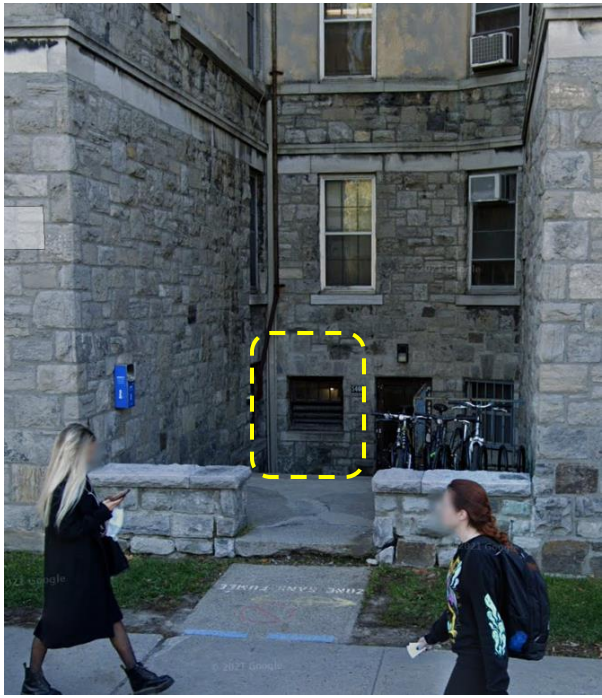


VUE DU CHEMIN DE LA RAMPE



VUE DE L'AV. LOUIS-COLLIN





- **Les travaux sont assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 118.1.2°, puisque l'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site déclaré du Mont-Royal;**

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

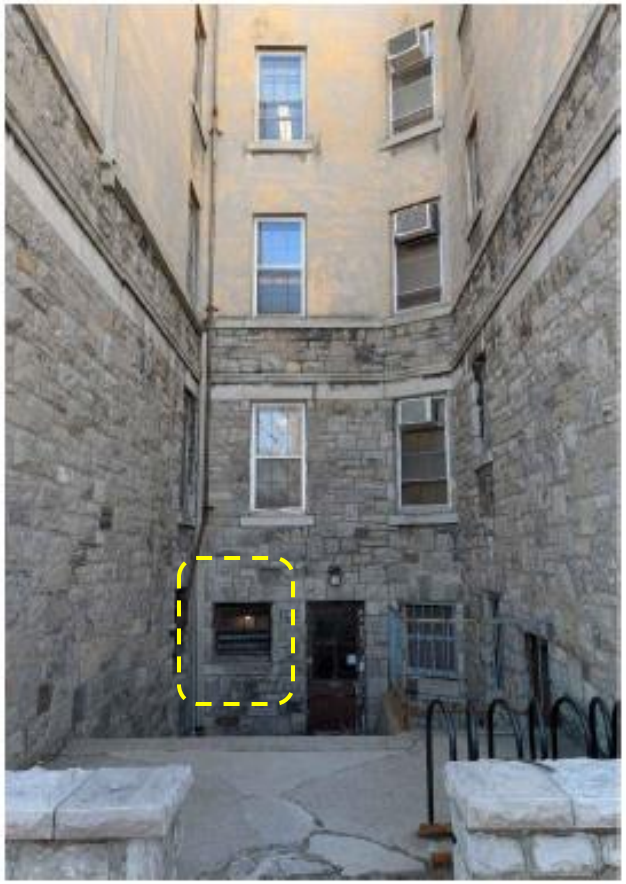


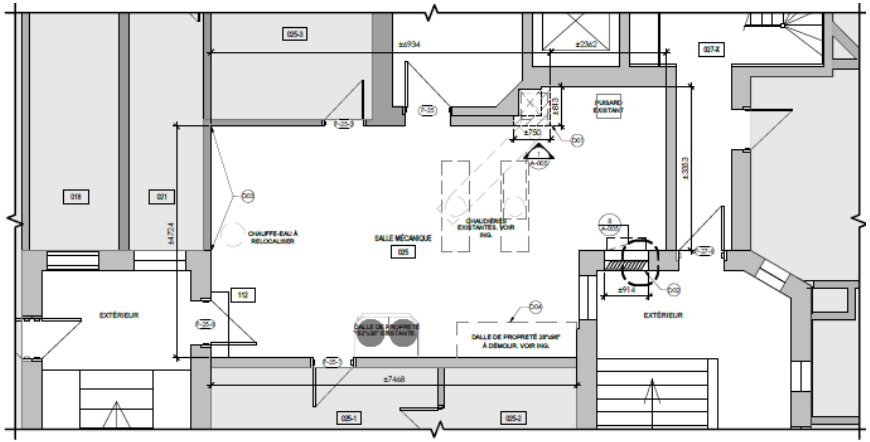
PHOTO #5 : ESCALIER EXTÉRIEUR D'ACCÈS AU SOUS-SOL



PHOTO #6 : PERSIENNE À DÉMOLIR

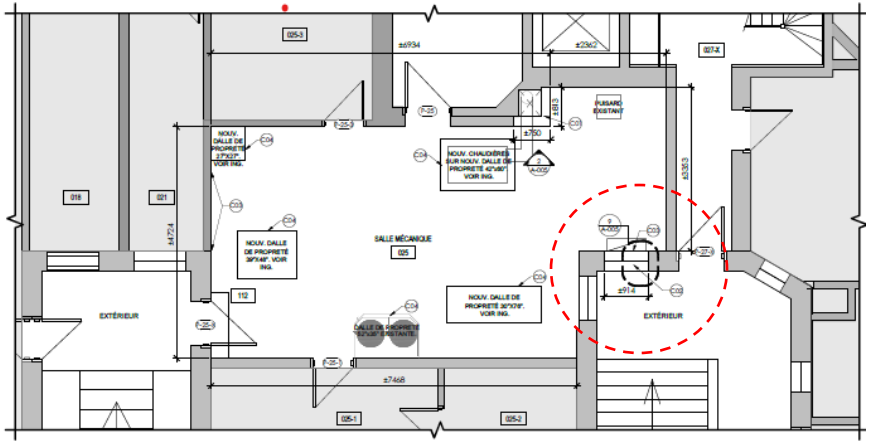
SOUS-SOL

EXISTANT



1 NIVEAU 00 - PLAN AGRANDI
SALLE MÉCANIQUE 025 - DÉMOLITION

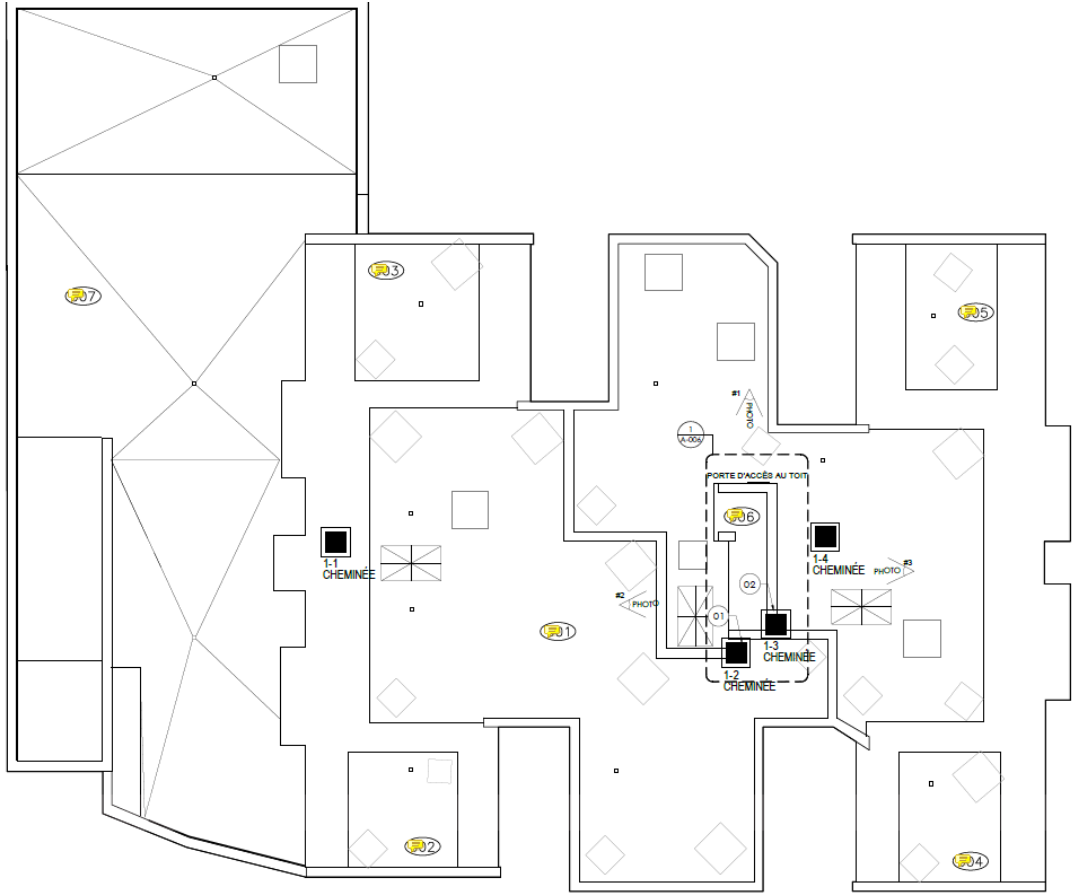
PROPOSÉ



2 NIVEAU 00 - PLAN AGRANDI
SALLE MÉCANIQUE 025 - CONSTRUCTION

SOUS-SOL

2910, BOUL. ÉDOUARD-MONTPETIT - TRANSFORMATION - **3003531114**



EXISTANT



PHOTO #2 : CHEMINÉE 1-2 (ET 3-4 EN ARRIÈRE-PLAN)



PHOTO #1 :APPENTIS DE TOIT (PORTE D'ACCÈS)



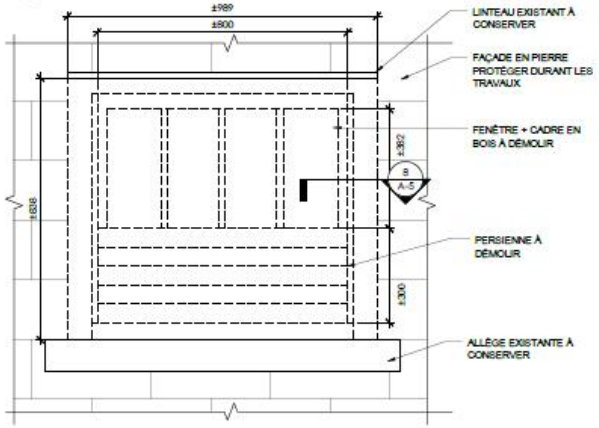
PHOTO #3 : VUE GÉNÉRALE DE L'APPENTIS DE TOIT ET DES CHEMINÉE #1-3 ET #1-4

PHOTOS

PERSIENNE



4 VUE EXTÉRIEURE
PHOTO PERSIENNE
ÉCHELLE : N.T.S

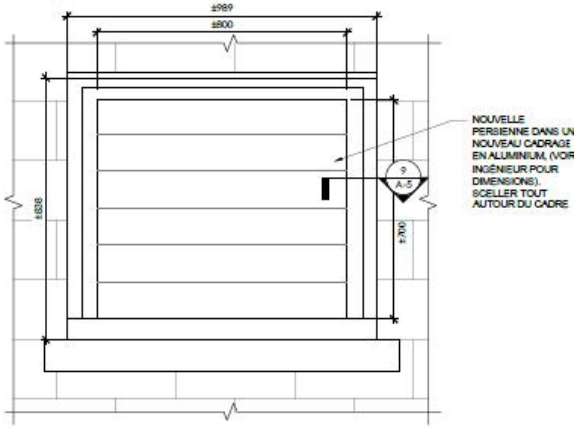


6 ÉLÉVATION EXTÉRIEURE
PERSIENNE & FENÊTRE - DÉMOLITION
ÉCHELLE : 1:10

EXISTANT

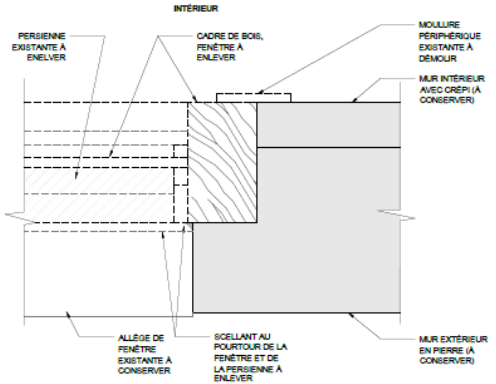


5 VUE INTÉRIEURE
PHOTO PERSIENNE
ÉCHELLE : N.T.S

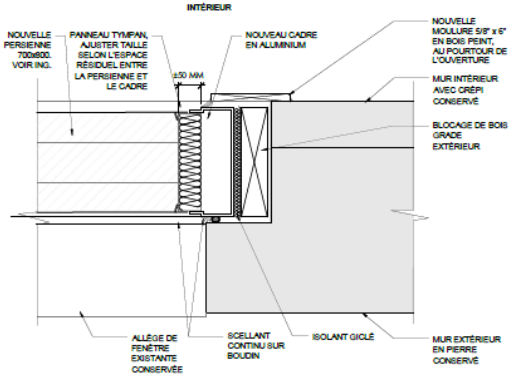


7 ÉLÉVATION EXTÉRIEURE
PERSIENNE - CONSTRUCTION
ÉCHELLE : 1:10

PROPOSÉ



8 COUPE
JAMBAGE PERSIENNE & FENÊTRE - DÉMOLITION
ÉCHELLE : 1:5

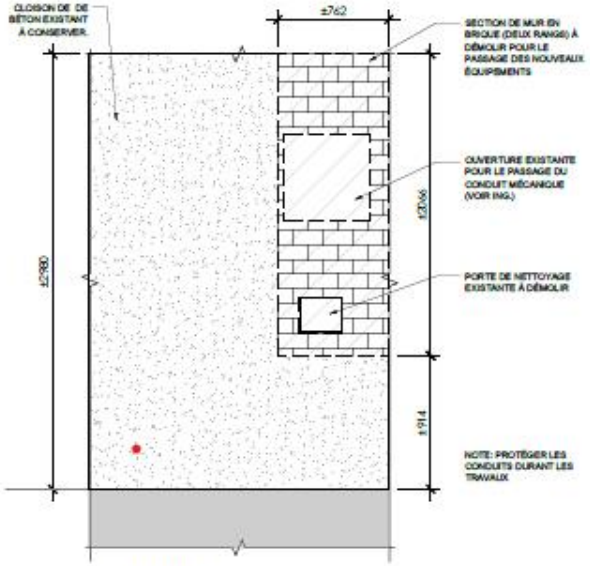


9 COUPE
PERSIENNE - CONSTRUCTION
ÉCHELLE : 1:5

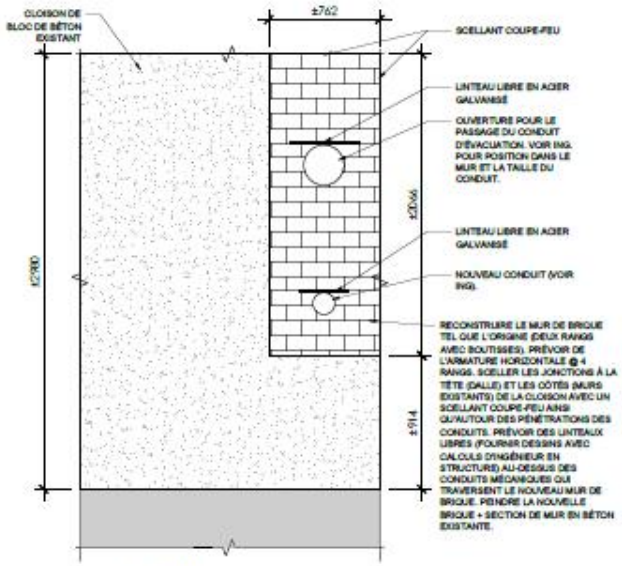
DÉTAILS

CHEMINÉE MURALE

2910, BOUL. ÉDOUARD-MONTPETIT - TRANSFORMATION - **3003531114**



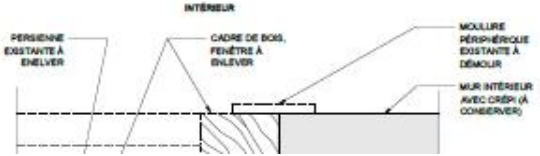
1 ÉLÉVATION
MUR POUR INSERTION DE CHEMINÉE - DÉMOLITION
ÉCHELLE : 1:20



2 ÉLÉVATION
MUR POUR INSERTION DE CHEMINÉE - CONSTRUCTION
ÉCHELLE : 1:20



3 PHOTO
MUR POUR INSERTION DE CHEMINÉE
ÉCHELLE : 1:20

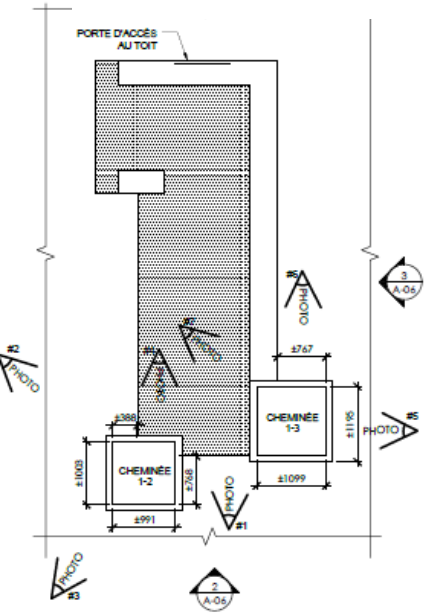


EXISTANT

PROPOSÉ

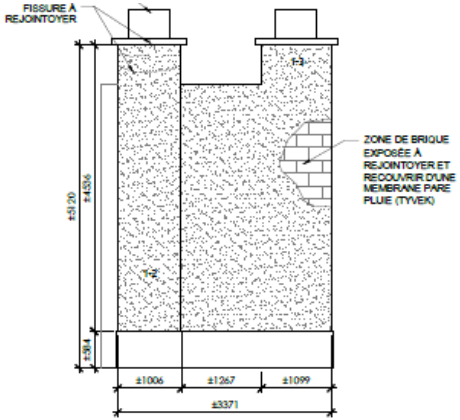
PROPOSÉ

CHEMINÉES AU TOIT 2910, BOUL. ÉDOUARD-MONTPETIT - TRANSFORMATION - 3003531114

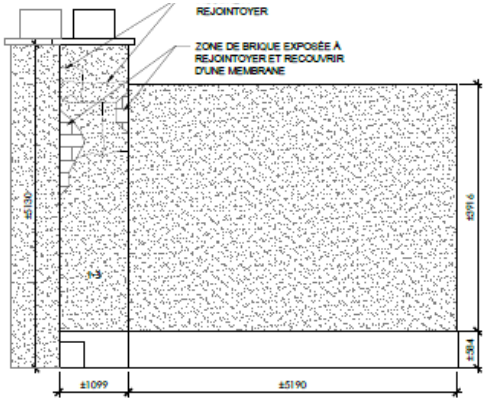


1 TOIT / CHEMINÉES 1-2 & 1-3 PLAN
ÉCHELLE : 1:50

VUE EN PLAN



2 CHEMINÉES 1-2 & 1-3 ÉLÉVATION
ÉCHELLE : 1:50



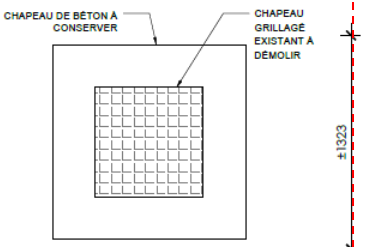
3 CHEMINÉE 1-3 ÉLÉVATION
ÉCHELLE : 1:50

ÉLÉVATIONS

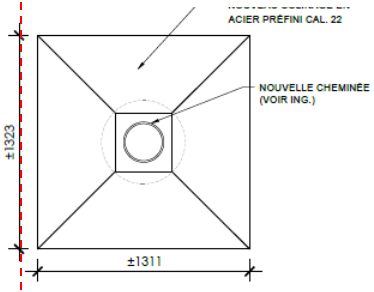


4 PHOTO #1 CHEMINÉES 1-2 & 1-3
ÉCHELLE : N.T.S

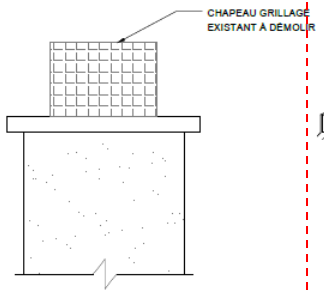
PHOTOS



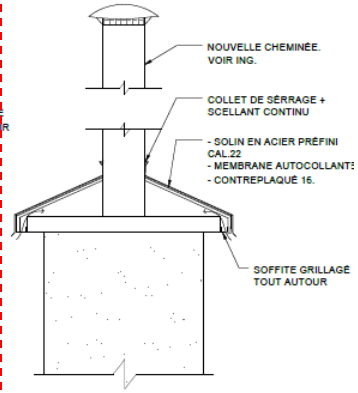
5 DÉTAIL EN PLAN
CHAPEAU DE CHEMINÉE 1-2 - DÉMO.
ÉCHELLE : 1 : 20



6 DÉTAIL EN PLAN
CHAPEAU DE CHEMINÉE 1-2 - CONST.
ÉCHELLE : 1 : 20



10 DÉTAIL EN ÉLÉVATION
CHAPEAU DE CHEMINÉE 1-2 - DÉMO.
ÉCHELLE : 1 : 20



11 DÉTAIL EN ÉLÉVATION/COUPE
CHAPEAU DE CHEMINÉE 1-2 - CONST.
ÉCHELLE : 1 : 20



7 PHOTO #2
CHEMINÉES 1-2
ÉCHELLE : N.T.S



8 PHOTO #3
CHEMINÉES 1-2
ÉCHELLE : N.T.S



9 PHOTO #4
CHEMINÉES 1-2
ÉCHELLE : N.T.S



12 PHOTO #5
CHEMINÉES 1-3
ÉCHELLE : N.T.S



13 PHOTO #6
CHEMINÉES 1-3
ÉCHELLE : N.T.S



14 PHOTO #7
CHEMINÉES 1-3
ÉCHELLE : N.T.S

EXISTANT

PROPOSÉ

PHOTOS

ANALYSE

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

CRITÈRES

2910, BOUL. ÉDOUARD-MONTPETIT - TRANSFORMATION - 3003531114

référence critères		Critère	Évaluation	Remarques
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 leur caractère d'origine;	O	La nouvelle persienne se limite à la superficie de l'ouverture existante;
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	Les travaux de réparation sur les cheminées sont temporaires et visent à sécuriser le bâtiment.
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 réparation définitive des cheminées fera partie d'une nouvelle demande qui suivra ultérieurement pour la réfection de la toiture.
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;	O	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
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;	N/A	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs pour le site patrimonial; Les travaux doivent être autorisés en vertu de la LPC;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Les travaux de réparation sur les cheminées sont temporaires et visent à sécuriser le 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	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Les travaux visent le maintien du patrimoine architectural;

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

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 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.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **5195, AVENUE SAINT-IGNATIUS**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume d'un bâtiment unifamilial isolé situé au 5195, avenue Saint-Ignatius - dossier relatif à la demande de permis **3003536066**.

2025/09/10

01 CONTEXTE

Les travaux visent à ajouter un avant-corps en façade afin d'aménager un vestibule d'entrée.

02 ANALYSE

Le bâtiment est situé dans le secteur significatif à normes F

La modification de volume d'un bâtiment principal est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) en vertu de l'article 18.2°.

03 RECOMMANDATION

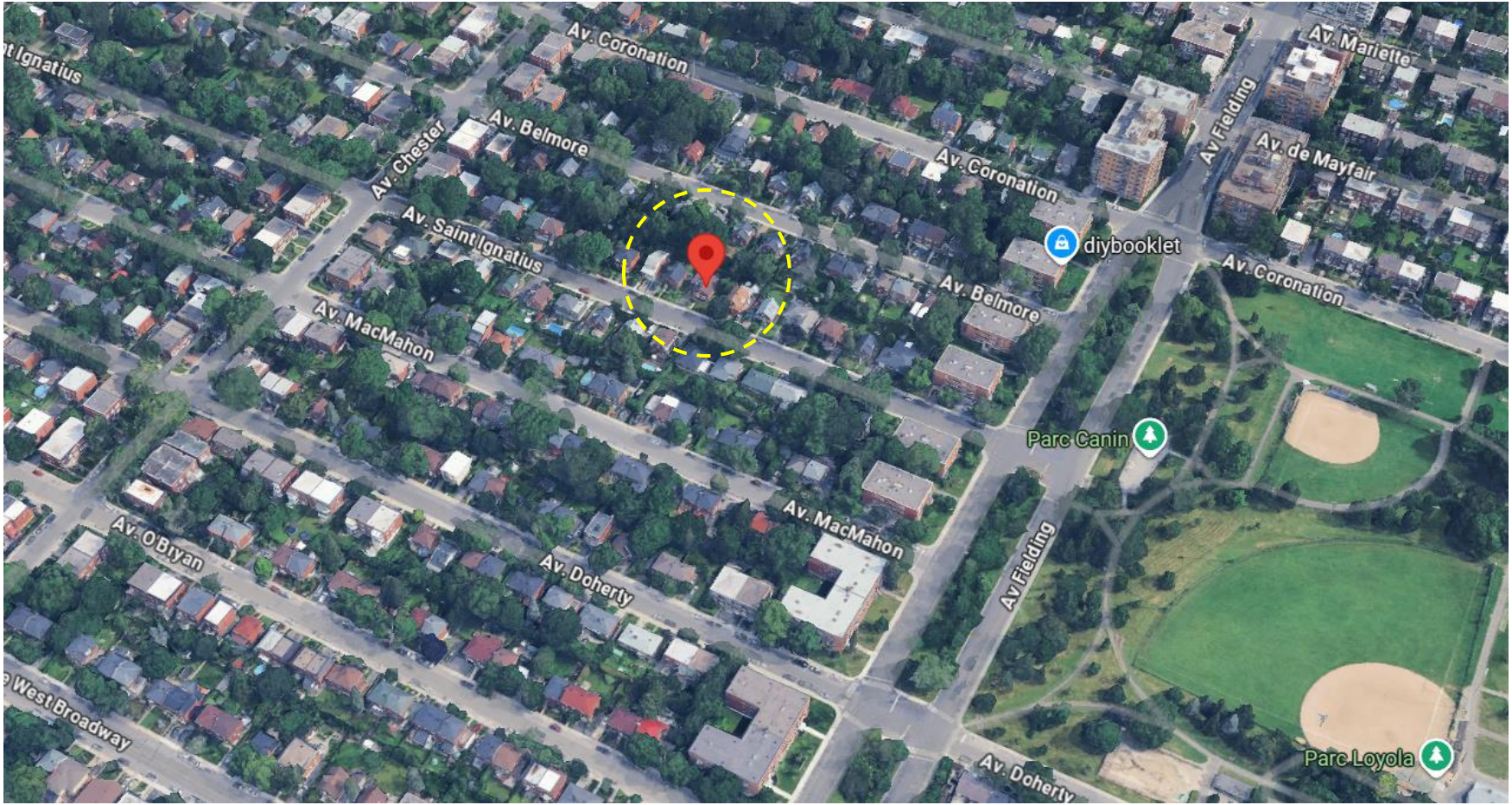
La DAUM est favorable au projet.

CONTEXTE

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

LOCALISATION

5195, AVENUE SAINT-IGNATIUS – VOLUME - **3003536066**



DISTRICT : **LOYOLA**



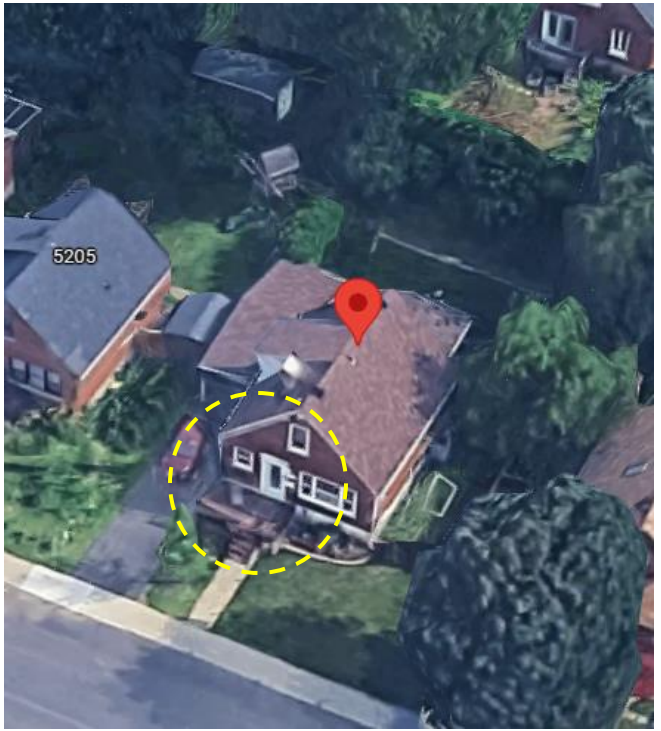
AVENUE SAINT-IGNATIUS



ZONE D'INTERVENTION

5195, AVENUE SAINT-IGNATIUS – VOLUME - **3003536066**



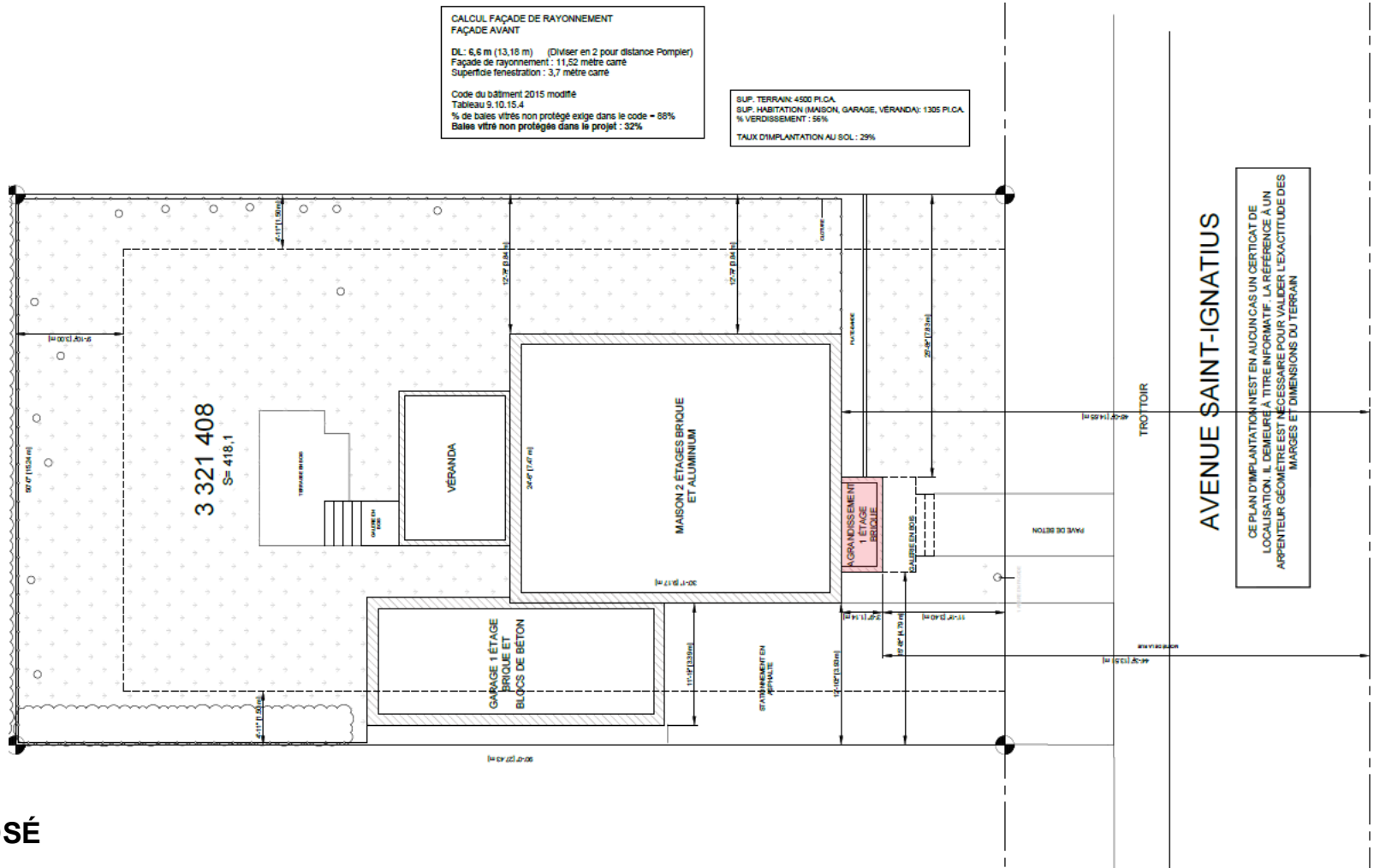


L'AGRANDISSMENT PROJETÉ DANS LA COUR AVANT EST ASSUJETTI AU PIIA PUISQUE LE VOLUME DU BÂTIMENT PRINCIPAL EST MODIFIÉ

VUE EN PLAN

IMPLANTATION

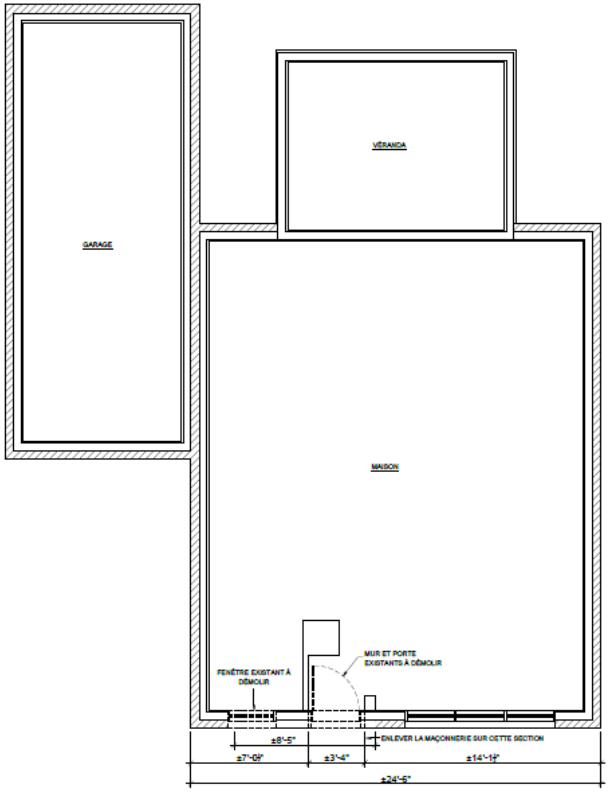
5195, AVENUE SAINT-IGNATIUS – VOLUME - **3003536066**



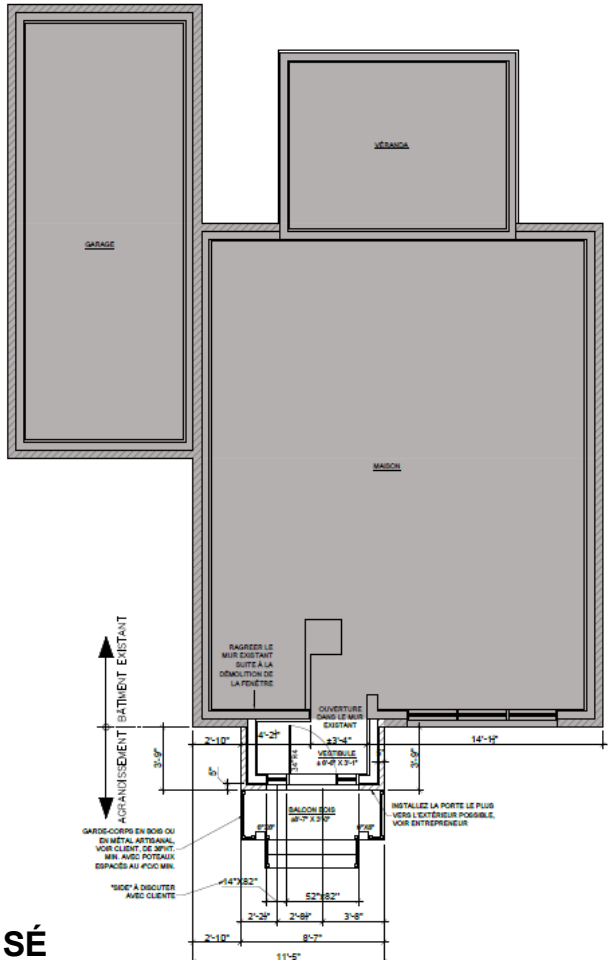
PROPOSÉ

REZ-DE-CHAUSSÉE

5195, AVENUE SAINT-IGNATIUS – VOLUME - **3003536066**

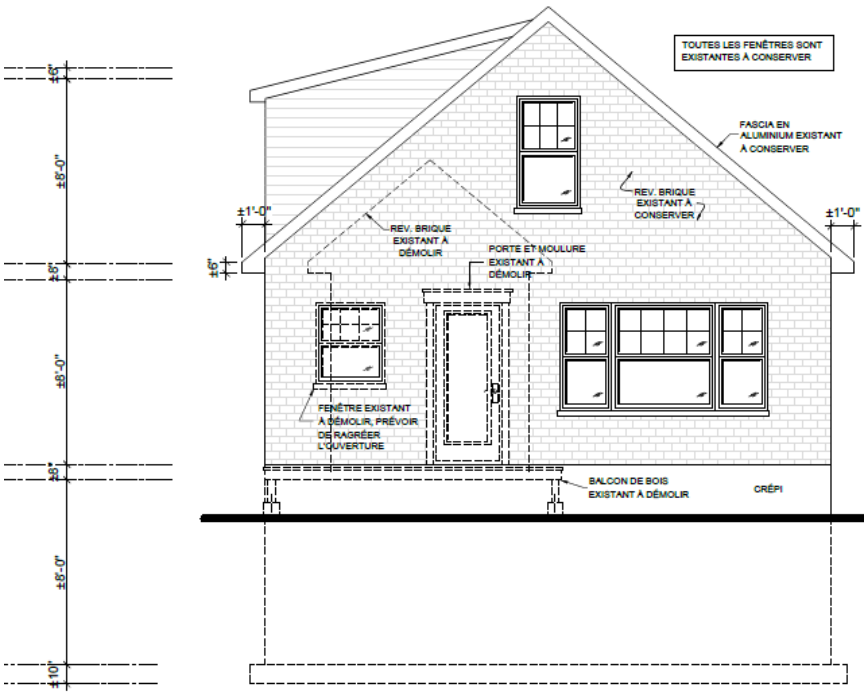


EXISTANT

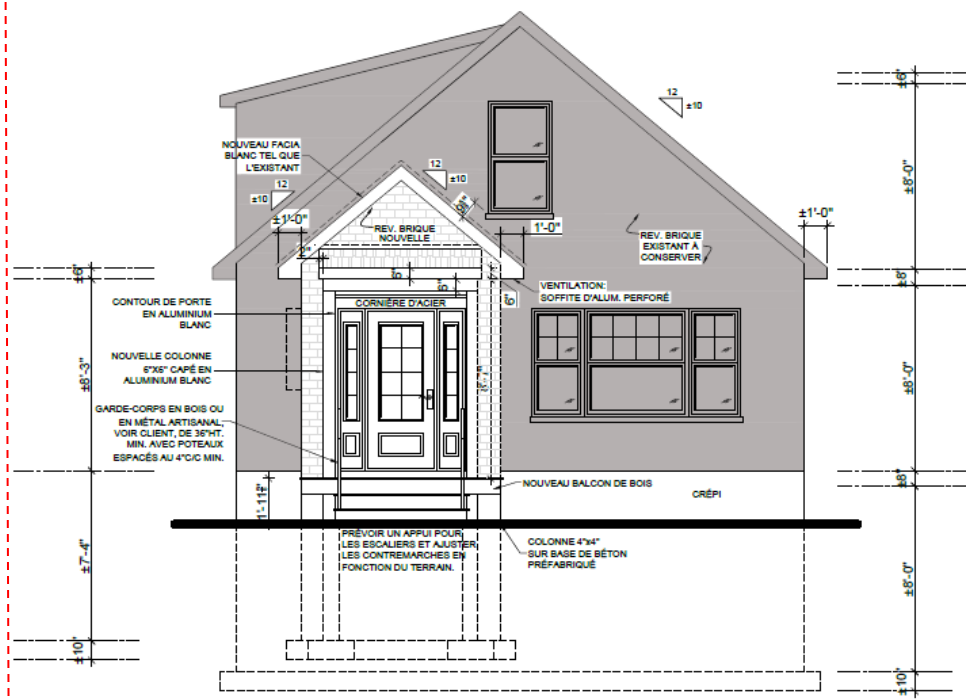


PROPOSÉ

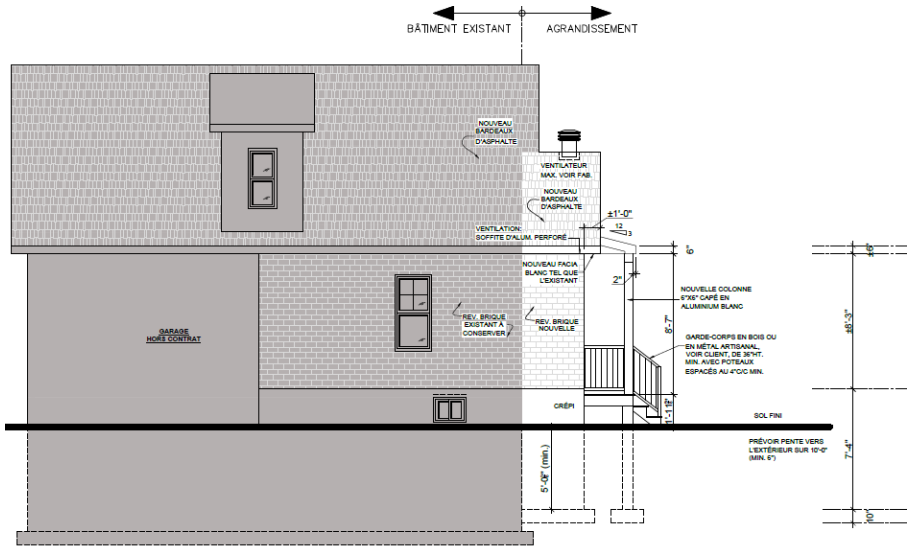
ÉLÉVATION PRINCIPALE

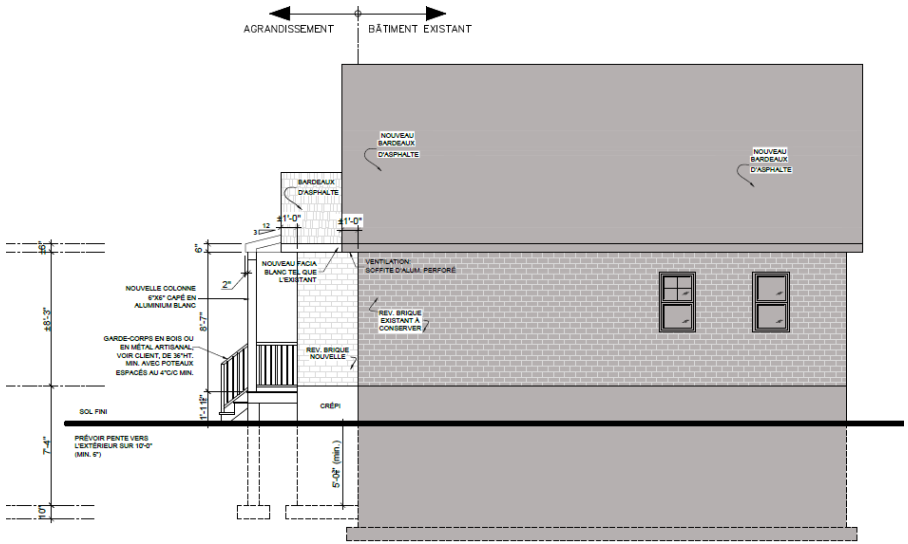


EXISTANT



PROPOSÉ

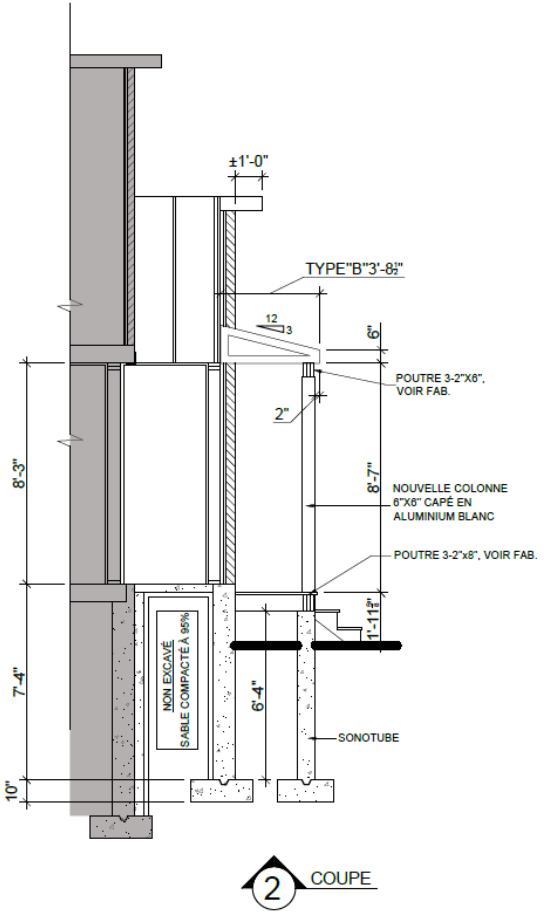


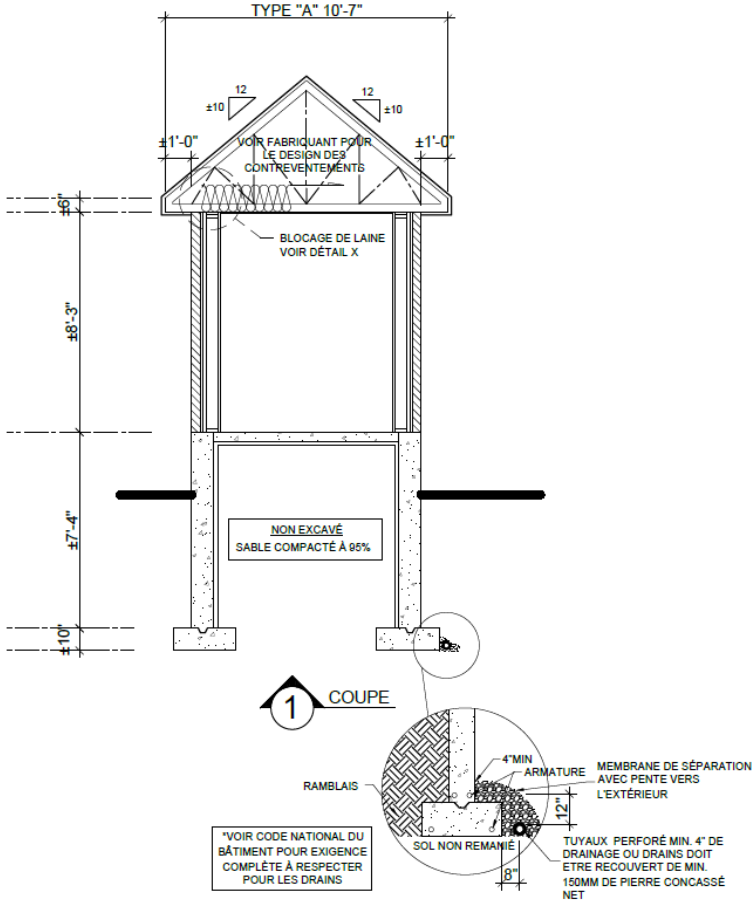


GAUCHE

DROITE

COUPES





TRANSVERSALE

LONGITUDINALE

ANALYSE

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

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

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

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	L'avant-corps n'est pas une caractéristique architecturale du secteur;
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément detype corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	O	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	N/A	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	N/A	
	h) Le seuil d'une porte d'entrée ou de garage située tout ou en partie sous le niveau du sol est surélevé par rapport au niveau du sol adjacent et munie d'un avaloir ou d'une fosse afin d'éviter l'infiltration de l'eau de ruissellement.	N/A	
	i) Le seuil d'une fenêtre située tout ou en partie, sous le niveau du sol est surélevé par rapport au niveau du sol adjacent et munie d'une margelle de protection, afin d'éviter l'infiltration de l'eau de ruissellement.	N/A	

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

RECOMMANDATION

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

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

CDN DG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 septembre 2025

PIIA – 3471, avenue Girouard
Demande de permis #3003365615

01 CONTEXTE

Projet de transformation majeure comprenant:

- Le réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- La reconfiguration de l'accès principal au bâtiment;
- Un agrandissement encaissé dans le talus empiétant dans la cour avant;
- La modification de deux ouvertures et l'ajout d'un escalier de secours sur le mur latéral;
- La restauration du parement de maçonnerie et de la corniche métallique;
- La rénovation des saillies en façade incluant le remplacement des colonnes, de la couverture et des balustrades.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (B);
Travaux de modifications à l'apparence assujettis au titre VII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276):
Modification au volume du 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 certaines conditions.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Implanté face au parc NDG;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation inégal;
- Rue bordée d'arbres matures;
- Voie de transit importante;
- Piste cyclable bidirectionnelle.

- Bâtiment à vocation commerciale*;
- Année de construction: **1917**

(*) Usage dérogatoire autorisé vers 1995

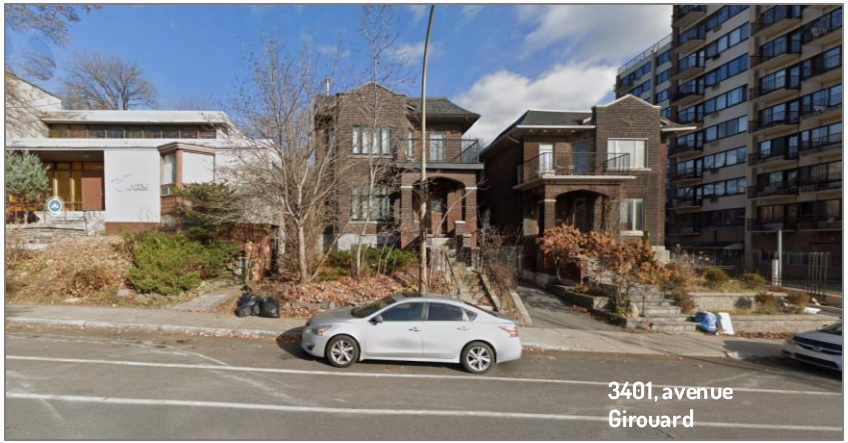


APERÇU GÉNÉRAL

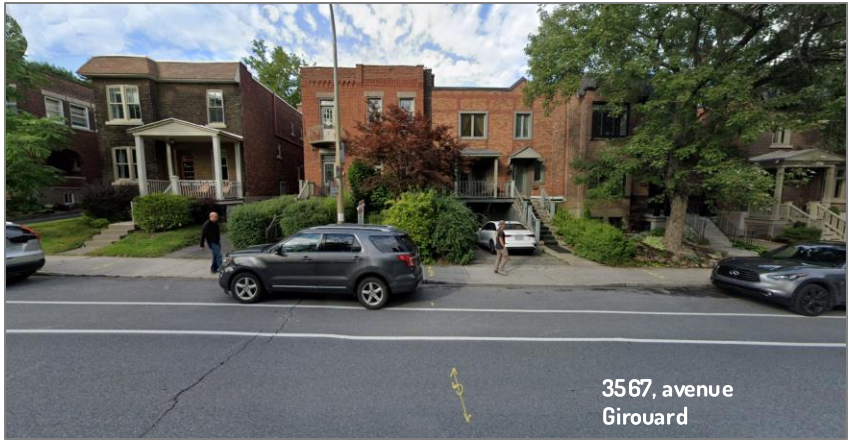


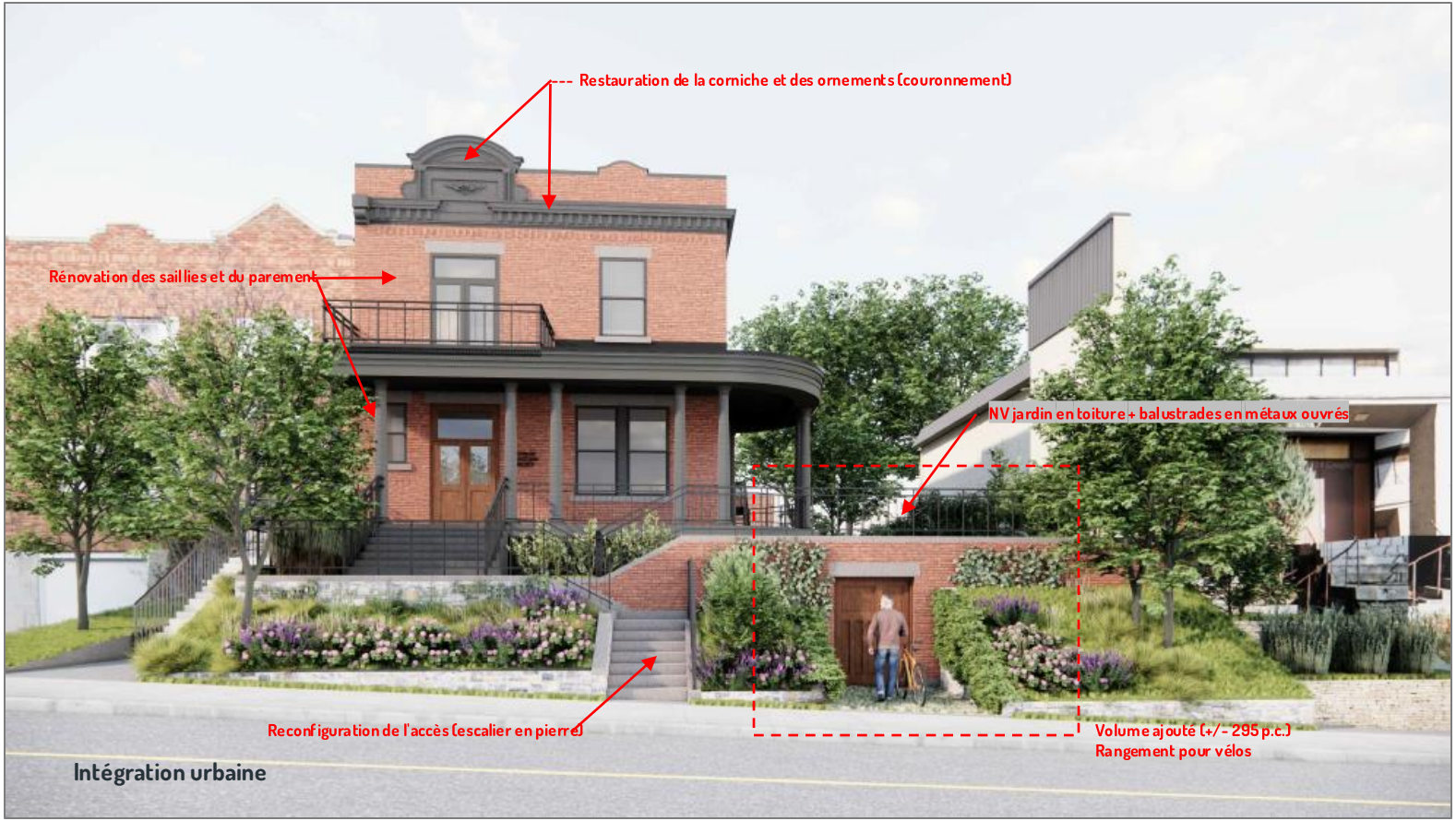
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


3541, avenue Girouard

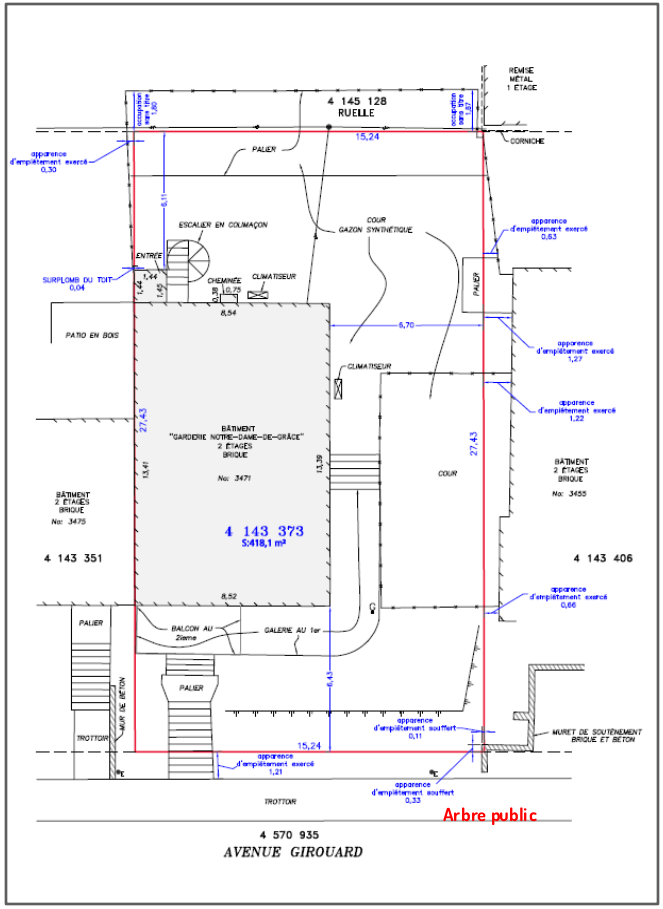

3401, avenue Girouard


3591, avenue Girouard


3567, avenue Girouard


Restauration de la corniche et des ornements (couronnement)
Rénovation des saillies et du parement
NV jardin en toiture + balustrades en métaux ouvrés
Reconfiguration de l'accès (escalier en pierre)
Volume ajouté (+/- 295 p.c.)
Rangement pour vélos
Intégration urbaine

SITUATION ACTUELLE





Zone
0665

NORMES PRESCRITES

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

CATÉGORIES D'USAGES

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

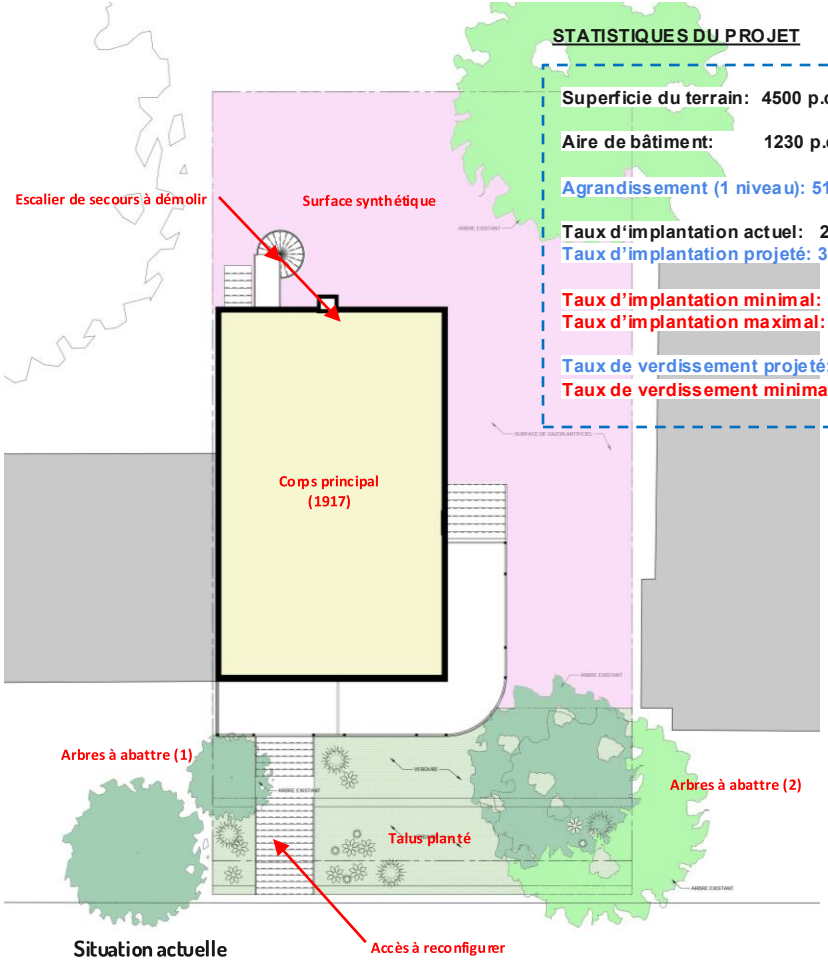


Aperçu cour arrière


Aperçu cour latérale

CL 2024

TAUX MINIMAL DE VERDISSEMENT EXIGÉ : 25%



Situation actuelle

STATISTIQUES DU PROJET

Superficie du terrain: 4500 p.c. (418,1 m.c.)

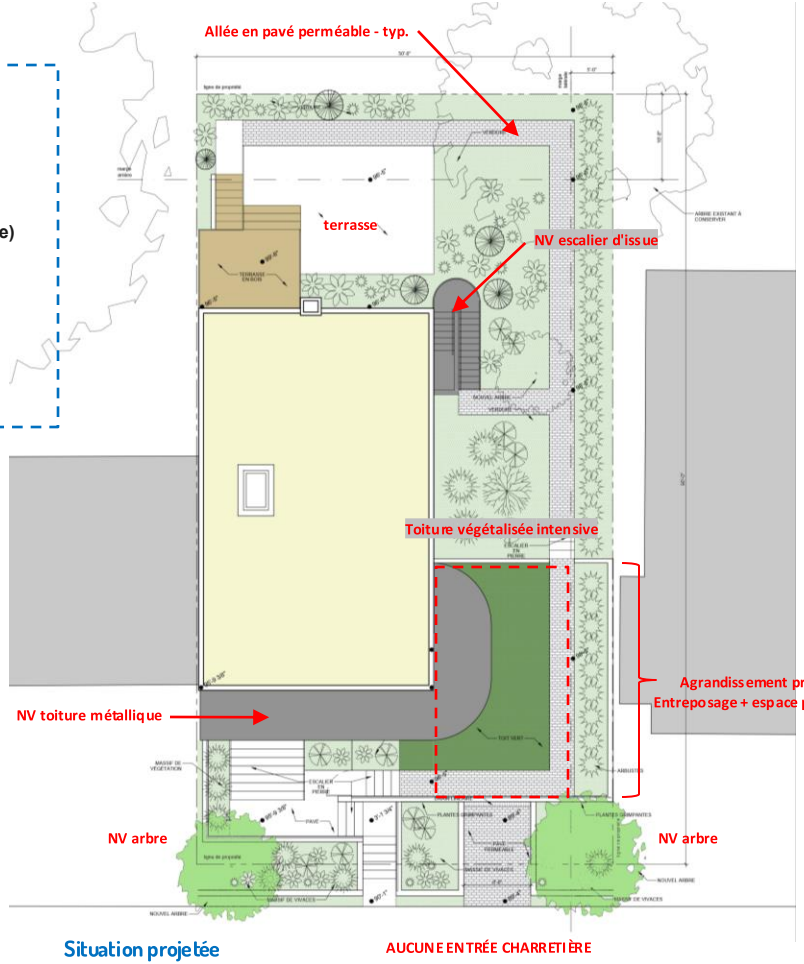
Aire de bâtiment: 1230 p.c. (114,3 m.c.)

Agrandissement (1 niveau): 514 p.c. (47,8 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 27,3% (dérogatoire)
Taux d'implantation projeté: 38,8% (+41,9%)

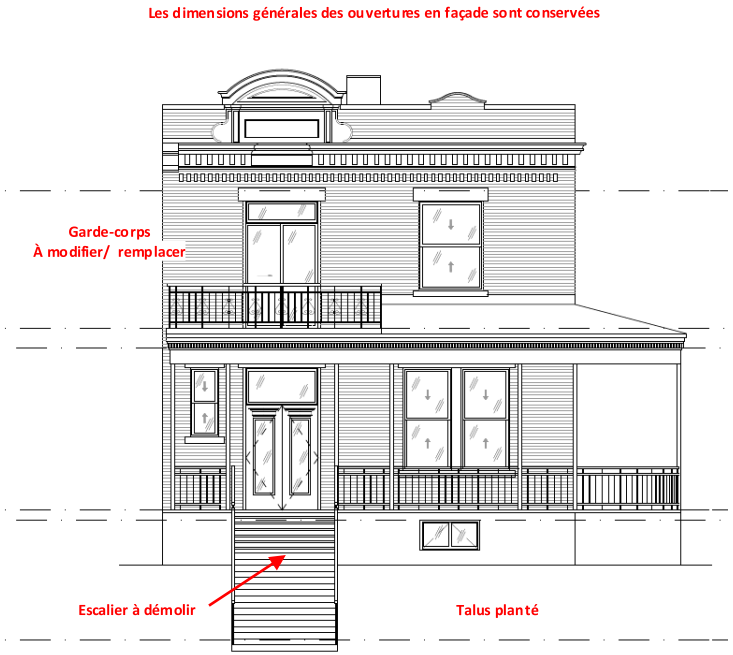
Taux d'implantation minimal: 35%
Taux d'implantation maximal: 70%

Taux de verdissement projeté: 32,5%
Taux de verdissement minimal: 25%

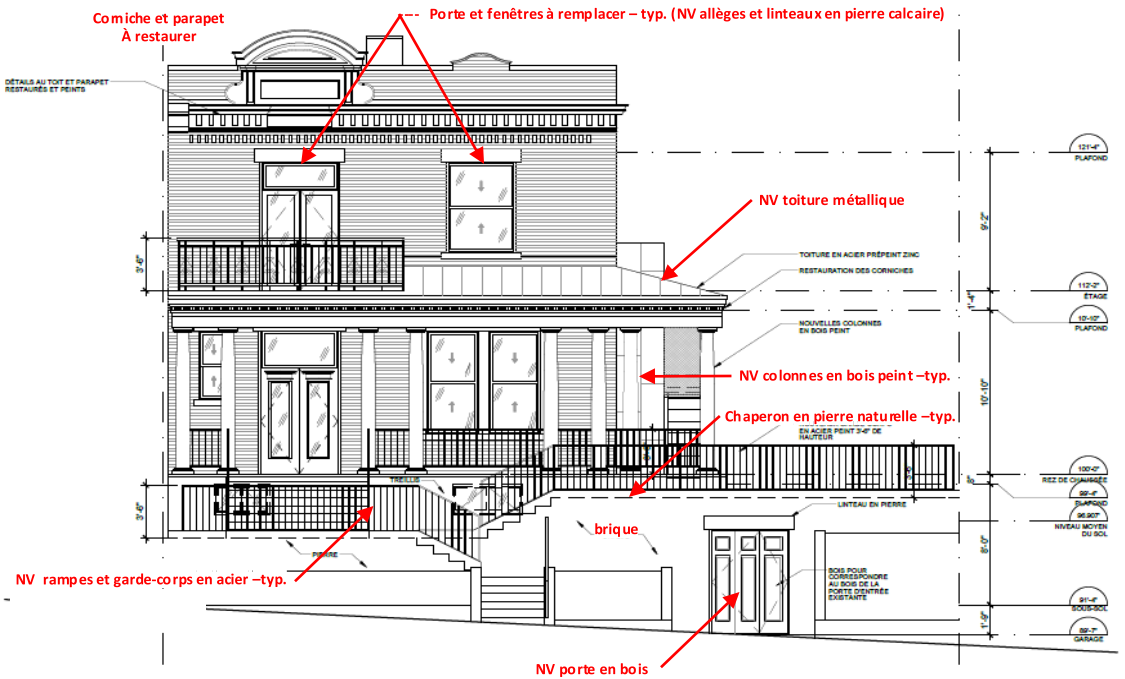


Situation projetée

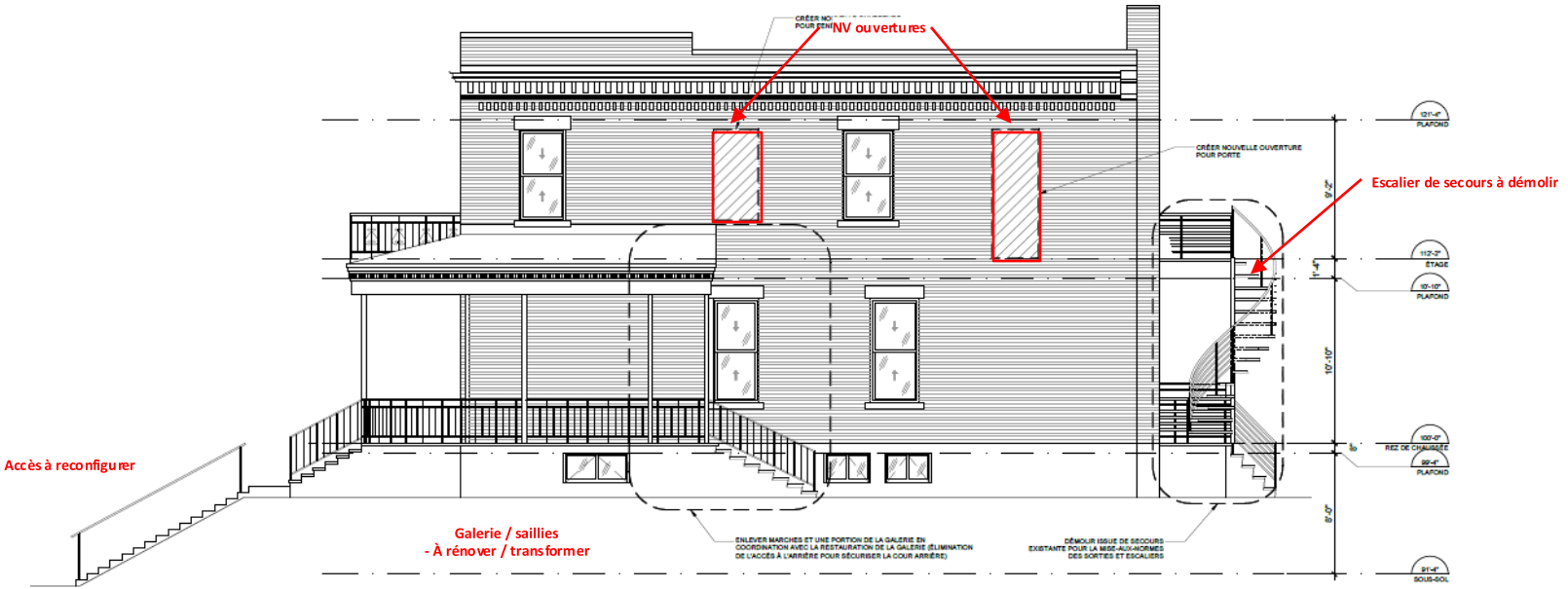
AUCUNE ENTRÉE CHARRETIÈRE



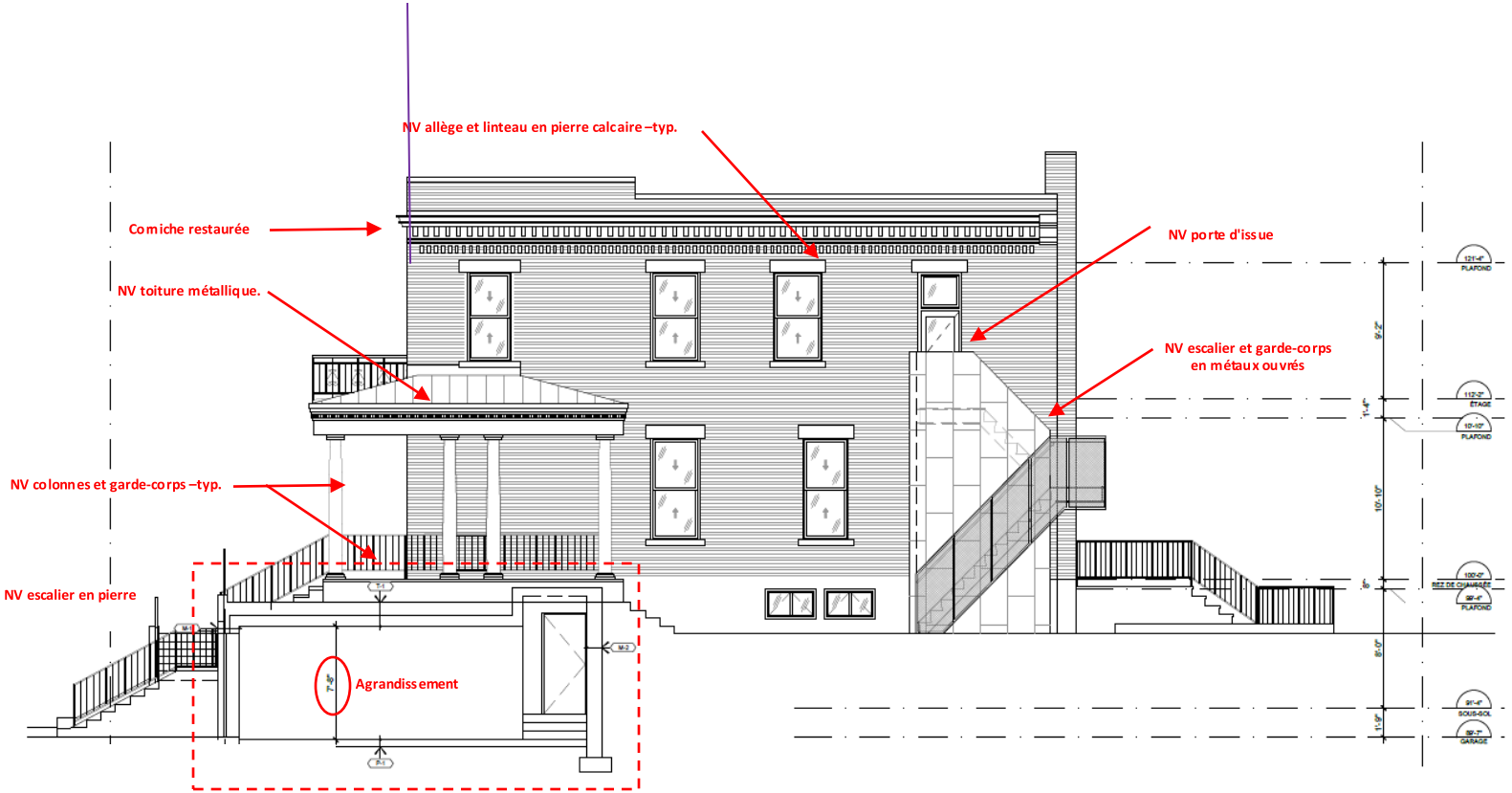
Élévation principale
Existant / démolition



Élévation principale
Réaménagement proposé



Élévation latérale
Existant / démolition



Coupe -élévation (mur latéral)
Réménagement proposé



Perspective sur le jardin
(cour latérale)



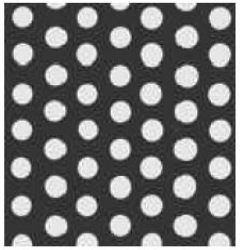
MÉTAL PRÉ-PEINT

TOITURE EN MÉTAIL PRÉ-PEINT, MAC-MÉTAL MS AUTHENTIQUE, COULEUR ANTHRACITE



BRIQUE

NOUVELLE BRIQUE APPAREILLÉE À LA BRIQUE EXISTANTE
VARSITY SMOOTH, CANADA BRICK, FORMAT QUÉBEC 8"



MÉTAL PRÉ-PEINT PERFORÉ

POUR L'ISSUE DE SECOURS, DES PANNEAUX DE MÉTAL PRÉPEINT PERFORÉS SERONT UTILISÉS RUSSEL METALS, PERFORATION N. 108 3/8" ROND 1/2" CENTRES DÉCALÉS, SURFACE OUVERTE À 51%

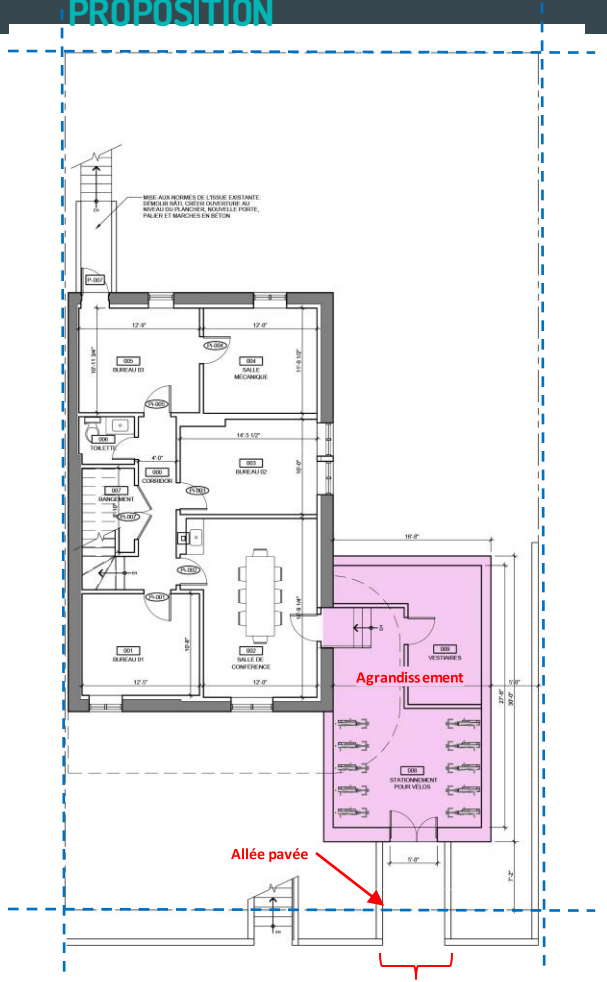


PIERRE

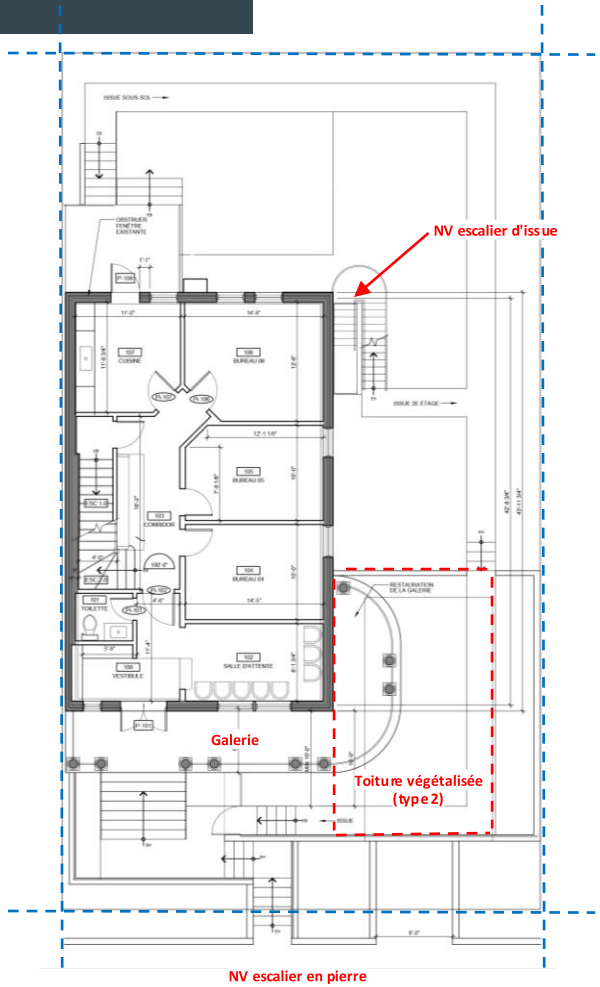
LES MURS DE SOUTÈNEMENT DOIVENT ÊTRE DE PIERRE NATURELLE. COURONNEMENT EN PIERRE

COMPOSITION DE PIERRE:

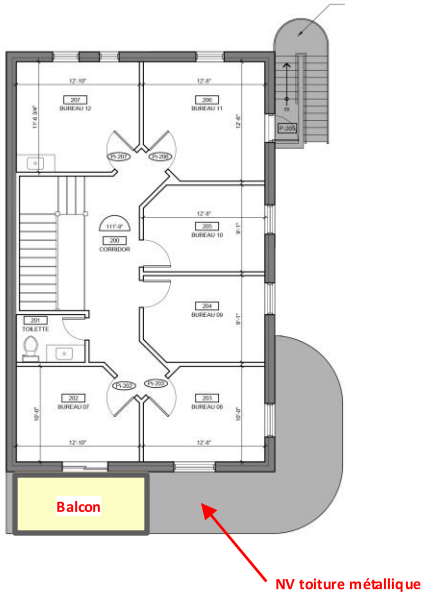
- 6% JAUNE PAR 12" BLUESTONE
- 8% RUSTIQUE BLEU CIEL
- 6% RUSTIQUE BRUN GRIS
- 16% RUSTIQUE JAUNE MARBRÉ
- 10% RUSTIQUE ST. MARC
- 54% RUSTIQUE JAUNE PÂLE/GRIS CENDRE



Plan du sous-sol
Réménagement proposé



Plan du RDC
Réménagement proposé



Plan de l'étage
Réménagement proposé

3003568466		3471, avenue Girouard	SS-B	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 à vocation commerciale (depuis 1995) - année de construction: 1917
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 reconfiguration proposée de l'accès au bâtiment est jugée compatible avec le style et la situation de l'immeuble (différence de niveau importante). Les modifications à l'apparence s'inscrivent dans une démarche visant à restaurer le caractère et les qualités architecturales du bâtiment.
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	O	Le projet prévoit la construction d'un escalier monumental en pierre naturelle ainsi que des ouvrages de soutènement qui risquent d'altérer le profil du talus existant et d'entraîner l'abattage des arbres en cour avant (3).
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 matériaux et des composantes architecturales proposés 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;	O	Le projet favorise la mobilité active et tire parti de la situation exceptionnelle de l'immeuble face au parc, en bordure d'un axe cyclable névralgique; il ne prévoit aucun nouvel espace de stationnement ni d'entrée charretière.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	La réfection de l'accès ainsi que la mise aux normes des moyens d'évacuation du bâtiment participent à améliorer la sécurité de l'immeuble.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet vise à améliorer la sécurité ainsi que l'apparence générale du bâtiment. L'intervention permet de restaurer et mettre en valeur les caractéristiques architecturales distinctives du bâtiment mais également de rehausser la performance énergétique du bâtiment; elle contribue de surcroît à assurer la pérennité de l'occupation du lieu.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	La topographie escarpée du talus ne permet pas d'aménager un parcours sans obstacle.
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	Aucune information sur l'éclairage extérieur proposé.
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	Aucun espace de stationnement n'est prévu sur le site.
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 un secteur significatif soumis à des normes (B) dont la valeur repose sur une certaine unité typologique et le niveau général de conservation des caractéristiques originales des bâtiments. Le projet, malgré son impact sensible sur la topographie et la végétation existantes du site contribue significativement au maintien et à l'évolution du patrimoine architectural du secteur.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande à la condition suivante:				
			O	Assurer une protection adéquate sinon le remplacement des arbres menacés d'abattage en cour avant.

3003568466	Modification au volume_3471, avenue Girouard	SS-B	Bâtiment à vocation commerciale (construction 1917)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	La restauration des caractéristiques originales du bâtiment (parement, saillies, couronnement, etc.) contribue à rehausser la valeur symbolique de l'immeuble et des propriétés implantées en bordure du parc. L'ajout proposé d'un espace d'entreposage pour vélos favorise la mobilité active et l'utilisation sécuritaire des infrastructures aménagées sur l'avenue Girouard.
	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 est entièrement situé sous le niveau du rez-de-chaussée; Les formes traditionnelles et la qualité des matériaux proposés contribuent à l'intégration du projet dans son environnement.
	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 certaine préséance; l'agrandissement et le nouvel escalier monumental redéfinissent la relation du bâtiment à son site mais également la perception de l'immeuble depuis la rue.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	L'agrandissement est encaissé dans le talus, devant le plan d'alignement caractéristique des constructions du secteur. L'escalier ainsi que le muret de pierre (plates-bandes) sont en partie implantés dans l'emprise publique.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	L'agrandissement proposé modifie la topographie actuelle du talus en façade et implique l'abattage de 3 arbres en cour avant. **Recommandation:** exiger le remplacement de ces arbres.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	N/A	L'alignement des constructions implantées le long de l'avenue Girouard est généralement cohérent; La dénivellation du terrain impose des aménagements en terrasse et des emmarchements importants en cour avant.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet 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.	O	Le projet tire parti de la localisation exceptionnelle du bâtiment et de la présence d'une piste cyclable bidirectionnelle aménagée sur l'avenue Girouard. Aucun espace de stationnement véhiculaire ou entrée charretière qui risquerait d'altérer la continuité recherchée et la sécurité du parcours piéton.
	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 spécifié ou décrit dans le projet.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	L'agrandissement est traité comme une plinthe et se distingue par sa matérialité de l'architecture du bâtiment existant. Le projet améliore l'apparence du bâtiment et renforce son intégration dans le contexte.
	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 sélectionnées est en accord avec la valeur de l'immeuble et sa situation dans la ville. La pierre naturelle proposée s'apparente au moellon utilisée dans le terrassement des bâtiments voisins.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	L'agrandissement est encaissé dans le talus et présente une façade entièrement maçonnée. Ce parti s'apparente au traitement typique des soubassements ou des ouvrages de soutènement et est jugé approprié au contexte.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	L'agrandissement est traité en continuité du nouvel escalier monumental reliant les niveaux de l'entrée principale et du trottoir; Le volume de l'agrandissement prévoit l'aménagement d'une toiture végétalisée 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 rehausse l'expression architecturale de la résidence; Le projet prévoit notamment une restauration soignée du parement, des saillies et du couronnement.
	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 en bois à double battant. Cette ouverture ne procure aucun éclairage naturel à l'intérieur de l'espace d'entreposage pour vélos.
	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 la rénovation complète de la galerie en bois existante ainsi que l'aménagement d'une cour paysagère dont une partie recouvre le toit de l'agrandissement.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	La restauration des saillies en façade contribue à l'intégration du projet dans son environnement. Le projet comprend également l'installation d'un escalier de secours métallique en cour latérale et dont le traitement moderne met en valeur les éléments conservés du bâtiment original.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003568466	Modification au volume_3471, avenue Girouard	SS-B	Bâtiment à vocation commerciale (construction 1917)
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 la reconfiguration de l'escalier existant, renforçant du coup la monumentalité du dispositif d'accès.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	O	Le traitement de l'accès à l'espace d'entreposage pour vélos souligné par une porte en bois à double battant est à la fois original et raffiné; cette ouverture permet d'animer la surface de maçonnerie du soubassement.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet vise la restauration des caractéristiques architecturales du bâtiment (parement, corniche); il comprend l'utilisation de matériaux et composante de grande qualité (pierre naturelle, métaux ouvrés, portes et fenêtres haut de gamme, etc.)
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à favoriser l'éclairage et la ventilation naturelle.
	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 modulaire de ton naturel.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet prévoit l'installation d'un système de toiture végétalisée intensive - voir devis. Cette toiture est accessible et aménagée en continuité avec l'espace de la cour paysagère.

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	La topographie existante du terrain est transformée. Le reprofilage proposé du talus affecte la perception à partir de la rue.
	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 implique l'abattage des arbres existants (3) à la limite de la propriété; **Recommandation:** exiger le remplacement des arbres abattus.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	Le projet n'a pas d'impact sur les arbres situés sur les propriétés voisines; Les aménagements proposés en cour avant permettent la plantation d'arbres sur le domaine public.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	**Suggestion**: prévoir espace d'entreposage pour bacs roulants dans le garage.
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	Aucune information sur les plantations proposées à cette étape. **Recommandation:** exiger une liste des essences végétales sélectionnées en fonction de ce critère.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	O	Aucune information sur les plantations proposées à cette étape.
	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 contribue à améliorer le verdissement dans les cours et surpasse le taux minimum exigé (25% minimum). Le projet privilégie l'utilisation de pavés perméables pour le revêtement des sentiers et allées piétonnes.
	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;
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	L'accès principal au bâtiment est adéquatement signalé.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	O	Aucune information sur la construction de l'escalier ou l'aménagement des sentiers.
	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	Aucun espace de stationnement véhiculire n'est prévu dans le projet.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	O	Le projet prévoit l'aménagement d'une aire de stationnement pour vélos avec vestiaire /douches directement accessible depuis le trottoir; cette mesure tend à favoriser les déplacements actifs des occupants et visiteurs.
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	O	

- Considérant que le projet est réputé conforme à l'ensemble des dispositions réglementaires applicables;
- Considérant que le projet permet de restaurer les caractéristiques originales du bâtiment (parement, saillies, couronnement);
- Considérant que le projet contribue à améliorer la sécurité des moyens d'évacuation de l'immeuble;
- Considérant que la disposition des nouvelles ouvertures proposées sur le mur latéral est cohérente avec le dessin de l'élévation;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes proposés est en accord avec la valeur de l'immeuble et participe à l'intégration du projet;
- Considérant que la modification proposée au volume n'a aucun impact sur l'ensoleillement ou les vues des propriétés voisines;
- Considérant que la proposition participe à améliorer le verdissement de la propriété et à rehausser l'apparence générale du bâtiment;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276), ainsi qu'aux dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Assurer une protection adéquate sinon le remplacement des arbres menacés d'abattage en cour avant;
- Fournir un plan d'aménagement extérieur détaillé incluant la liste des végétaux sélectionnés - en accord avec les critères énoncés;
- Fournir les plans de structure de l'agrandissement ainsi que les détails de construction des escaliers en pierre et des ouvrages de soutènement.

Suggestion: Réévaluer le traitement des parcours d'évacuation (allées pavées) en cour latérale au profit de couvre-sol végétal.



La circulation dans le secteur est déjà importante puisqu'on se trouve près des accès à l'autoroute 15 et qu'on retrouve une voie cyclable bidirectionnelle. L'ajout d'une affluence importante et constante de clients tout au long de la journée pourrait créer des conflits. Les stationnements réservés pour la garderie devront être retirés. Par ailleurs, l'ajout d'une allée d'accès et d'un stationnement souterrain crée un mur en pierre imposant en façade du bâtiment pour un espace de stationnement, ce qui est peu avantageux. Le verdissement de cette cour devrait être privilégié.

En conclusion, nous vous suggérons de vous conformer à la réglementation en vigueur qui autorise déjà la transformation du bâtiment existant en un espace multifonctionnel pour professionnels. Le projet proposé dépasse largement le minimum autorisé pour un usage dérogatoire dans une zone où seul l'usage habitation est autorisé. **Dans un contexte de pénurie de logements et d'un taux record des espaces à bureaux disponibles, la modification de volume du bâtiment pour autoriser l'agrandissement de l'usage déjà dérogatoire ne devrait pas être privilégiée.**

Les principaux critères auxquels nous avons porté une attention particulière ont pour objectifs de participer à la création d'un quartier complet, de contribuer à rehausser la qualité du paysage, de favoriser la transition écologique, de contribuer à la création d'un ensemble bâti cohérent, harmonieux et innovant, et de renforcer la relation avec la rue et les espaces extérieurs publics et privés.

Avis préliminaire
(extraits)



CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 septembre 2025

PIIA – 3511, avenue de Vendôme
Demande de permis #3003564275

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection du balcon, de la galerie et de l'escalier en façade sans modifier les dimensions générales actuelles des saillies;
- Remplacement / mise aux normes des rampes et balustrades existantes;
- Remplacement des colonnes de support;
- Remplacement partiel du parement de brique au couronnement (corniche en bois retirée il y a plus de 25 ans).

02 ANALYSE

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

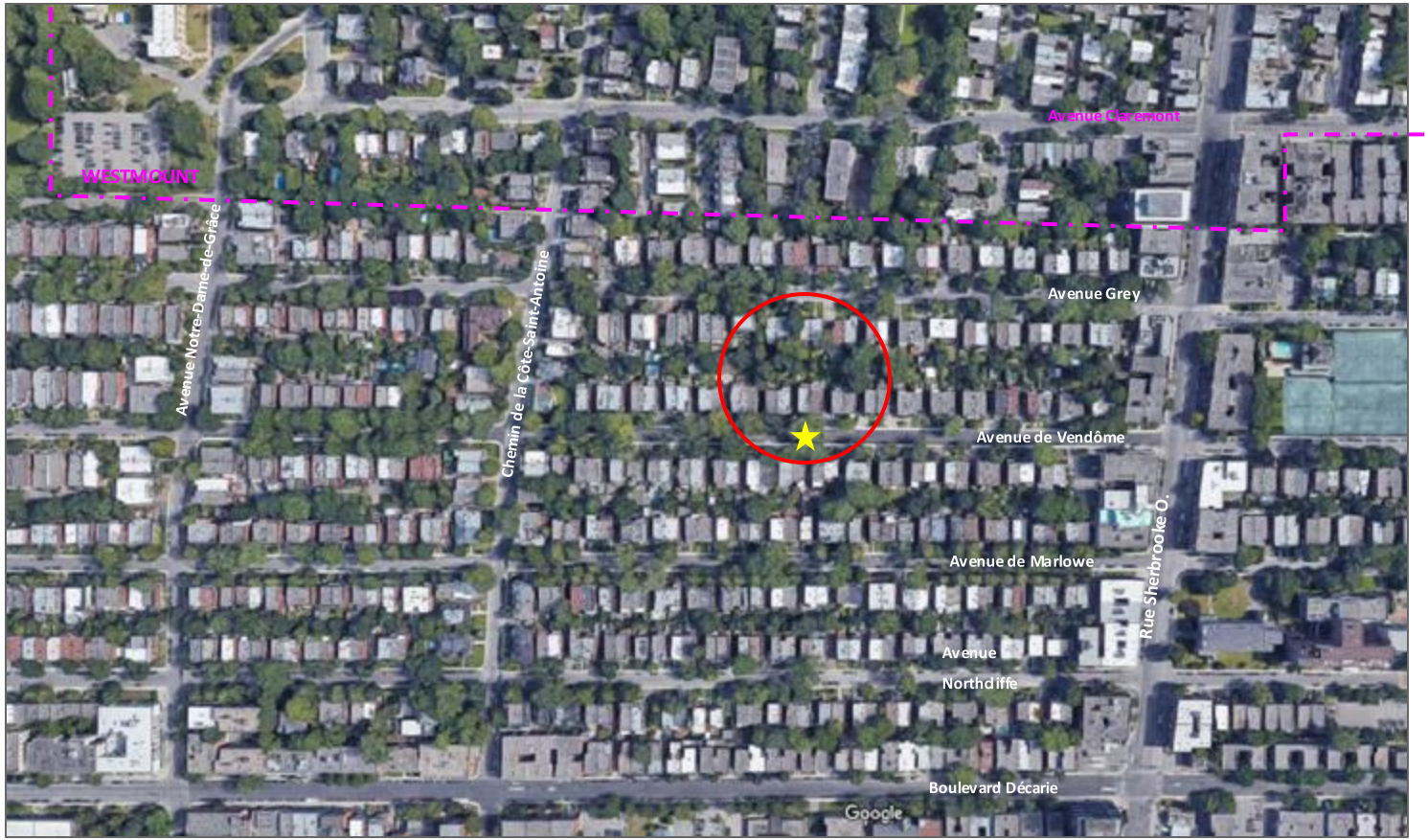
(*) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 91 du Règlement d'urbanisme puisque l'intervention modifie la forme et l'apparence actuelles des caractéristiques architecturales visées**.

(**) L'apparence des composantes d'origine n'a pu être établie.

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Limite d'arrondissement (Westmount);
- Secteur résidentiel cossu;
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Déclivité du terrain;
- Arbres matures;

- Bâtiment unifamilial jumelé;
- Année de construction: 1915



APERÇU GÉNÉRAL

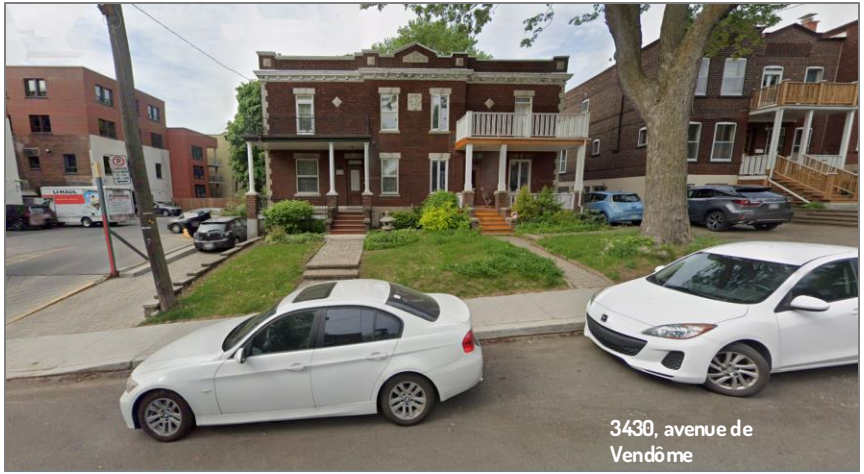


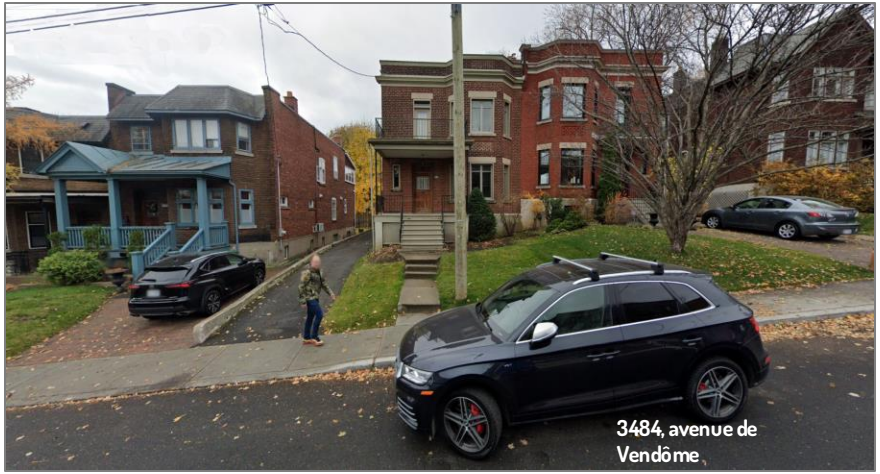


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

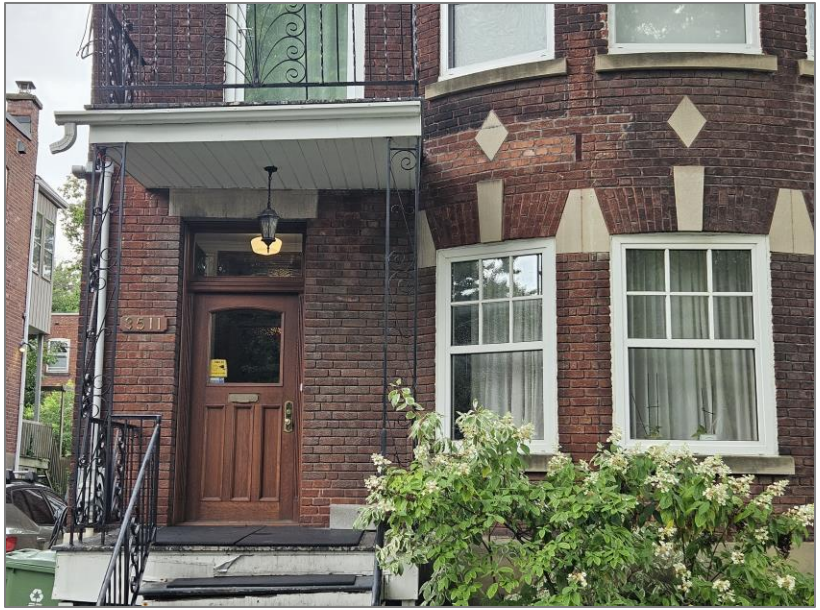

3569, avenue de Vendôme


3425, avenue de Vendôme


3430, avenue de Vendôme


3484, avenue de Vendôme

SITUATION ACTUELLE



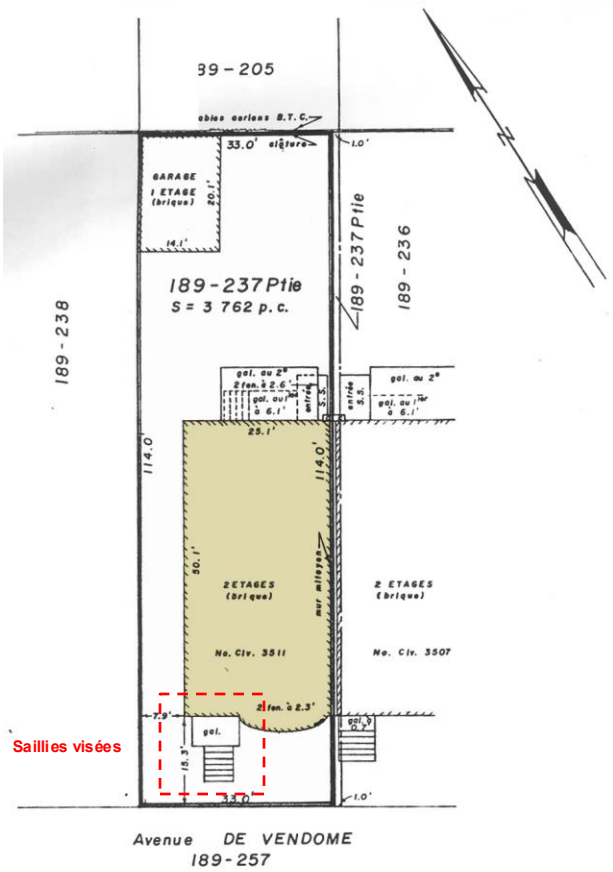




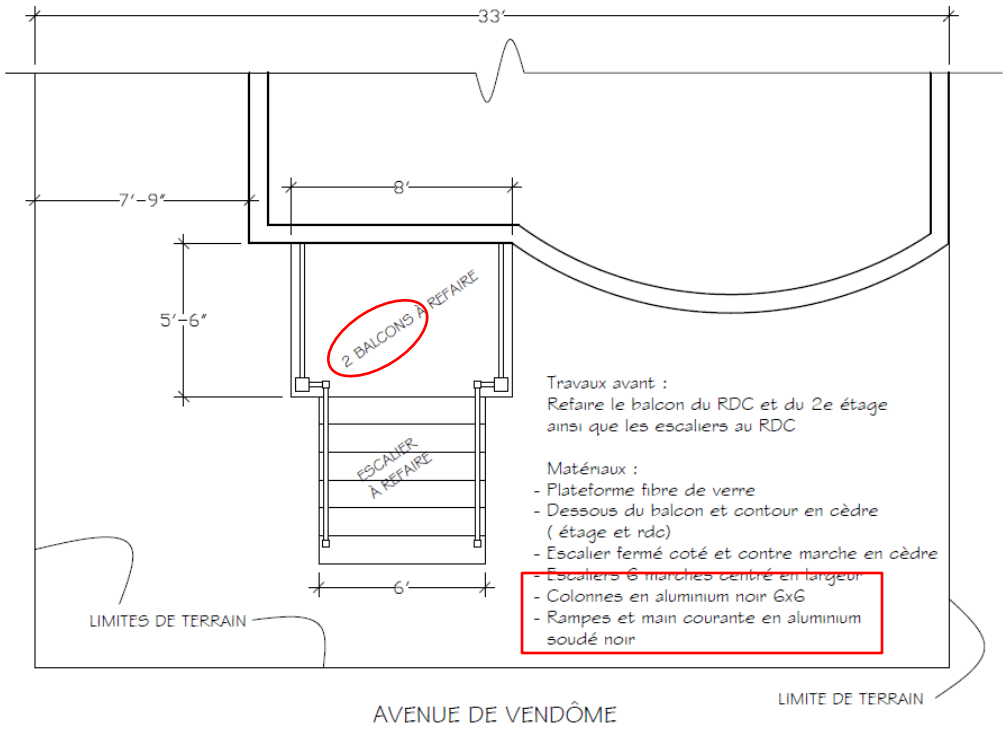




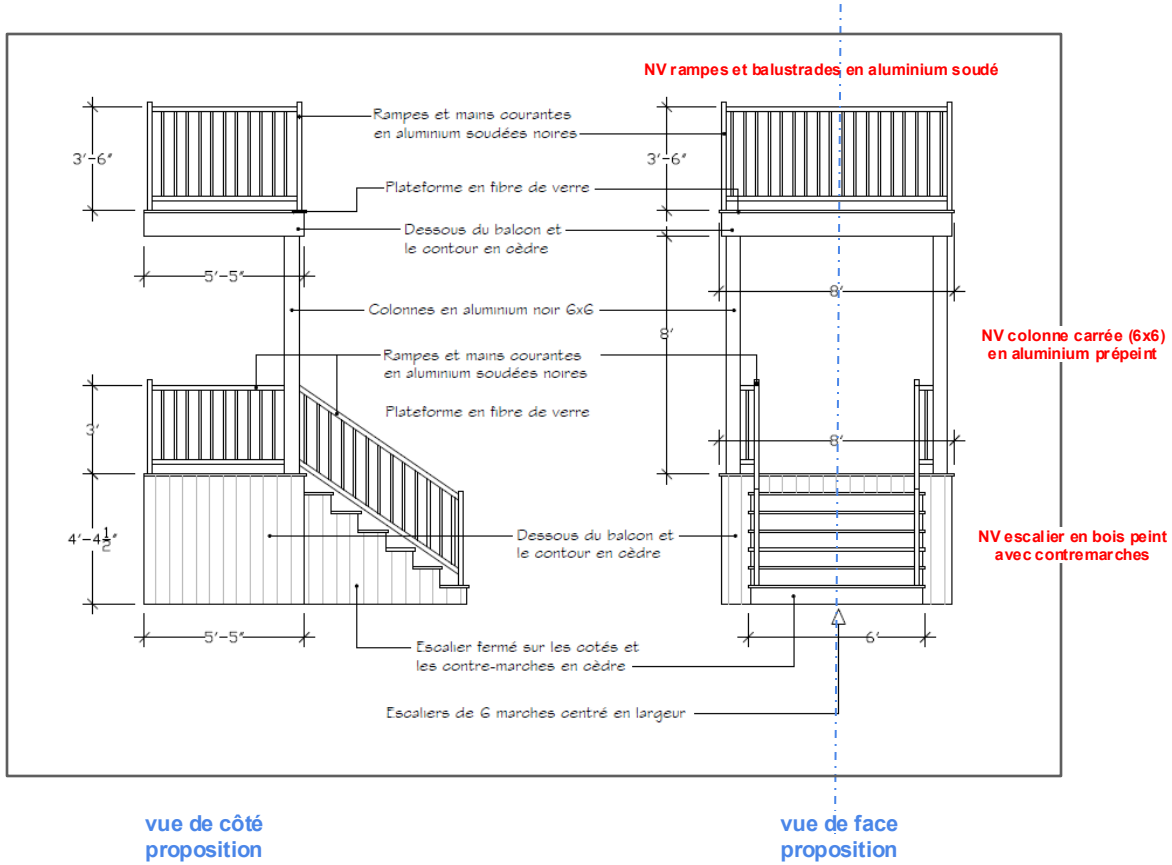




CL_1985



Réaménagement
Vue en plan



vue de côté proposition

vue de face proposition

LES ENTREPRISES DYNAMIK CONSTRUCTION INC.
2641b Chemin Saint-Charles
Terrebonne QC J6W 5Y1
5149416712
info@entreprisesdynamik.com
Nº d'inscription à la TPS/TVH : 715528337
Nº d'enregistrement de la TVQ : 1227488880

SOUMISSION

ADRESSE
[redacted]
3511 Vendôme
Montréal QC H4A3M6

SOUMISSION Nº 1258
DATE 2025-06-12

DESCRIPTION	MONTANT
Balcons avant : -Démolition des 2 balcons ainsi que l'escalier -Installation de pieux vissés -Nouveaux balcons en fibre de verre -Nouvel escalier avec marches en fibre de verre -Fermeture de l'escalier et des dessous de balcons en cèdre -Nouvelles colonnes en aluminium noir -Nouvelles rampes en aluminium soudé noir	[redacted]

Devis pour ragréage du parement de brique

PROCÉDÉ :

Retirer une partie de la brique existante au niveau des anciens porte-à-faux afin de crée de l'espace pour couper les morceaux de bois exposés au intempéries et sujet a infiltration d'eau pour pouvoir ensuite remettre de la brique équivalente a celle en place présentement.





3003564275		3511, avenue de Vendôme	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**
				Bâtiment unifamilial jumelé - année de construction: 1915
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 les dimensions actuelles des saillies en façade; les composantes proposées sont jugées compatibles avec le style architectural de l'immeuble. Selon l'information recueillie, la corniche en bois a été retirée il y a plus de 30 ans; les travaux de maçonnerie projetés visent à assurer l'étanchéité et le maintien des caractéristiques du parement de maçonnerie.
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 (balcons, escalier et balustrades en bois peint) est en accord avec la valeur de l'immeuble. Le projet s'intègre discrètement au cadre bâti environnant; il améliore l'apparence générale du bâtiment et permet d'assurer la sécurité des saillies.
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 représente une occasion manquée de restaurer les caractéristiques originales du bâtiment et de renforcer l'unité avec son voisin jumelé. Les composantes modernes proposées en aluminium soudé sont dépourvues des qualités décoratives qui participaient à singulariser les bâtiments de l'époque.
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 (C) dont la valeur repose sur une certaine unité typologique ainsi que sur le niveau général de conservation des caractéristiques architecturales d'origine. Le projet contribue au maintien et à une certaine évolution du patrimoine architectural du secteur.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande.				
			O	

- Considérant que la modification proposée pour la marquise est compatible avec le style de l'immeuble et la composition de la façade existante;
- Considérant que la qualité des matériaux et le répertoire des formes traditionnelles proposés contribuent à l'intégration du projet dans son contexte;
- Considérant que les travaux au niveau du couronnement projetés visent à assurer l'étanchéité de l'enveloppe et le maintien des caractéristiques originales du parement de maçonnerie (couleur, texture, relief, appareillage, etc.);
- Considérant que le projet contribue à améliorer l'apparence actuelle du bâtiment ainsi que la sécurité des saillies;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.

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

Remarque:

De l'avis de la Division de l'urbanisme, le projet représente une occasion manquée de restaurer les caractéristiques distinctives du bâtiment et de renforcer l'unité avec son voisin jumelé. Les composantes modernes proposées en aluminium soudé sont dépourvues des qualités décoratives et du soin qui caractérisaient le traitement en façade des résidences bourgeoises de l'époque.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 septembre 2025

PIIA – Modification au volume
6245, avenue Mountain Sights
Demande de permis #3003556697

01 CONTEXTE

Projet de transformation et de modification au volume d'un bâtiment principal comprenant:

- Le réaménagement partiel des aires de plancher sur trois niveaux;
- La mise aux normes d'un logement existant au sous-sol;
- Un agrandissement d'un étage en cour arrière ;
- L'ajout d'un escalier de secours et la modification d'une ouverture visible depuis la voie publique (non visée).

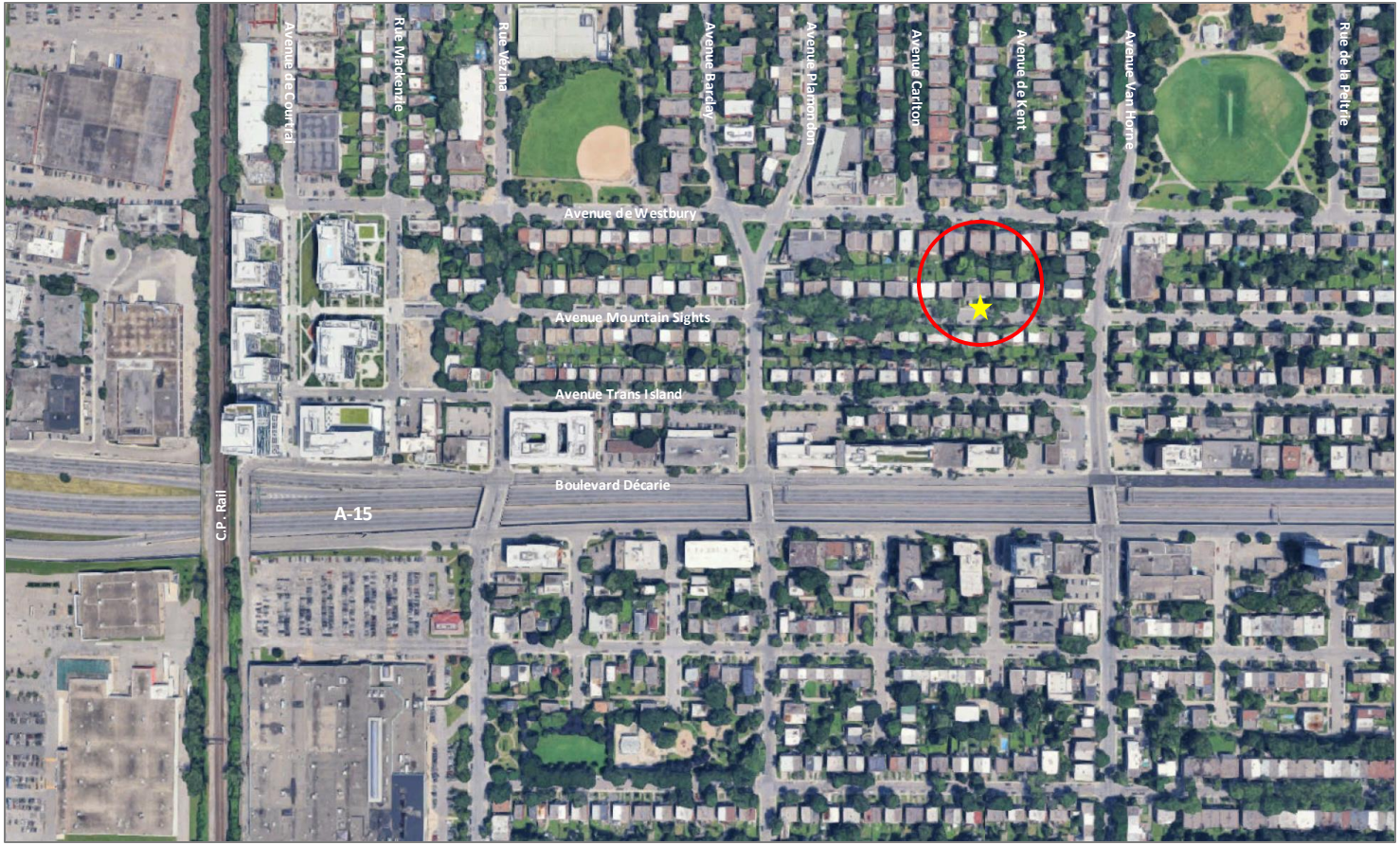
02 ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;
Le projet est assujetti au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 022 17379).

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION



- District de Snowdon;;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Proximité des commerces (pôle Westbury);
- Présence institutionnelle et communautaire;
- Accès à l'autoroute A-15;
- Relative unité des types et des styles;
- Couvert végétal important.

- Duplex jumelé;
- Partie d'un développement d'ensemble;
- Année de construction: **1951**



APERÇU GÉNÉRAL

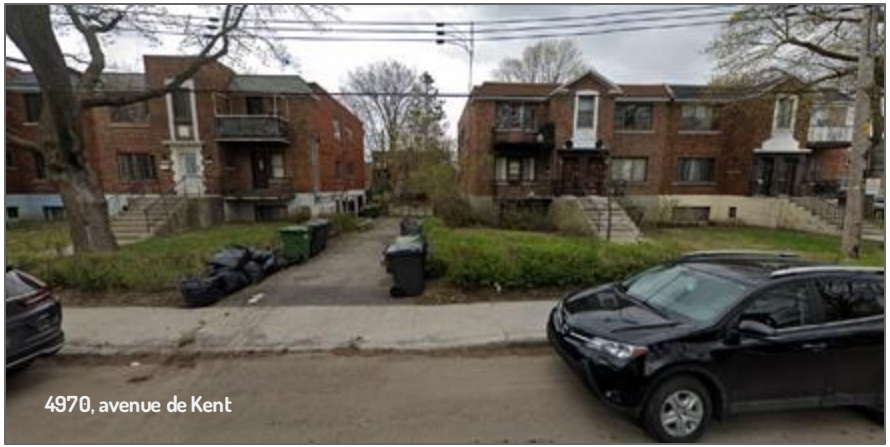


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

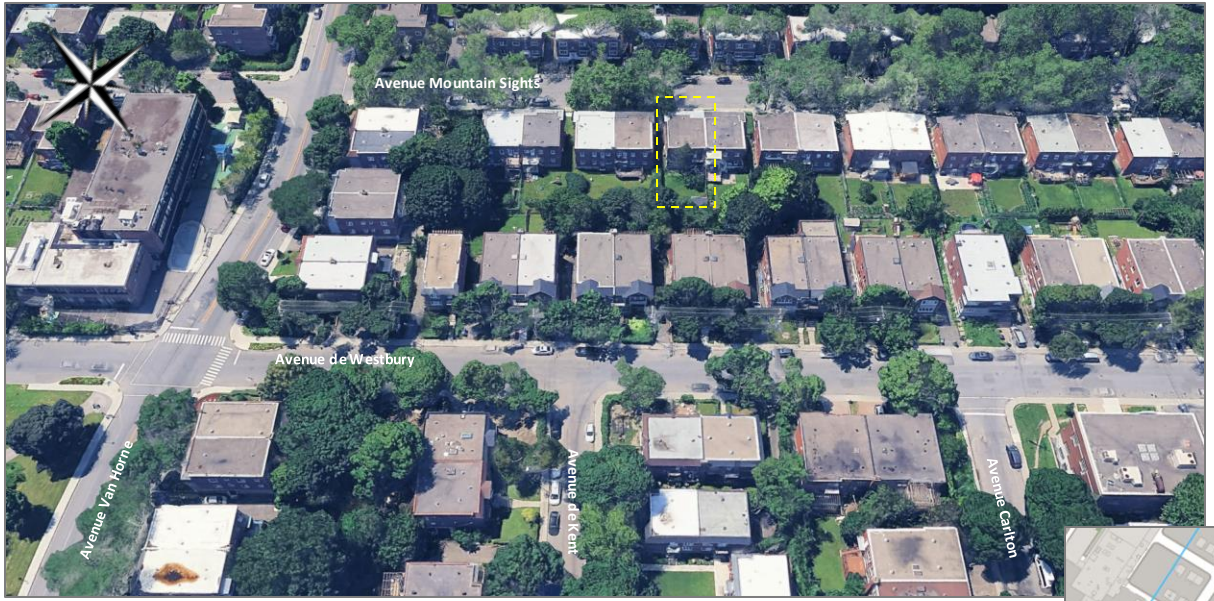

4975, avenue de Kent


4915, avenue de Kent


4940, avenue de Kent


4970, avenue de Kent

SITUATION ACTUELLE



Zone
0096

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

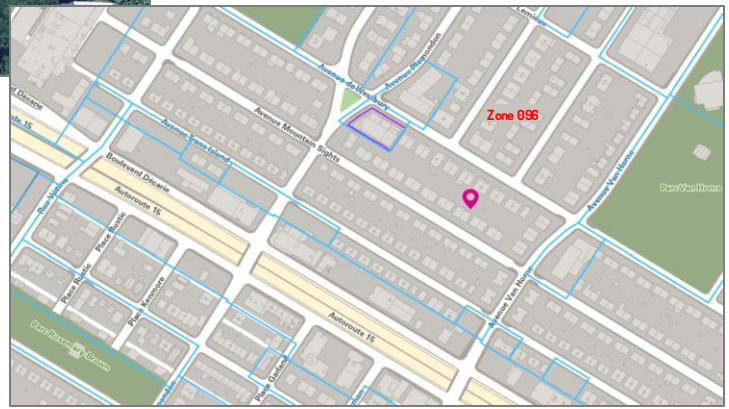
Verdissement: 30% (minimum)

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

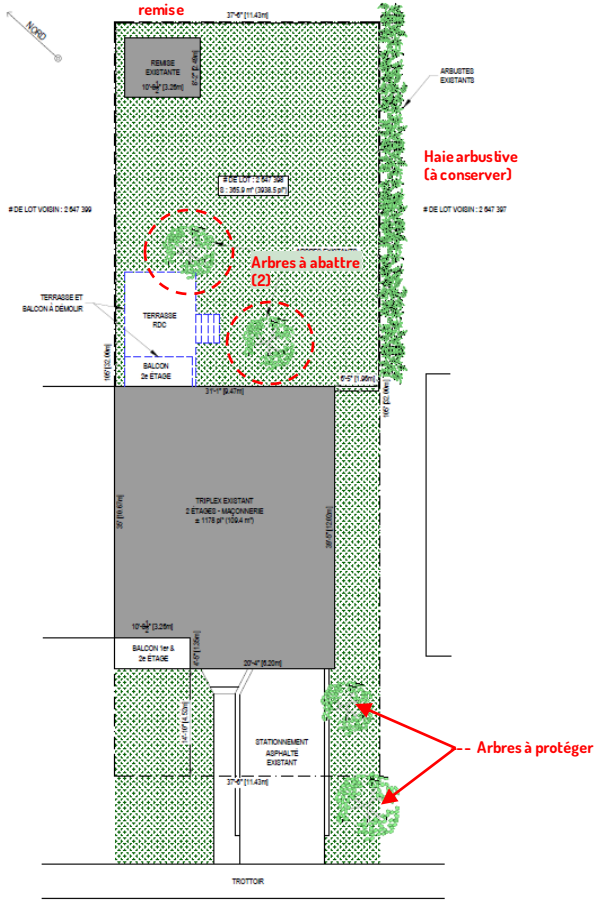






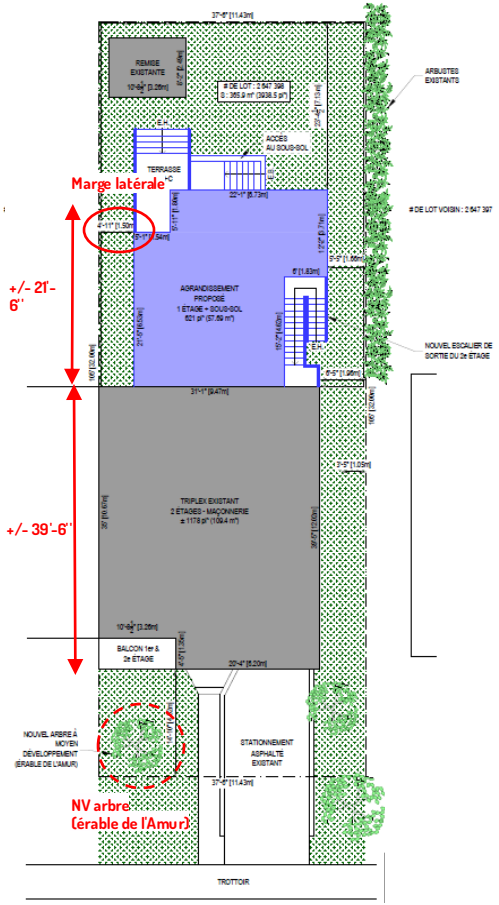


IMPLANTATION



Situation existante

Le projet tend à maximiser le taux d'implantation autorisé dans la



Situation projetée

STATISTIQUES DU PROJET

Superficie du terrain: 3938 p.c. (365,9 m.c.)

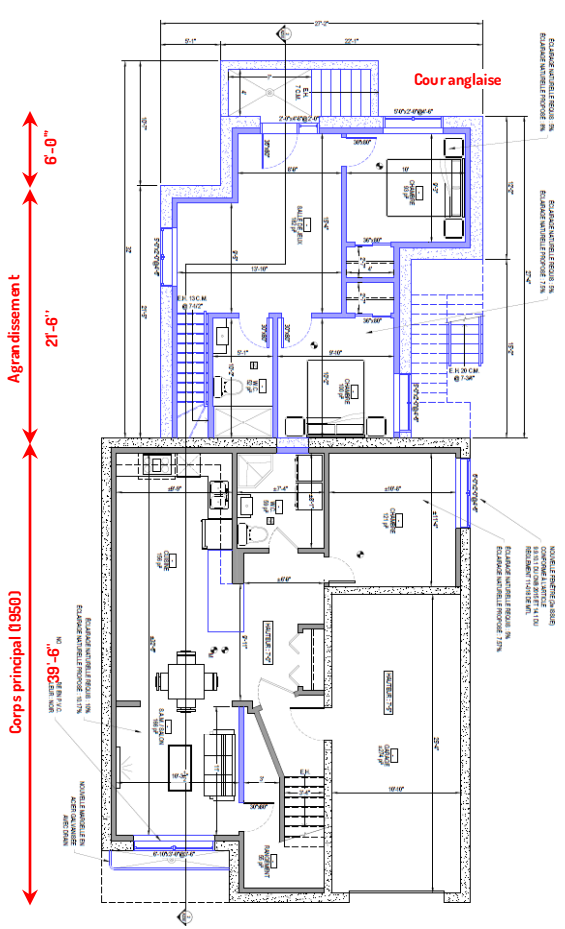
Aire de bâtiment: 1178 p.c. (109,4 m.c.)
Dépendance (remise) 87,4 p.c. (8,1 m.c.)

Agrandissement (1 étage): 621 p.c. (57,7 m.c.)

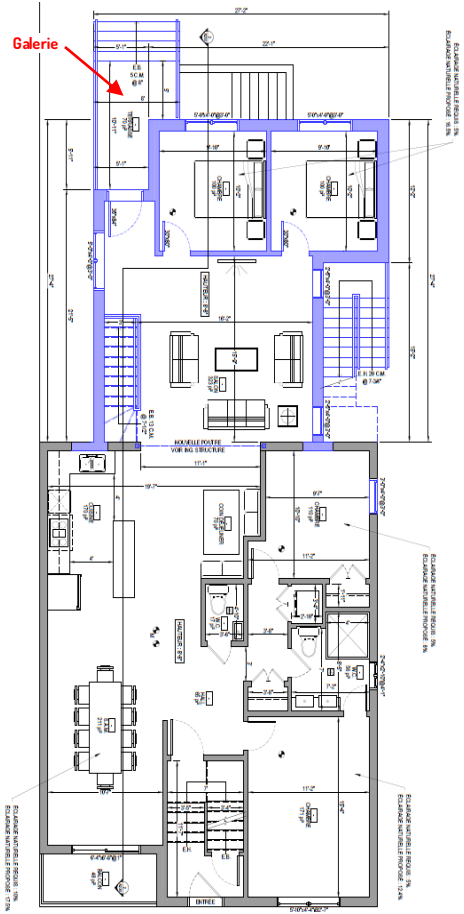
Taux d'implantation actuel: 32,1%
Taux d'implantation projeté: 47,9% (+49,2%)

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

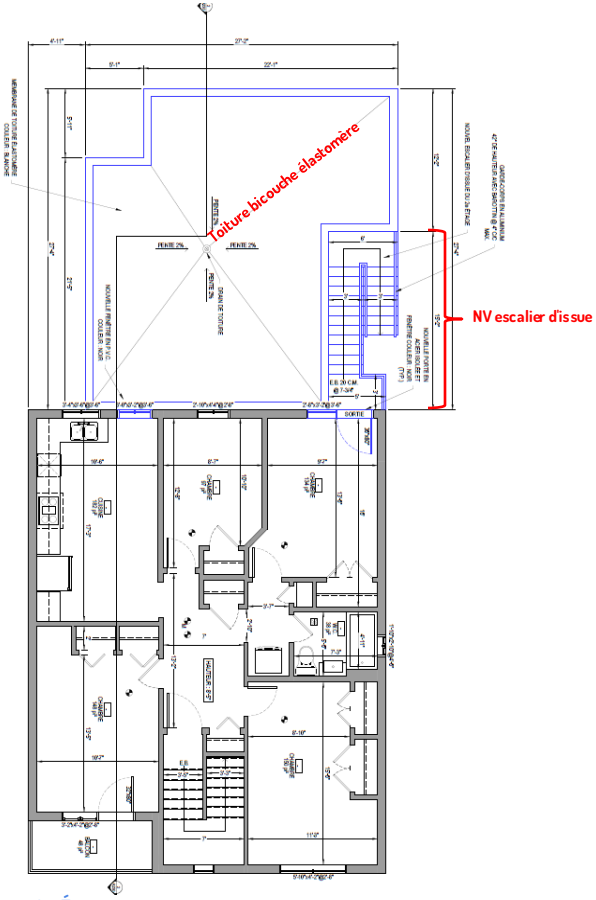
Taux de verdissement projeté: 39,0%
Taux de verdissement minimal: 30,0%



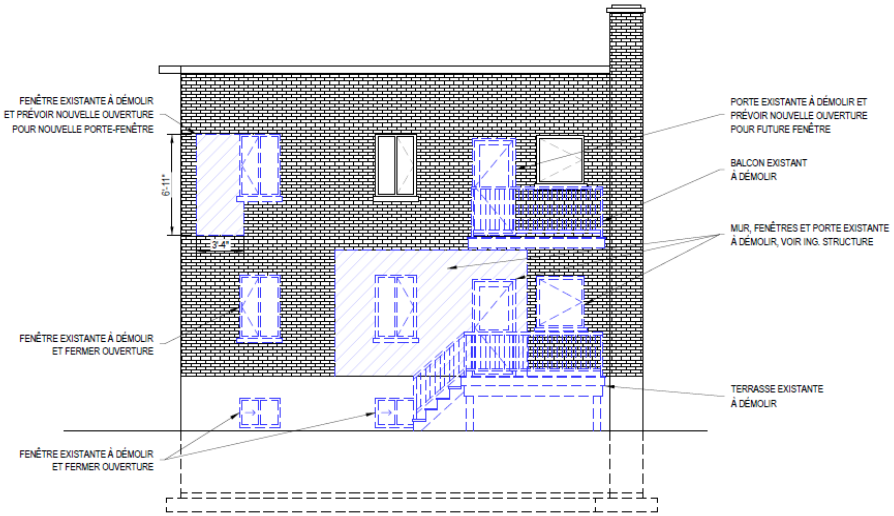
Sous-sol
Réaménagement proposé



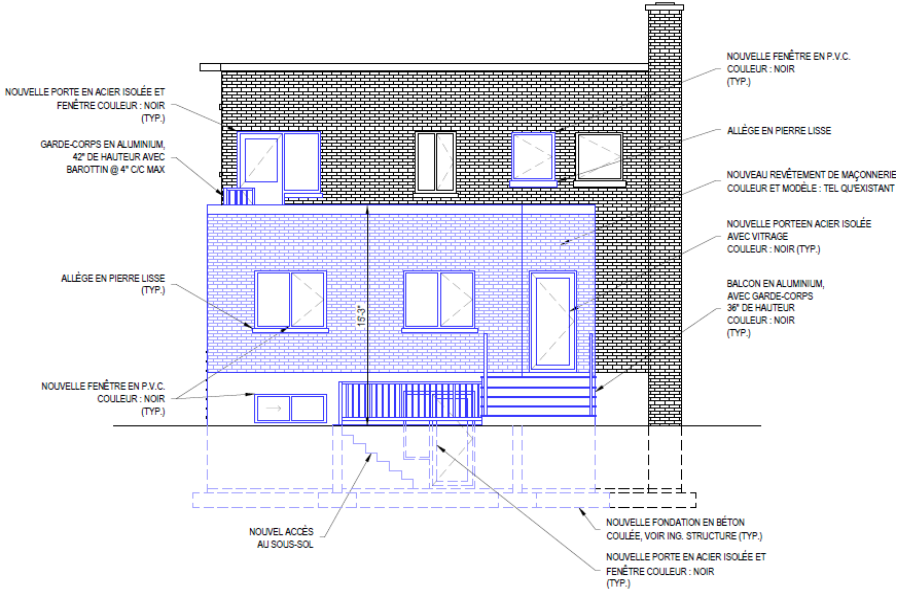
RdC
Réaménagement proposé



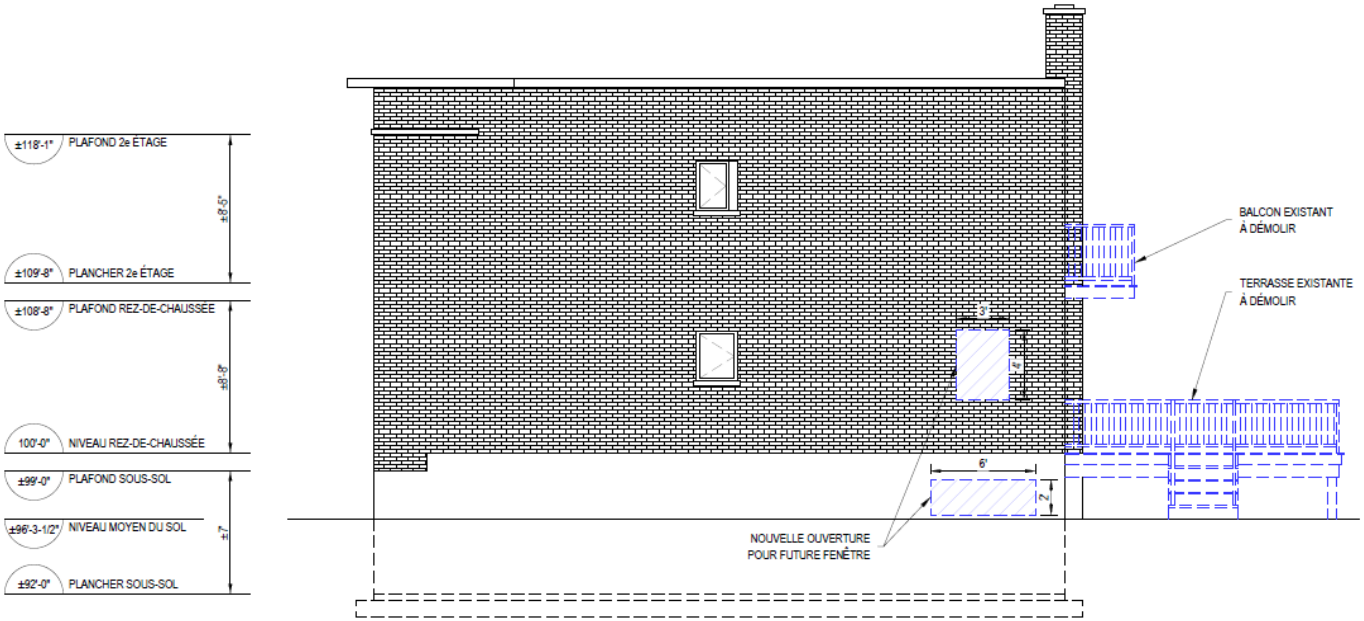
2e Étage
Réaménagement proposé



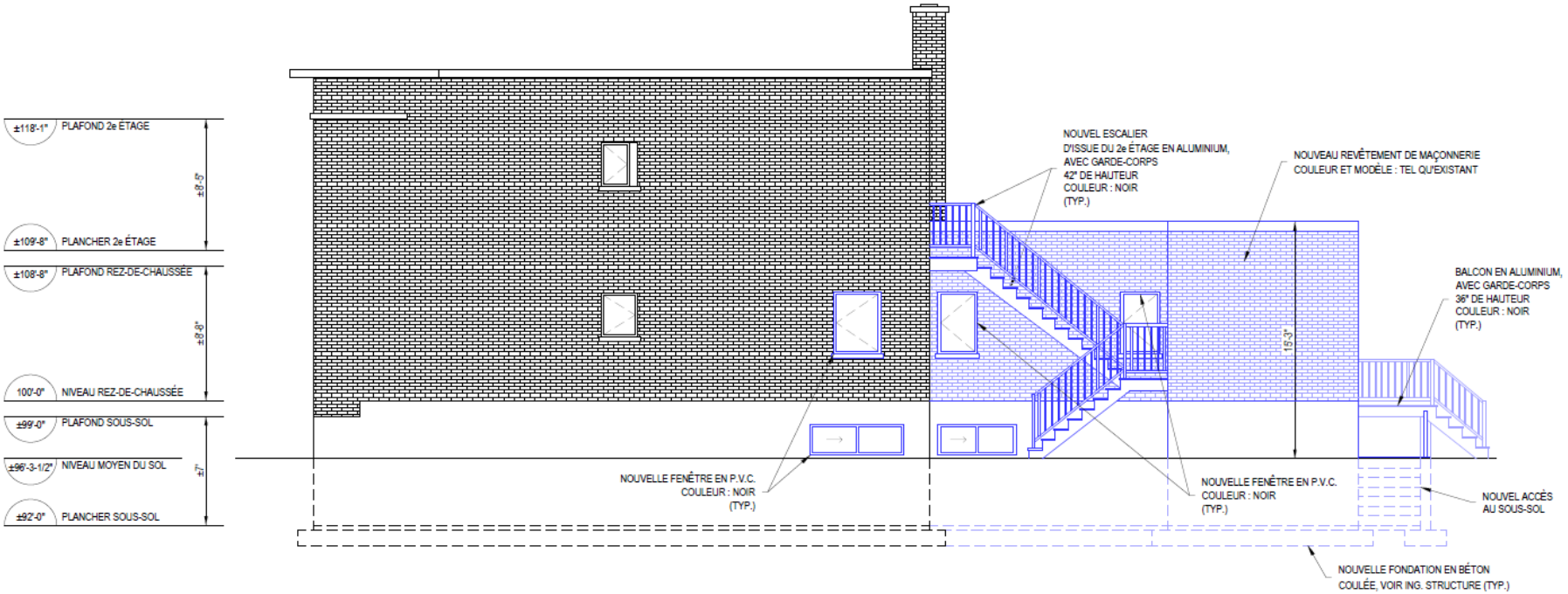
Élévation arrière
Existant / démolition



Élévation arrière
Réaménagement proposé



Élévation latérale
Existant / démolition



Élévation latérale
Réaménagement proposé

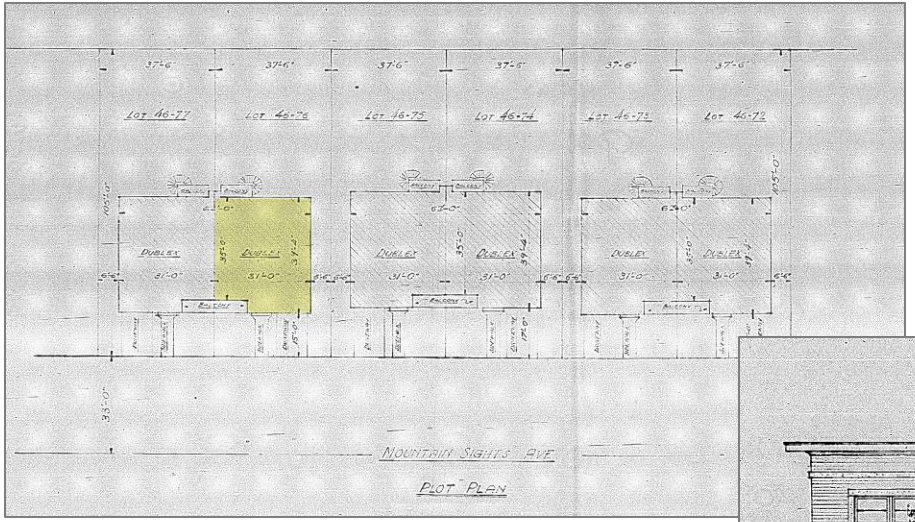
INTÉGRATION ARCHITECTURALE



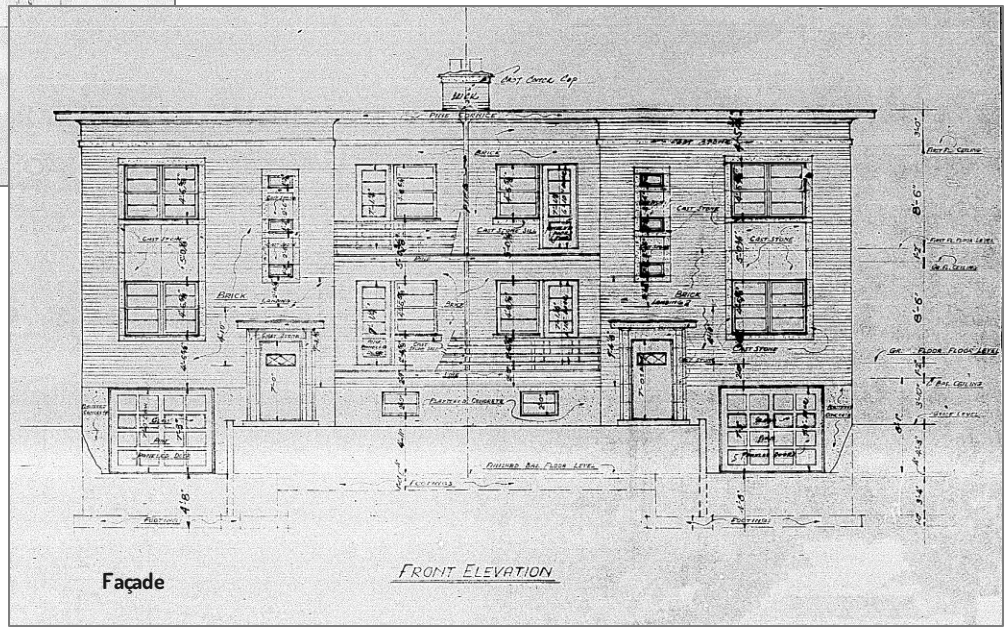






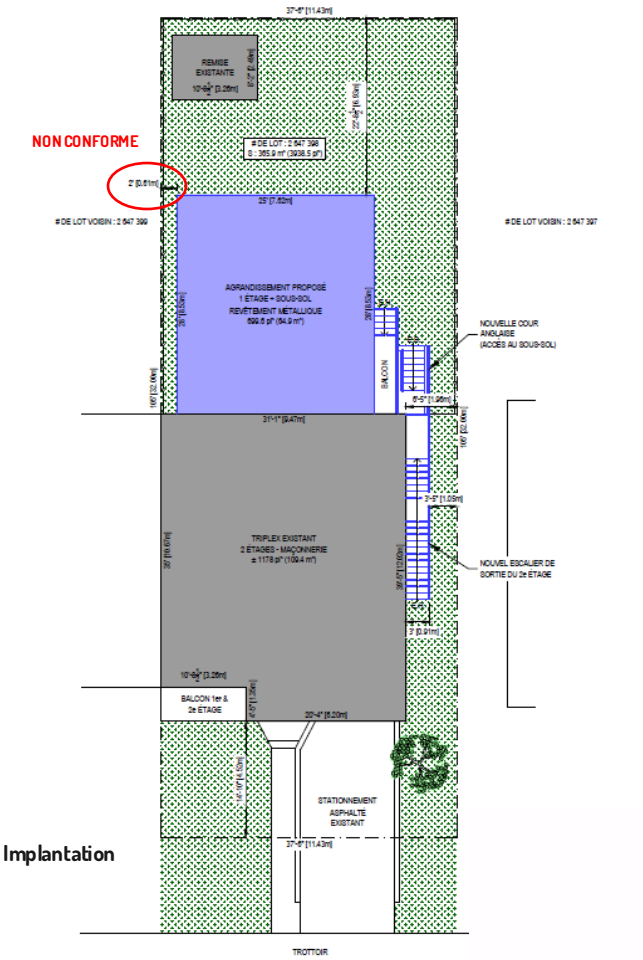


Plan de lotissement



Façade

RÉFÉRENCE (proposition initiale)



Implantation



Intégration architecturale

CRITÈRES DE PIIA

3003556697	Agrandissement en cour arrière_6245, avenue Mountain Sights	N/A	Duplex jumelé (1951)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	N/A	L'agrandissement est implanté en cour arrière. L'implantation n'a pas d'impact sensible sur la forme urbaine.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	L'agrandissement proposé sur un étage tend à maximiser le taux d'implantation autorisé dans le zonage. Le projet propose un ensemble de solutions originales afin de minimiser les impacts de l'agrandissement.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'expression et la préséance du volume d'origine sont conservées. L'échelle du volume ajouté, les retraits et l'articulation à la jonction du corps principal favorisent son intégration au milieu.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance n'est visée.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	L'agrandissement vise à conserver le potentiel d'appropriation de la cour. Le site ne présente aucune vue ou caractéristique paysagère d'intérêt.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	Cadre bâti relativement homogène.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	L'agrandissement est implanté à une distance de 1,5m du voisin jumelé (conforme aux marges prescrites).
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	L'agrandissement est construit sur un étage; Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines sont jugés acceptables.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	L'implantation et le traitement architectural de l'agrandissement contribuent au maintien de l'intimité de la propriété; Le projet vise le maintien d'une haie arbustive implantée sur la limite de propriété.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural de la façade n'est prévu dans le projet.
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une volumétrie simple et des matériaux compatibles avec l'architecture existante. La proposition reprend le traitement caractéristique des constructions du secteur (toit plat, parement de brique d'argile, etc.)
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le parement de brique d'argile modulaire participe à l'intégration du volume de l'agrandissement.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La composition fait usage d'un langage sobre et d'une palette limitée de matériaux.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	L'agrandissement est compatible avec l'architecture du corps principal, la disposition des pièces d'habitation, les niveaux et accès existants.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	N/A	Le bâtiment d'origine ne possède pas de caractéristiques architecturales notables; Outre l'agrandissement d'une ouverture pour la mise en conformité du logement aménagé au sous-sol, le projet ne vise aucune modification à l'apparence du bâtiment en façade.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	Le projet propose des ouvertures généreuses orientées sur la cour qui contribuent à la qualité de l'éclairage naturel.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	Le projet prévoit la reconfiguration complète des saillies sur le mur arrière et des moyens d'évacuation du logement de l'étage; la disposition proposée des terrasses favorise l'appropriation des espaces extérieurs et de la cour.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	L'intégration d'un escalier métallique d'issue à la jonction de l'agrandissement et du corps contribue à articuler le volume ajouté et à distinguer les époques de construction.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003556697	Agrandissement en cour arrière_6245, avenue Mountain Sights	N/A	Duplex jumelé (1951)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal; le volume de l'agrandissement intègre un parement de brique d'argile et une toiture plate typiques des constructions du secteur.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	L'accès principal aux logements est conservé.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Le projet ne modifie pas sensiblement l'expression du bâtiment en façade.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux jugés durables et appropriés au contexte de l'intervention (fondation de béton coulé, parement de brique, toiture à membrane élastomère, etc.).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles; la configuration spatiale du logement et les contraintes d'implantation de l'agrandissement (i.e. façades de rayonnement) limitent l'apport d'éclairage au coeur du plan.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le parement de brique (ton naturel, module et texture appareillés à l'existant) est approprié au contexte.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet est conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur blanche.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	O	L'agrandissement est implanté sur un terrain plat.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	La construction de l'agrandissement implique l'abattage de deux (2) arbres en cour arrière.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	La proposition prévoit le maintien d'un arbre et l'ajout d'un nouvel arbre en cour avant; Le projet ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres dans l'emprise publique.
	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	Un nouvel arbre (érable de l'amur) est proposée n ecour avant.
	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 proposition prévoit l'installation de pelouse et la conservation des haies arbustives existantes.
	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	Malgré un taux d'implantation important, la propriété conserve un taux de verdissement de près de 39% (conforme).
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	N/A	Les surfaces végétalisées favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal et les niveaux de plancher existants ne sont pas modifiés.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	N/A	Outre la NV cour anglaise proposée en cour latérale, le parcours piéton et les accès existants ne sont pas modifiés.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Le parcours mentionné ci-haut est pavé et fait l'objet d'une servitude d'accès mutuel.
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	Aucune modification de la voie d'accès au stationnement existante.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que la proposition est réputée conforme à la réglementation applicable et permet de régulariser le statut du logement au sous-sol;
- Considérant que l'articulation du volume ajouté en cour arrière contribue à l'intégration du projet (malgré un taux d'implantation important);
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Considérant que le projet conserve le potentiel d'appropriation de la cour et un taux de verdissement appréciable (environ 40%);
- Considérant que le projet prévoit la plantation d'un nouvel arbre feuillu en cour avant;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes est en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que le projet participe à l'évolution du cadre bâti tout en respectant les caractéristiques originales qui définissent l'unité de l'ensemble;

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

10 septembre 2025

PIIA – 6101-6103, rue de Terrebonne
Demande de permis #3003543296

01 CONTEXTE

Portée des travaux visant:

- Réfection complète des saillies sur le mur arrière d'un duplex jumelé;
- Mise en conformité des dimensions des balcons (distance à la limite de propriété);
- Remplacement de l'escalier et des balustrades.

(*) L'intervention projetée est visible depuis l'avenue Hingston.

02 ANALYSE

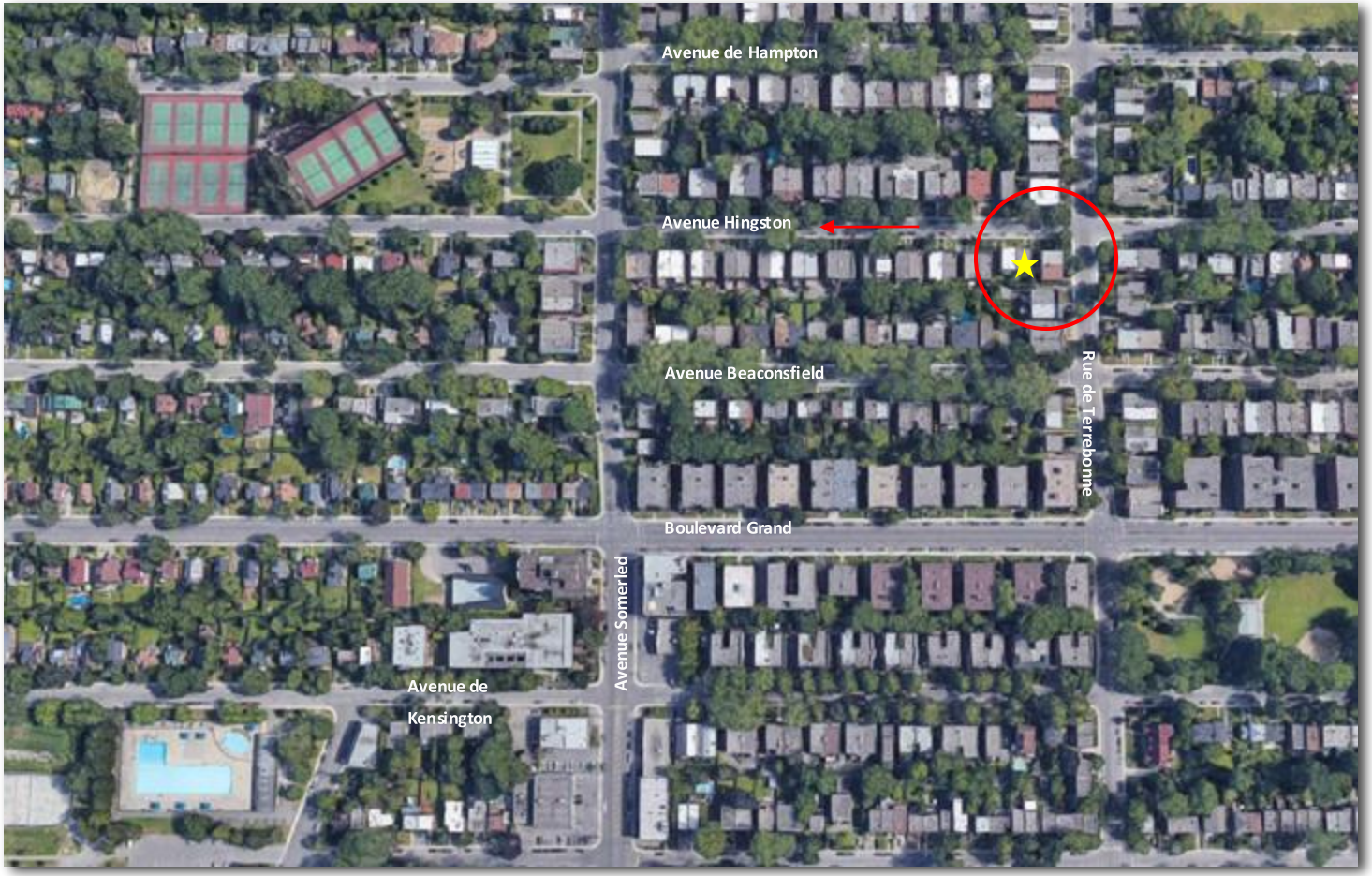
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106** du Règlement d'urbanisme (01-276).

(**) Le projet déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du Règlement d'urbanisme puisque l'intervention modifie la forme et l'apparence des éléments d'origine.

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable.

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Limite ouest du *Village Monkland*;
- Relative unité des types et des styles;
- Pôle institutionnel et communautaire
- Situation d'angle;
- Voie à sens unique (vers le nord)
- Arbres matures.

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1947**
- **Roland Dumais, architecte**

(Multiples transformations et irrégularités)

APERÇU GÉNÉRAL (2021)

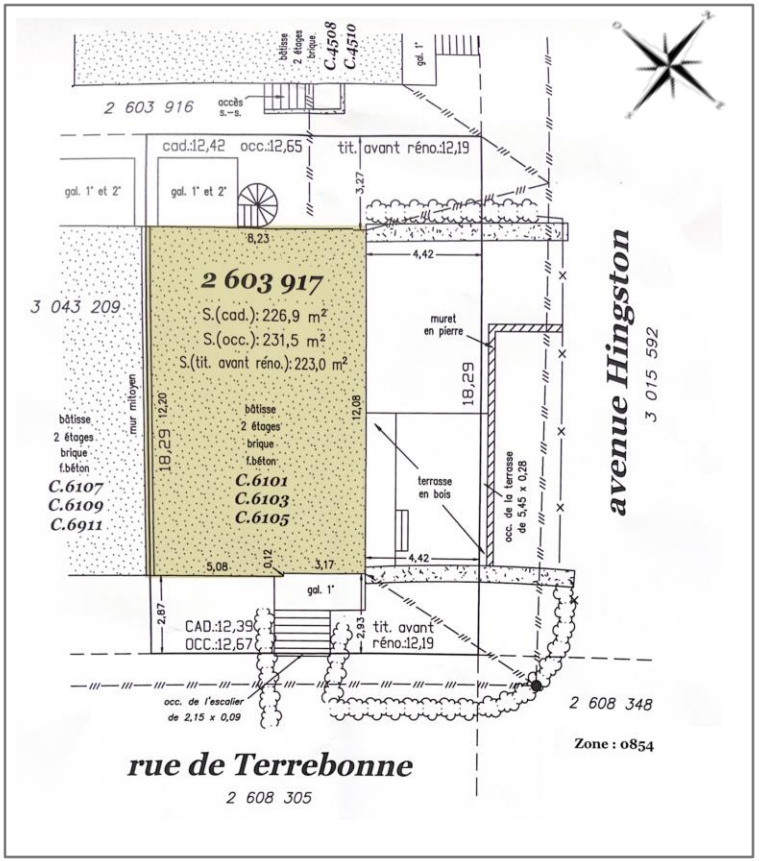


APERÇU GÉNÉRAL (2020)



6101-6103, rue de Terrebonne
Façade latérale (avenue Hingston)

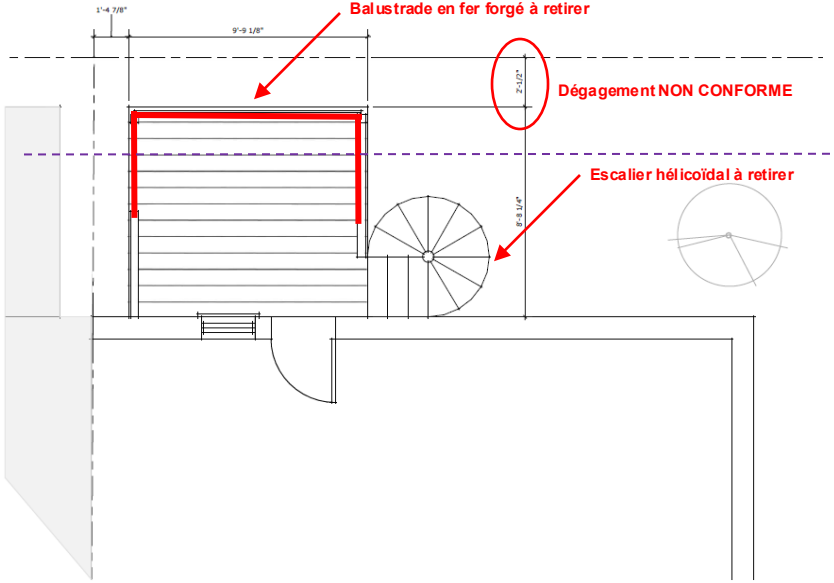
IMPLANTATION



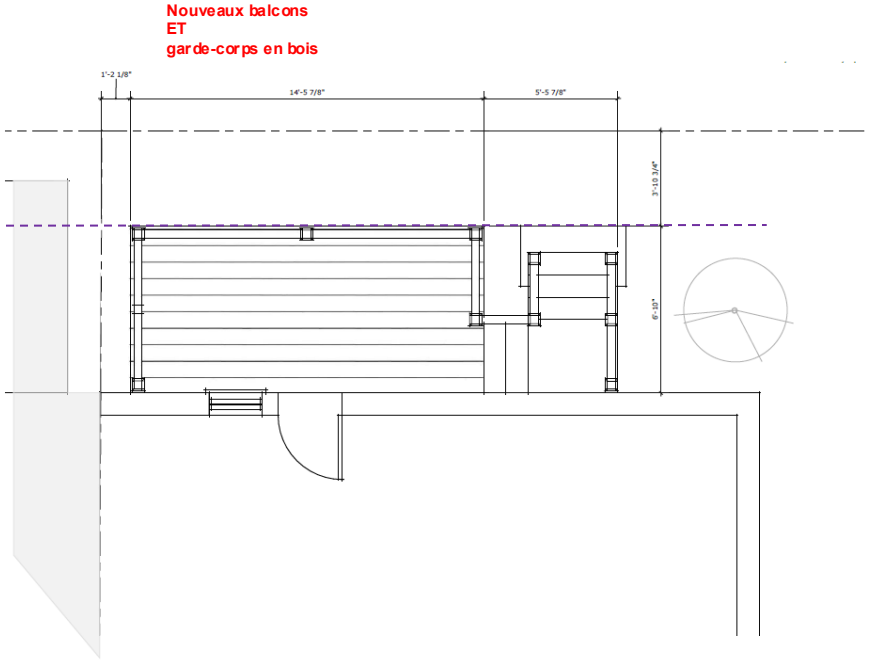
CL_2023


Façade latérale (2009)


Aperçu depuis l'avenue Hingston



Plan du balcon arrière (RDC)
Existant / démolition

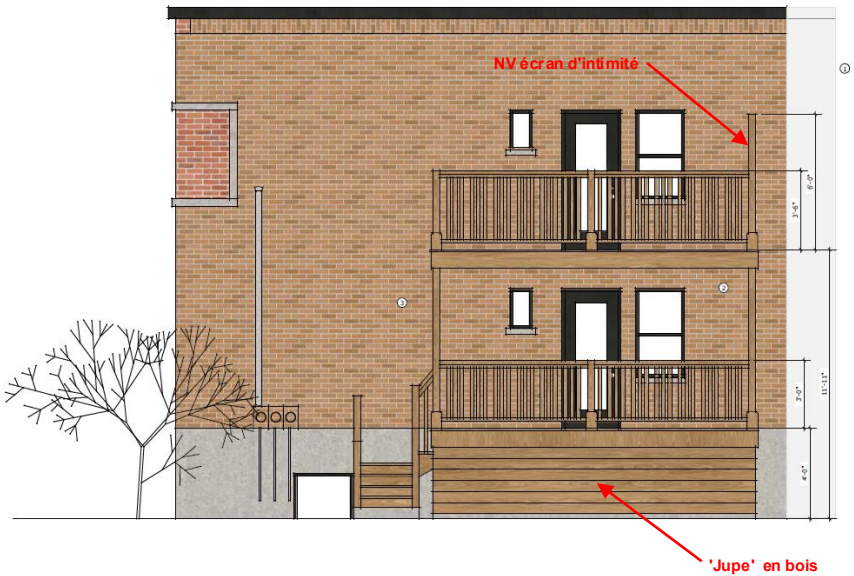


Plan du balcon arrière (RDC)
Réaménagement proposé

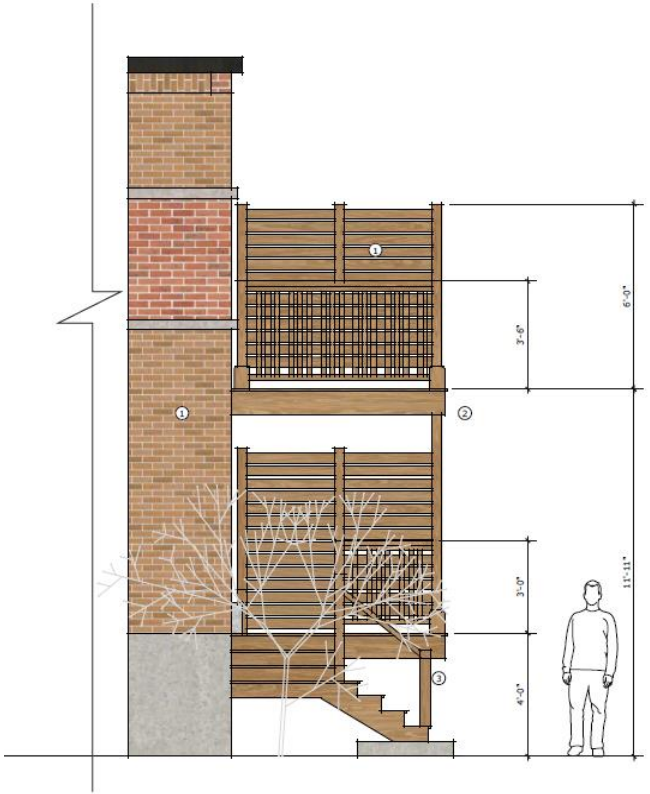


Élévation latérale (arrière)
Existant / démolition

Nouveaux balcons
ET
garde-corps en bois



Élévation latérale (arrière)
Réaménagement proposé



Élévation latérale (arrière)
Réaménagement proposé

Nouveaux balcons
ET
garde-corps en bois



Soumission

N° de soumission 02067
Date: 31-08-2025
Pages: 1 de 3

Coordonnées du client

Nom:
Mme. Rosena Vixama
Adresse:
6101 rue de Terrebonne, Montréal, Qc. H4A1C1
Téléphone: (514)-895-5346

Lieu des travaux:

Nom et adresse:
Mme. Rosena Vixama
6101 rue de Terrebonne, Montréal, Qc. H4A1C1

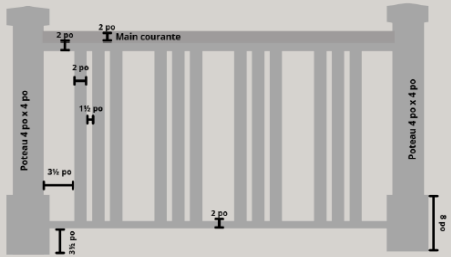
Soumission valide jusqu'au:	02-09-2025	Date prévue des travaux:	Octobre 2025

QTÉ	DESCRIPTION	PRIX	MONTANT

Travaux à faire: Démolition, gestion de debris, transportation des matériaux, fabrication de deux **balcons en bois traité de 6.9 pi x 14 pi chacun, ancrés sur poteaux de 4 po x 4 po en bois traité sur pieux dans béton,** installation **de garde-corps de balustrade de 2 po x 2 po en bois traité, de 36" de hauteur pour le balcon de rez de chassée et 42" de hauteur pour le balcon de l'étage, détacher l'escalier colimaçon,** installation de **murs d'intimité sur chaque balcon de 6.9 pi x 6 pi de hauteur en planches horizontales en bois traité de 1 ¼ po de épaisseur,** installation d'une **jupe en bois traité, une porte d'accès** et **application de teinture solide + scellant.** (voir annexe 1)



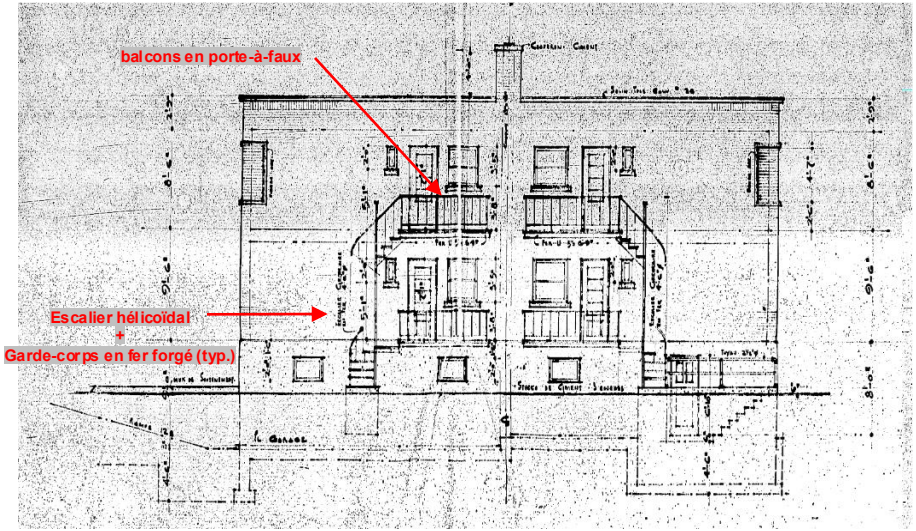
a. Couleur 'predawn' d'Olympic



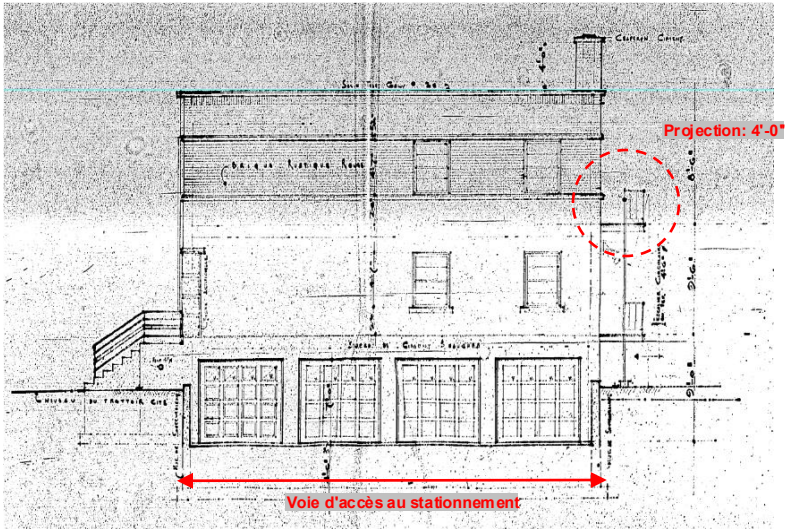
Teinture solide et scellant de la marque Olympic, couleur: Predawn

Finition proposée

Garde-corps en bois traité, fini avec une teinture opaque (solide) et scellant, couleur Predawn (marque Olympic). Hauteur du garde-corps : 36 po pour le balcon du rez-de-chaussée et 42 po pour le balcon de l'étage. .



Élévation latérale (arrière)



Élévation latérale (avenue Hingston)

3003543296		6101-6103, rue de Terrebonne	SS-B	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: 1947
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	La reconfiguration proposée des saillies est jugée compatible avec l'évolution du bâtiment; le projet permet de corriger une non-conformité constatée en lien avec l'agrandissement des balcons.
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 (balcons, escalier et balustrades en bois peint) est en accord avec la valeur de l'immeuble; l'évolution de la forme peut être justifiée par la configuration du logement et l'occupation actuelle 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	
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 participe à l'amélioration de l'apparence générale et de la sécurité des saillies; l'intervention participe à régulariser le statut de l'immeuble 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 est implanté dans un secteur significatif soumis à des normes (B) dont la valeur repose sur une certaine unité typologique ainsi que sur le niveau général de conservation des caractéristiques architecturales d'origine. Le projet permet de corriger une non-conformité (empiètement des saillies existantes dans la marge); l'intervention contribue à la fois au maintien et à l'évolution du patrimoine architectural du secteur.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande.				
			O	

- Considérant que la reconfiguration proposée des saillies est jugée compatible avec l'évolution du bâtiment;
- Considérant que le projet permet de corriger une non-conformité constatée en lien avec l'agrandissement (non autorisé) des balcons;
- Considérant que le projet est réputé conforme à la réglementation applicable ainsi qu'aux orientations générales adoptées en matière d'intégration et de mise en valeur du patrimoine;
- Considérant que la qualité de la construction et des composantes architecturales proposées (balcons, escalier et balustrades en bois peint) est en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que le projet contribue à une amélioration notable de l'apparence et de la sécurité des saillies;
- Considérant que le projet permet d'adapter le logis aux besoins de ses occupants et participe à une certaine évolution du cadre bâti;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 septembre 2025

PIIA – 5190, avenue Saint-Ignatius
Demande de permis #3003514118

01 CONTEXTE

Modification au volume d'un bâtiment principal comprenant:

- La démolition d'un appentis existant;
- L'ajout d'un vestibule et d'une marquise (abri permanent d'automobile) en cour latérale;
- L'aménagement d'une case de stationnement en cour avant.

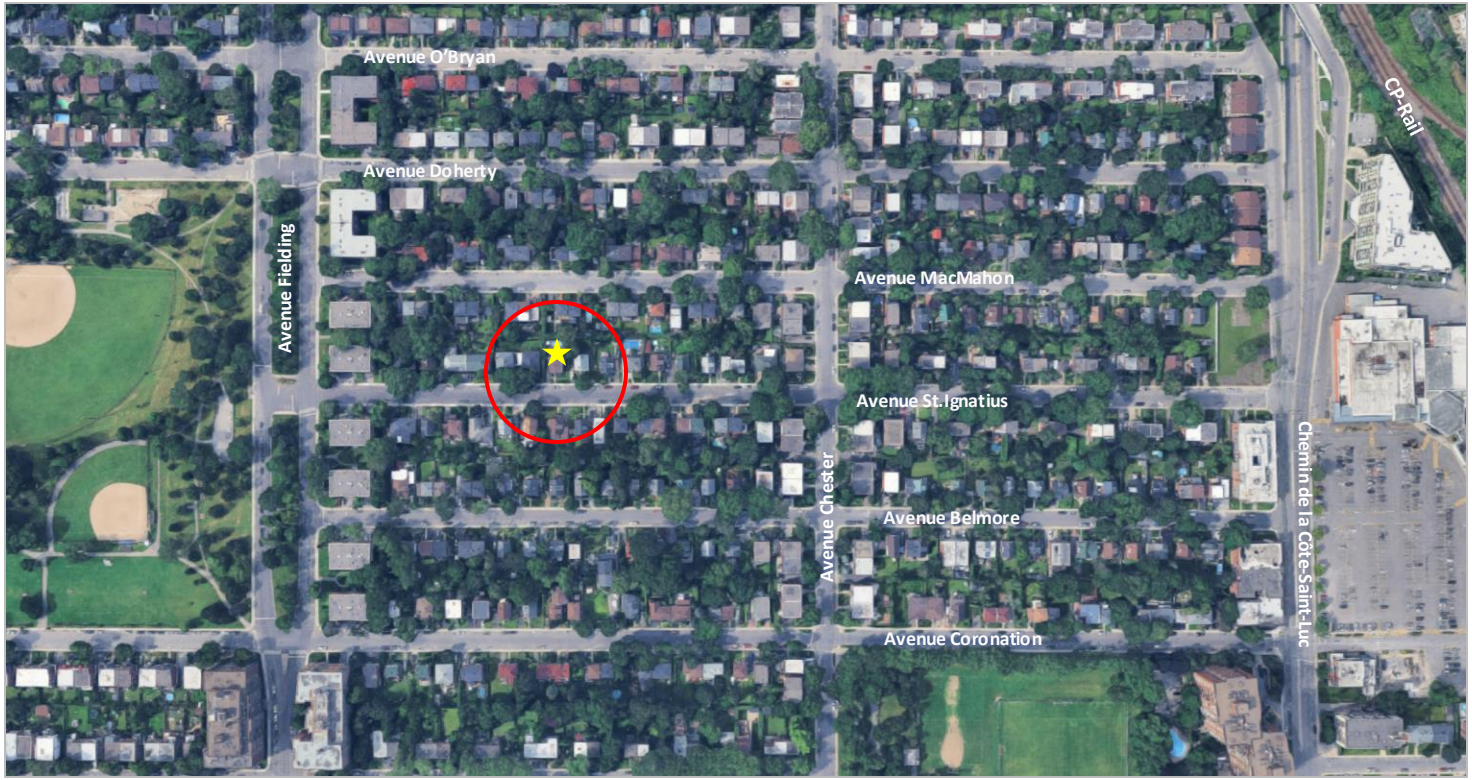
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (F);
Travaux assujettis au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



- District de Loyola (limite d'arrondissement);
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Forte unité des types et des styles;
- Caractère suburbain;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures;

- Bâtiment unifamilial isolé 'typique';
- Année de construction: **1952**



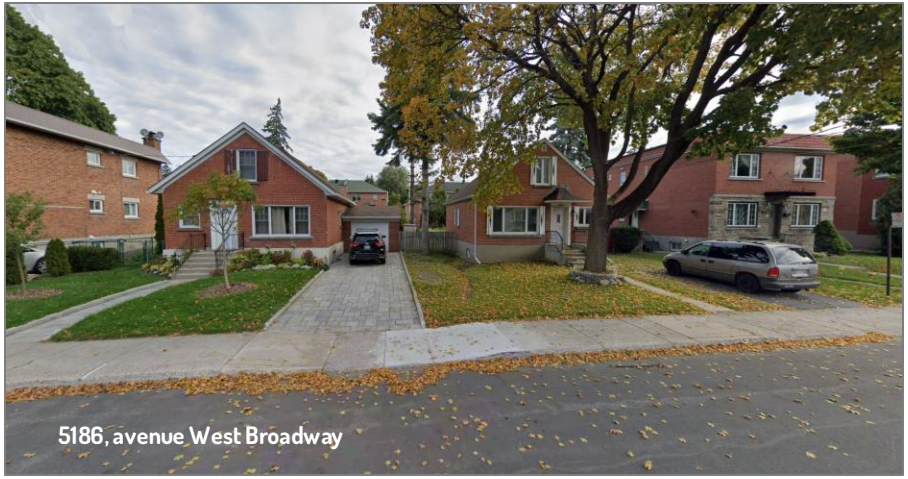
APERÇU GÉNÉRAL (2024)

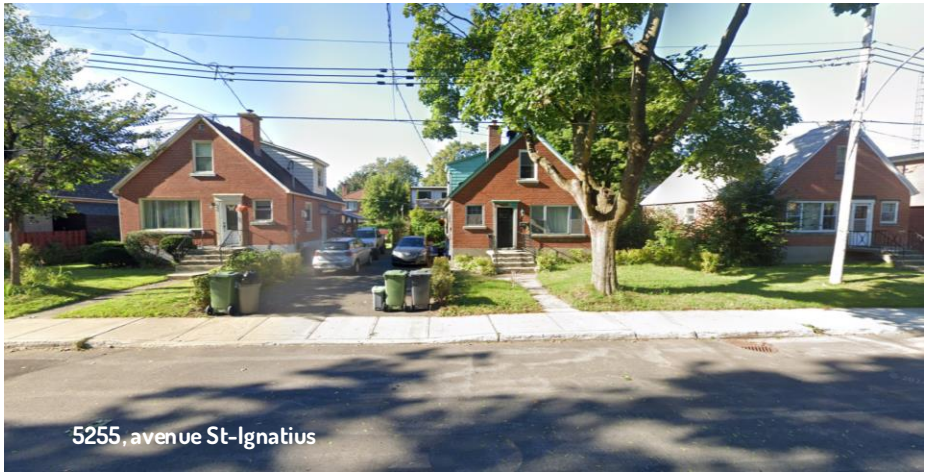
5190, avenue St-ignatius



Vue en 2019

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


5186, avenue West Broadway


5255, avenue St-Ignatius

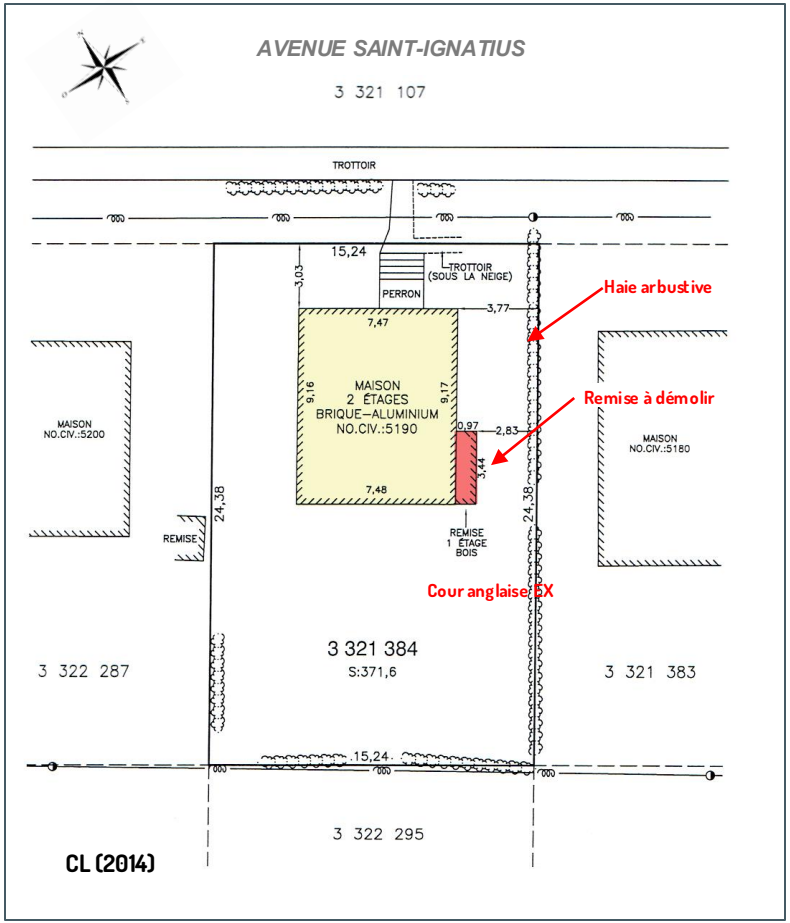


5370, avenue MacMahon



5220, avenue Belmore

IMPLANTATION



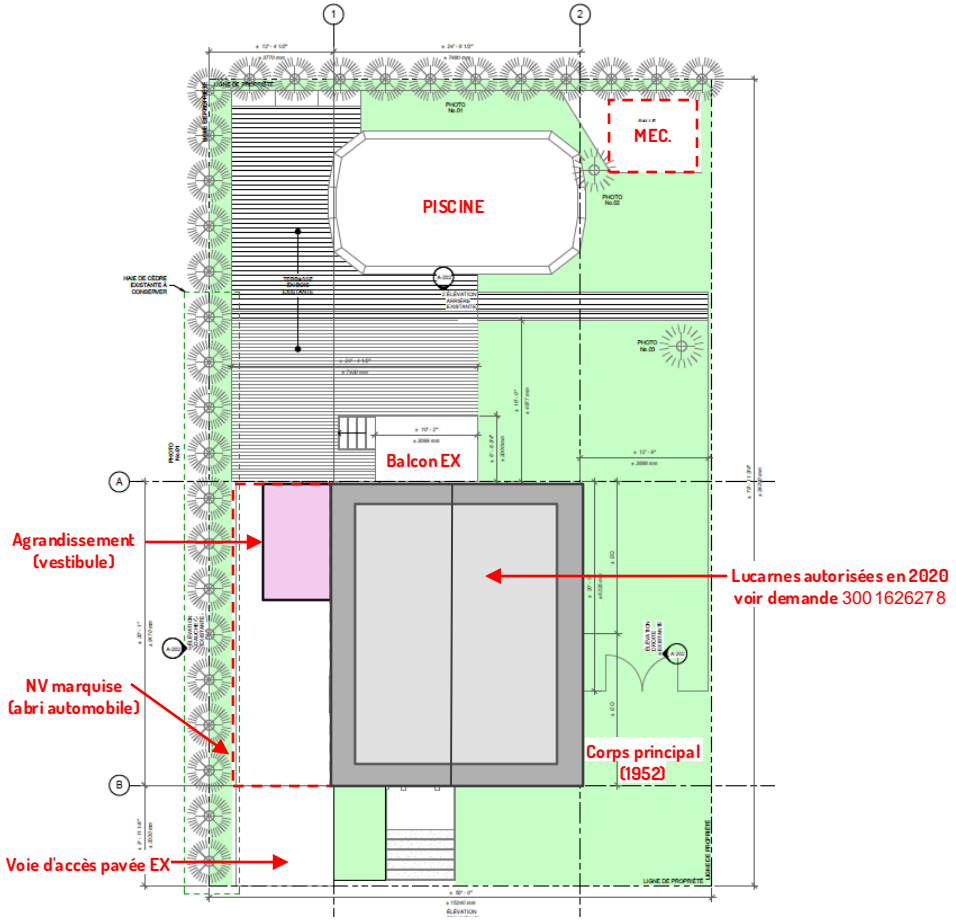
Zone
0050

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

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1	1 logement	-

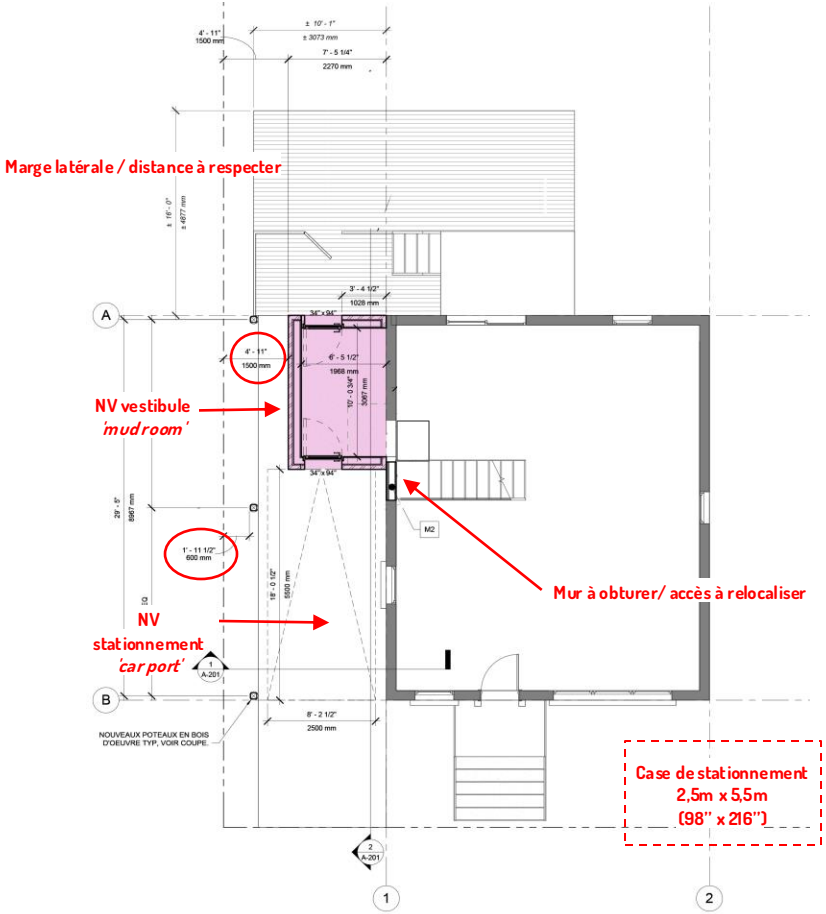
Taux de verdissement:
30% (minimum exigé)





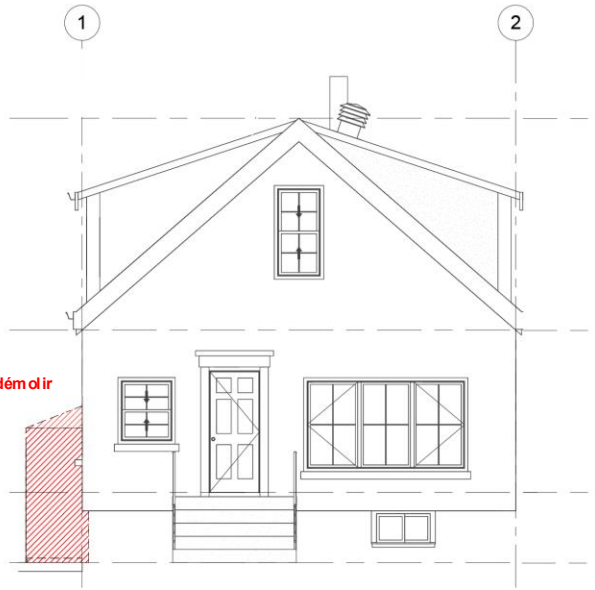
Implantation projetée

Taux de verdissement EX calculé: +/- 39%

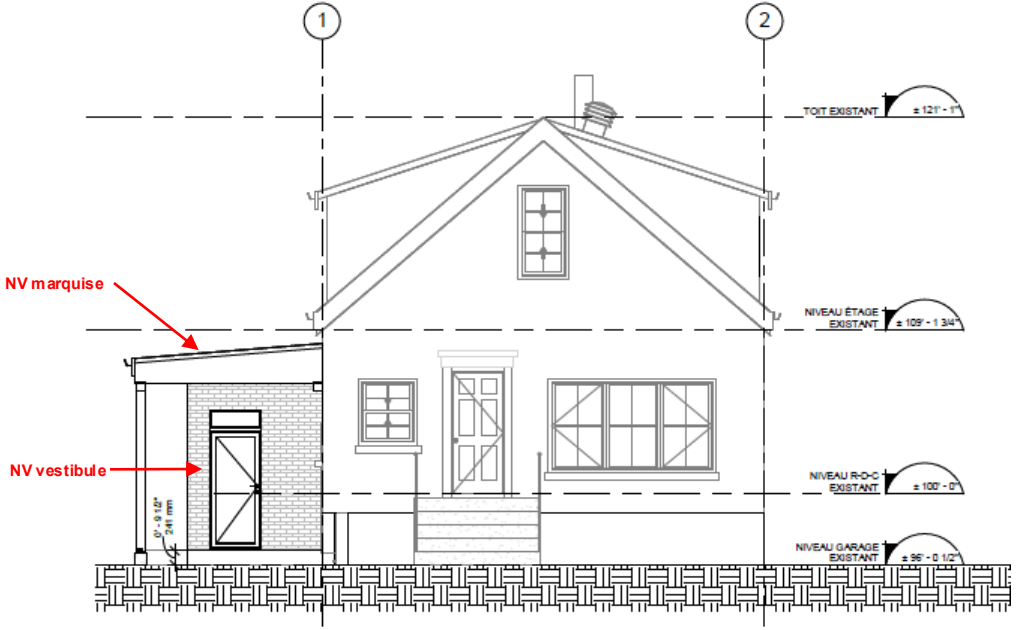


Plan RDC - Réaménagement

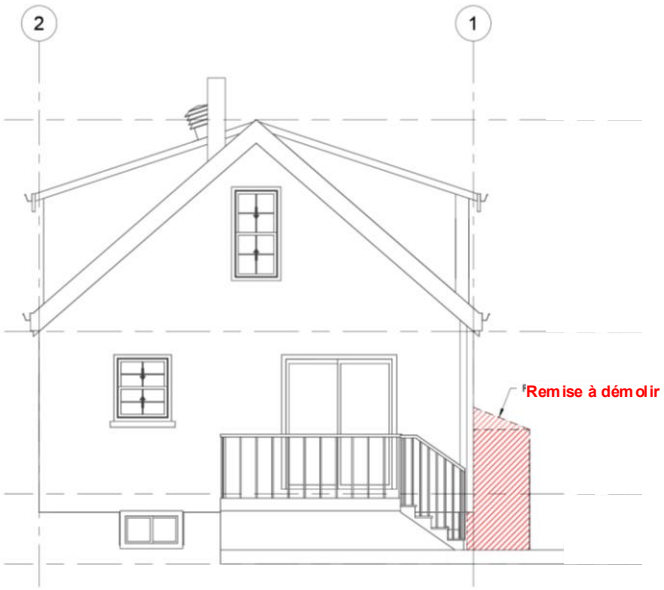
Aucune modification au corps principal en façade



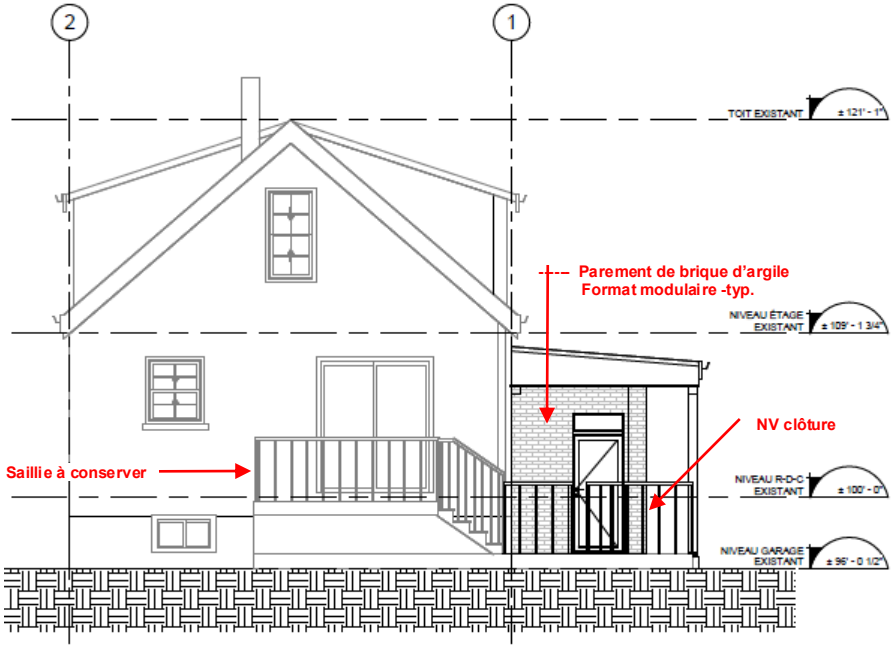
Élévation principale
Existant/ démolition



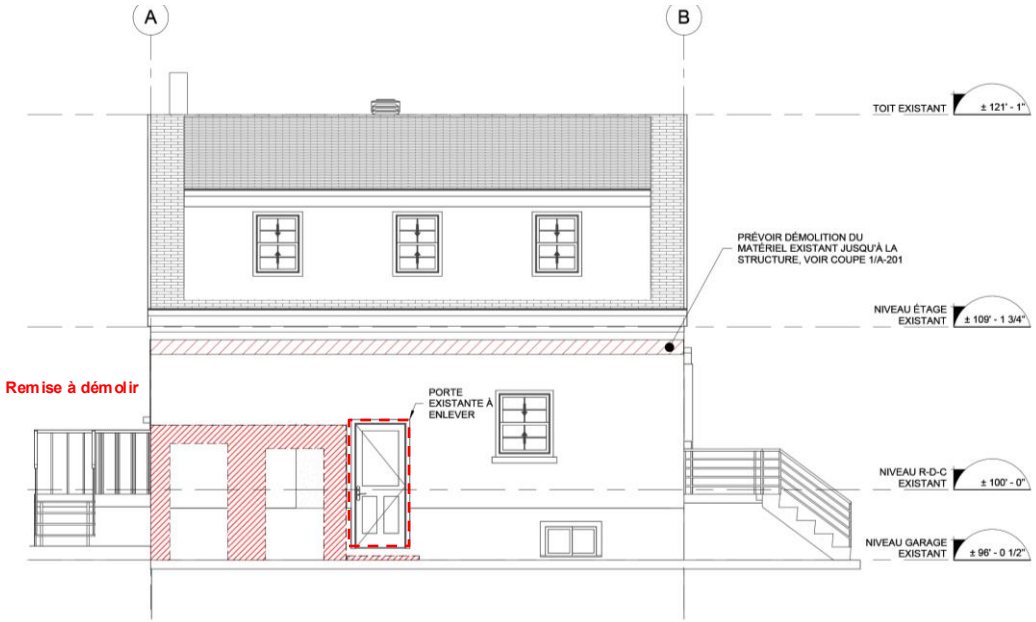
Élévation principale
Réaménagement proposé



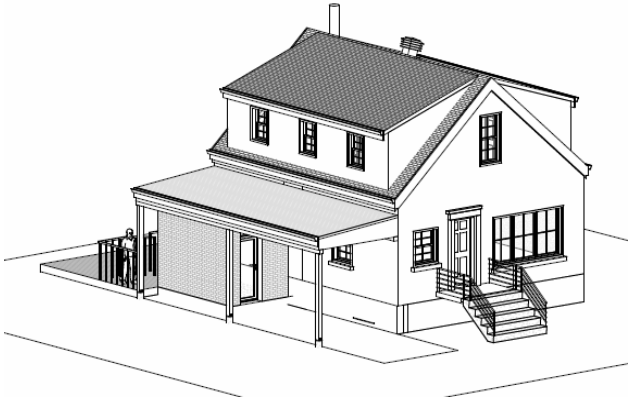
Élévation arrière
Existant/ démolition



Élévation arrière
Réaménagement proposé



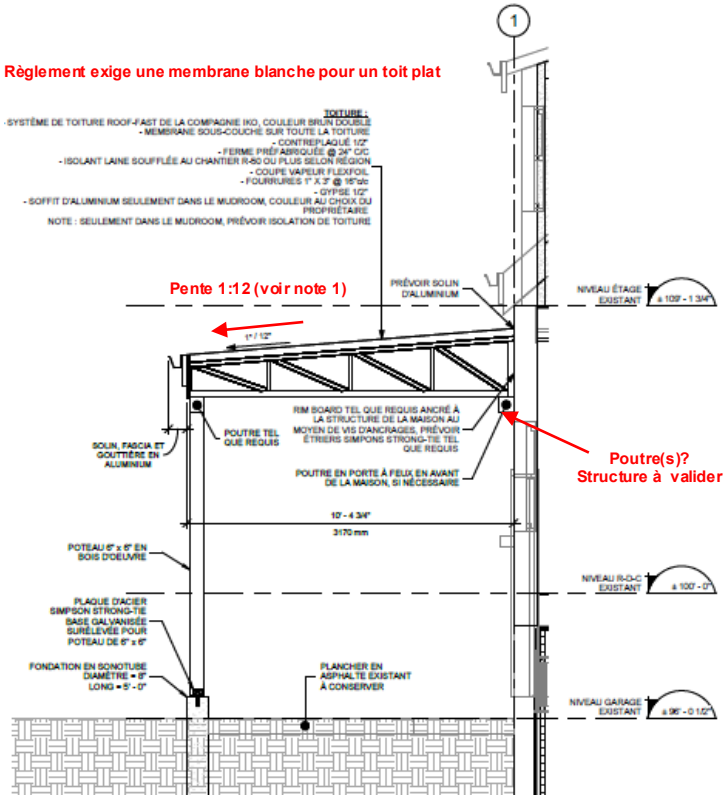
Élévation latérale
Existant/ démolition



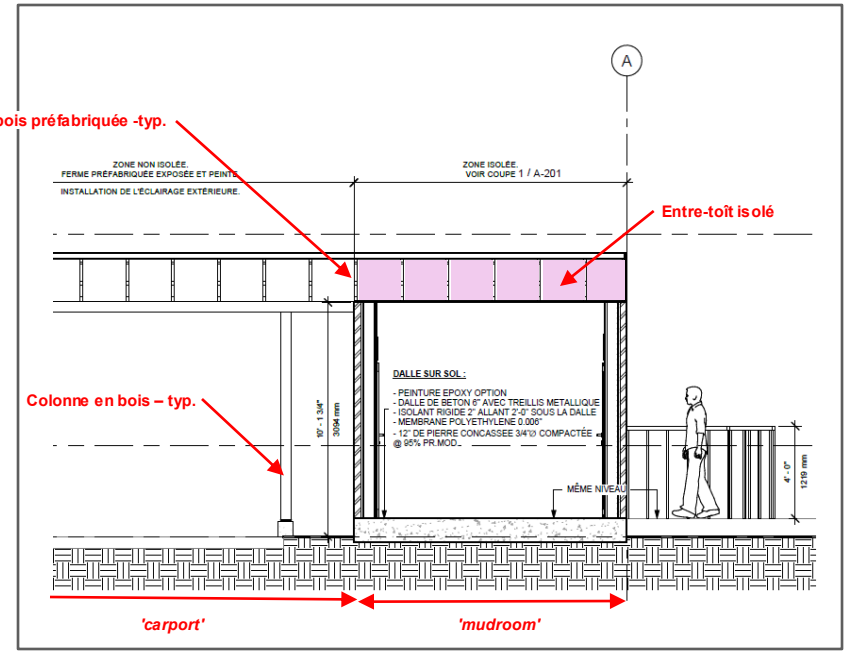


Perspectives
Réaménagement projeté

Le Règlement exige une membrane blanche pour un toit plat



Coupe transversale

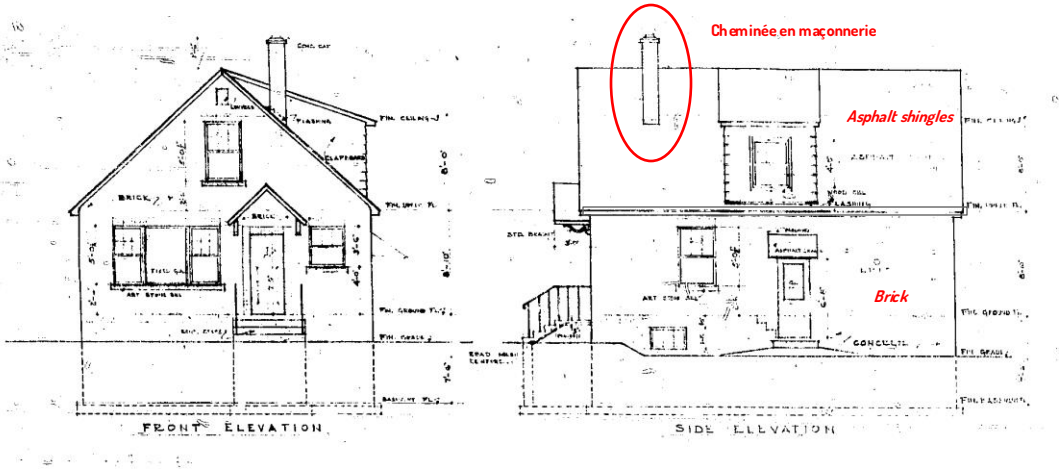


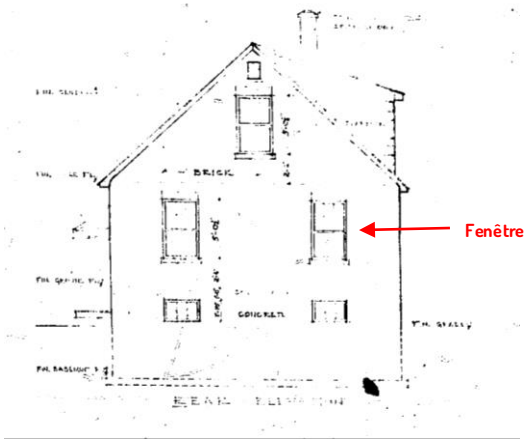
Coupe longitudinale (extrait)

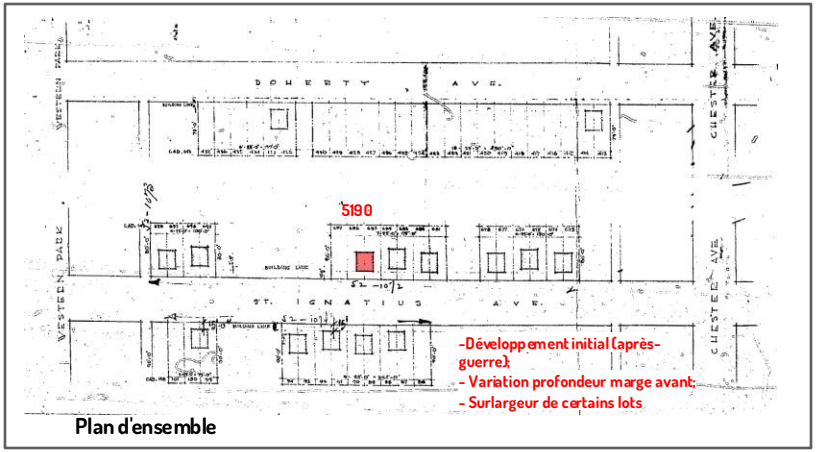
Note 1:
Propriété localisée en secteur à normes (SS-F)
Toiture à versant exigée (min. 2:12) - voir article 100

RECOMMANDATION: réviser pente + matériau de couverture

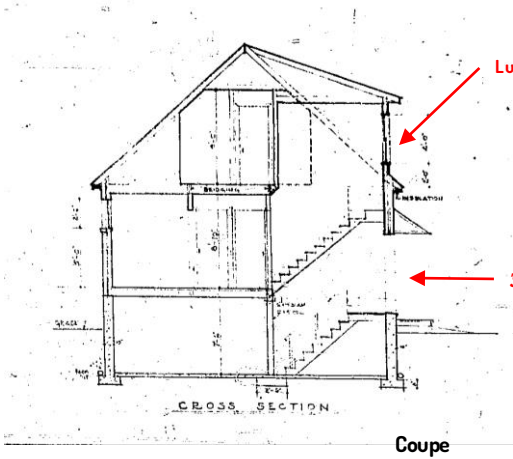
ORIGINAL (1952)







Plan d'ensemble



Coupe

3003514118	Agrandissement en cour latérale_5190, avenue Saint-Ignatius	SS_F	Bâtiment unifamilial isolé (1952)
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 vise à ajouter un vestibule et un abri d'automobile en cour latérale. La proposition s'inscrit dans un mouvement qui vise à adapter les maisons de vétéran au mode de vie contemporain.
	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 propose un parement de brique et une toiture en pente (faible). Ce type d'intervention participe à l'évolution de la forme archétypale de la maison d'après-guerre.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'expression et la préséance du volume d'origine sont conservées. Le volume ajouté est implanté en retrait dans la continuité de la structure de l'abri permanent pour automobile.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	La proposition 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 n'est visée.
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	Les dimensions de l'agrandissement à proprement parler sont réduites; La proposition n'a pas d'impact sur l'aménagement actuel de la cour arrière.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	Le cadre bâti environnant est homogène.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	L'agrandissement est implanté à une distance de 1,5m du voisin jumelé (conforme aux marges prescrites); L'abri d'automobile respecte une distance minimale de 0,6m par rapport à la limite de propriété.
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	L'agrandissement est construit sur un étage; Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines sont jugés acceptables.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	L'implantation et le traitement architectural de l'agrandissement contribuent au maintien de l'intimité de la propriété; Le projet vise le maintien d'une haie arbustive implantée sur la limite de propriété.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	Éclairage extérieur intégré au plafond de l'abri automobile.
	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 volumétrie simple et des matériaux compatibles avec l'architecture existante. La proposition reprend le traitement typique des constructions du secteur (toit en pente, parement de brique d'argile, etc.)
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le parement de brique d'argile modulaire participe à l'intégration du volume de l'agrandissement.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La composition fait usage d'un langage sobre et d'une palette limitée de matériaux. **Recommandation:** privilégier couverture métallique ou en bardeau d'asphalte.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	L'agrandissement est réputé compatible avec l'architecture du corps principal, la disposition des pièces d'habitation, les niveaux et accès existants.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le bâtiment d'origine ne possède pas de caractéristiques architecturales remarquables; Le projet ne comprend aucune modification à l'apparence actuelle du corps principal en façade.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	La disposition des ouvertures est judicieuse et permet une ventilation traversante.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	N/A	Aucune modification aux saillies ou terrasses existantes.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	La construction de l'abri d'automobile modifie la lecture du gabarit d'origine et l'expression générale du bâtiment; Cet élément s'intègre néanmoins adéquatement au paysage de la rue.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003514118	Agrandissement en cour latérale_5190, avenue Saint-Ignatius	SS_F	Bâtiment unifamilial isolé (1952)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal; l'agrandissement intègre un parement de brique d'argile et une toiture en pente typiques des constructions du secteur.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	L'accès principal en façade de la résidence est conservé.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Aucune modification aux ouvertures en relation avec la rue.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux jugés durables et appropriés au contexte de l'intervention (fondation de béton coulé, parement de brique, charpente de toit exposée en bois peint, etc.).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le parement de brique (ton naturel, module et texture appareillés à l'existant) est approprié au contexte.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	La proposition à l'étude révisée en date du 12 août 2025 n'est conforme à la réglementation; Il est recommandé de réviser la pente du toit (supérieure à 2:12) et le matériau de couverture.

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	L'agrandissement est implanté sur un terrain plat.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	La construction de l'agrandissement n'a pas d'impact sur les arbres existants; **Recommandation:** assurer le maintien (sinon remplacer) la haie existante à la limite de propriété.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	La construction de l'agrandissement n'a pas d'impact sur les arbres existants; Le projet ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres dans l'emprise publique.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	N/A	
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	Aucune modification aux aménagements existants.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	Aucune modification aux aménagements existants; Le plan est compte 2 arbres existants (à conserver) et est ainsi réputé conforme à la réglementation.
	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	La propriété conserve un taux de verdissement de près de 39% (conforme).
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	N/A	Les surfaces végétalisées favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal et les niveaux de plancher existants ne sont pas modifiés.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Le parcours piéton et les accès existants ne sont pas modifiés; Le nouvel accès au vestibule est protégé d'une NV marquise (abri d'automobile) en cour latérale, pavé et éclairé.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Le parcours mentionné ci-haut est pavé et éclairé..
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	Aucune modification de la voie d'accès au stationnement existante.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que la proposition est réputée conforme à la réglementation applicable;
- Considérant que le bâtiment d'origine a déjà subi des transformations importantes qui le distinguent des constructions typiques du secteur;
- Considérant que les matériaux et composantes proposés sont en accord avec la valeur de l'immeuble et contribuent à l'intégration du projet;
- Considérant que l'agrandissement n'a pas d'impact significatif sur les conditions d'ensoleillement (ou les vues) de la propriété voisine;
- Considérant que l'intervention contribue à la fois au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine;

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

- Réévaluer la pente de la toiture (≥ 2:12) ainsi que le matériau de couverture spécifié au profit d'un revêtement métallique ou de bardeau conventionnel;
- Fournir un jeu de plans révisés conformes aux recommandations formulées par le comité.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 septembre 2025

PIIA - 2244, avenue Prud'homme
Demande de permis #3003558112

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La relocalisation / reconfiguration de l'accès principal au logement;
- La modification d'une saillie, des rampes et du garde-corps en façade;
- La restauration des portes en bois existantes et l'ajout d'un balcon 'juliette' en fer forgé;
- Le réaménagement partiel de l'aire de plancher du RDC;
- Le verdissement / mise en conformité des aménagements en cour avant.

02 ANALYSE

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

APERÇU GÉNÉRAL



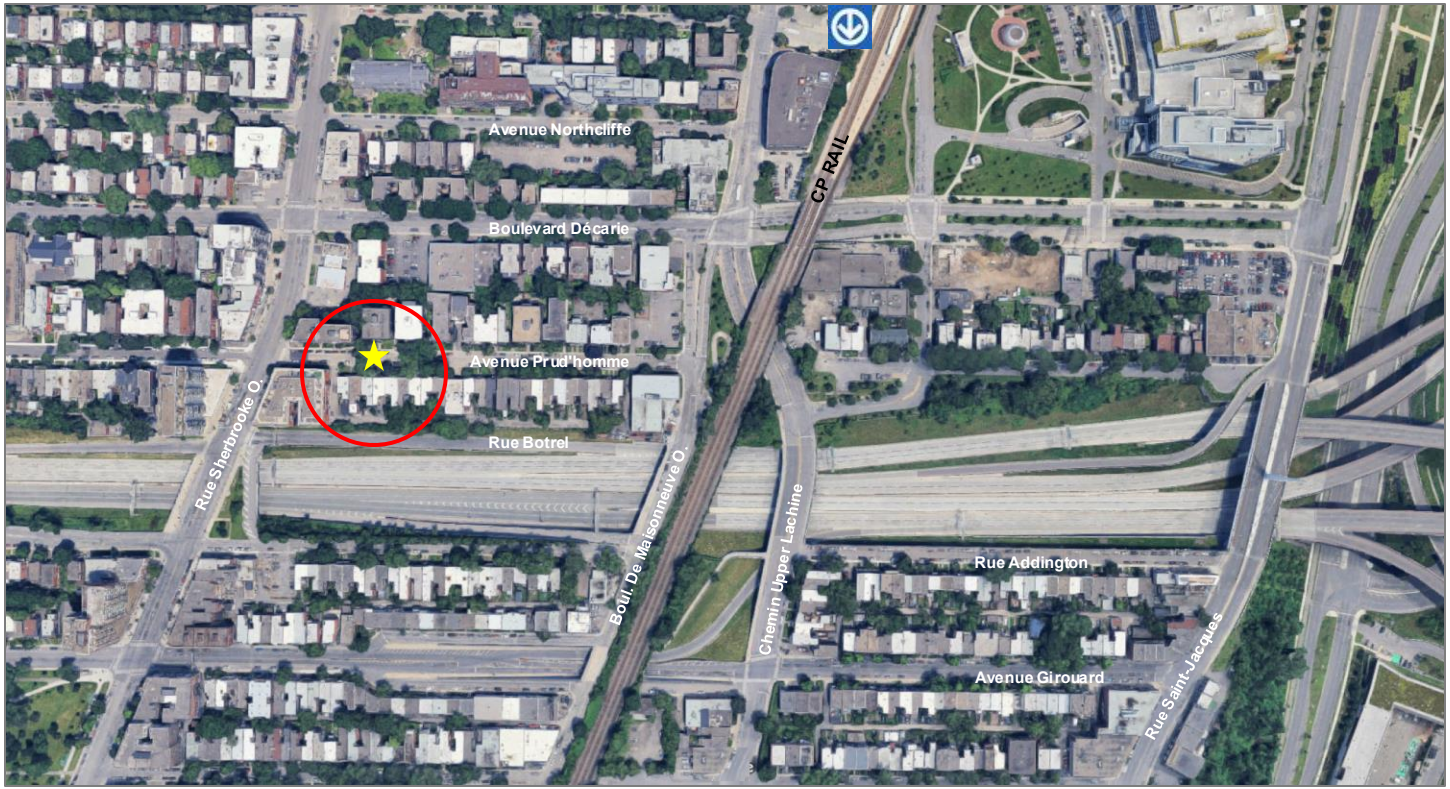
APERÇU GÉNÉRAL







LOCALISATION



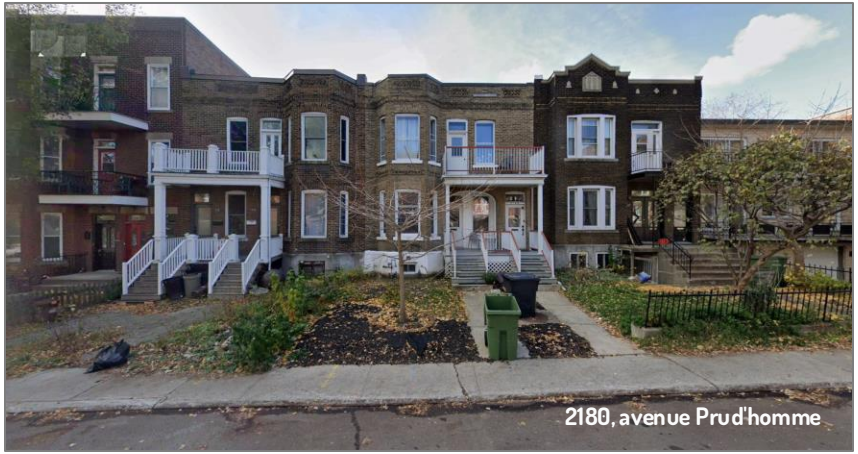
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Proximité du métro et de l'autoroute A-15;
- Commerces et services;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation inégal;
- Arbres matures.

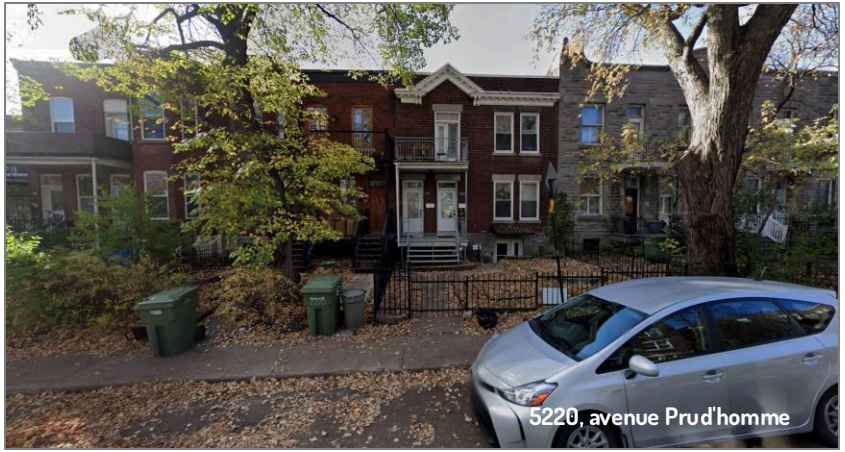
- Bâtiment unifamilial* en rangée ;
- Année de construction: **1910**

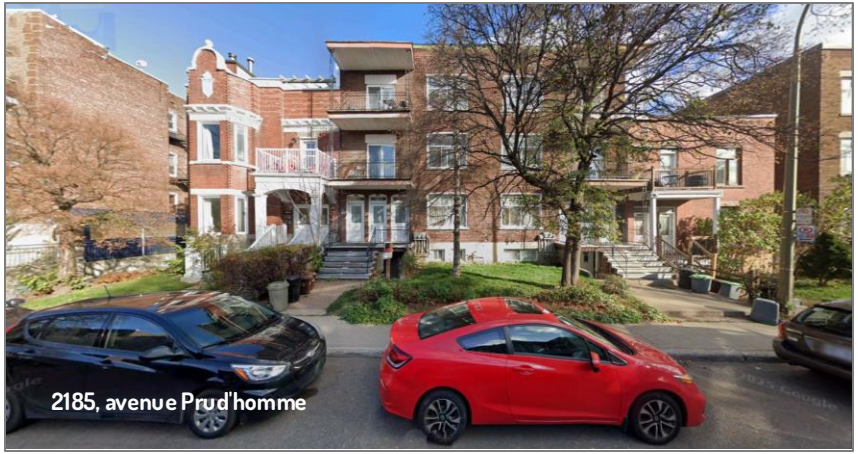
(*) Duplex converti en 2023



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

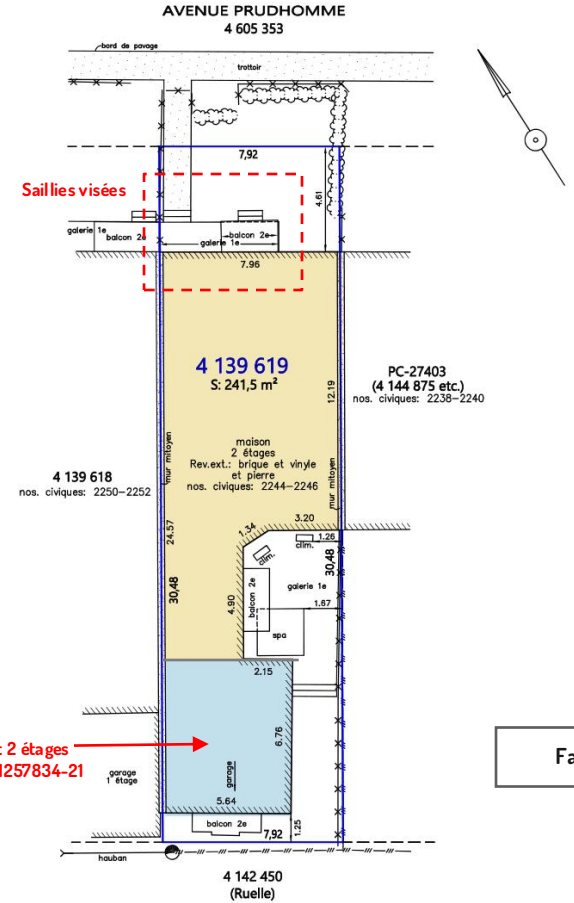

2180, avenue Prud'homme


5220, avenue Prud'homme


2185, avenue Prud'homme

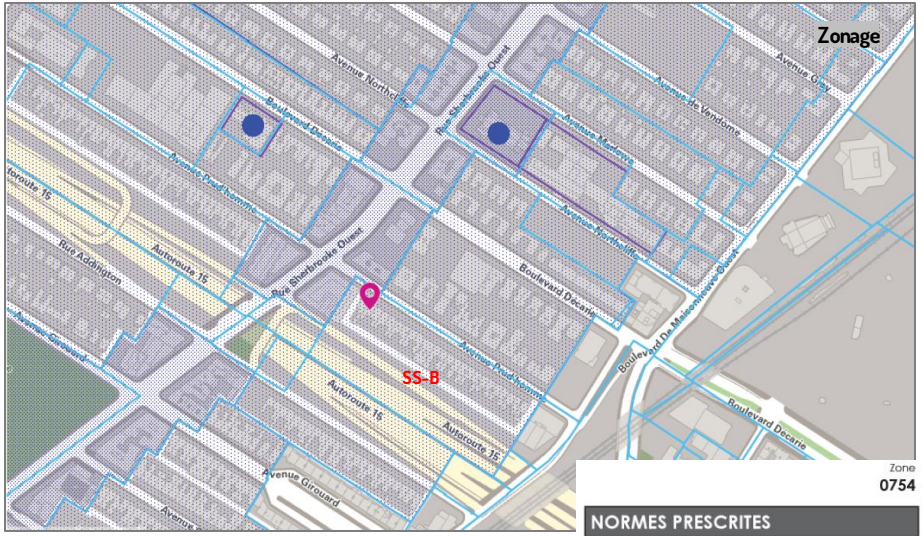

2135, avenue Prud'homme

SITUATION ACTUELLE



CL (2023)

Façade

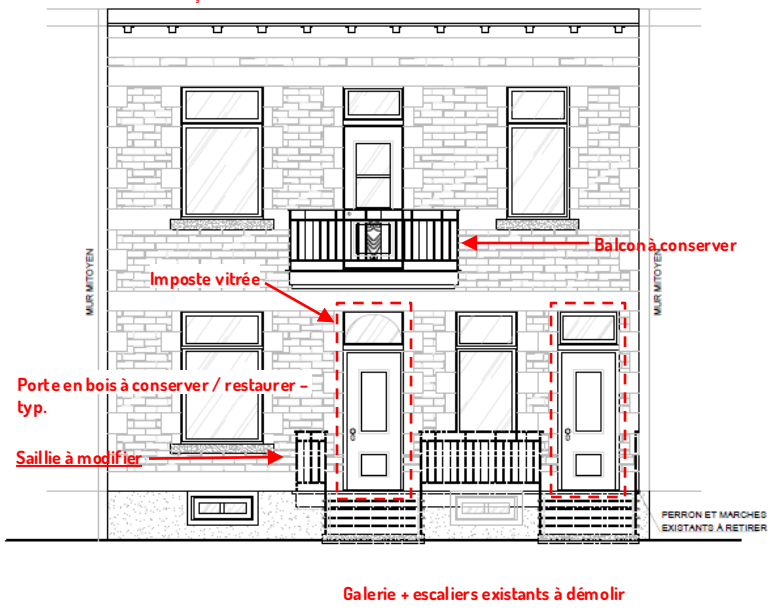


Zone
0754

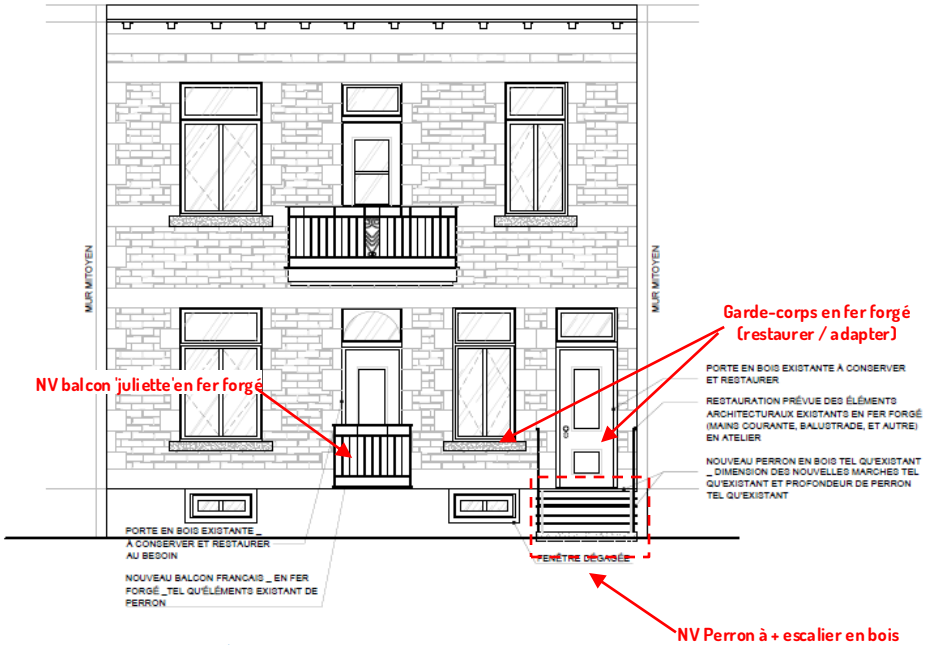


NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5

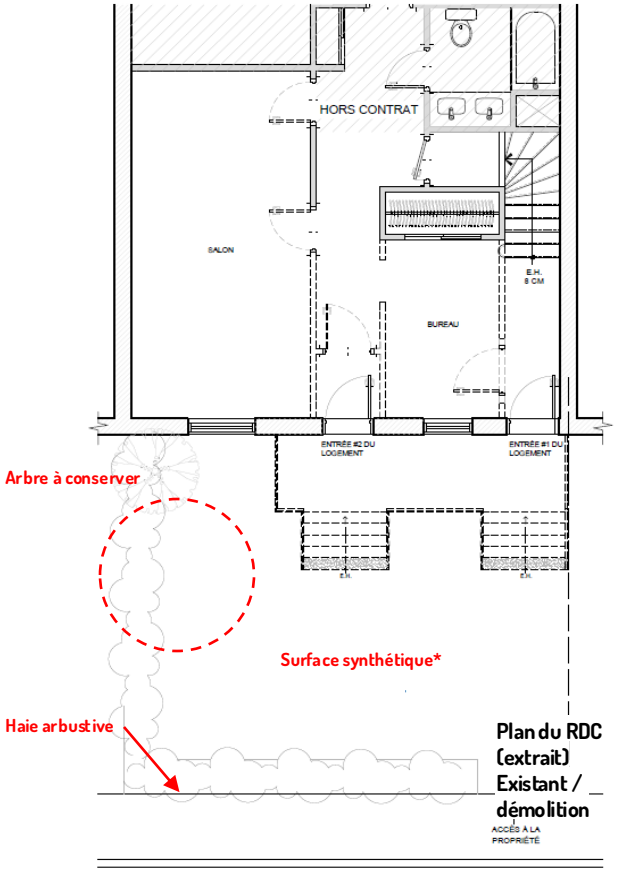
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1-3	1 à 3 logements	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-



Élévation principale
Existant / démolition

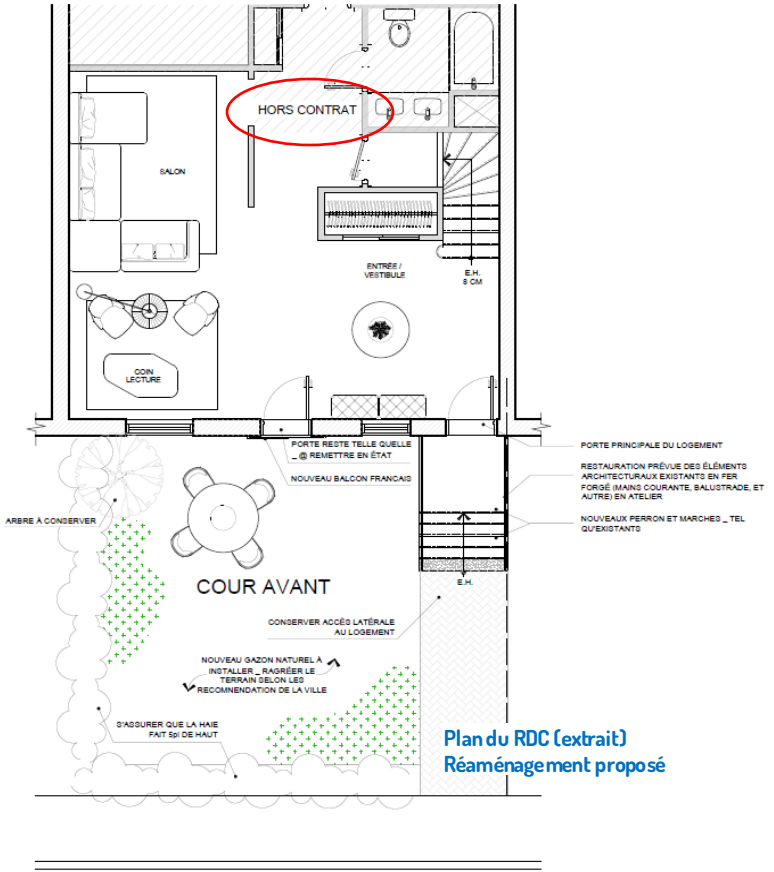


Élévation principale
Réaménagement proposé



Plan du RDC (extrait)
Existant / _ démolition

RECOMMANDATION: Inclure à la demande de permis les travaux de réaménagement intérieur



Plan du RDC (extrait)
Réaménagement proposé

(*) Situation constatée non conforme aux dispositions prévues à l'article 386.1 - voir suivi / inspection.



Aperçu du traitement de la façade

BOMA CONSTRUCTION

SOUMISSION

3073, Boulevard Industriel,
Laval, Québec, H7L 4P8
RBQ : 5789-8306-01

Informations client

Mohamad Ghalayini
514.677.7951
md.ghalayini@gmail.com
Lieu des travaux : 2244 Av. Prud'homme, Montréal, QC H4A 3H2

Soumission : BC – 1064

Date : 2025-06-19
Révision : 0
Terme : Sur réception
Contact : Nabil K. Agha

DESCRIPTION	QUANTITÉ	MONTANT
Démolition et préparation		
Retrait de la 2e porte existante		
Démantèlement du perron existant		
Prélèvement sélectif des éléments verticaux du perron		
Réfection du mur et installation fenêtre		
Remise en état du mur extérieur (si nécessaire, suite au prélèvement de la porte)		
Fourniture et installation d'une fenêtre fixe _ style patrimoine		
Réintégration et conformité		
Remise en état des éléments à garder selon le règlement de zonage de CDN-NDG		
Perron principal en composite		
Fourniture et installation d'un nouveau perron en composites, structure en bois traité, réutilisation et ragrément des éléments verticaux du perron existant		
Nettoyage du site après la complétion des travaux		

Devis →

REMARQUES

3003558112		2244, avenue Prud'homme	SS-B	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 contigu - année de construction: 1910
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	Les modifications proposées ne sont pas incompatibles avec le style et le caractère général de l'immeuble. Le projet vise à conserver les ouvertures existantes et à restaurer les portes d'origine en bois qui participent à maintenir l'unité de l'ensemble constitué des maisons en rangée à façade de pierre érigées du côté ouest de l'avenue Prud'homme à la même époque (2224-2244).
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	O	Le projet prévoit la réutilisation/ adaptation des garde-corps existants en fer forgé et l'ajout d'un balcon 'juliette'. Les modifications proposées n'altèrent pas significativement le dessin de l'élévation principale ou l'équilibre de la composition.
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 modifications proposées au dispositif d'accès et aux ouvertures en façade sont cohérentes avec la conversion du duplex en unifamiliale. Le projet vise à optimiser l'espace appropriable en cour avant. Le parti de réutilisation des éléments en métaux ouvrés existants contribue à l'intégration du projet à son environnement.
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 implanté dans un secteur significatif soumis à des normes (B) et fait partie d'un ensemble 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, 114 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 modifications proposées au dispositif d'accès sont cohérentes avec la conversion du duplex en unifamiliale (autorisée en 2023);
- Considérant que le projet prévoit la restauration / réutilisation des garde-corps en fer forgé existants et conserve le caractère général de la façade;
- Considérant que la qualité des composantes architecturales proposées est en accord avec la valeur de la propriété;
- Considérant que le projet vise à optimiser le verdissement et l'espace appropriable en cour avant et à régulariser la situation de l'immeuble;
- Considérant que les transformations projetées témoignent d'une certaine évolution du cadre bâti et demeurent réversibles;

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 à la condition suivante:

- Fournir une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé des éléments proposés en métaux ouvrés artisanaux.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Usage conditionnel – **2088, avenue de Hampton**

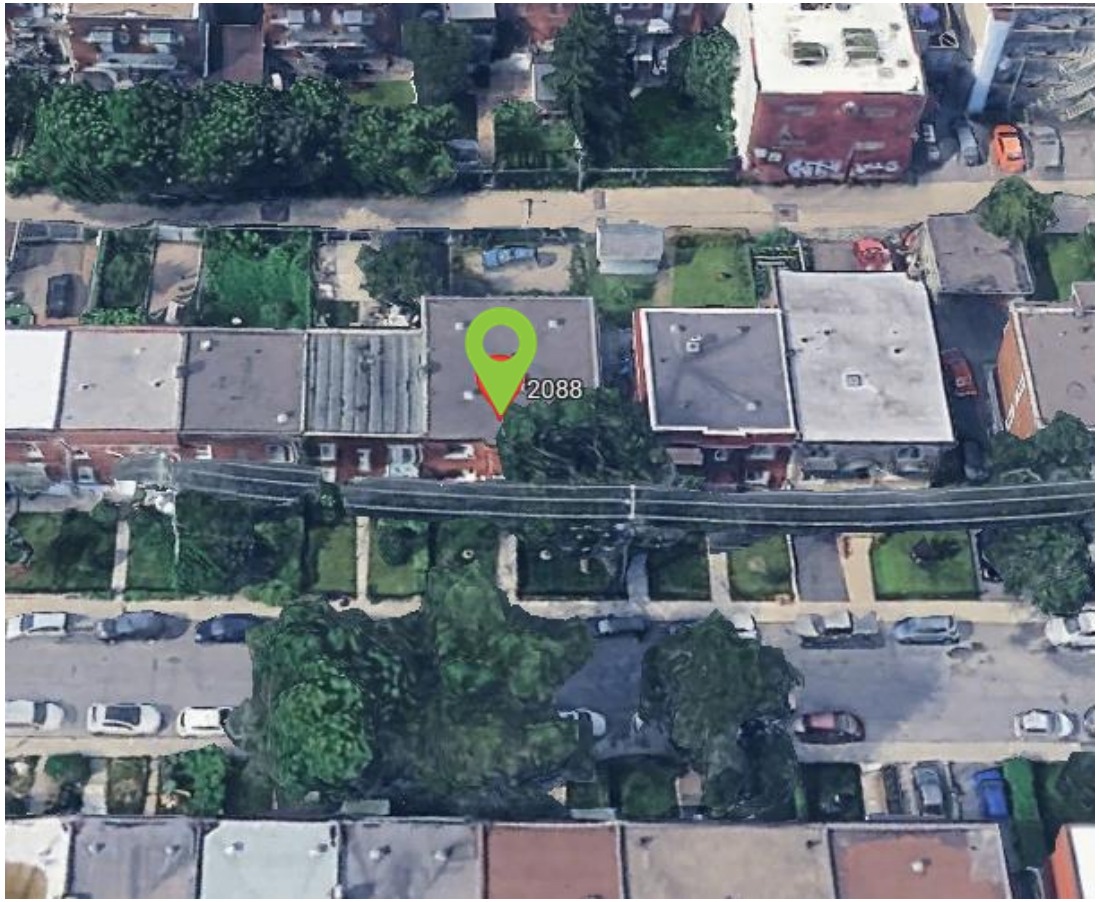
Autoriser, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), l'usage habitation sous le niveau du rez-de-chaussée, pour le multiplex jumelé situé au 2088, avenue de Hampton - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003583158.

2025/09/10

ÉTUDE DU DOSSIER

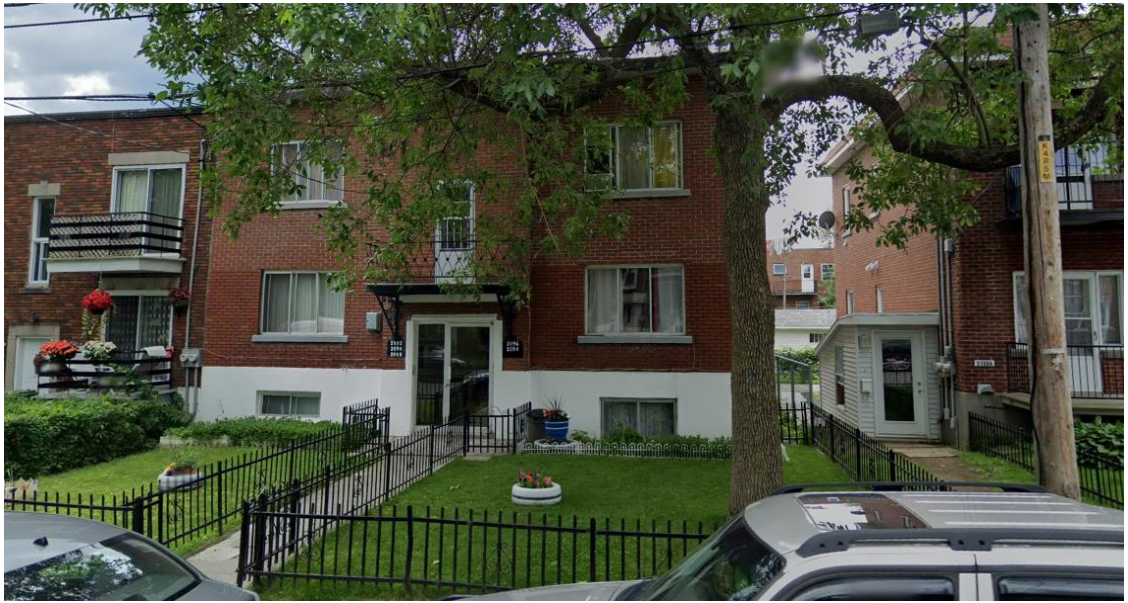
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CONTEXTE URBAIN



- District Notre-Dame-de-Grâce
- Zone 0673
- Année de construction 1955
- 5 logements
- Hors secteur significatif

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE

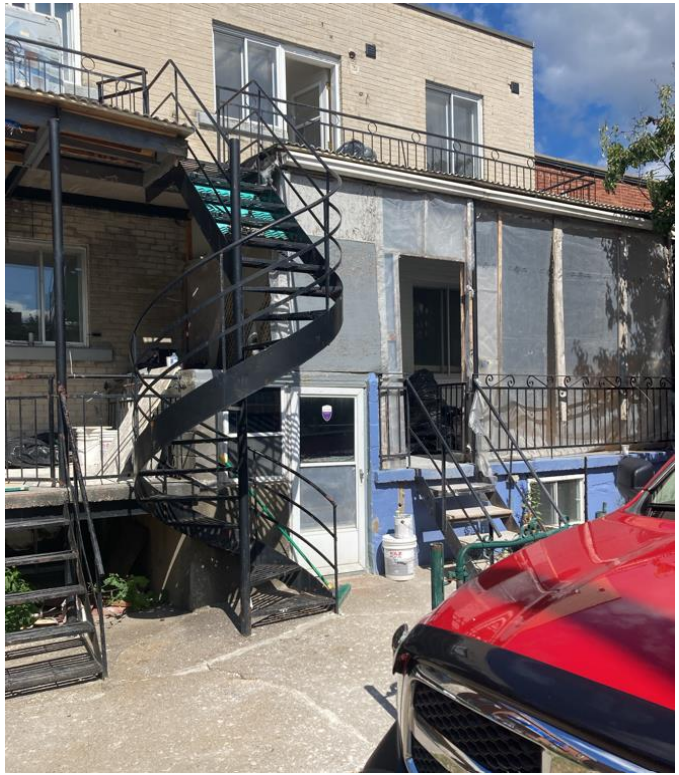


Bâtiment visé



Bâtiment voisin

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE





Arrière

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE



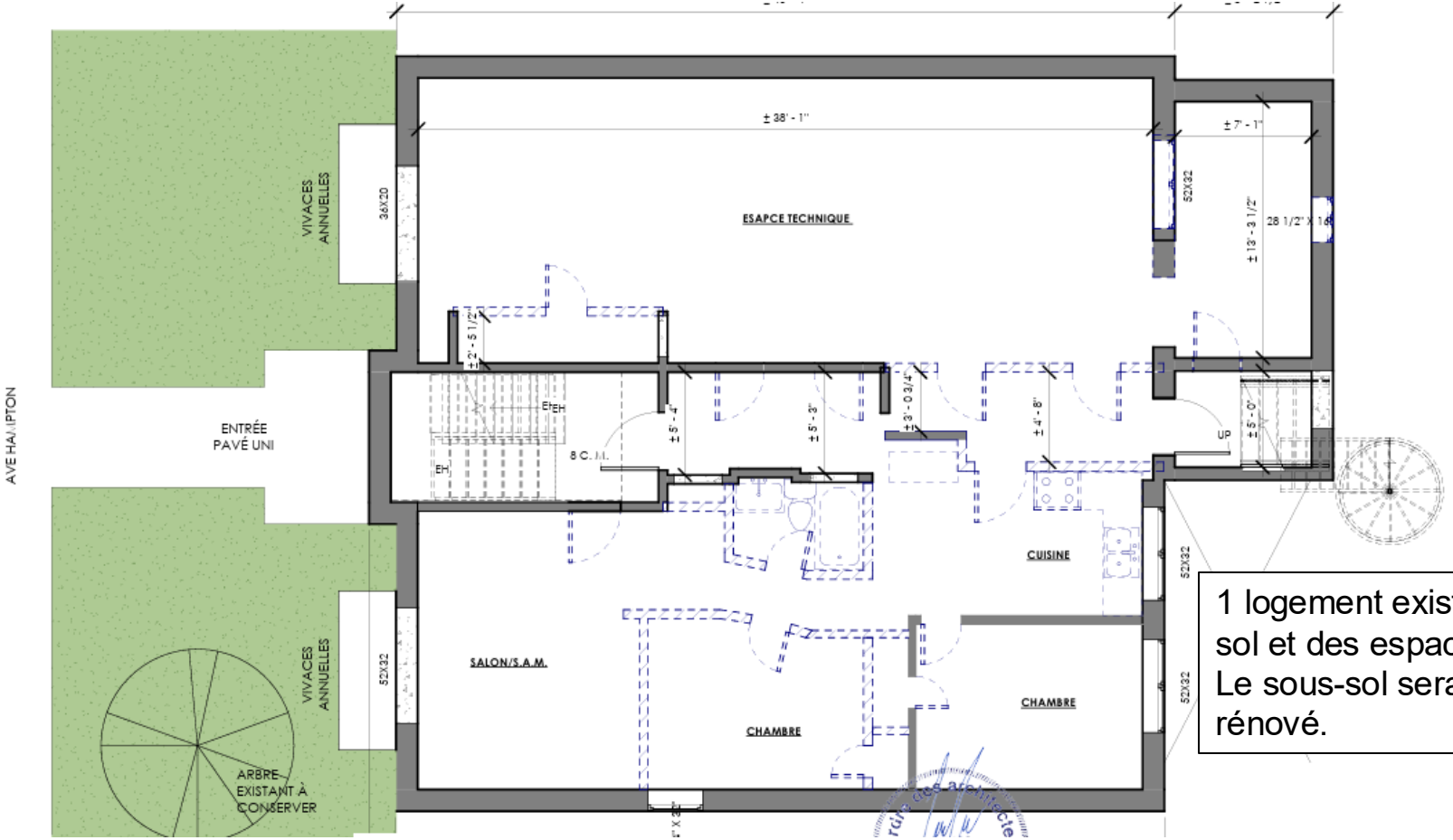


Sous-sol existant

LE PROJET

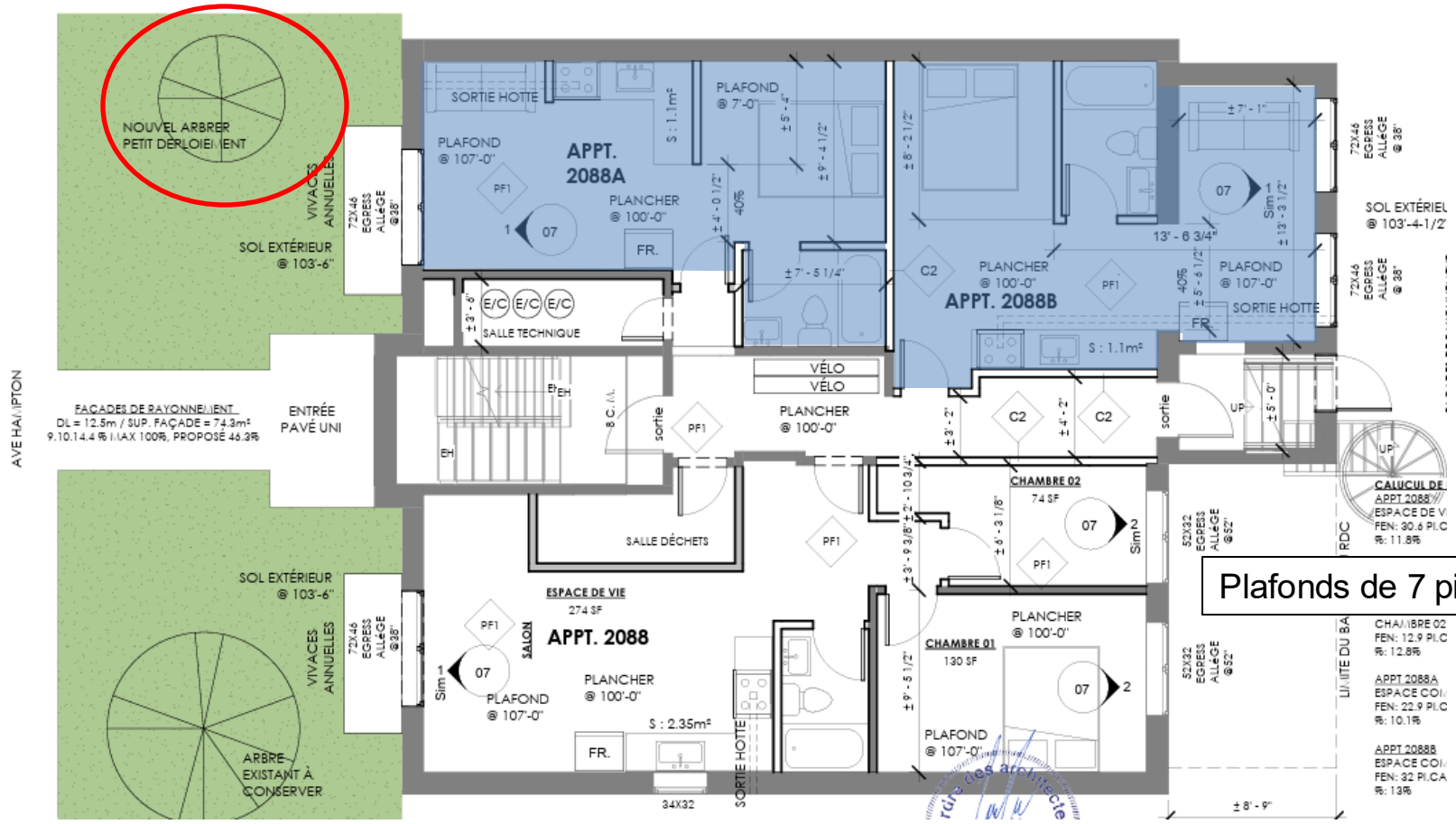
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

IMPLANTATION - EXISTANT



1 logement existant au sous-sol et des espaces techniques. Le sous-sol sera entièrement rénové.

PROJET - PLAN EXTÉRIEUR PROPOSÉ



Plafonds de 7 pi

PROJET - PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ



Agrandissement d'une fenêtre en façade et 2 fenêtres à l'arrière.

L'installation de margelles devrait être requis vu que les seuils de fenêtres sont près du niveau du sol à l'avant.



PROJET - AUTORISATION

- Autoriser l’aménagement de deux (2) logements au niveau du sous-sol.

ANALYSE DAUSE

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

POINTS FORTS DU PROJET

- Le site n’a pas d’entrée de garage en contrebas et n’est pas situé dans une zone de cuvette.
- Le terrain est en grande partie perméable. Les risques d’inondation lors des fortes pluies s’avèrent faible.
- Le nouveau logement semble adéquatement protégé contre les inondations.
- Les nouveaux logements sont d’une qualité satisfaisante et répondent à un besoin.

ADRESSE : 2088, avenue de Hampton

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION SOUS LE REZ-DE-CHAUSSÉE		
Article 12.21		
1° La résilience du bâtiment accueillant l'usage est assurée en tenant compte des éléments :		
a) les niveaux des ouvertures et du plancher tiennent compte de la situation topographique du bâtiment et sont conçus pour minimiser les risques d'infiltration d'eau, particulièrement lorsqu'en présence de zones de cuvette de rétention d'eau de ruissellement;	Partiellement respecté	Il n'y a pas de zone de cuvette identifié sur le site. Le niveau inférieur des fenêtres de la facade est situé au niveau du sol qui est légèrement surélevé par rapport à la rue. Le risque d'inondation semble faible. Il y aurait avantage à faire des margelles afin de sécuriser davantage ces ouvertures aux risques d'inondation.
b) la topographie du terrain évite l'écoulement de l'eau vers le bâtiment et vers les terrains adjacents;	Respecté	Le terrain est relativement plat et il est égèrement surélevé par rapport à la rue.
c) les surfaces non construites sont généralement perméables et aménagées de façon à favoriser la gestion des eaux de pluie, notamment grâce à des noues végétalisées et des jardins de pluie;	Respecté	Le terrain est entièrement perméable et il est en partie végétalisé. Le projet prévoit l'ajout d'un nouvel arbre en facade.
d) le bâtiment démontre une protection efficace contre les inondations en proposant, par exemple, des dispositifs tels qu'un clapet antiretour, un drain français, ainsi que des systèmes pour détourner l'eau de pluie vers des zones perméables;	Partiellement respecté	Lettre d'un plombier confirmant la présence d'un clapet ntiretour et d'un système de gestion des eaux de pluies. Pas de jardin de pluies ou zone de rétention proposée.
e) les accès au logement sont aménagés de façon à limiter le risque d'inondation, par exemple, avec des dispositifs de protection autour des issues de secours et des petits murets.	Partiellement respecté	Le projet aurait avantage à proposer des margelles pour les fenêtres en facade afin de sécuriser davantage ces ouvertures aux risques d'inondation.

ADRESSE : 2088, avenue de Hampton

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION SOUS LE REZ-DE-CHAUSSÉE		
Article 12.21		
2° L'usage contribue à la protection du patrimoine bâti en tenant compte des éléments suivants :		
a) l'intégration de l'usage favorise la conservation des composantes architecturales significatives de la façade;	Respecté	Le bâtiment n'est pas situé en secteur significatif. Le bâtiment construit en 1955 ne présente par de valeur particulière. Le projet prévoit la modification d'une ouverture en façade au sous-sol, ce qui viendra harmoniser les dimensions des 2 ouvertures.
b) l'accès au logement sous le niveau du rez-de-chaussée se fait principalement par une entrée existante;	Respecté	L'accès se fait par le rez-de-chaussée d'une entrée existante
c) un nouvel accès est de préférence situé à l'arrière du bâtiment.	Respecté	La 2e issue est située à l'arrière

ADRESSE : 2088, avenue de Hampton

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION SOUS LE REZ-DE-CHAUSSÉE		
Article 12.21		
3° L'usage assure la création de logements de qualité, agréables ainsi que le maintien des espaces fonctionnels et techniques en tenant compte des éléments suivants :		
a) les unités de stationnement respectent un dégagement approprié par rapport aux ouvertures du logement sous le niveau du rez-de-chaussée;	Respecté	Aucun stationnement intérieur ou extérieur pour ce bâtiment
b) le logement garantit une qualité d'aménagement, notamment en termes de hauteur sous le plafond, d'éclairage naturel, ainsi que de ventilation naturelle et mécanique;	Partiellement respecté	Les logements sont petits, mais répondront à un besoin. Il faudrait prévoir un extracteur d'air pour chacune des salles de bain construite. Des modifications sont requise aux plans à cet effet. Des corrections sont aussi à apportées à l'éclairage naturel pour que le logement de derrière soit conforme.
c) l'usage projeté n'affecte pas la gestion des matières résiduelles, tant intérieure qu'extérieure, laquelle doit demeurer fonctionnelle et adaptée au nombre de logements du bâtiment et minimiser les impacts sur le domaine public;	Respecté	Vu le nombre réduit de logements dans le bâtiment (5 existant) et la superficie disponible à l'extérieur pour la gestion et l'entreposage des bacs, le projet n'a pas d'impact sur la gestion des matières résiduelles. Le demandeur propose également un petit local intérieur. Ce local devrait être utilisé pour le recyclage uniquement pour éviter les odeurs.
d) l'usage projeté n'affecte pas les commodités mises à la disposition des occupants de l'immeuble, telles que les espaces de rangement et de buanderie;	Respecté	Selon les photos fournies, les espaces au sous-sol ne semblaient pas utilisés. Il s,agit d'espaces libre qui contenaient les chauffe-eau. Ceux-ci seront relocalisés à l'intérieur de chacun des logements.
e) les aménagements paysagers proposés dans le cadre de l'intégration de l'usage rehaussent les caractéristiques naturelles et végétales du site et favorisent leur appropriation par les occupants;	Partiellement respecté	La plantation d'un arbre est prévu dans la cour avant. La cour arrière aurait avantage a être aménagé afin de proposé des espaces plus intéressant pour les résidents, mais comme il y a des locataire au rez-de-chaussée, la cohabitation pourrait être délicate.

RECOMMANDATION

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

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 12.22 du Règlement sur les usages conditionnels et formule un avis **FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permettra la création de 2 logements;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment quant à sa résilience;

Et ce, à conditions:

- Que des margelles soient installées sous les fenêtres du sous-sol à l'avant.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **2042-2044, avenue Marlowe (Lot 4 139 844)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier une ouverture sur le mur latéral du bâtiment jumelé situé au 2042-2044, avenue Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3003565844.

2025/09/10

01

CONTEXTE

Objet du dossier – Modification d'une ouverture sur le mur latéral du bâtiment jumelé.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B

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

03

RECOMMANDATION

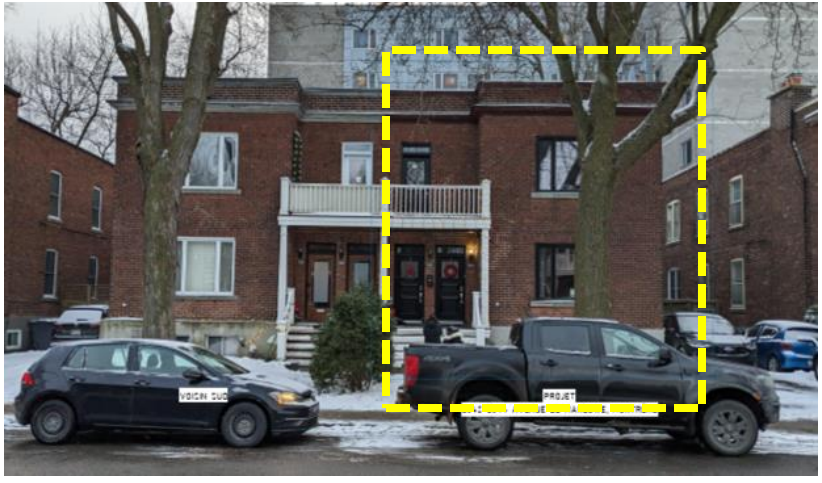
La DAUM est favorable

LOCALISATION



- District Notre-Dame-de-Grâce
- Zonage 0776
- Secteur à normes B
- Construction 1926

BÂTIMENTS VOISINS







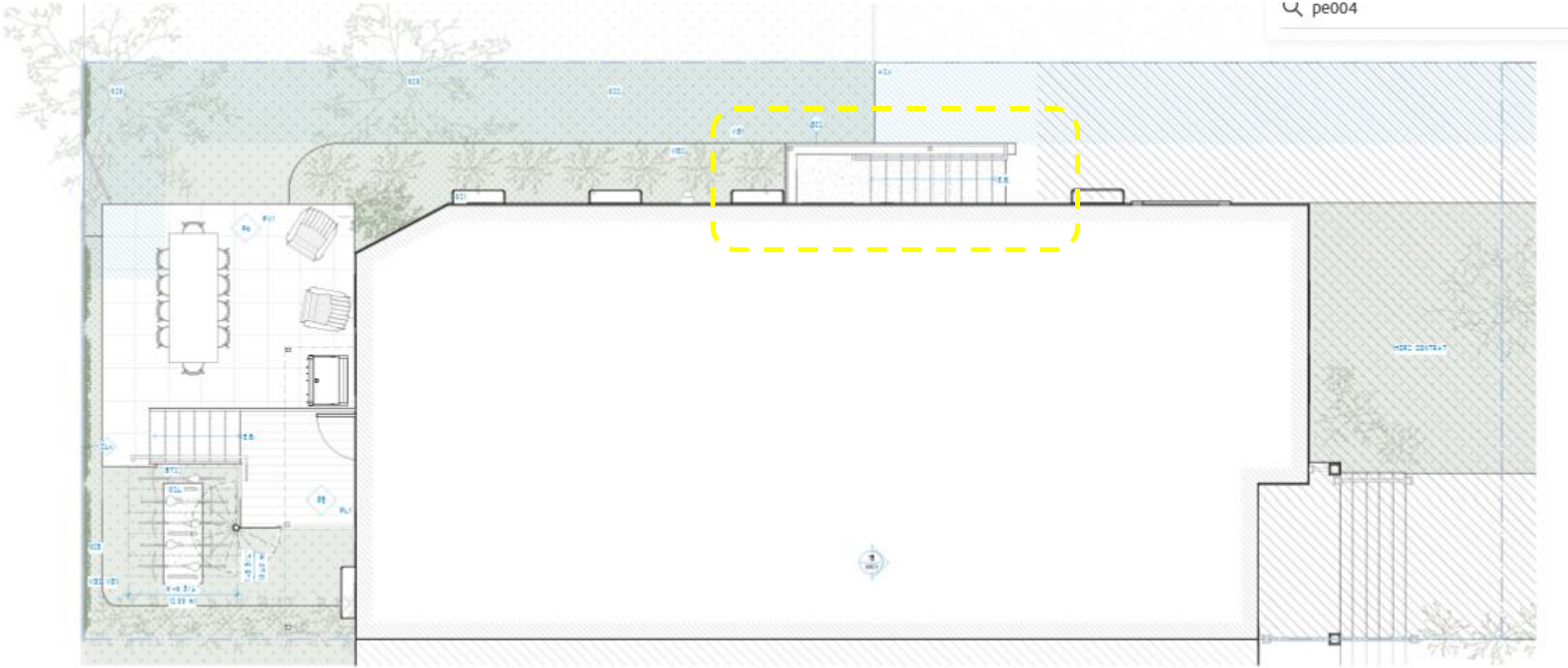
LOCALISATION DES TRAVAUX



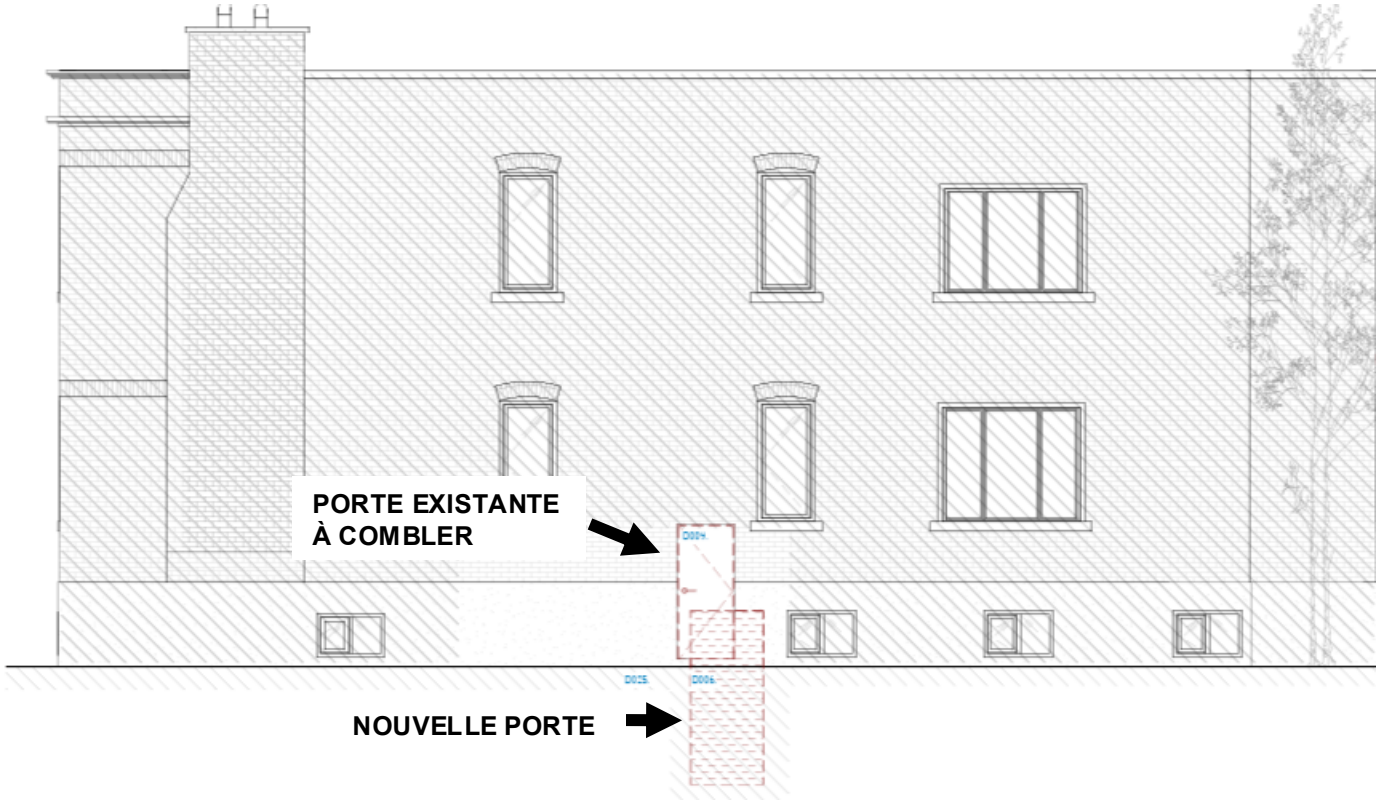


Modification d'une ouverture sur le mur latéral et création d'une cour anglaise

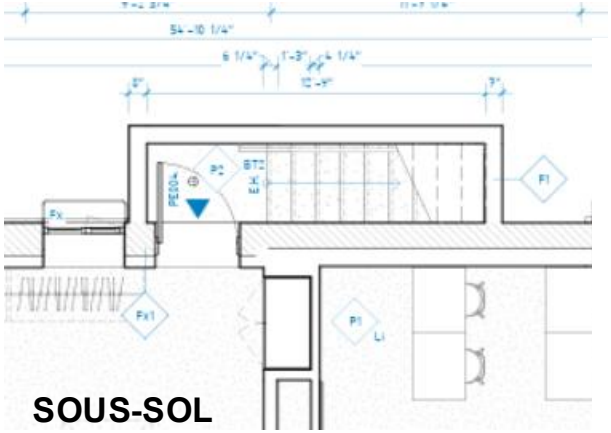
PROJETÉ



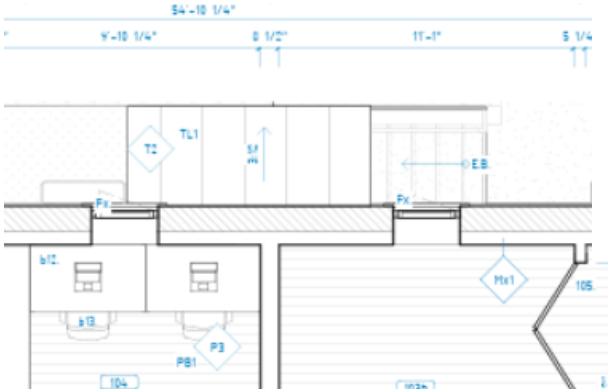
EXISTANT



PROJETÉ



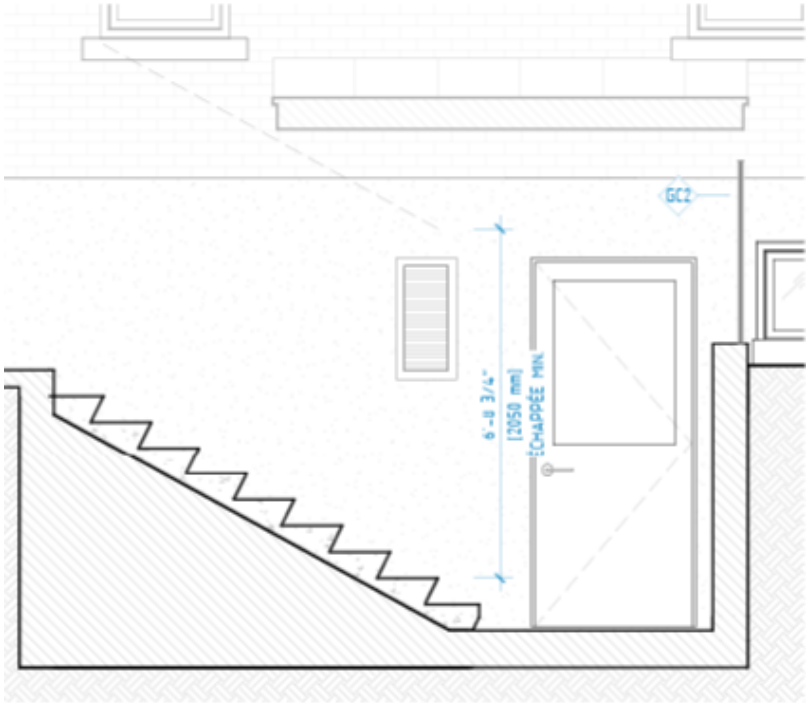
SOUS-SOL

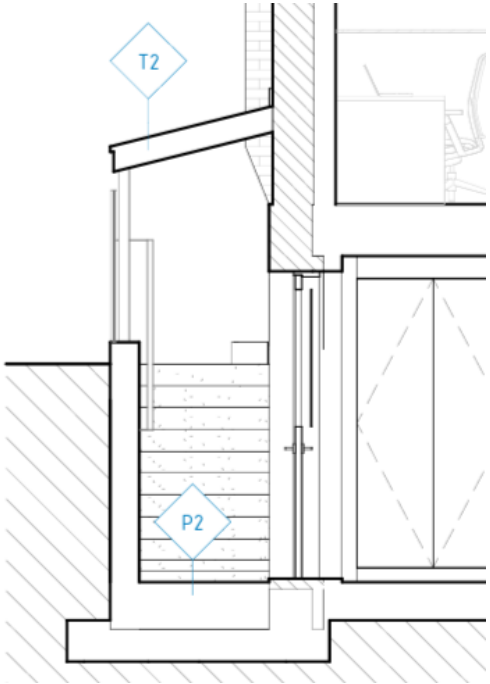


REZ-DE-CHAUSSÉE

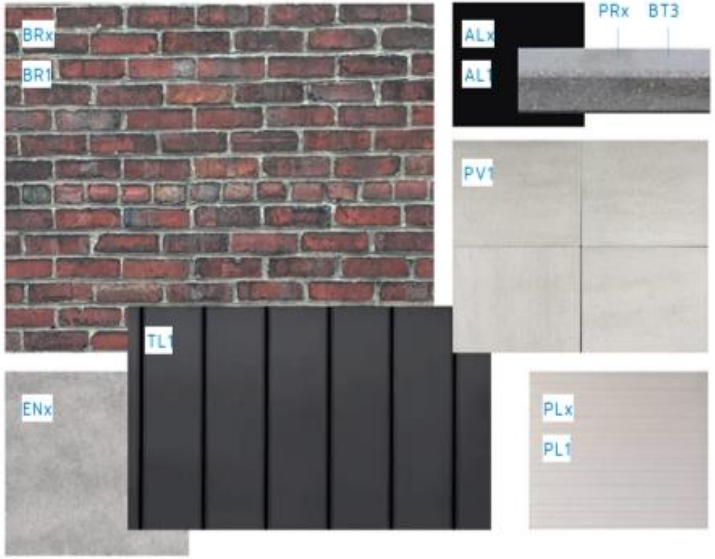


PROJETÉ

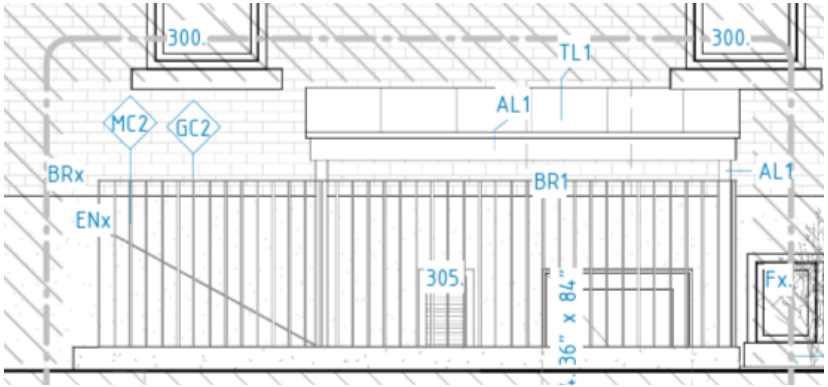


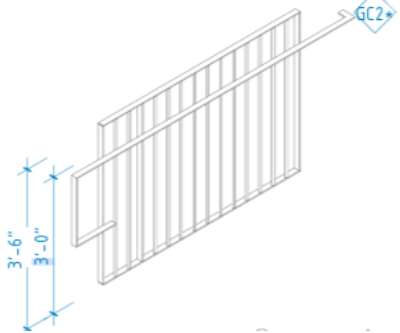


PROJETÉ



TL1	TÔLE SANS VIS APPARENTES «MAC MÉTAL – MS-1 FINI NOIR TITANE»
BR1	BRIQUE D'ARGILE EXISTANTE RÉCUPÉRÉE





GARDE-CORPS ET MAIN COURANTE

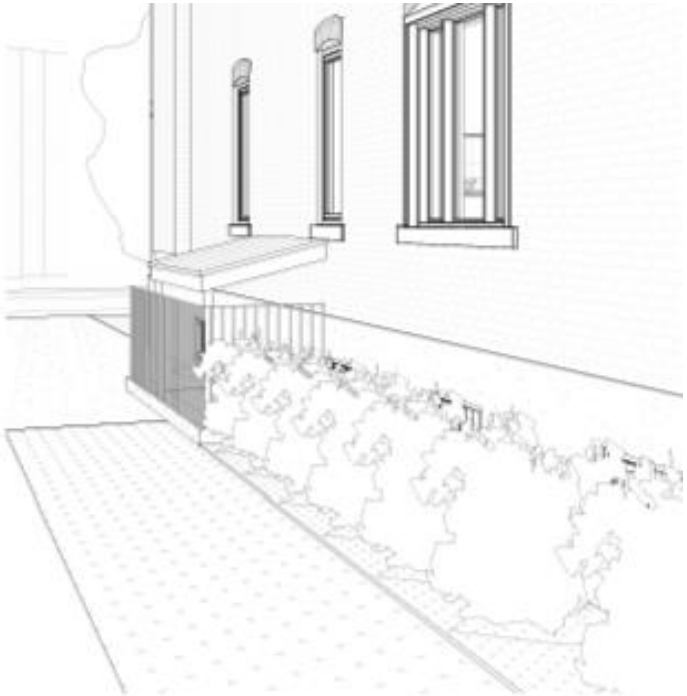
POTEAUX : PLAT D'ACIER 1 1/2" x 3/8" @ 5'-0" c/c
BARREAUX : TIGE ACIER 1/2" x 1/2"
MAIN COURANTE : PLAT D'ACIER 1 1/2" x 1/2"
TRAVERSES : PLAT D'ACIER 1 1/2" x 1/2"

PE004	BATTANTE SIMPLE SOUS-SOL	36"	84"	ALUMINIUM	NOIR	OUI

PROPOSITION



2 A302 PERSPECTIVE - FAÇADE LATÉRALE



3 A302 PERSPECTIVE - FAÇADE LATÉRALE 2

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 105, 106, 108, 109, 113, 115 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE**.

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
109 1°	Le degré d'homogénéité de l'environnement immédiat.	R	Intervention peu visible de la voie publique et ne nuisant pas à l'omogénéité du secteur
109 2°	L'usage du bâtiment et ses qualités architecturales.	R	Les modifications apportées aux ouvertures sont cohérentes avec les aménagements intérieurs proposés et les qualités architecturales du bâtiment.
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	R	Les modifications sont peu visibles de la voie publique et son compatible avec les autres ouvertures présentes sur la façade.
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	

115. Une cour anglaise doit être compatible avec les caractéristiques du secteur significatif où elle est située.		R	Cour anglaise peu visible de la voie publique et compatible avec les caractéristiques du bâtiment visé et du secteur

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

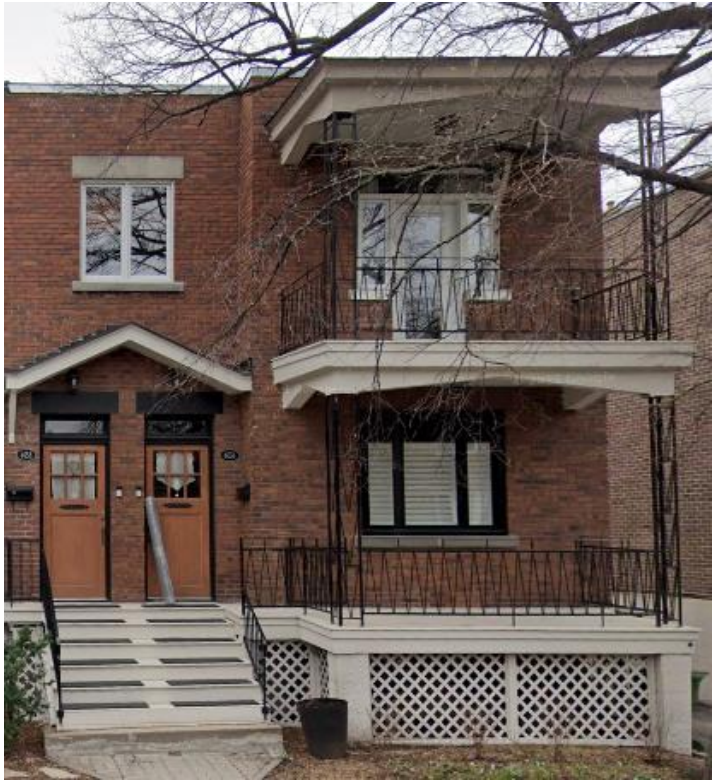
DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

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 ajouter une ouverture sur le mur latéral droit du duplex jumelé situé au 4656, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3003582468.

2025/09/10

CONTEXTE

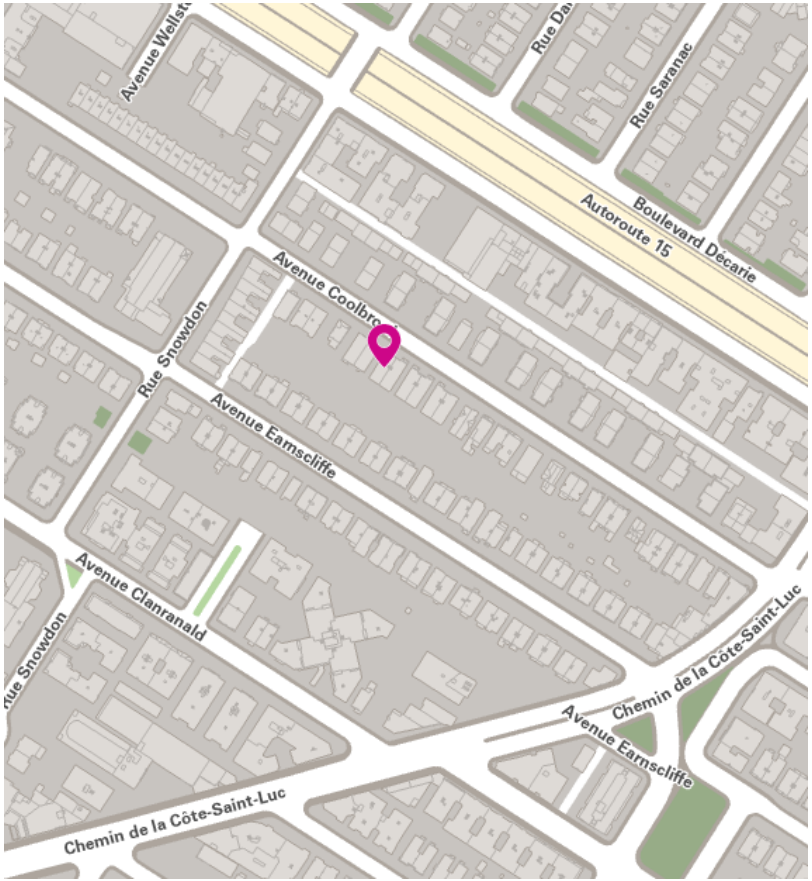
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Duplex	Jumelé	1931







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



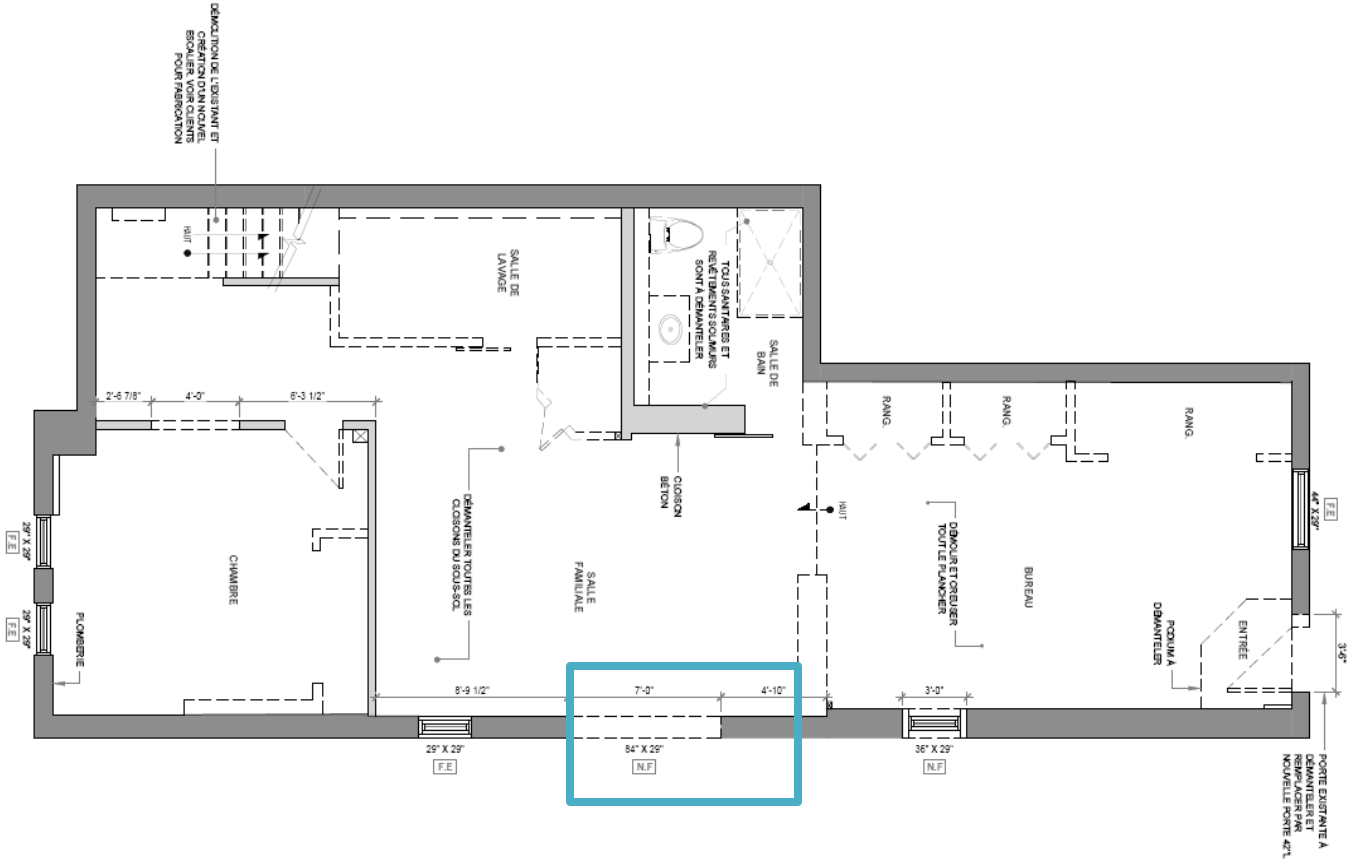

9662



SITUATION ACTUELLE

PLAN SOUS-SOL - DÉMOLITION

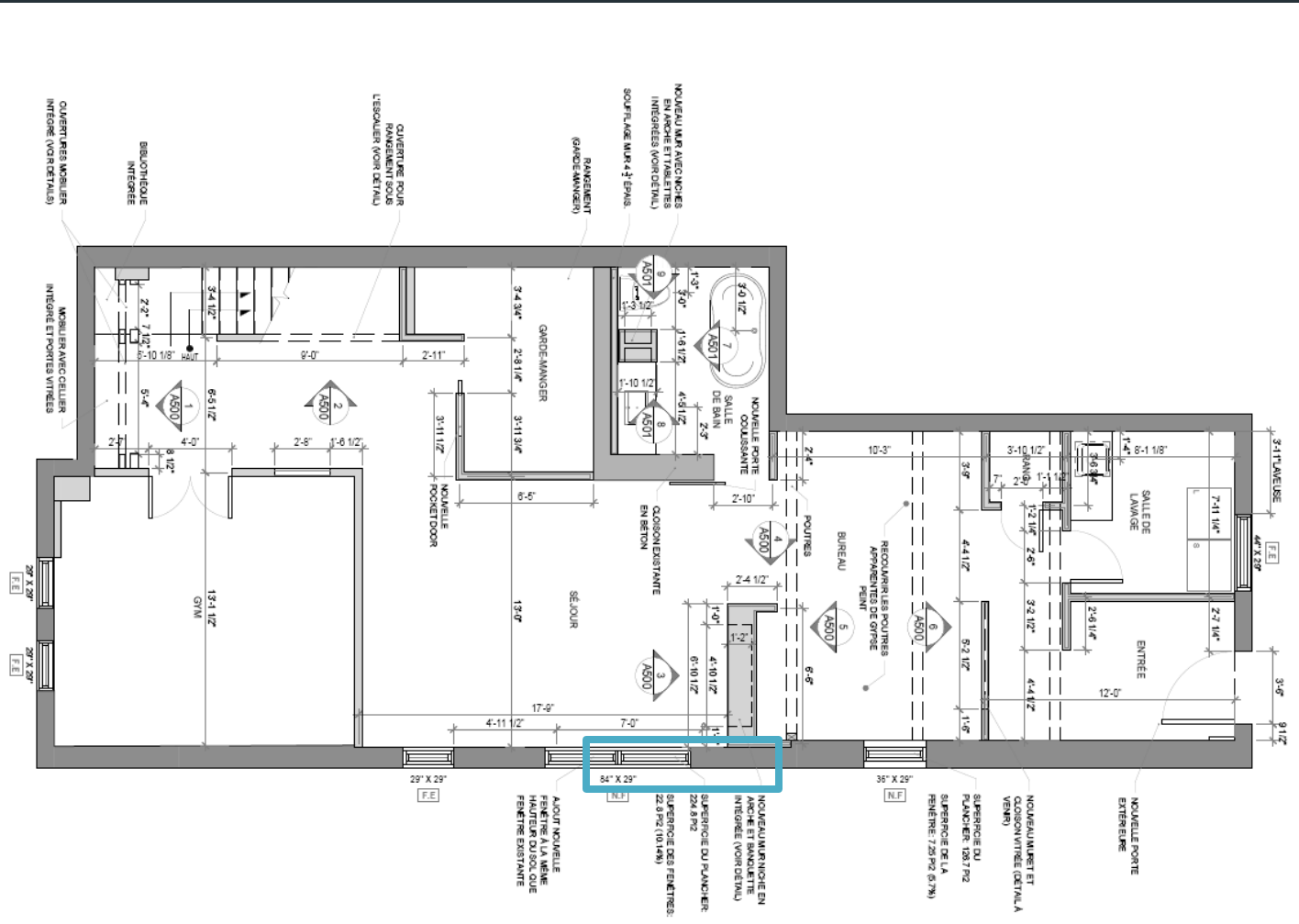
ÉCHELLE 1/4"=1'-0"



LÉGENDE DÉMOLITION:

- F.E FENÊTRE EXISTANTE À CONSERVER
- P.E PORTE EXISTANTE À CONSERVER
- P.D PORTE À DÉPLACER
- F.D FENÊTRE À DÉPLACER
- N.P NOUVELLE PORTE
- P.DEM PORTE À DÉMANTELER
- F.DEM FENÊTRE À DÉMANTELER
- 1 ITEM À DÉPLAÇER
- 2 ITEM À DÉMANTELER
- MUR INTÉRIEUR À CONSERVER
- MUR INTÉRIEUR À DÉMANTELER
- MUR EXTÉRIEUR À CONSERVER
- MUR EXTÉRIEUR À DÉMENTELER
- MUR EXTÉRIEUR À CONSTRUIRE
- PORTE À DÉMANTELER
- PORTE À DÉMANTELER
- PORTE À CONSERVER

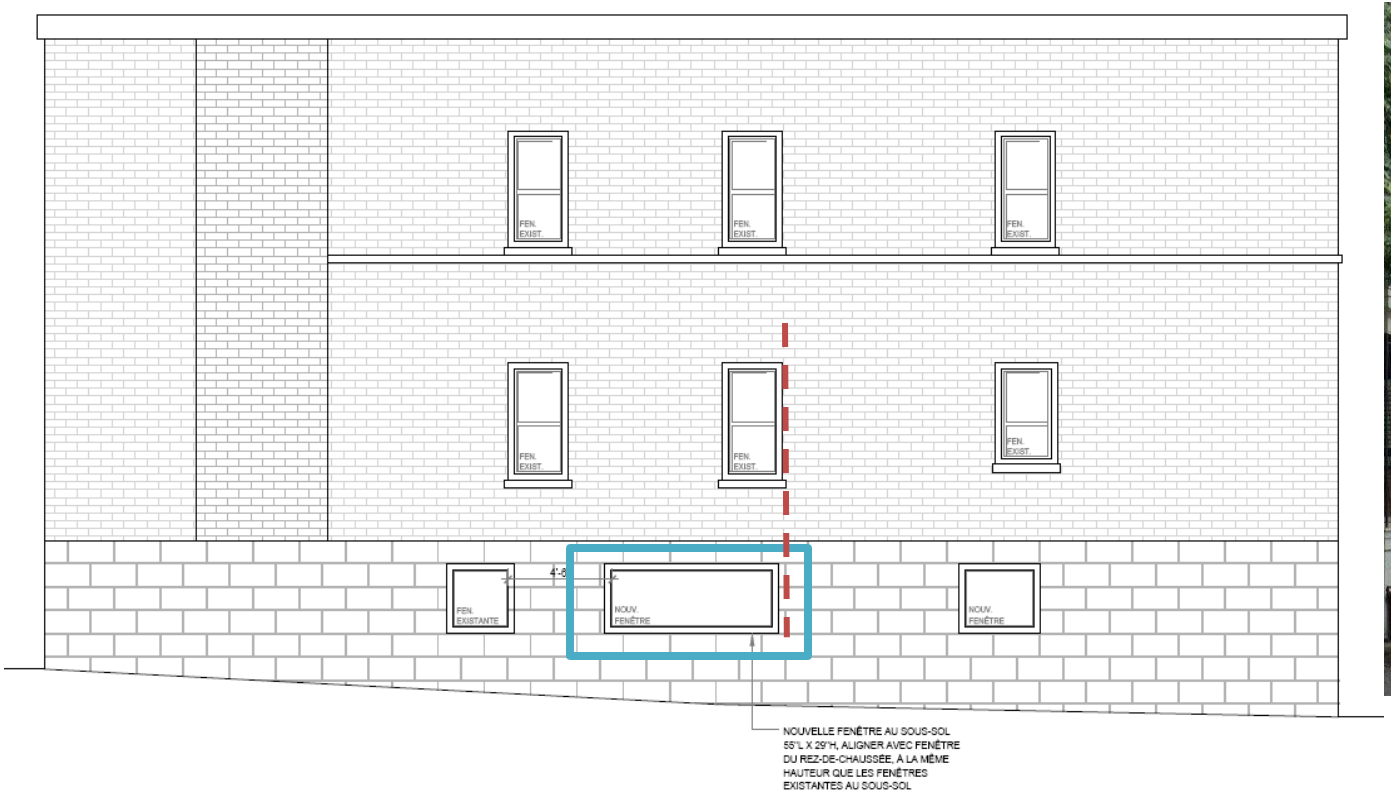
PLAN DE SOUS-SOL - CONSTRUCTION



LÉGENDE CONSTRUCTION:

- F.E — FENÊTRE EXISTANTE À CONSERVER
- P.E — PORTE EXISTANTE À CONSERVER
- P.D — PORTE À DÉPLACER
- F.D — FENÊTRE À DÉPLACER
- N.P — NOUVELLE PORTE
- N.F — NOUVELLE FENÊTRE
- 1 — POUTRE L.V.L (prévoir poteau de soutien + voir ing. + voir fab.)
- 2 — COLONNE POUR SUPPORTER LA POUTRE (voir ing. + voir fab.)

- MUR INTÉRIEUR EXISTANT
- NOUVEAU MUR INTÉRIEUR
- MUR EXTÉRIEUR EXISTANT
- NOUVEAU MUR EXTÉRIEUR
- PLANCHER DE CÉRAMIQUE CHAUFFANT
- PLANCHER DE CÉRAMIQUE


FEN. EXIST.
FEN. EXIST.
FEN. EXIST.
FEN. EXIST.
FEN. EXIST.
FEN. EXIST.
FEN. EXISTANTE
NOUV. FENÊTRE
NOUV. FENÊTRE
NOUVELLE FENÊTRE AU SOUS-SOL
55"L X 29"H, ALIGNER AVEC FENÊTRE
DU REZ-DE-CHAUSSÉE, À LA MÊME
HAUTEUR QUE LES FENÊTRES
EXISTANTES AU SOUS-SOL





Qté	Modèle	Description
1	 Vue de l'extérieur	**ITEM 1** DIMENSION DE CADRE [L X H]: 55" X 29" Les dimensions de fabrication pourraient différer Profondeur: 12" (souf. int: 6 7/8" cadre: 5 5/8") **Verdun, Fenêtres hybrides (ext: aluminium, int: pvc), Gros cadre fixe, Cadre 5-5/8, Contemporain (GCF-CALU), 1 lumière** Ouvertures : Fixe Soufflage recouvert pvc non peinturé Couleur extérieure: Blanc Couleur intérieure: Blanc Thermos double verre énergétique (Low-E + argon) Verre ENERGY STAR 2020 Installation 'brique à brique' par VERDUN Installation dans le ciment INSTALLATION UNITAIRE Installation Ile de Montréal MDF - Moulures contemporaines 2-3/4 x 1/2 - apprêt blanc #NRCAN: NR6812-46983013-ES5, Facteur U: 1.59, RE: 38, Énergie Star

Informations par le mesureur

L: _____

H: _____

C: _____

☐ INcluant MAB

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 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 sur 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 permet d'ajouter des chambres et des espaces habitables de meilleures qualités et bien éclairés au sous-sol.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	L'ajout d'une ouverture au sous-sol permet d'améliorer la luminosité au sous-sol au. Cette ouverture est de taille différente de celle au niveau du rez-chaussée, mais elle n'est presque pas visible du domaine public.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Le projet n'a pas d'impact sur la mise en valeur du patrimoine architectural, naturel et paysager.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme 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 à la condition suivante :

La nouvelle fenêtre doit être alignée avec celle au rez-de-chaussée sur les plans.