Séance du comité consultatif d'urbanisme
15 octobre 2025 – 17h
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

PROCÈS-VERBAL

Présences - Membres du comité consultatif en urbanisme
- Magda Popeanu, présidente
- Khalil Diop, membre titulaire
- Jacqueline Manuel, membre titulaire
- Jean Barré Dufresne, membre titulaire
- Mark Calce, membre titulaire
- Eliza Rudkowska, membre titulaire
- Rachel Laurendeau, membre titulaire
- Francis Blouin, membre substitut
- Nadjla Derdour, membre substitut

Présences - Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité
- Samir Admo, directeur
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller 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 17h00.

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour
L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le report du point 4.11 et l'ajout du point 5.1 en varia.

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 10 septembre 2025
Le procès-verbal de la séance du 10 septembre 2025 est adopté à l'unanimité.

4. Dossiers à l'étude

4.1 4850, chemin de la Côte-des-Neiges - 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 des solins et retirer la cheminée sur le toit du bâtiment multifamilial isolé situé au 4850, chemin de la Côte-des-Neiges (Rockhill - Bâtiment F) - dossier relatif à la demande de permis 3003595997.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à ajouter les solins et retirer la cheminée sur le toit du bâtiment a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 18 septembre 2025.

L’approbation des plans est requise en vertu des articles 113 et 118.1 du Règlement d’urbanisme de l’arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu’ils comprennent la transformation d’une caractéristique architecturale et la modification à un équipement mécanique dans le secteur du Mont-Royal et sur 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 l’étude du dossier, la Division conclut que les plans ci-joints sont conformes aux articles 113, 118.1 et 668 du règlement d’urbanisme (01-276) et recommande qu’ils soient approuvés.

Les travaux doivent être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

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

4.2 4528, avenue d'Oxford - 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 duplex jumelé situé au 4528, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3003587870.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à modifier le volume sur le mur arrière du bâtiment par le remplacement des vérandas par des balcons a été déposée à la Direction de l’aménagement urbain et de la mobilité le 29 août 2025.

L’approbation des plans est requise en vertu des articles 1 et 18 du Règlement sur les PIIA (RCA22 17379) puisqu’ils comprennent la modification au volume d’un bâtiment principal.

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

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

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre se questionne sur le plaquage de la maçonnerie par un panneau composite. On estime qu’il serait mieux de conserver la maçonnerie.

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 5445, boulevard Décarie - PIIA – J-S. Laporte - 15 min

Étudier, conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) ainsi qu'au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à construire un bâtiment mixte de 6 étages au 5445, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003559094.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de construction a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité (DAUM) le 26 juin 2025.

Le projet vise la construction d'un bâtiment à usage mixte de 6 étages dans la zone 090, à l'intersection des boulevards Décarie et Édouard-Montpetit. Le redéveloppement proposé sur un terrain occupé jusqu'à récemment par une station-service vise à maximiser le potentiel de densification du site. La proposition comprend un rez-de-chaussée commercial et 54 logements, l'aménagement d'une terrasse collective accessible au niveau de la toiture principale ainsi qu'une construction hors toit. Le plan ne prévoit aucun espace de stationnement automobile et mise notamment sur l'aménagement de toitures végétalisées afin d'optimiser le verdissement de la propriété.

L'immeuble est localisé en dehors de secteur d'intérêt patrimonial. La demande de permis de construction est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379), ainsi qu'au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 122.7 du Règlement d'urbanisme (01-276), puisqu'elle prévoit un usage sensible à moins de 100m de l'emprise d'une autoroute.

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 122.7 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:

- Fournir les détails et spécifications techniques des écrans acoustiques à installer au pourtour de la terrasse à usage collectif;
- Préciser les compositions permettant d'atteindre les niveaux de résistance acoustique indiqués dans le rapport du consultant Acoustilab;
- Rationaliser les aménagements projetés au niveau de la toiture principale (accès, terrasses privées et zones végétalisées);
- Réévaluer la disposition des ouvertures et le traitement architectural proposés sur l'élévation arrière;
- Intégrer un dispositif de sécurité au pourtour de la cour anglaise afin de contrôler les accès au bâtiment;
- Éliminer l'aire d'entreposage temporaire des MR proposée en cour latérale (accessible via Décarie) au profit du verdissement;
- Revoir la disposition des arbres proposés (9) sur le terrain privé;
- Fournir un jeu complet des plans de construction révisés et coordonnés suivant les recommandations formulées par le comité.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

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

Cependant, malgré la démonstration fournie par le promoteur, le comité estime que les impacts du projet sur le milieu établi demeurent trop importants et recommande de réduire la densité du projet. Le comité questionne la localisation de l'aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles sur le boulevard Édouard-Montpetit en raison de la circulation sur cette voie et suggère d'explorer l'idée de regrouper la collecte du côté du boulevard Décarie.

Un membre du comité remet en cause la sélection des essences végétales indigènes proposées pour les aménagements en cour avant; il est recommandé de revoir le choix de l'ensemble des plantations en fonction de leur localisation en plan selon l'exposition aux conditions d'éclairage, à la pollution, aux abrasifs, etc. À son avis, la superficie des espaces végétalisés au toit pourrait être largement bonifiée. Par ailleurs l'aménagement du parcours cyclable sur le site et l'accès des vélos au local d'entreposage prévu au sous-sol devraient être améliorés. Un membre soulève également le risque que représente un rez-de-chaussée vitré à l'intersection et recommande l'installation de bollards de protection (ou de blocs granitiques) en cour avant.

Au sujet de l'architecture, les membres s'intéressent aux matériaux et à la manière de réaliser les plans courbes illustrés (appareillage de brique, traitement de la fenestration). Le dessin de l'élévation arrière devrait être revu de manière à limiter l'effet de masse du bâtiment en relation avec les duplex implantés sur l'avenue Trans-Island. Il est notamment proposé de moduler la hauteur du bâtiment pour créer des percées vers le ciel et d'éliminer les insertions métalliques au profit d'une expression plus sobre et plus cohérente.

RECOMMANDATION DU COMITÉ
Le comité reporte l'approbation de cette demande à une séance ultérieure et demande au promoteur de réviser la proposition en tenant compte des commentaires émis.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.4 5003-5005-5007, rue Jean-Talon ouest - PIIA – J-S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement d'urbanisme (01-276) ainsi qu'au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à modifier certaines ouvertures en façade, à modifier la volumétrie de la construction hors toit et à remplacer les parements d'un bâtiment mixte de 12 étages actuellement en construction au 5005, rue Jean-Talon O. - dossier relatif à la demande de permis 3003567528.

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 18 juillet 2025.

La demande vise à modifier la proposition de redéveloppement du site ayant fait l'objet d'un projet particulier (PP-119) adopté par le conseil d'arrondissement en 2020, puis d'un permis de construction à l'automne 2021 – voir dossier #3002755055. Les modifications visées par la présente autorisation comprennent le retrait de la piscine et du chalet urbain initialement intégrés au niveau de la toiture principale, le remplacement des matériaux de parement (deux différents modèles de brique et un profilé métallique), ainsi que la reconfiguration de certaines ouvertures et des saillies visibles depuis la voie publique.

La proposition à l'étude conserve le caractère général du bâtiment évalué par le comité (CCU) au mois de juin 2021. Elle représente une opportunité pour le promoteur de rationaliser les coûts de la construction en réaménageant notamment le stationnement souterrain sur deux niveaux et en optimisant le design du plan d'étage type dans le but d'augmenter le nombre de logement de 135 à 165 unités. La révision du projet implique également une mise aux normes suivant la réglementation d'urbanisme en vigueur.

La propriété est située en marge du Triangle, en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. Les modifications à l'apparence du bâtiment et aux aménagements extérieurs sont visées par les objectifs et critères spécifiques prévus dans la résolution CA20 170264 (PP-119), auxquels s'ajoutent les dispositions applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

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

ANALYSE DE LA DIVISION

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à satisfaire aux objectifs énoncés aux articles 24, 25 et 26 du projet particulier (PP-119), ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276) et au 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 énumérées ci-après :

- Préciser les détails de construction de l'abri exigé pour protéger l'aire extérieure de stationnement pour vélos - voir article 618.6;
- Fournir les détails des écrans architecturaux de 7' proposés pour dissimuler les équipements mécaniques installés au niveau de la toiture du 12e étage;
- Maintenir l'utilisation de panneaux composites 'Panfab' pour la construction de la marquise d'entrée et l'habillage des surfaces vulnérables à l'impact au RDC;
- Relocaliser dans les limites du site les trois (3) arbres proposés en façade dans l'emprise de la rue Jean-Talon en favorisant la plantation en pleine terre;
- Fournir pour approbation un jeu de plans de construction révisés, coordonnés en architecture et architecture de paysage.

La Division de l'urbanisme suggère par ailleurs au requérant de reconsidérer le choix des matériaux de parement proposés (en fonction des critères relatifs à la couleur, à la durabilité du fini, à la coordination modulaire) ou sinon de maintenir la sélection des éléments de maçonnerie déjà approuvés.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ

Le comité reconnaît l'effort consenti par le promoteur pour améliorer la faisabilité du projet mais relève néanmoins une baisse de la qualité générale au niveau de l'apparence et de la durabilité des composantes architecturales. Un membre questionne le choix du module de brique, sur la résistance des finis à l'impact des matériaux et sur l'intégration générale du projet par rapport aux bâtiments voisins. Un commentaire s'élève pour rappeler que l'on ne devrait pas être en mesure de distinguer dans l'ensemble et de discriminer en raison de son traitement architectonique un bâtiment conçu aux fins de logement social ou abordable.

Un membre indique que, d'expérience, le calibre proposé du revêtement métallique (AD-300, gauge 22) est insuffisant et devrait être reconsidéré au profit d'un profilé de calibre .20. Un autre intervenant mentionne que le verdissement au niveau de la terrasse collective mériterait d'être bonifié et que le calcul du taux de verdissement devrait être révisé / ajusté.

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 :

- Préciser les détails de construction de l'abri exigé pour protéger l'aire extérieure de stationnement pour vélos - voir article 618.6;
- Fournir les détails des écrans architecturaux de 7' proposés pour dissimuler les équipements mécaniques installés au niveau de la toiture du 12e étage;
- Maintenir l'utilisation de panneaux composites 'Panfab' pour la construction de la marquise d'entrée et l'habillage des surfaces vulnérables à l'impact au RDC;
- Réviser l'épaisseur du revêtement métallique proposé au profit d'un profilé d'acier prépeint de calibre .20;
- Relocaliser dans les limites du site les trois (3) arbres proposés en façade dans l'emprise de la rue Jean-Talon en favorisant la plantation en pleine terre;
- Fournir pour approbation un jeu de plans de construction révisés, coordonnés en architecture et architecture de paysage.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

4.5 3790, avenue Royal - 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 reconstruire un solarium en cour arrière du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3790, avenue Royal - dossier relatif à la demande de permis 3003581796.

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 19 août 2025.

Le projet comprend la démolition d'une véranda existante autorisée en 2003 en vue de la réalisation d'un agrandissement d'un étage en cour arrière. Les travaux incluent le réaménagement partiel des aires de plancher du sous-sol et du rez-de-chaussée ainsi que la construction d'une cour anglaise facilitant l'accès à l'atelier et au rangement. Outre l'obturation d'une porte et l'ajout d'une ouverture sur le mur latéral (éléments réputés non visibles depuis la voie publique), l'intervention ne comprend aucune modification à l'apparence du corps principal.

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), puisque le projet comprend une modification au volume du bâtiment principal.

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

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

- Réévaluer les solutions avancées pour stabiliser le sol au périmètre de la cour anglaise et des terrasses (ouvrages de soutènement);
- Fournir une description complète des mesures de protection à mettre en oeuvre pour assurer la conservation de l'arbre situé à proximité de l'aire des travaux;
- Prévoir la plantation d'un arbre supplémentaire en cour arrière;
- Fournir, le cas échéant, un jeu des 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.

Un membre recommande que soit exigée, dans l'éventualité où l'arbre devrait être abattu, la plantation d'un nombre d'arbres suffisant pour compenser la perte de canopée à cet endroit.

RECOMMANDATION DU COMITÉ
Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes :
- Réévaluer les solutions avancées pour stabiliser le sol au périmètre de la cour anglaise et des terrasses (ouvrages de soutènement);
- Fournir une description complète des mesures de protection à mettre en oeuvre pour assurer la conservation de l'arbre situé à proximité de l'aire des travaux;
- Prévoir la plantation d'un arbre supplémentaire en cour arrière;
- Fournir un jeu de plans révisés conformes aux recommandations formulées par le comité.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.6 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 en façade et sur le mur latéral du duplex jumelé situé au 4767-4769, avenue Grosvenor - dossier relatif à la demande de permis 3003558106.

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 20 juin 2025.

Le projet comprend le retrait d'un appentis dans le but de reconfigurer les saillies sur le mur arrière du bâtiment ainsi que l'accès au sous-sol. Les travaux visés incluent la modification des ouvertures localisées sous le niveau du rez-de-chaussée en façade et sur le mur latéral, réputées visibles depuis la voie publique. L'intervention est conçue dans l'optique d'améliorer la qualité et l'éclairage des pièces d'habitation aménagées au sous-sol.

La propriété est localisée en secteur d'intérêt patrimonial de valeur intéressante (SS-B). L'approbation des plans est visée par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379); les modifications proposées à l'apparence du bâtiment sont assujetties au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).

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

ANALYSE DE LA DIVISION

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

En vue de renforcer la cohérence et d''améliorer l'intégration architecturale du projet, la Division de l'urbanisme avance les suggestions suivantes :

- Réévaluer la proportion des fenêtres proposées sous le niveau du rez-de-chaussée afin de conserver une lecture horizontale typique de l'ouverture;
- Sur l'élévation latérale gauche, poursuivre le traitement de l'écran d'intimité au deuxième étage de la terrasse à la hauteur du garde-corps.

DÉLIBÉRATION DU COMITÉ
Un membre soulève une inquiétude par rapport à l'impact que pourrait avoir le reprofilage du terrain sur l'arbre situé dans la cour avant. Un autre intervenant se questionne sur la visibilité des ouvertures en façade et recommande d'inclure la plantation d'arbustes et/ou de vivaces à cet endroit.

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 :

- Éviter de modifier le niveau du sol à proximité de l'arbre existant en cour avant.

À titre de commentaire le comité recommande de:

- Réévaluer la proportion des fenêtres proposées sous le niveau du rez-de-chaussée, afin de conserver une lecture horizontale typique de l'ouverture;
- Poursuivre, sur l'élévation latérale gauche, le traitement de l'écran d'intimité au deuxième étage de la terrasse à la hauteur du garde-corps.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.7 7251, avenue Somerled - 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 duplex jumelé situé au 7251, avenue Somerled - dossier relatif à la demande de permis 3003558339.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation visant le réaménagement et l'agrandissement du logement situé au rez-de-chaussée, dans la cour latérale, a été déposée auprès de la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 23 juin 2025.

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 l'agrandissement modifie légèrement le volume du bâtiment principal, bien que celui-ci soit situé hors des secteurs désignés comme significatifs.

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 aux conditions suivantes :

- Les escaliers et garde-corps doivent être composés de métaux ouvrés (fer, acier ou aluminium soudé) ;
- Prévoir l'aménagement d'un palier à l'arrivée du nouvel escalier.

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 :
- Les escaliers et garde-corps doivent être composés de métaux ouvrés (fer, acier ou aluminium soudé) ;
- Prévoir l'aménagement d'un palier à l'arrivée du nouvel escalier.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.8 2900, Boulevard Édouard-Montpetit (Roger-Gaudry Est) - 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 installer une génératrice au sol dans le cadre d'un aménagement paysager futur pour le Pavillon Roger-Gaudry de l'UdeM, situé au 2900, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003594040.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande visant à installer une génératrice au sol sur une dalle de propreté, dans le cadre d'un aménagement paysager futur pour le Pavillon Roger-Gaudry de l'UdeM, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-09-15.

La zone d'intervention est située dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et l'approbation des plans est assujettie au 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), puisque les travaux visent un élément d'aménagement paysager d'un immeuble de l'institution. Une autorisation de travaux est également 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
Un membre recommande l'utilisation d'un pavé perméable lors de la réalisation de la phase 2.

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 4167, boulevard Décarie - 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 saillies et à agrandir une ouverture en façade du bâtiment mixte contigu situé au 4167, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003546106.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation, visant à modifier les saillies et à agrandir une ouverture en façade a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-05-26.

Les travaux s'inscrivent dans le cadre du changement d'usages et de la mise aux normes du bâtiment mixte afin de remplacer le restaurant du rez-de-chaussée par un nouveau logement et le commerce situé au sous-sol par un restaurant.

L'approbation des plans est requise conformément à l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux proposés modifient les caractéristiques architecturales qui composent la façade d'un bâtiment situé dans un 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 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

4.10 5626, rue Sherbrooke Ouest - 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 les saillies sur les façades du bâtiment mixte contigu situé au 5626, rue Sherbrooke Ouest - dossier relatif à la demande de permis 3003593455.

DESCRIPTION DU PROJET

Une demande de permis de transformation, visant à modifier les ouvertures et les saillies sur les façades a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 2025-05-26.

Les travaux s'inscrivent dans le cadre d'un projet de réaménagement intérieur complet du bâtiment, visant sa mise aux normes, et comprennent également des interventions sur l'enveloppe extérieure.

L'approbation des plans est requise conformément à l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux proposés modifient les caractéristiques architecturales qui composent les façades d'un bâtiment situé dans un secteur significatif à critère BB.

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
Un membre se questionne sur la couleur noire des fenêtres.

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.

En suggestion, on recommande que l'aluminium des fenêtres soit de couleur anthracite.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.11 3360, avenue Ridgewood - *Reporté*

4.12 2074, boulevard Décarie - UC – P. Bouffard - 10 min
Étudier, conformément au Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), une demande visant à autoriser l'usage habitation sous le niveau du rez-de-chaussée, pour le bâtiment multifamilial isolé situé au 2074, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003589194.

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 3 septembre 2025.

Une demande de permis visant à transformer un espace de rangement et de mécanique afin d'y aménager deux logements est traitée en parallèle de la demande d'usage conditionnel - voir la demande 3003533538.

Le projet vise la création de deux logements supplémentaires au sous-sol du bâtiment construit en 1926 et qui comporte actuellement 6 logements. Les logements proposés seront situés au sous-sol en remplacement d'un espace servant au rangement et aux équipements mécaniques. 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 :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permettra la création de 2 logements de qualité satisfaisante;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel, notamment quant à sa résilience;
- La modification des ouvertures du sous-sol, sur le mur de façade, est conforme au critère d'évaluation du règlement 01-276.

Et ce, à condition:

- Que les aménagements soient réalisés tels que proposés (margelles, verdissement, dalles de gazons, espace pour les matières résiduelles et pour le stationnement extérieur pour les vélos).

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 les aménagements soient réalisés tels que proposés (margelles, verdissement, dalles de gazons, espace pour les matières résiduelles et pour le stationnement extérieur pour les vélos).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

5. Varia

5.1 2074, boulevard Décarie - PIIA – P. Bouffard - 5 min

Approuver, 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 du sous-sol du mur de façade du bâtiment multifamilial isolé situé au 2074-2078, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003533538.

DESCRIPTION DU PROJET
Une demande de permis de transformation visant à modifier deux ouvertures au sous-sol a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et de la mobilité le 25 avril 2025.

Les travaux s'inscrivent dans le cadre d'un projet qui vise l'aménagent de 2 logements au sous-sol, et comprennent des travaux sur 2 fenêtres de la façade avant de ce bâtiment situé dans un secteur significatif à critère B.

L'approbation des plans est requise conformément à l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque les travaux modifient la forme et l'apparence d'origine d'une caractéristique architecturale.

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 113 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis FAVORABLE au projet.

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

6. Levée de l'assemblée
La présidente, Madame Magda Popeanu, lève l'assemblée à 19h45.

Ce procès-verbal a été approuvé le 17 décembre 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

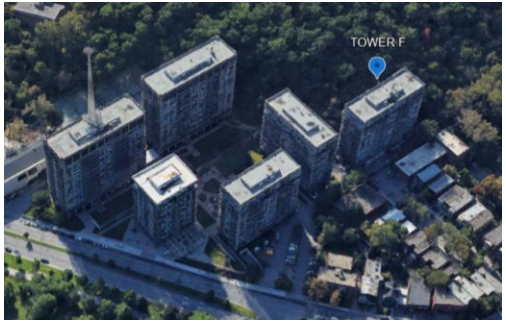
Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à ajouter des solins et retirer la cheminée sur le toit du bâtiment multifamilial isolé situé au 4850, chemin de la Côte-des-Neiges (Rockhill - Bâtiment F) - dossier relatif à la demande de permis 3003595997.

2025/10/15

CONTEXTE

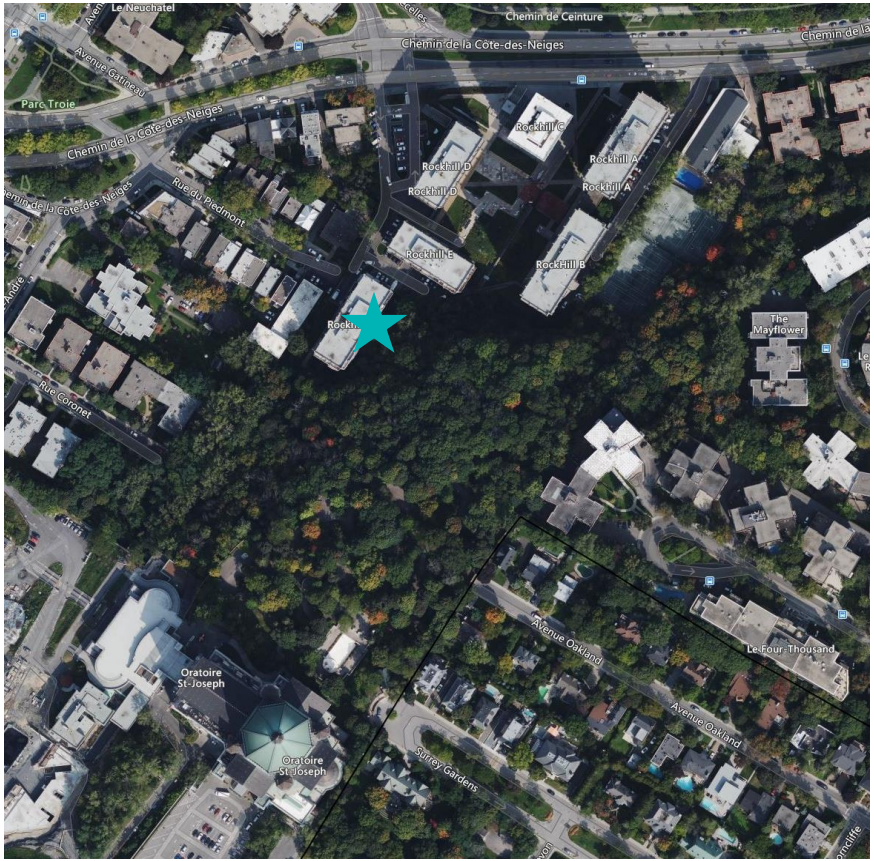
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal





Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Multifamilial	Isolé	1967


TOWER F



District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Côte-des-Neiges	0689	du Mont-Royal	Applicable

DESCRIPTION DES TRAVAUX

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



1
S102
AERIAL PLAN OF ROOF DECK







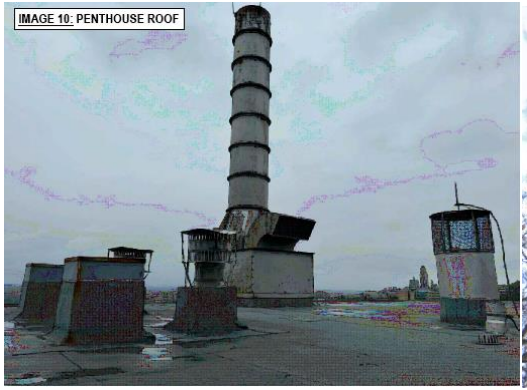


IMAGE 10: PENTHOUSE ROOF






IMAGE 01: EXISTING ACCESS ON TO MAIN ROOF


IMAGE 02: EXISTING DOOR SILL
REMOVE EXISTING SILL PLATE, SEALANT, MEMBRANES AND INSULATION DOWN TO SOUND CONCRETE


IMAGE 03: EXISTING EXHAUST VENT PENETRATION
NEW WALL BASE FLASHING AND CONTINUOUS SEALANT TO MATCH EXISTING
EXISTING CURB EXHAUST VENT. REMOVE AND REPLACE CURB MEMBRANE FLASHING TO MATCH EXISTING


IMAGE 04: EXISTING MECH. PENTHOUSE
REMOVE, SALVAGE AND REINSTATE ALL LIGHTNING PROTECTION DOWN CONDUCTORS AND RODS (TYP.)
REMOVE AND REPLACE ALL WALL BASE FLASHING AT PERIMETER OF PENTHOUSE. NEW FLASHING COLOR AND SIZE TO MATCH EXISTING (TYP.)


IMAGE 05: MAIN ROOF AND PARAPET
REMOVE, SALVAGE AND RE-INSTATE EXISTING LIGHTNING ROD (TYP).
REMOVE ALL DECOMMISSIONED ANCHORS ALONG PARAPET WALL (TYP.) AND SEAL EXISTING PENETRATIONS WITH COMPATIBLE SEALANT
REPLACE ALL SEALANT JOINTS (TYP.)


IMAGE 06: MAIN ROOF AND PARAPET
REMOVE EXISTING LUMBER (TYP.), CLEAN AND PREPARE SURFACE FOR NEW WATERPROOFING MEMBRANE
COMMUNICATION CABLES (TYP.). ALLOW FOR DISPLACEMENT, PROTECTION AND REINSTATEMENT AS REQUIRED TO FACILITATE ROOF REPLACEMENT BELOW.
REMOVE ALL WALL BASE FLASHING ALONG EXTERIOR PERIMETER OF ROOF MAIN DECK (TYP.)


IMAGE 07
REMOVE, SALVAGE AND REINSTATE ALL LIGHTING PROTECTION DOWN CONDUCTORS (TYP.)
REMOVE FASTENERS AT ROOF LEVEL. FASTEN CONDUCTORS TO NEW ASSEMBLY

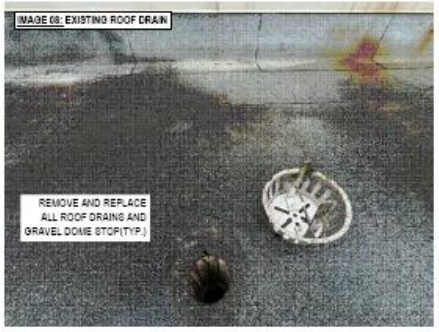

IMAGE 08: EXISTING ROOF DRAIN
REMOVE AND REPLACE ALL ROOF DRAINS AND GRAVEL DOME STOP(TYP.)


IMAGE 09: EXISTING VENT STACKS
REMOVE AND REPLACE VENT PENETRATIONS AT BOTH MAIN AND PENTHOUSE ROOFS

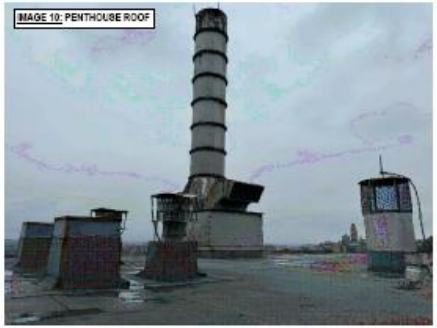
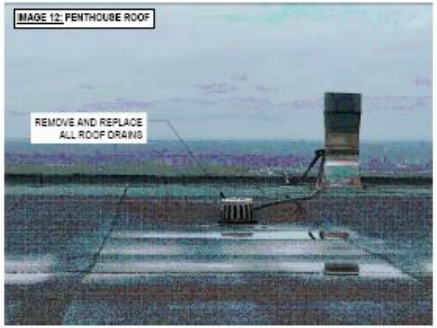

IMAGE 10: PENTHOUSE ROOF


IMAGE 20: PENTHOUSE ROOF
OPTION 03: OPTIONAL CHIMNEY DEMOLITION (INCLUDING STEEL FRAME SUPPORTS)


IMAGE 12: PENTHOUSE ROOF
REMOVE AND REPLACE ALL ROOF DRAINS

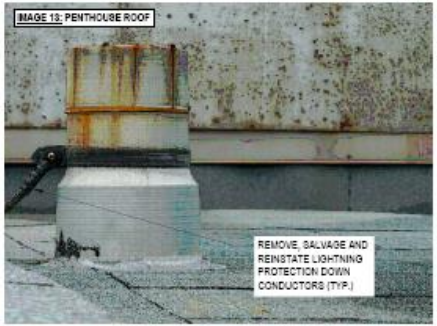
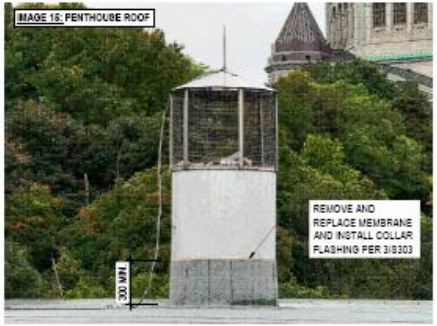
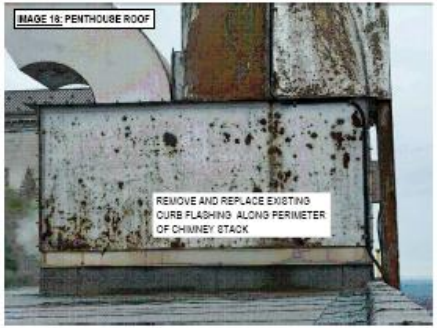
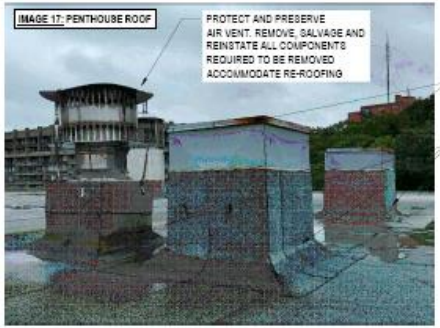
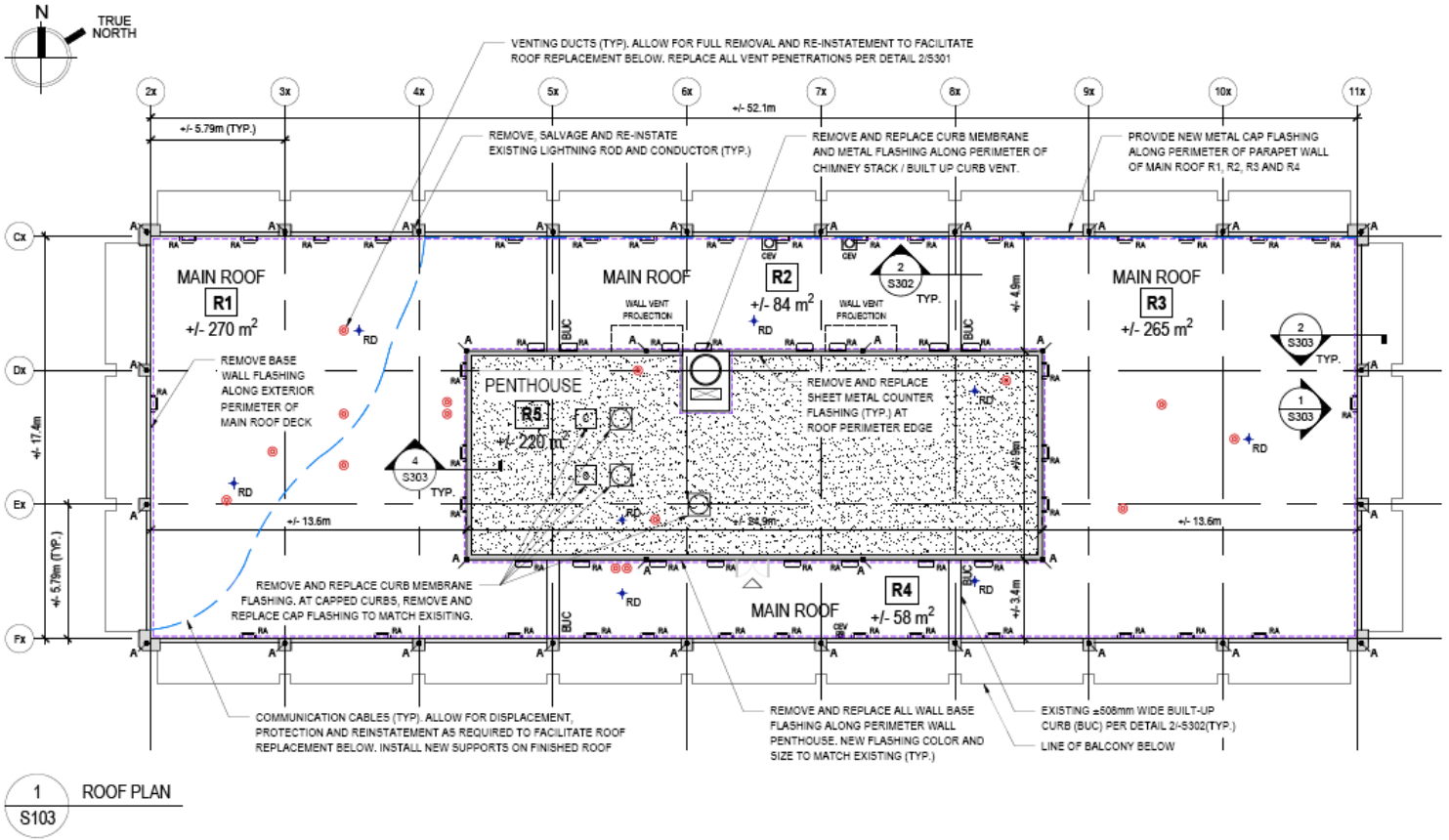

IMAGE 13: PENTHOUSE ROOF
REMOVE, SALVAGE AND REINSTATE LIGHTNING PROTECTION DOWN CONDUCTORS (TYP.)


IMAGE 14: PENTHOUSE ROOF
REMOVE AND REPLACE VENT STACK (TYP.)


IMAGE 15: PENTHOUSE ROOF
REMOVE AND REPLACE MEMBRANE AND INSTALL COLLAR FLASHING PER 3/8303
300 MIN

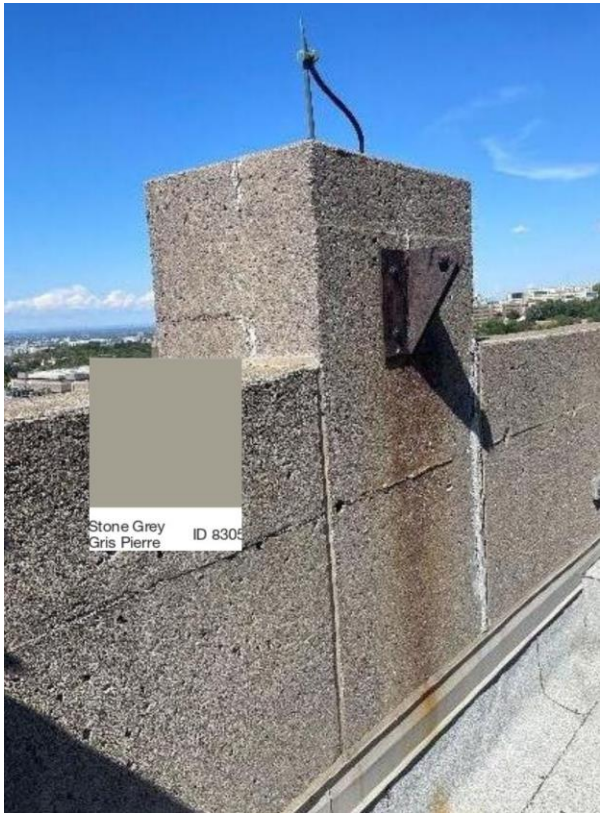

IMAGE 18: PENTHOUSE ROOF
REMOVE AND REPLACE EXISTING CURB FLASHING ALONG PERIMETER OF CHIMNEY STACK

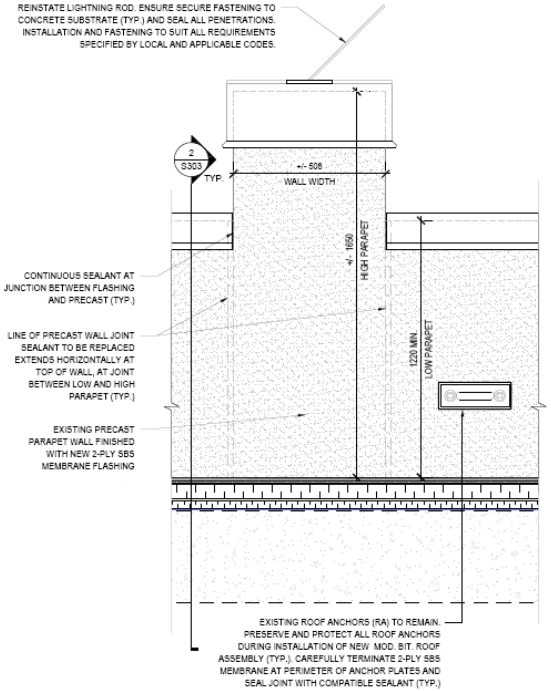

IMAGE 17: PENTHOUSE ROOF
PROTECT AND PRESERVE AIR VENT. REMOVE, SALVAGE AND REINSTATE ALL COMPONENTS REQUIRED TO BE REMOVED ACCOMMODATE RE-ROOFING
REMOVE AND REPLACE EXISTING CAP FLASHING (TYP.)
NEW BUILT-UP MEMBRANE FLASHING TO MATCH EXISTING.



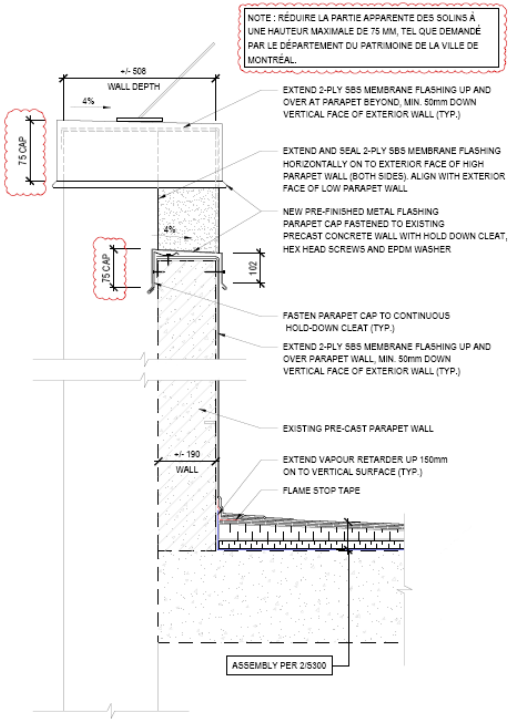
1 S103 ROOF PLAN

AJOUT DE SOLINS





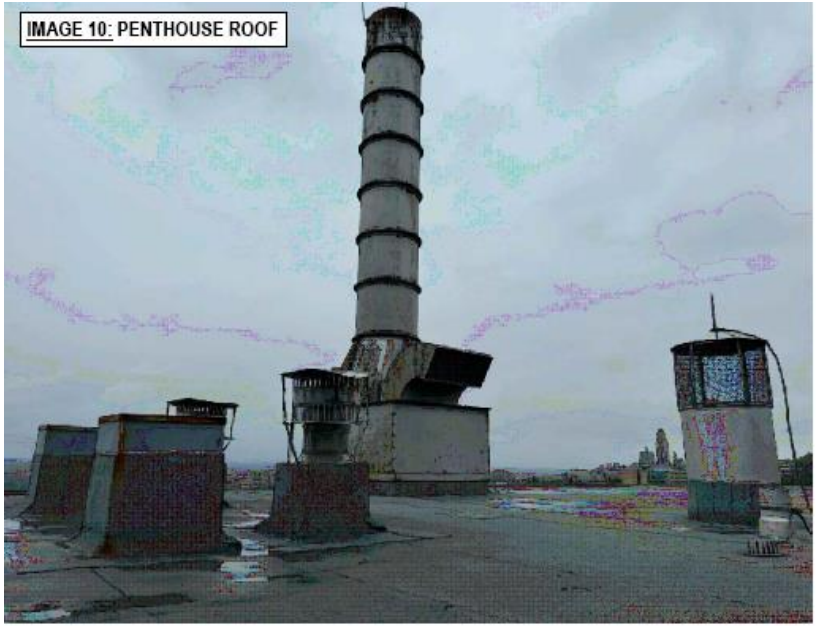
1 S303 ELEVATION AT INTERIOR FACE OF PARAPET



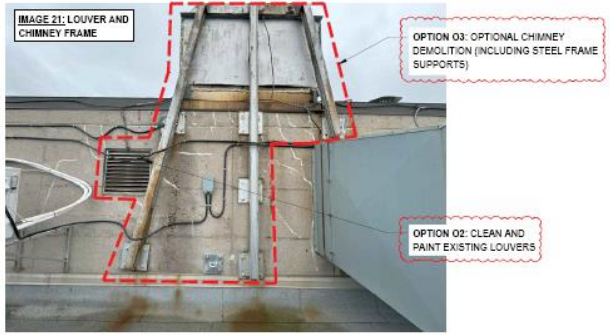
2 S303 PARAPET SECTION DETAIL @ MAIN ROOF

DÉMOLITION DE LA CHEMINÉE









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)
  - 113 : Transformation d'une caractéristique architecturale (solins) dans le secteur du Mont-Royal;
  - 118.1 : Modification à une caractéristique architecturale et à un équipement mécanique dans le secteur du Mont-Royal;

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)
  - 113, 118.1 et 668.

référence critè	#	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.	OUI	La couleur du solin s'intègre à la couleur du mur extérieur et la partie visible de la voie publique est compatible avec l'expression et la composition architecturale du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OUI	Le projet est conformes aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OUI	L'agencement de la couleur des solins à celle du mur et la faible hauteur feront en sorte que ces derniers seront peu visibles de la voie publique.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OUI	Le retrait de la cheminée permet de mettre davantage en valeur l'oratoire et les vues à partir de la montagne et de l'oratoire.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OUI	Le retrait de la cheminée permet d'enrichir le patrimoine architectural et paysager du bâtiment et des vues à partir de la montagne et de l'oratoire.
118.1, al.1, par. 4°	c)	la construction doit être conçue dans le respect des vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage situé dans le secteur du Mont-Royal localisé dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, tel qu'identifié de la sorte aux plans intitulés « Plan des secteurs et immeubles d'intérêt » de l'annexe A.2 de ce règlement. De même, un projet de construction doit être conçu dans le respect des vues entre un espace public situé dans le secteur du Mont-Royal et un bâtiment représentatif de la ville. Le projet doit être conçu en cherchant à mettre en valeur ces vues en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques, spectaculaires, exceptionnelles ou uniques et en tenant compte de l'importance des lieux publics (belvédères, voies publiques axiales, institutions, sentiers) d'où elles sont possibles;	OUI	Le projet est conçu de manière à améliorer les vues de la part de la montagne et du site de l'oratoire, notamment par le retrait de la cheminée.
118.1, al.1, par. 4°	d)	la construction doit prendre en considération le caractère dominant des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiment, dimensions, paramètres d'implantation sur le terrain, parements, couronnements, ouvertures, type et niveau d'accès et saillies;	OUI	La couleur du solin et le retrait de la cheminée permettent une meilleure intégration de l'immeuble au milieu et favorse le cadre dominant de l'oratoire.
118.1, al.1, par. 4°	e)	la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la construction doit être équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;	OUI	Les matériaux proposés sont compatibles avec la qualité des constructions voisines.
118.1, al.1, par. 4°	f)	la construction 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. La construction doit exprimer qu'elle fait partie ou qu'elle contribue à mettre en valeur l'unité de paysage;	OUI	La toiture plate est conservée dans le projet, ce qui constitue le seul élément visé par l'annexe B dans le secteur 4.8,
118.1, al.1, par. 4°	h)	la construction doit s'intégrer au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes.	OUI	La proposition s'intègre au milieu et respecte les caractéristiques architecturales et paysagères.
118.1, al.1, par. 6°		un équipement électrique, mécanique et une antenne doivent être installés de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente au terrain sur lequel ils sont installés et à respecter les vues, à partir d'un espace public, sur ou depuis la montagne;	OUI	Le retrait de la cheminée permet à ce type d'équipement de ne plus être visible de la voie publique et de la montagne.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux article 113, 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.

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 duplex jumelé situé au 4528, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3003587870.

2025/10/15

CONTEXTE

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





Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Duplex	Jumelé	1928







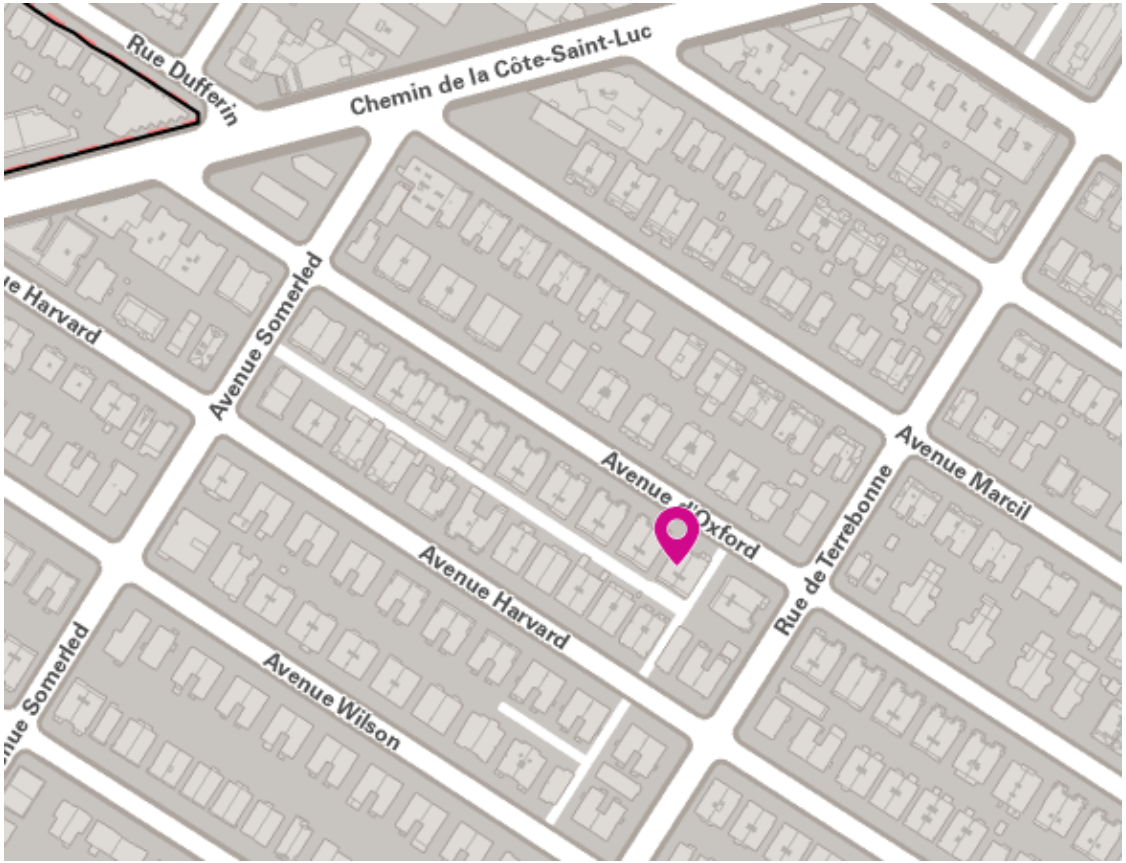










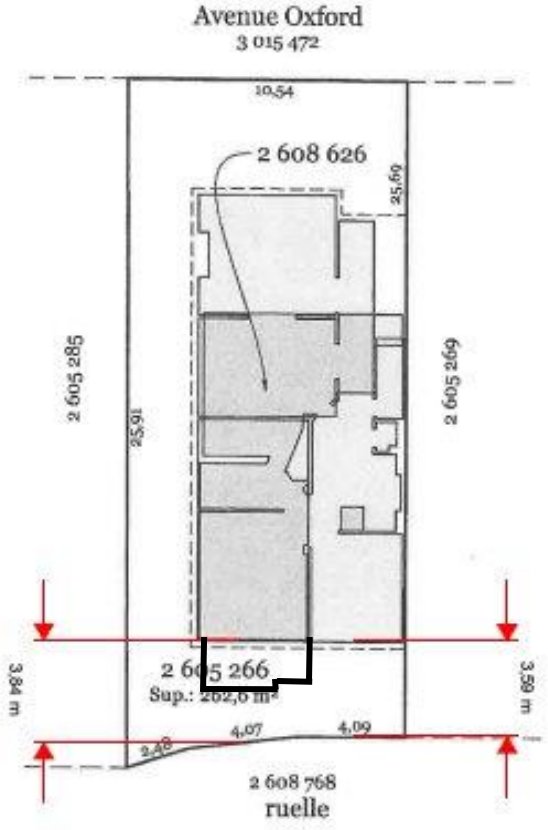


District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0298	À normes B	Non applicable

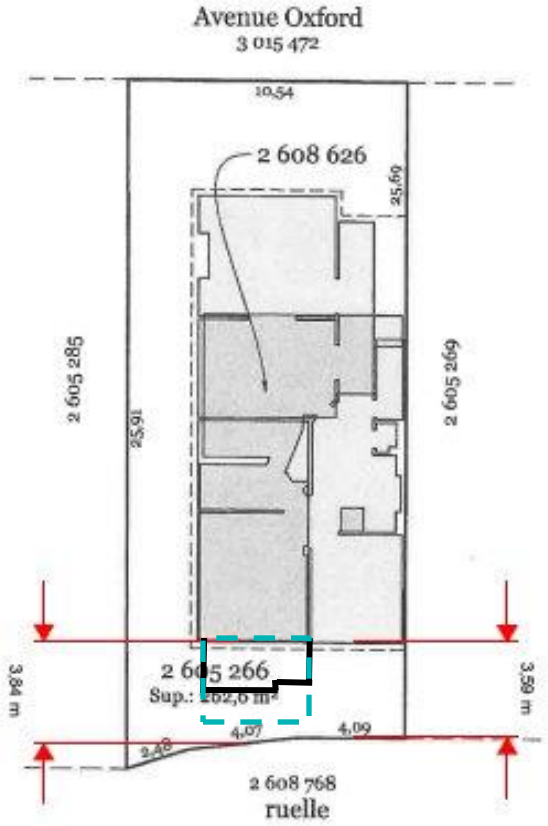
DESCRIPTION DES TRAVAUX

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




Avenue Oxford
3 015 472
10,54
2 608 626
25,60
2 605 285
25,91
2 605 269
2 605 266
Sup.: 262,6 m²
3,84 m
3,59 m
4,07
4,09
2,46
2 608 768
ruelle




Avenue Oxford
3 015 472
10,54
2 608 626
25,69
2 605 285
25,91
2 605 269
2 605 266
Sup.: 262,6 m²
3,84 m
3,59 m
4,07
4,09
2,48
2 608 768
ruelle

Travaux extérieurs : Démolition des vérandas existantes et nouvelles terrasses en façade arrière

Estimation sommaire ventilée du coût des travaux

Estimation ventilée du projet (en date du 27 août 2025)

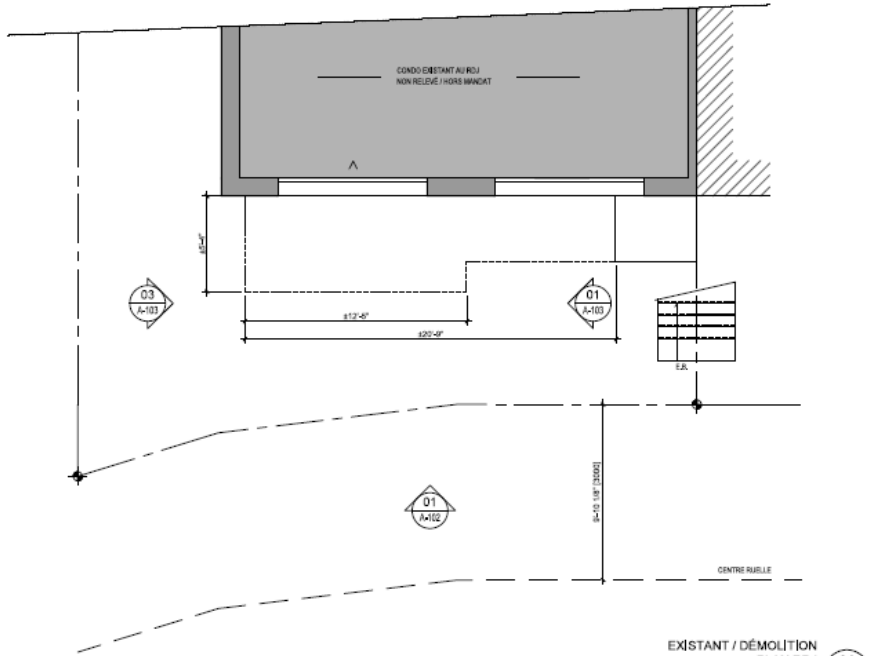
Préparation du chantier et démolition
Structure terrasses
(poutres et colonnes d'acier, assises de béton, solives de bois
Garde-corps, écrans intimité en bois et peinture
Finition de fibre de verre terrasses
Teinture maçonnerie / peinture escalier, fondation, portes garage
Soffites terrasses
Nouvelle porte terrasse
Luminaires extérieurs
Nouveau revêtement extérieur et ragréage

Honoraires professionnels

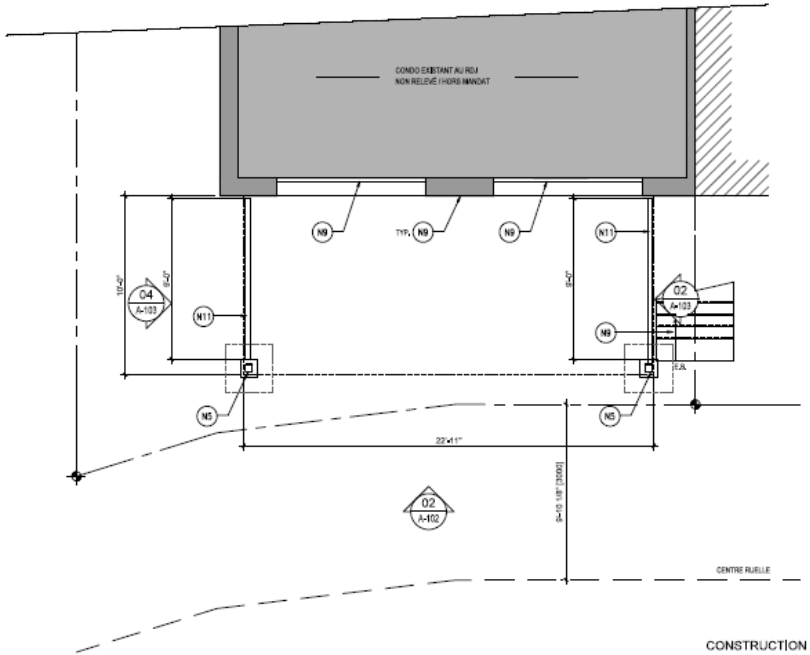


Le terrain existant de part et autre des 2 entrées de garage est en gazon et sera ragrée pour assurer la végétalisation en place.

Sous l'escalier existant, un arbuste sera ajouté.

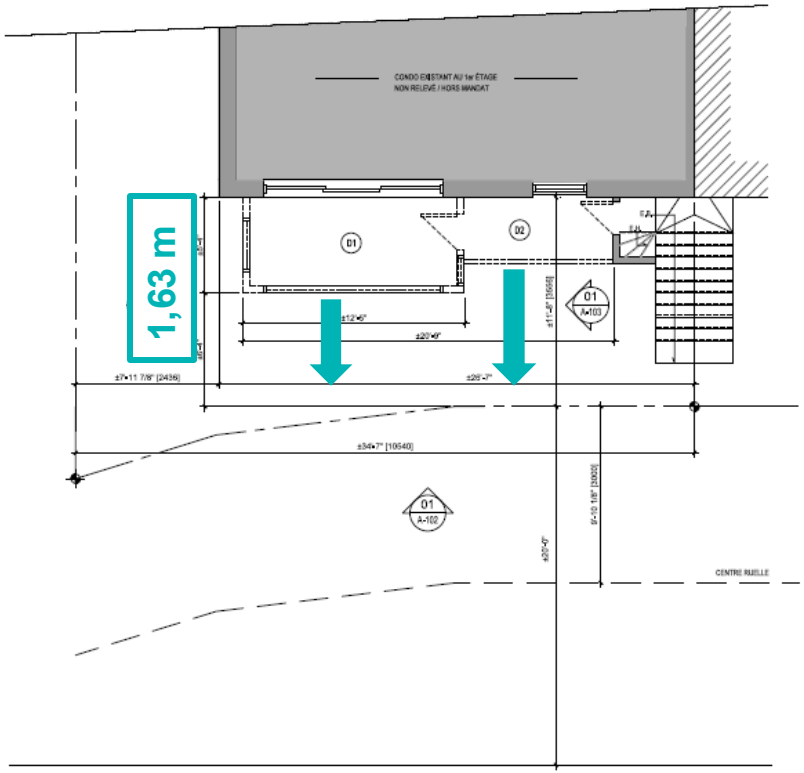


EXISTANT / DÉMOLITION
PLAN RDJ 01 A-101
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

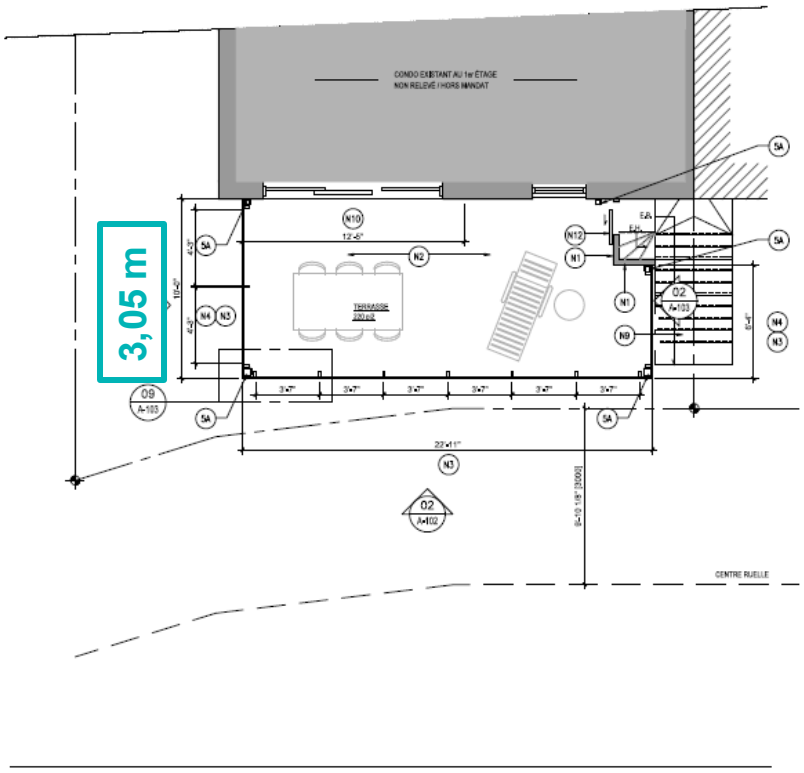


CONSTRUCTION
PLAN RDJ 02 A-101
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

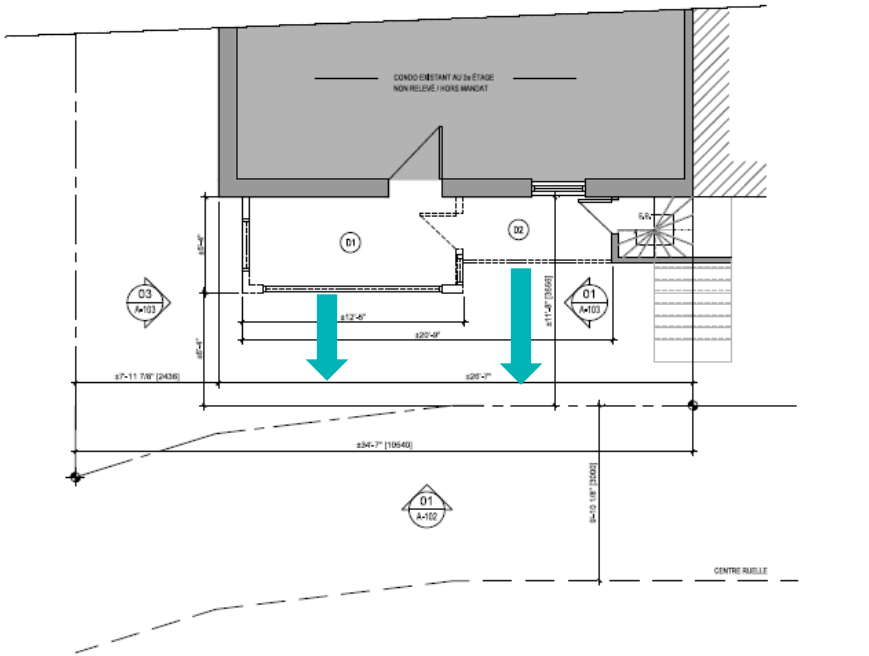
SITUATION ACTUELLE / PROPOSITION (1er)



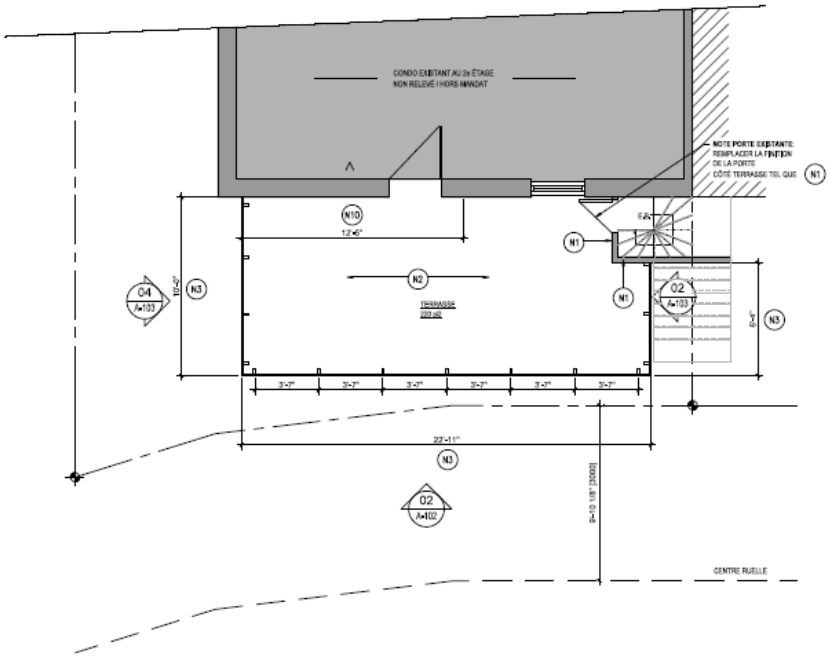
EXISTANT / DÉMOLITION
PLAN 1er ÉTAGE 03
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0" A-101



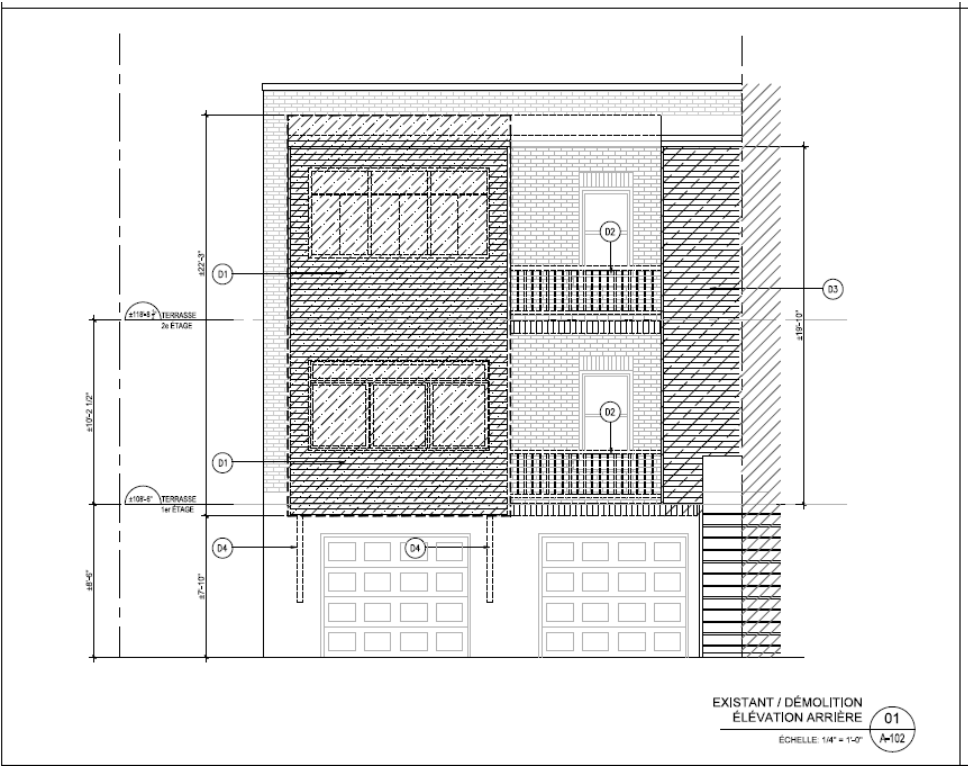
CONSTRUCTION
PLAN 1er ÉTAGE 04
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0" A-101

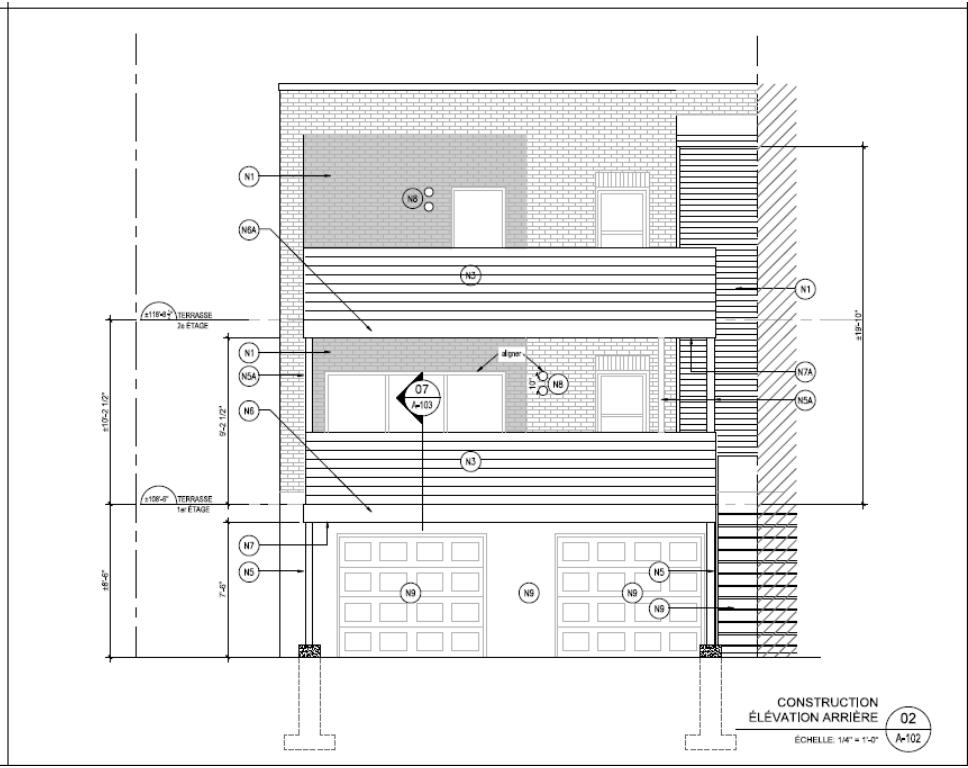


EXISTANT / DÉMOLITION
PLAN 2e ÉTAGE 03
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0" A-102



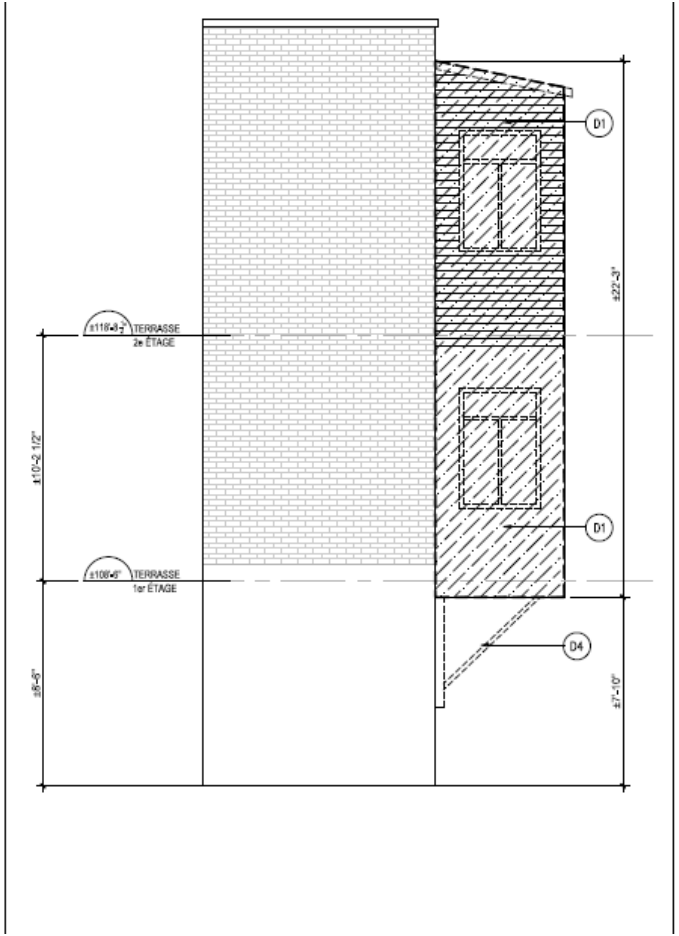
CONSTRUCTION
PLAN 2e ÉTAGE 04
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0" A-102

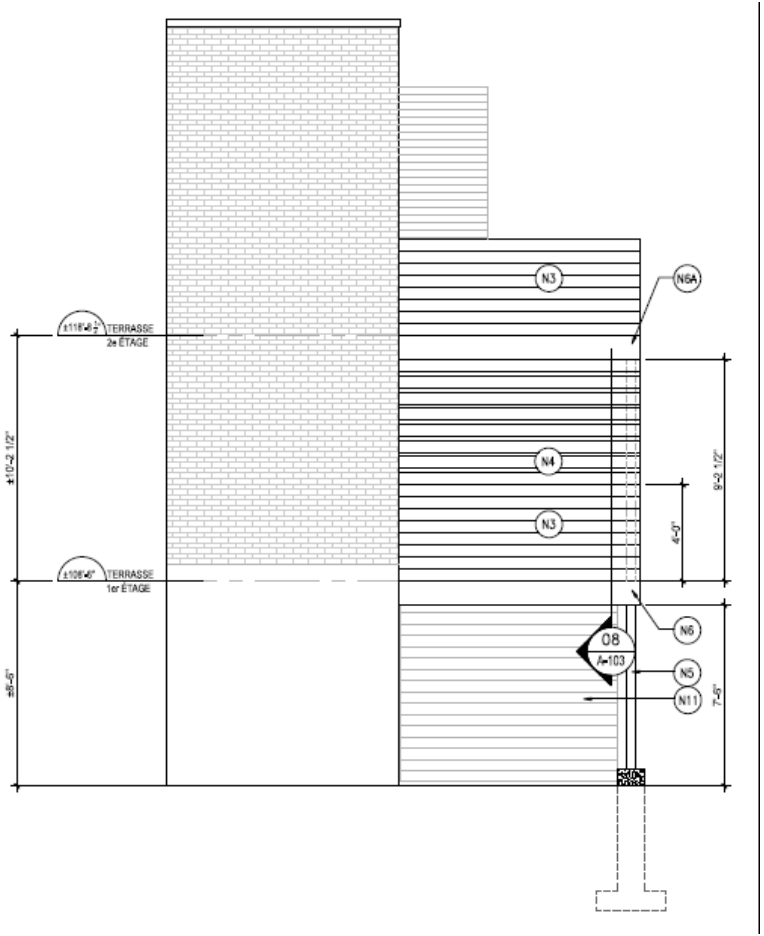


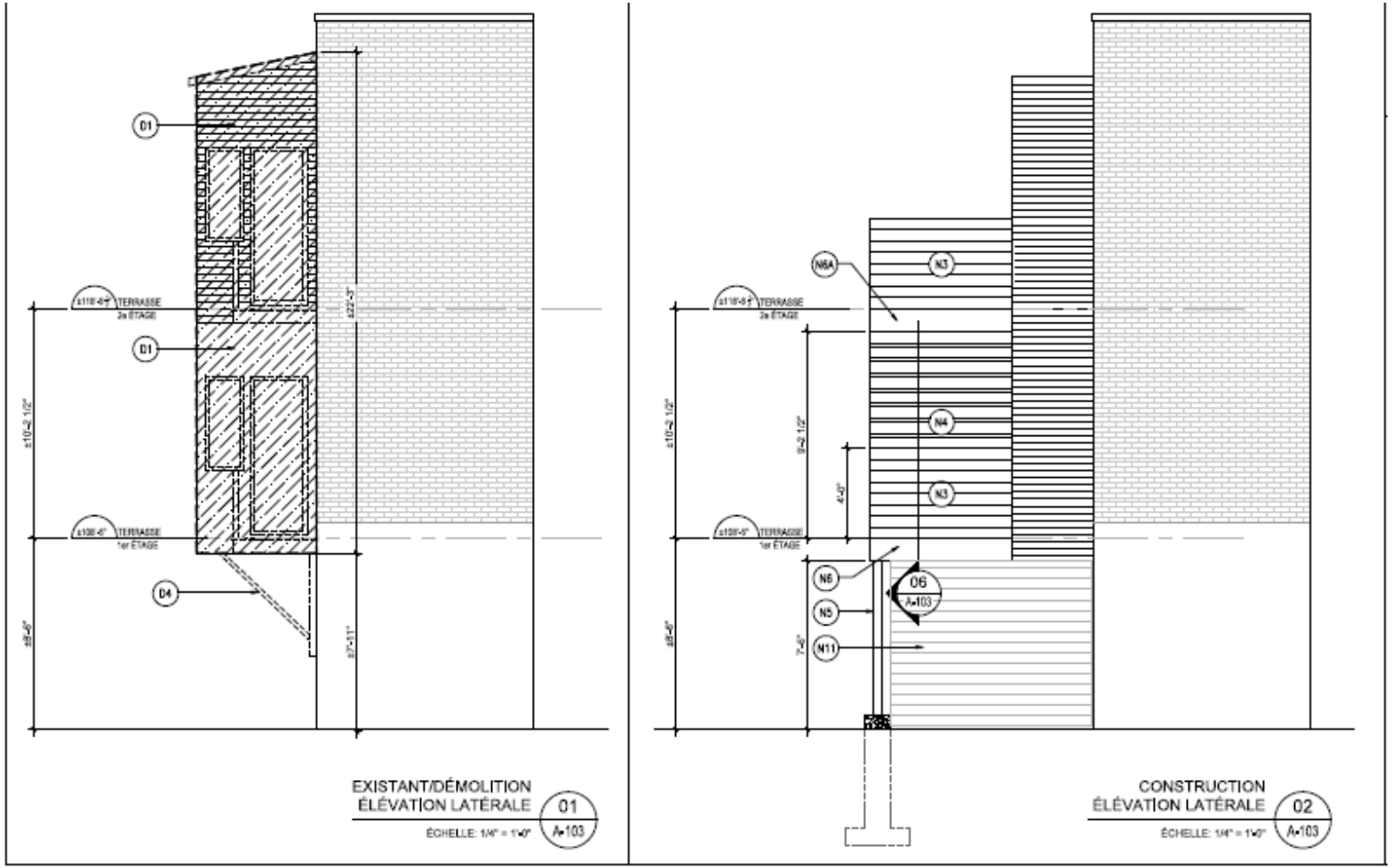


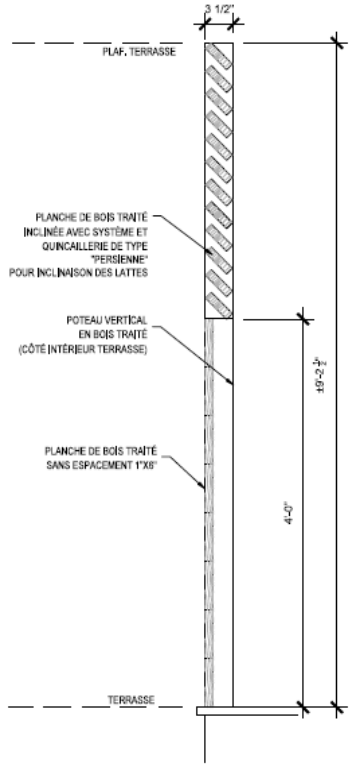
Aucun changement prévu aux fenêtres et portes sur le mur arrière
(Elles sont déjà présentes à l'arrière des vérandas)

SITUATION ACTUELLE / PROPOSITION (Mur gauche)

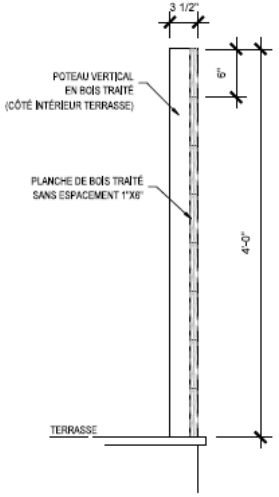




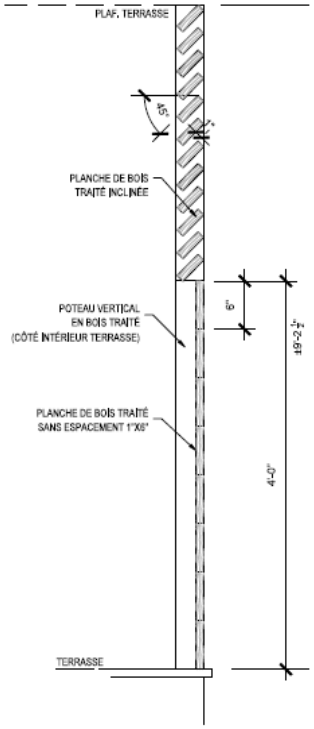

D1
D1
D4
TERRASSE
2e ÉTAGE
TERRASSE
1er ÉTAGE
EXISTANT/DÉMOLITION
ÉLÉVATION LATÉRALE
01
A-103
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"
N6A
N3
N4
N3
N5
N5
N11
06
A-103
TERRASSE
2e ÉTAGE
TERRASSE
1er ÉTAGE
CONSTRUCTION
ÉLÉVATION LATÉRALE
02
A-103
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



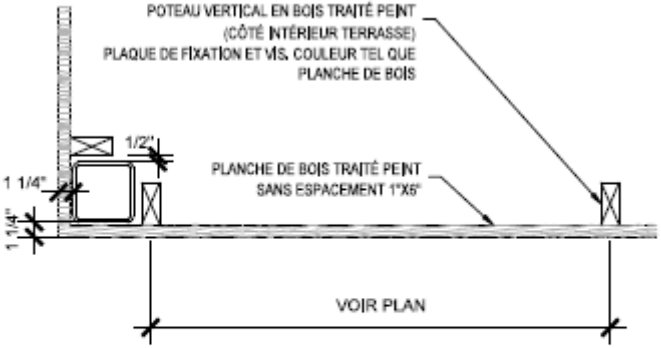
DÉTAIL GARDE-CORPS 08 — A-103
ÉCHELLE: 1" = 1'-0"



DÉTAIL GARDE-CORPS 07 — A-103
ÉCHELLE: 1" = 1'-0"



DÉTAIL GARDE-CORPS 06 — A-103
ÉCHELLE: 1" = 1'-0"



DÉTAIL GARDE-CORPS 09 — A-103
ÉCHELLE: 1" = 1'-0"

NOTE SPÉCIFIQUE DÉMOLITION:

D1 VÉRANDA À DÉMANTELER

D2 BALCON ET GARDE-CORPS À DÉMANTELER

D3 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR DE LATTES HORIZONTALES À RETIRER

D4 ÉQUERRES DE FIXATION DE LA VÉRANDA À RETIRER

VÉRANDA À DÉMANTELER

ZONE DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR À RETIRER



Norvegienne 0705-LA20/40

Type: Applique/Flushmount
Matériaux/Materials: Aluminium powder coat • Verre/Glass
Specifications: E26 base LED, 120 volts, dimmable
Poids/Weight: 3 lb.

NOTE SPÉCIFIQUE CONSTRUCTION:

N1 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR HORIZONTAL EN COMPOSITE PRODUIT ALIGN DE LA COMPAGNIE GENTEK
COULEUR: 559 KAKI

N2 TERRASSE DE FIBRE DE VERRE
COULEUR: co-530 BEIGE DE BRANDON DE BENJAMIN MOORE

N3 GARDE-CORPS, POTEAUX EN BOIS TRAITÉ + PEINTURE OPAQUE
COULEUR: co-530 BEIGE DE BRANDON DE BENJAMIN MOORE

N4 GARDE-CORPS, POTEAUX, SECTION AJOURÉE EN BOIS TRAITÉ + PEINTURE OPAQUE
COULEUR: co-530 BEIGE DE BRANDON DE BENJAMIN MOORE

N5 COLONNE EN ACIER GALVANISÉ PREPEINT SUR ASSISE DE BÉTON
COULEUR 2128-10 BLACK BEAUTY DE BENJAMIN MOORE
VOIR ING, STRUCTURE

N5A COLONNE EN ACIER GALVANISÉ PRÉPEINT. VOIR ING. STRUCTURE
COULEUR: co-530 BEIGE DE BRANDON DE BENJAMIN MOORE

N6 STRUCTURE DE TERRASSE EN ACIER GALVANISÉ PRÉPEINT
COULEUR 2128-10 BLACK BEAUTY DE BENJAMIN MOORE
VOIR ING, STRUCTURE

N6A STRUCTURE DE TERRASSE EN ACIER GALVANISÉ PRÉPEINT
COULEUR: co-530 BEIGE DE BRANDON DE BENJAMIN MOORE
VOIR ING, STRUCTURE

N7 SOFFITE MÉTALLIQUE
COULEUR: 2128-10 BLACK BEAUTY DE BENJAMIN MOORE

N7A SOFFITE MÉTALLIQUE
COULEUR: co-530 BEIGE DE BRANDON DE BENJAMIN MOOR

N8 ÉCLAIRAGE MURAL EXTÉRIEUR TEL QUE:
COMPAGNIE: LUMINAIRE AUTHENTIK
MODÈLE: E-NORVEGIENNE 07-LA40 / COLLECTION EXTÉRIE
CODE COULEUR: CRL-OG

N9 PORTE DE GARAGE, FONDATION DE BÉTON ET ESCALIER
COULEUR: 2128-10 BLACK BEAUTY DE BENJAMIN MOORE

N10 SECTION DU MUR DE BRIQUE À TEINDRE.
COULEUR CC-40 ALBESCENT DE BENJAMIN MOORE

N11 ÉCRAN INTIMITÉ EN BOIS TRAITÉ + PEINTURE OPAQUE
2128-10 BLACK BEAUTY DE BENJAMIN MOORE

N12 NOUVELLE PORTE COULISSANTE.
DIMENSION TEL QUE EXISTANT
FINITION DE LA PORTE COTÉ TERRASSE TEL QUE N1

- Garde-corps: Planche de bois traité peint, format 1"x6" N3
- Écran intimité: Planche de bois traité peint, format 1"x6" N4
- Soffite de toit du balcon, profilé non ventilé: N7 et N7a
- Revêtement de plancher (finition): Fibre de verre N2
- Poutres en acier: Profilé en C (voir plans ing. structure)
- Colonne d'acier: HSS 5" (voir plans ing. structure)
- Solives: 2" x 10" en bois (voir plans ing. structure)
- Escalier existant: Peint N9
- Revêtement mural: N1





Kaki

DONNÉES PHYSIQUES

Projection de la planche	3/4"
Largeur	8 1/4"
Exposition	7"
Longueur	12' 3"
Hauteur de la patte	3/8"
Longueur	0,31 lb/pi
Emballage	14 planches/boîte
Couleur	Uniformité contrôlée par spectrophotométrie
Texture	Grain de cèdre moulu
Lustre	Maintien d'une faible brillance uniforme à l'aide d'un appareil de mesure de la brillance à 75

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 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 et 22.

ANALYSE

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

CRITÈRES	ANALYSE DES CRITÈRES	COMMENTAIRES
SECTION II **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE**		
1° Consolider la forme urbaine existante		
a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	Objectif partiellement atteint	La largeur des nouvelles saillies est plus importante que les vérandas existantes sur le bâtiment visé et sur les autres bâtiments du secteur. La modification de volume ayant lieu face à la ruelle, sans aucune section visible de la voie publique, rend le projet en partie cohérent avec le milieu d'insertion.
b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	Objectif atteint	La proposition reprend un revêtement horizontal du même style que celui des vérandas des bâtiments voisins pour ce qui est d'une partie du revêtement de mur, des soffites et des garde-corps des balcons.
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	Le volume d'origine prend encore plus d'importance par le retrait des vérandas.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site		
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 partiellement atteint	L'implantation du bâtiment est quelque peu modifiée suite au retrait des vérandas. Les saillies proposées sont élargies d'environ 1,4 m, ce qui va créer un désalignement par rapport aux vérandas existantes sur le bâtiment jumelé.
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 partiellement atteint	Le projet diminue légèrement l'éclairage naturel au niveau du sol sur une partie de la propriété voisine, principalement au niveau de l'escalier.
b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	Objectif atteint	Le projet aura un impact négligeable sur l'ouverture au niveau du rez-de-jardin de la propriété voisine. Il renforcement l'intimité de la cour du bâtimen voisin, notamment par l'ajout d'écran d'intimité pour mieux délimiter les garages.
c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	Objectif atteint	Le projet marquera davantage la limite de propriété arrière de la ruelle. Deux garages sont déjà existants au rez-de-jardin et aucune adaptation au niveau piéton n'est prévu. L'escalier permet toutefois de donner accès au balcon à l'étage à partir de la ruelle.
e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	Objectif atteint	L'éclairage proposé est minimaliste et servira à éclairer les deux balcons.
f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	Objectif partiellement atteint	L'éclairage n'est pas dirigé vers le sol, mais vise uniquement un éclarage d'ambiance donc pas trop d'impact pour le voisinage.

SECTION III **OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ**		
1° Favoriser une architecture de qualité		
a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	Objectif atteint	Le projet exprime un language contemporain et l'intégration d'éléments horizontaux sur la saillie et comme revêtement rappelle les traits caractéristiques des vérandas dans cette partie de la ruelle.
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 extérieur en bois composite sur une partie du mur arrière aurait pu être de la maçonnerie.
c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	Objectif atteint	L'agencement des matériaux et des revêtements est sobre, ordonné et restreinte.
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	Aucun changement aux ouvertures n'est inclut dans cette demande. Le traitement des ouvertures au 2e étage pourrait être amélioré dans un futur projet. L'intégration d'une grande porte-patio similaire à celle prévue à l'étage devrait être privilégier.
e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	Objectif atteint	Le projet permet au bâtiment de reprendre sa forme d'origine telle que représentée dans le croquis lié au permis 1535 datant de 1928.
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	Au 1er étage, les ouvertures contribuent à l'éclairage naturel, tandis qu'au 2e étage la taille des ouvertures diminuent par rapport à l'existant.
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	Les deux logements ont accès aux balcons adjacents à leur propriété et les accès vers les balcons se font via la cuisine de chacun des logement. Les balcons seront du côté sud-est et conséquemment assez ensoleillés.
j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	Objectif atteint	La matériel et le design proposés pour les saillies permettent de mettre en valeur et rehausser l'expression architecturale du bâtiment.
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant		
a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	Objectif atteint	Il est difficile d'évaluer ce critère puisque la plupart des bâtiments de la ruelle ont des vérandas qui cachent la majorité des caractéristiques architecturales. La proposition reprend toutefois plusieurs éléments qui rappellent les autres bâtiments du secteur tel que le revêtement extérieur et les garde-corps fait de revêtement horizontal semblable au revêtement des autres vérandas.
e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	Objectif atteint	La conservation de l'escalier partagé avec le bâtiment voisin permet de souligner l'accès aux logements du 1er et du 2e étage.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments		
a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	Objectif partiellement atteint	Les matériaux proposés sont reconnus pour leur durabilité et aucun matériel ne sera réutilisé.
b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	Objectif atteint	Le retrait des vérandas améliorera grandement la ventilation naturelle dans les logements. La taille plus petite de la fenêtre au 2e étage nuiera quelque peu à la ventilation naturelle.
c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	Objectif atteint	Les fenêtres proposées sont orientées au sud-est et les logements profiteront ainsi de l'énergie solaire passive.
d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	Objectif atteint	Les ouvertures sont orientées partiellement au sud et seront protégés en partie par des garde-corps. Il n'y a cependant aucune changemetn prévu aux ouvertures dans le présent projet.
e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	Objectif partiellement atteint	Les couleurs prévus sont le kaki et le beige. Le noir sera utilisé uniquement pour les colonnes et l'escalier et les panneaux d'intimité au niveau du rez-de-jardin.

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.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 octobre 2025

PIIA – 5445, boulevard Décarie
Demande de permis #3003559094

01 CONTEXTE

Redéveloppement d'un terrain vacant*:

- Bâtiment à usage mixte de 6 étages comprenant 54 logements;
- Rez-de-chaussée à usage commercial;
- Construction hors-toit et terrasse collective accessible au niveau de la toiture principale;
- Plantation de 9 arbres en pleine terre;
- Aucun stationnement véhiculaire;

(*) Une demande de lotissement a été déposée en date du 15 septembre (#3003593881)

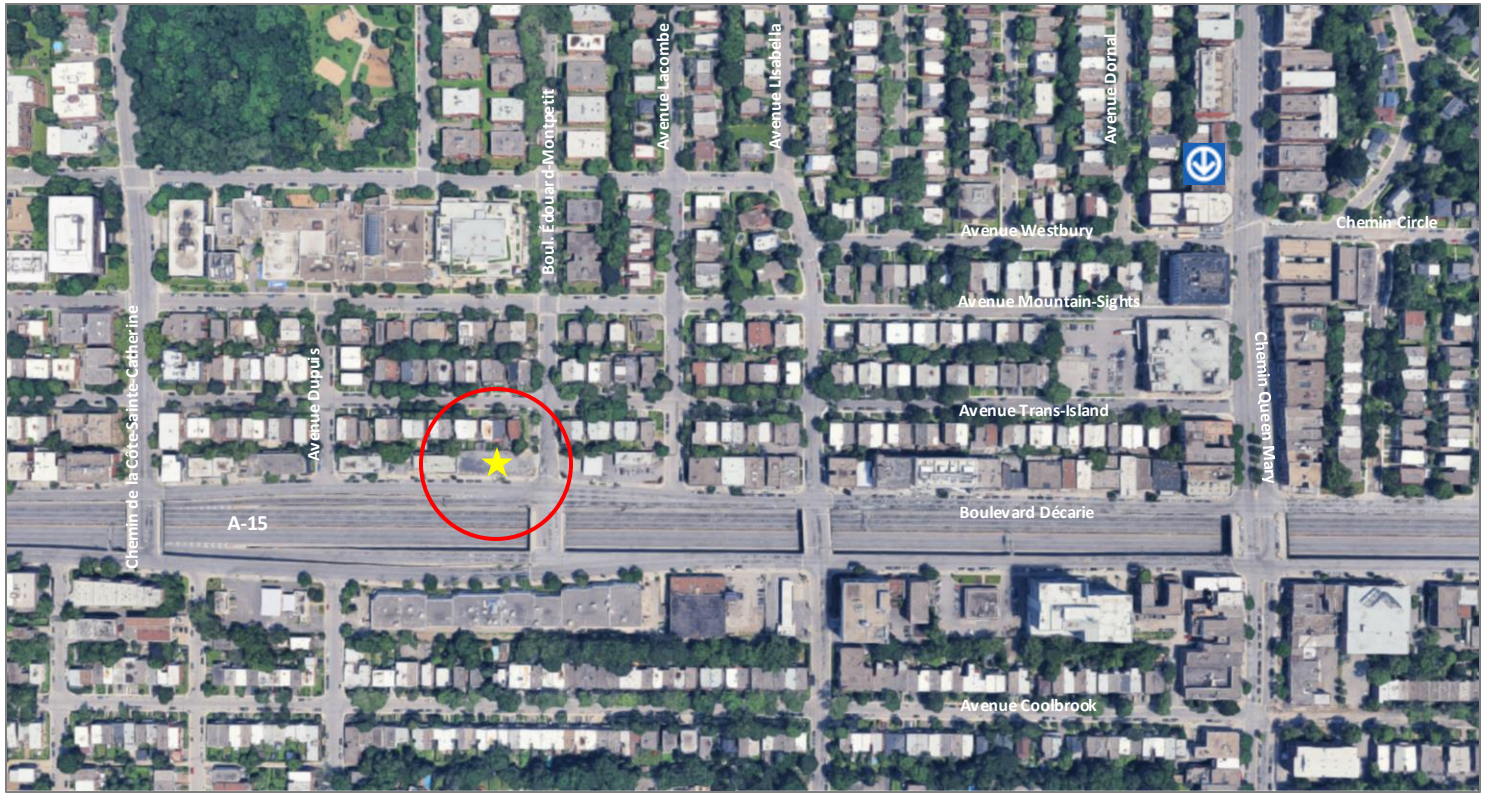
02 ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;
NV construction visée par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);
Usage sensible implanté à moins de 100m d'une autoroute assujetti au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 122.7 du Règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



- District de Snowdon;
- Secteur commercial à revitaliser;
- Cadre bâti hétérogène;
- Environnement minéralisé;
- Proximité du métro et de l'autoroute 15;
- Interface sensible avec milieu résidentiel.

- NV bâtiment mixte de 6 étages:
- Terrain occupé par une station-service;
- Situation d'angle;

APERÇU GÉNÉRAL (2024)


Vue vers le nord

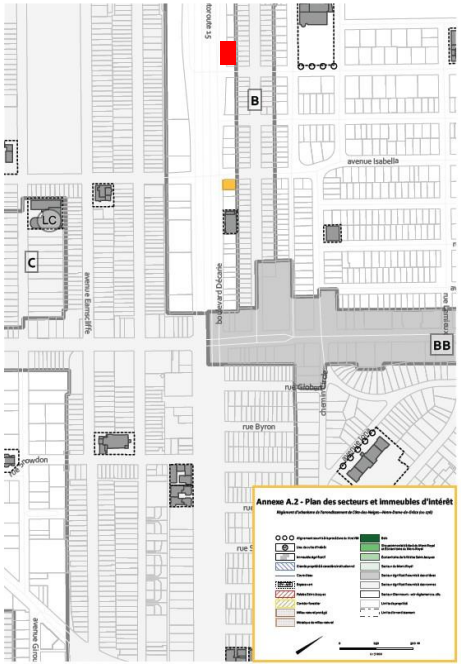

Vue vers l'est


Vue vers le sud


Vue vers l'ouest

CADRE RÉGLEMENTAIRE

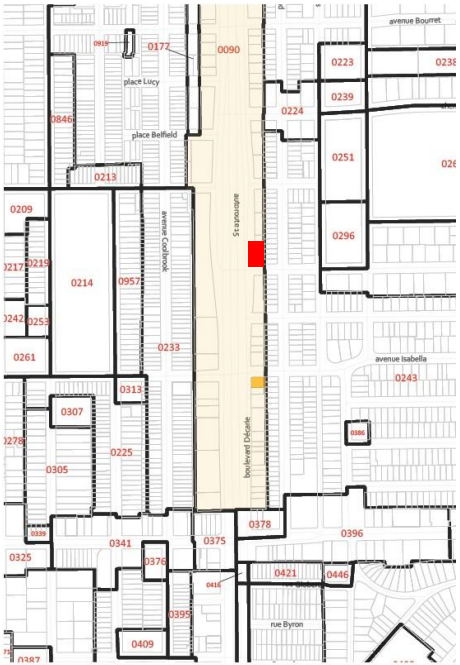
SECTEURS ET IMMEUBLES D'INTÉRÊT



Site du projet

- situé hors des secteurs et des immeubles d'intérêt

PLAN DES ZONES



Secteur du projet

Site du projet

Zone **0090**

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	6
Hauteur (m)	-	20

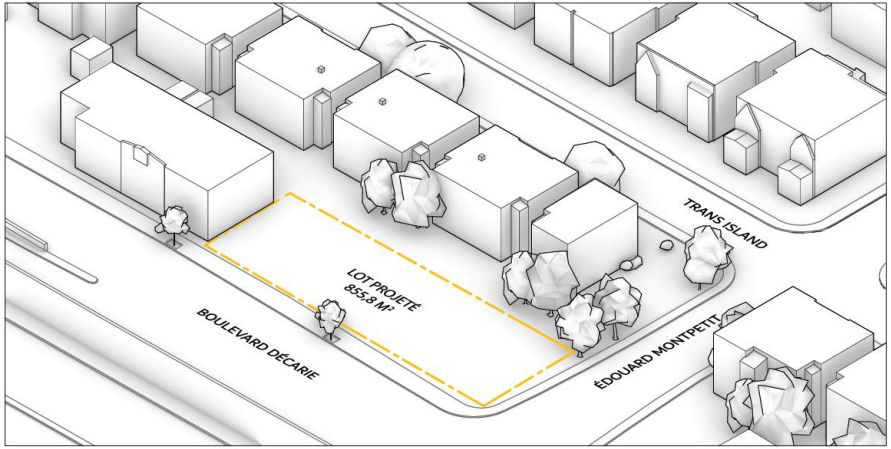
Taux d'implantation proposé: 70%

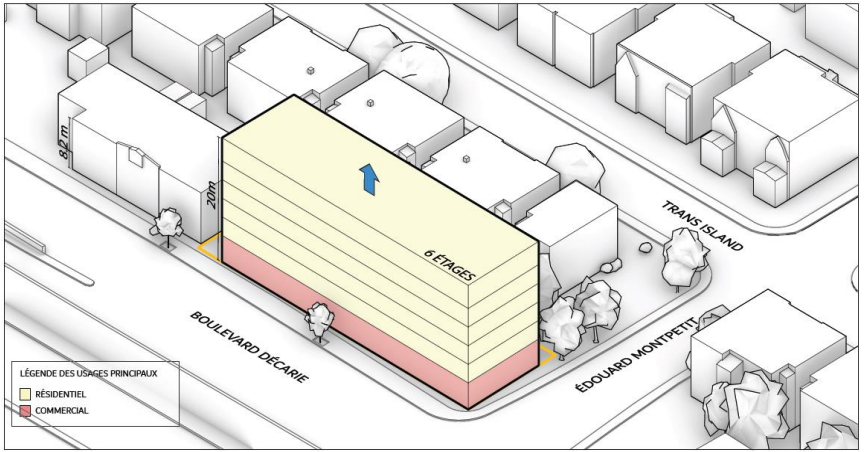
Hauteur proposée: 6 étages + mezzanine

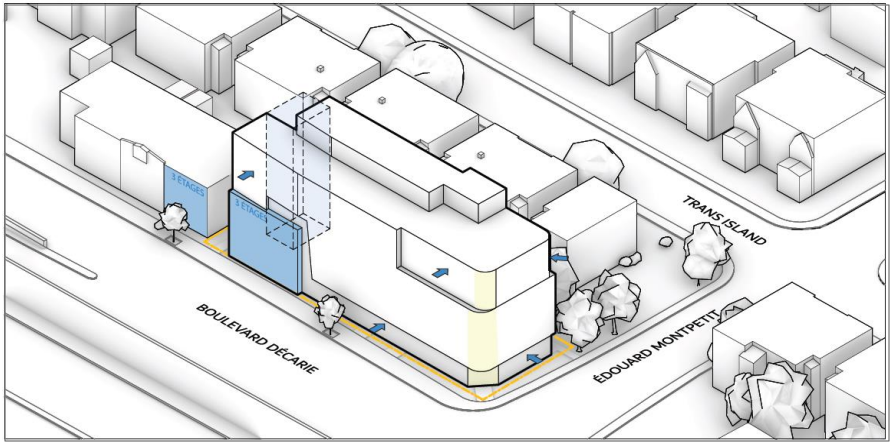
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.4.1	Restaurant rapide	-
C.6(1)	Commerces lourds	A
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-

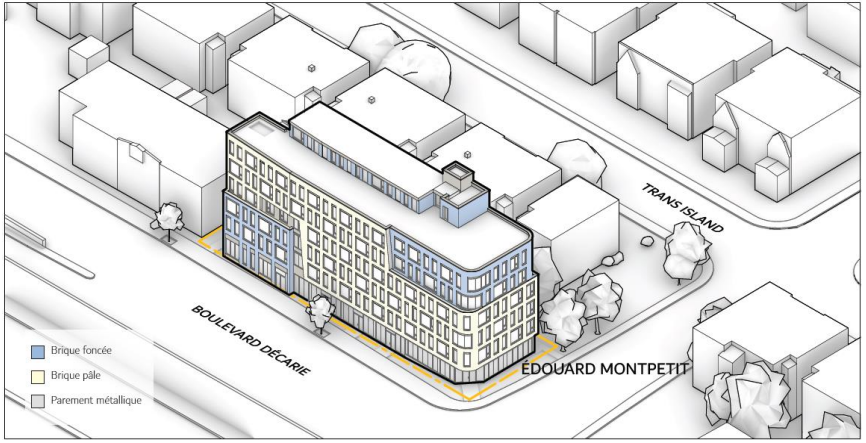
(*) LA PROPOSITION VISE À MAXIMISER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION DE L'IMMEUBLE

GENÈSE CONCEPTUELLE







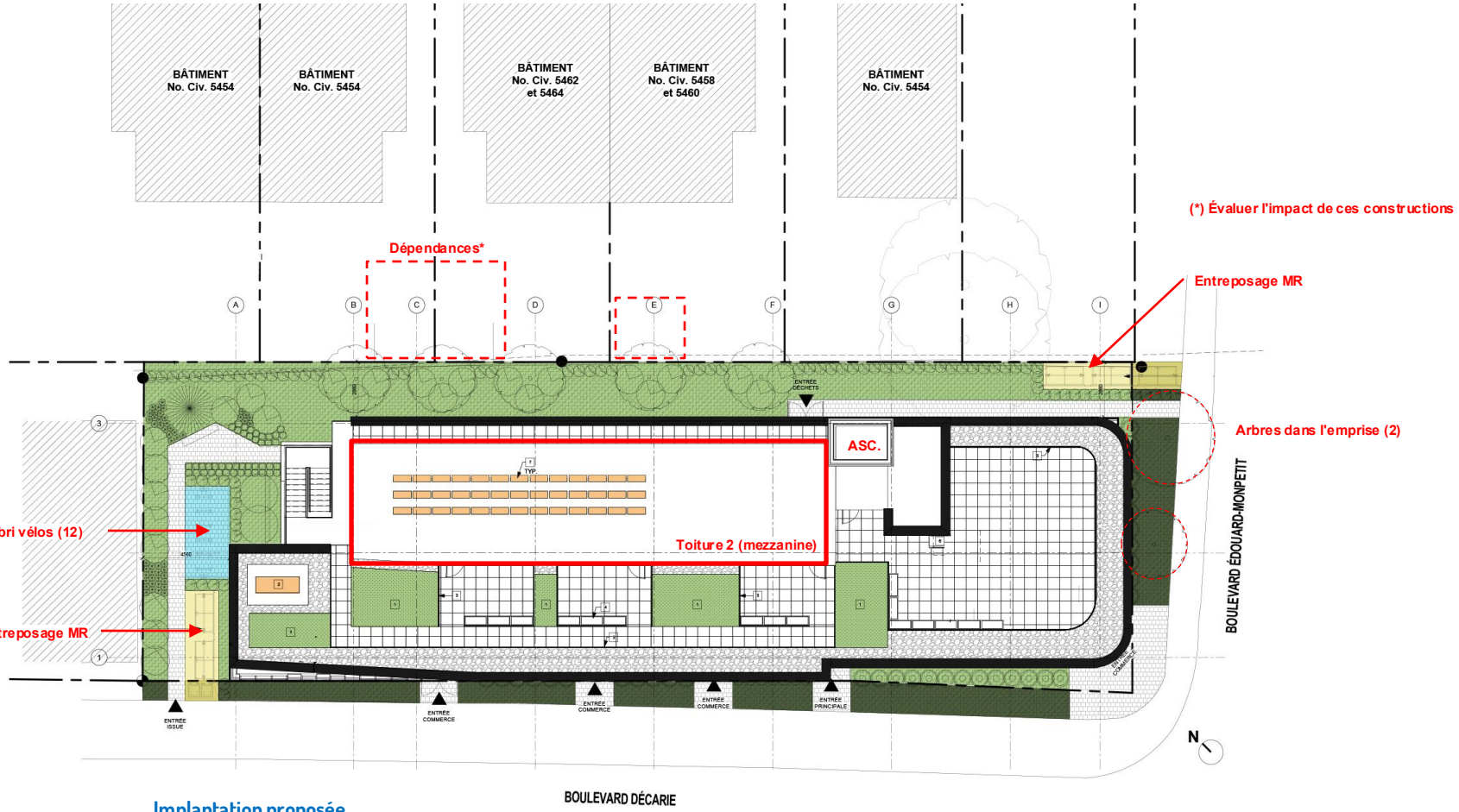




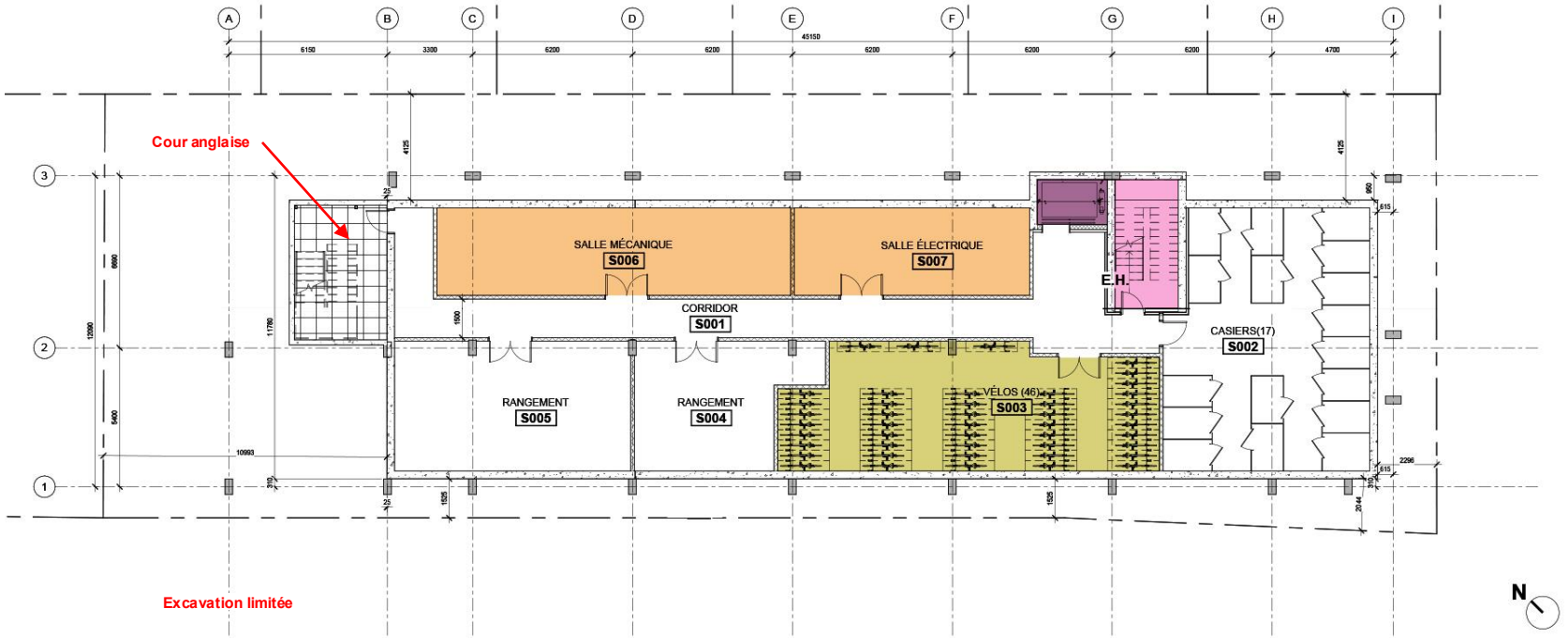
- **Le REV**
  Le Réseau express vélo est un projet de voies cyclables protégées qui relie différents points d'intérêt sur l'île de Montréal.
- **Voie protégée**
  Voie séparée par un élément physique de la circulation motorisée.
- **Voie partagée**
  Bandes cyclables délimitées ou rues partagées par les cyclistes et les automobilistes.
- **Sentier polyvalent**
  Voie hors route ou longeant une route, sur laquelle peuvent circuler piétons et les cyclistes.
- **Rue sens unique**

CL (2012)

IMPLANTATION

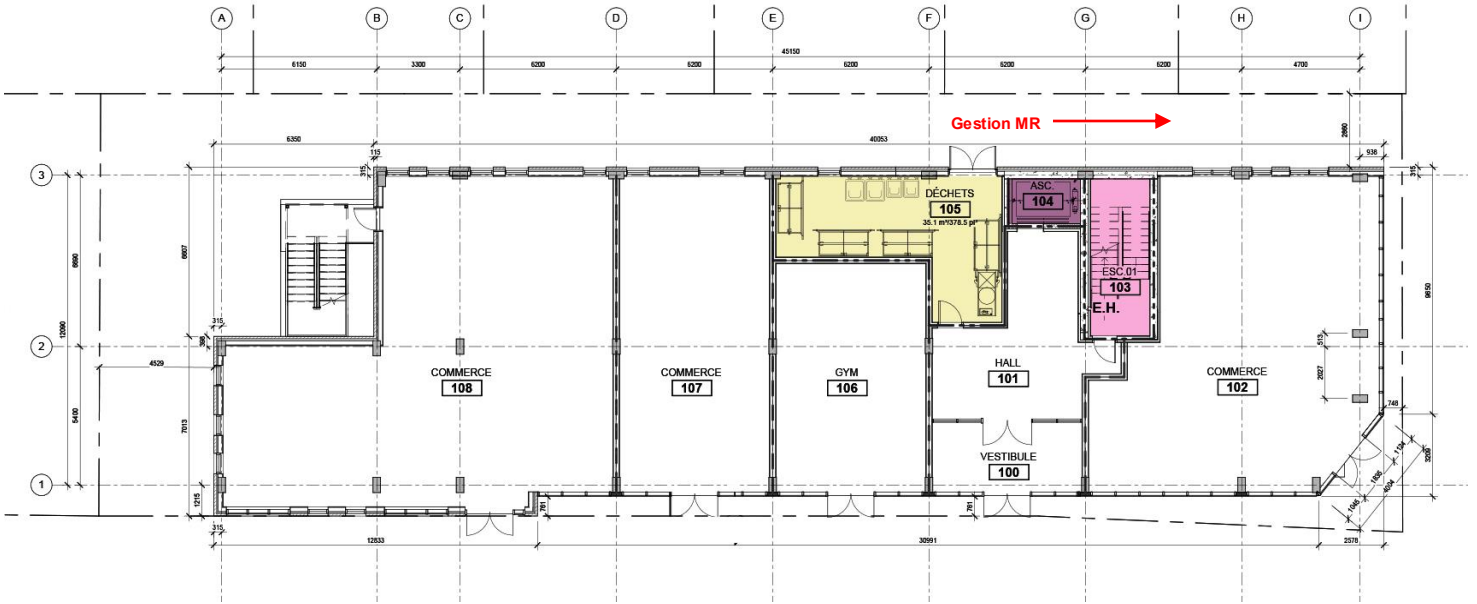


Implantation proposée



Parcours cyclable + accès au local d'entreposage pour vélos ?

Plan_niveau SS-SOL



Plan_niveau RDC

Parcours cyclable (?)



Plan_étage type

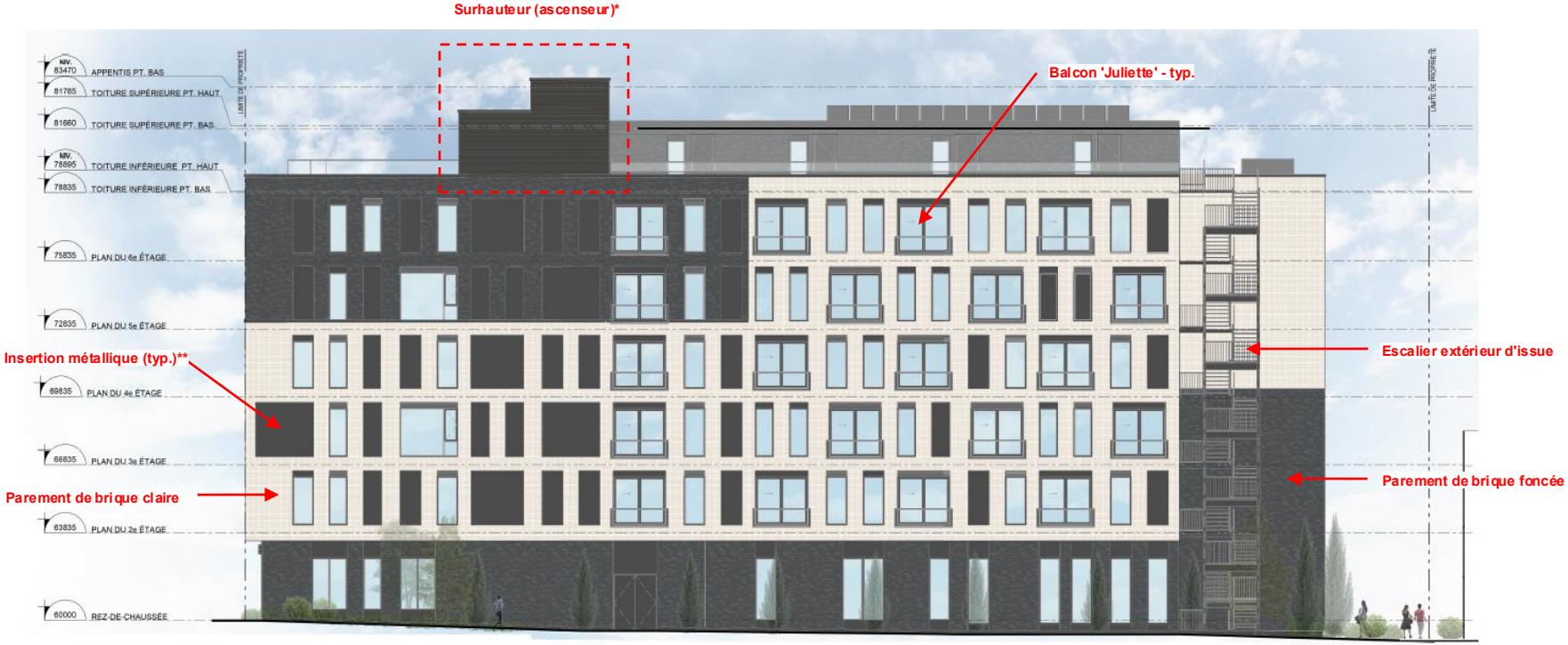


Plan_niveau toiture 1



Boul. Édouard-Montpetit

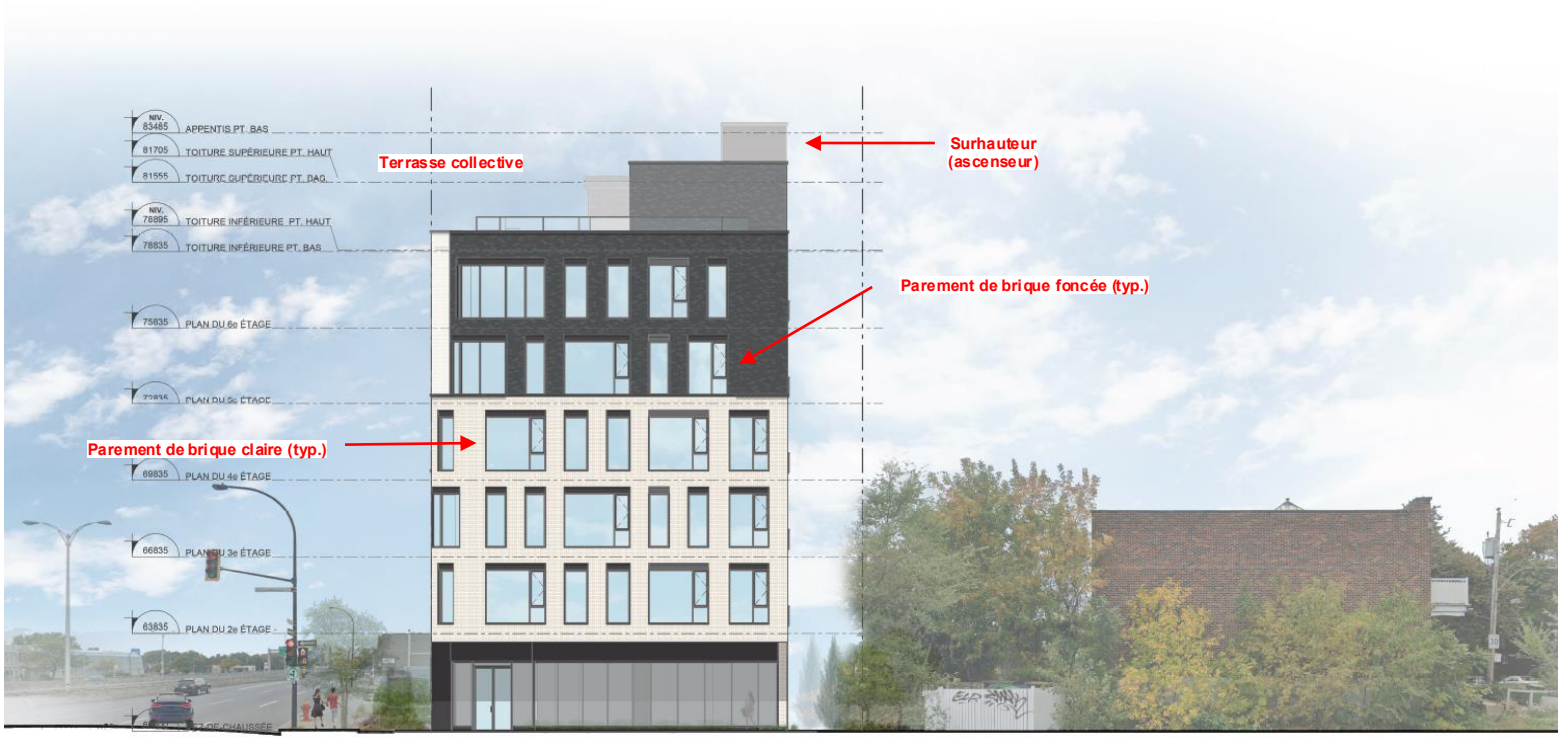
Façade principale
Boulevard Décarie



Élévation arrière

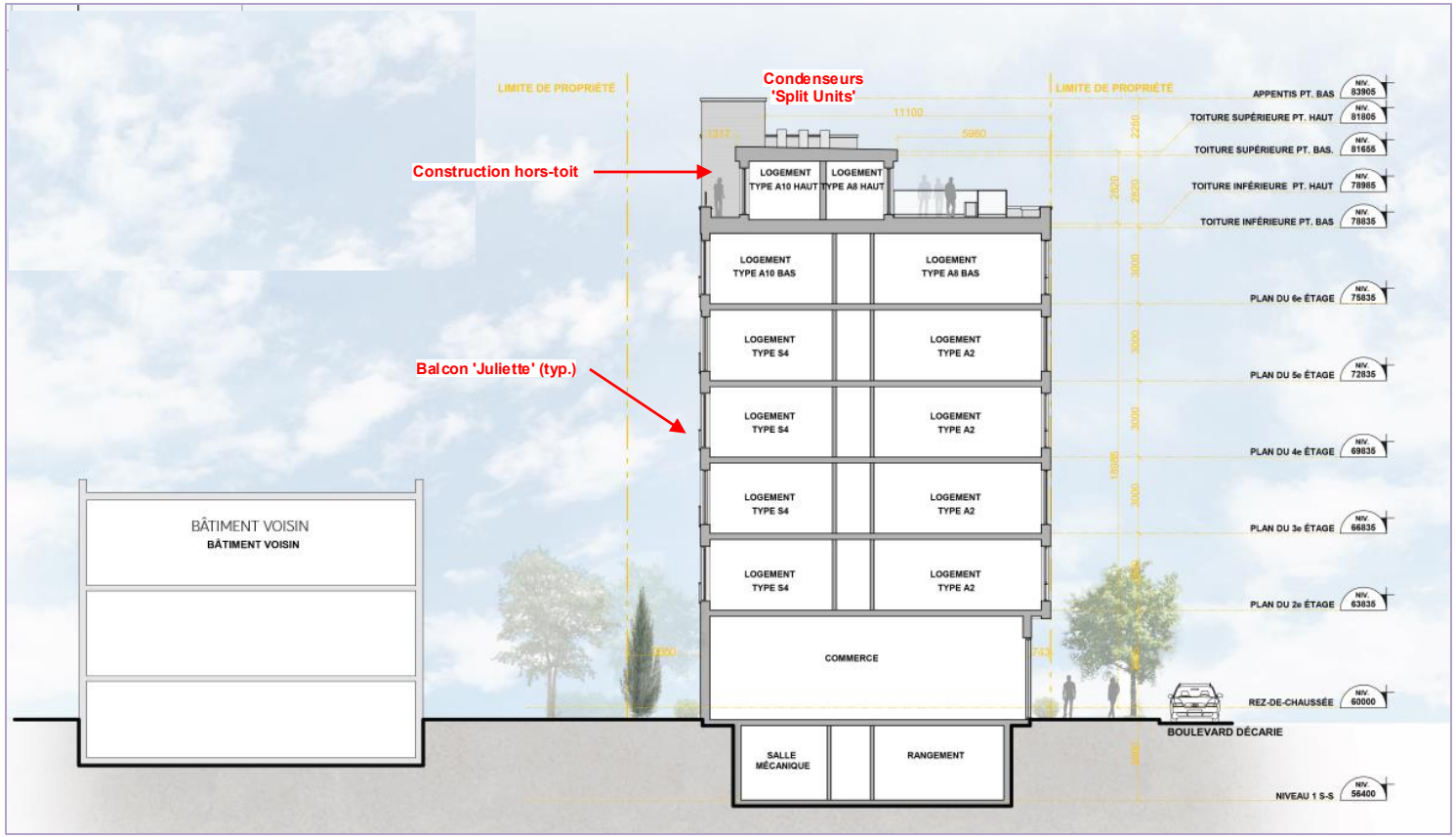
(*) Reconsidérer traitement matériel de cette surhauteur

(**) Simplifier expression de cette élévation - limiter insertions



Boul. Décarie

Façade latérale
Boulevard Édouard-Montpetit



Coupe transversale (typ.)

INTÉGRATION ARCHITECTURALE



Élévation principale (Décarie)

MATÉRIALITÉ



1. BRIQUE “CANADA BRICK”, FORMAT MODULAIRE COULEUR KELOWNA

2. BRIQUE “GLEN-GERY”, FORMAT MODULAIRE COULEUR CARBON BLACK VELOUR

3. PAREMENT MÉTALLIQUE TYPE AD-300 COULEUR CHARCOAL

1 

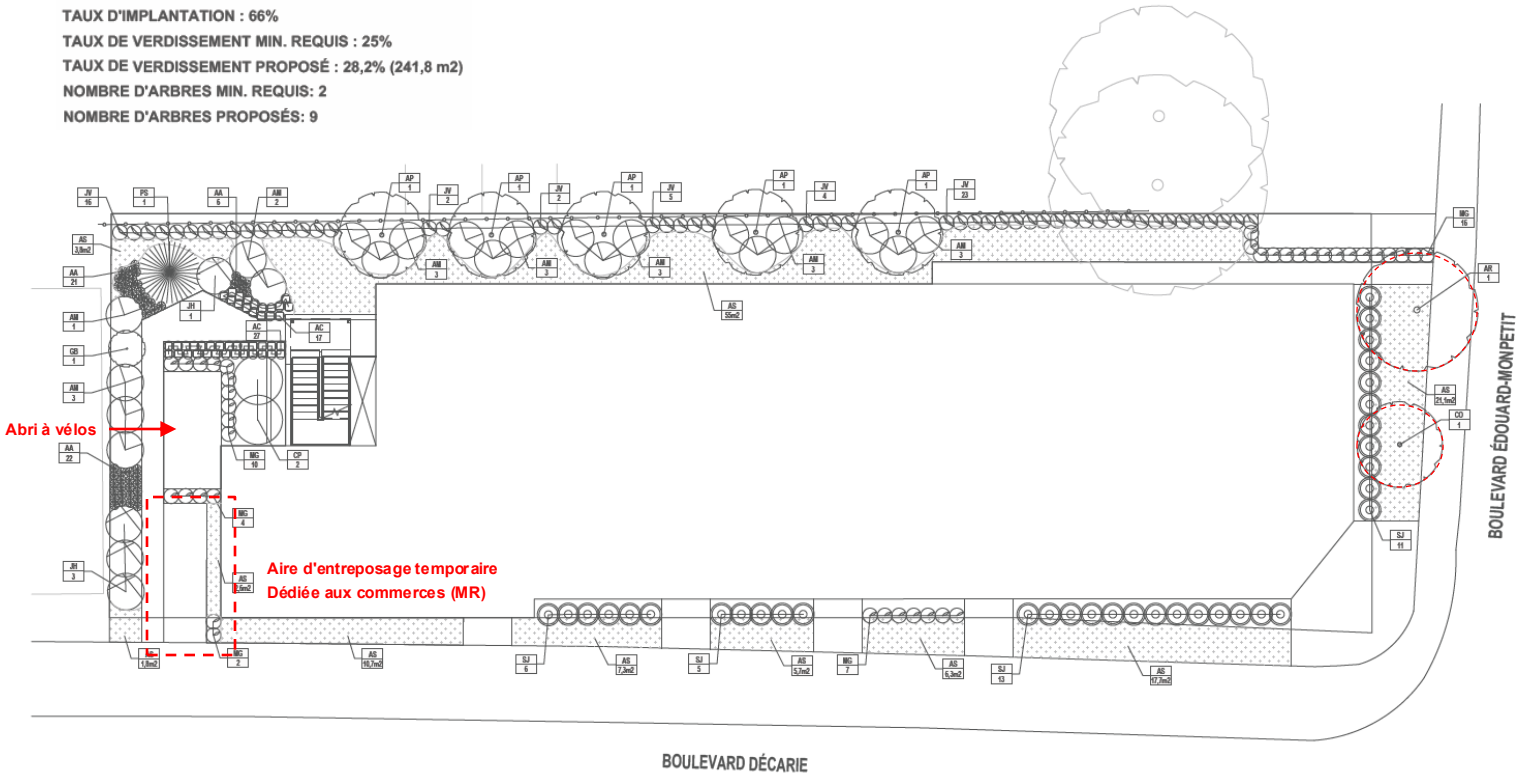
2 

3 



Traitement d'angle

SUPERFICIE DU LOT : 855,8 m2
IMPLANTATION BÂTIMENT : 564 m2
TAUX D'IMPLANTATION : 66%
TAUX DE VERDISSEMENT MIN. REQUIS : 25%
TAUX DE VERDISSEMENT PROPOSÉ : 28,2% (241,8 m2)
NOMBRE D'ARBRES MIN. REQUIS: 2
NOMBRE D'ARBRES PROPOSÉS: 9



LÉGENDE

- Limite de lot
- Clôture
- Couvre-sol
- Arbre feuillu existant
- Arbre feuillu projeté
- Arbre conifère projeté
- Végétation arbustive et herbacée projetée

Arbres proposés dans l'emprise (2)
- À relocaliser

Aménagements proposés au niveau du sol

TABLEAU DE PLANTATION

CLÉ	NOM COMMUN FRANÇAIS *NOM LATIN*	CALIBRE MINIMAL	DIMENSIONS À MATURITÉ (H x L)	QUANTITÉ
ARBRES				
AR	ÉRABLE ROUGE *ACER RUBRUM 'ARMSTRONG'*	50 MM	13m x 5m	1
AP	ÉRABLE À ÉPIS *ACER SPICATUM*	50 MM	6m x 4m	5
CO	MICOCOULIER OCCIDENTAL *CELTIS OCCIDENTALIS 'PRAIRIE SENTINEL'*	50 MM	13m x 3,5m	1
GB	ARBRE AUX QUARANTE ÉCUS *GINKGO BILOBA 'MENHIR'*	7 GAL	8m x 1,5m	1
PS	PIN BLANC *PINUS STROBUS 'FASTIGIATA'*	15 GAL	15m x 2,5m	1
ARBUSTES				
AM	ARONIE NOIRE *ARONIA MELANOCARPA*	2 GAL	1,5m x 1,3m	21
CP	COMPTONIE VOYAGEUSE *COMPTONIA PEREGRINA*	1 GAL	1m x 2m	2
JH	GENÉVRIER HORIZONTAL *JUNIPERUS HORIZONTALIS 'PLUMOSA COMPACTA'*	3 GAL	0,4m x 1,5m	4
JV	GENÉVRIER DE VIRGINIE *JUNIPERUS VIRGINIANA 'SKYROCKET'*	3 GAL	5m x 0,6m	52
VIVACES				
AA	EUPATOIRE RUGUEUSE *AGERATINA ALTISSIMA*	0,5 L	1,2m x 0,35m	49
AC	ANÉMONE DU CANADA *ANEMONASTRUM CANADENSE*	0,5 L	0,6m x 0,4m	44
AS	GINGEMBRE SAUVAGE *ASARUM CANADENSE*	1 L	0,8m x 0,5m	-
MG	MYRIQUE BAUMIER *MYRICA GALE*	1 GAL	1,25m x 0,6m	39
SJ	SPIRÉE JAPONAISE *SPIRAEA JAPONICA 'ANTHONY WATERER'*	1 GAL	0,9m x 0,9m	35

ARBUSTES



ARONIE NOIRE
ARONIA MELANOCARPA



COMPTONIE VOYAGEUSE
COMPTONIA PEREGRINA



GENÉVRIER HORIZONTAL
JUNIPERUS HORIZONTALIS 'PLUMOSA COMPACTA'



GENÉVRIER DE VIRGINIE
JUNIPERUS VIRGINIANA 'SKYROCKET'

VIVACES



EUPATOIRE RUGUEUSE
AGERATINA ALTISSIMA



ANÉMONE DU CANADA
ANEMONASTRUM CANADENSE



GINGEMBRE SAUVAGE
ASARUM CANADENSE



MYRIQUE BAUMIER
MYRICA GALE

ARBRES



ÉRABLE ROUGE
ACER RUBRUM 'ARMSTRONG'



ÉRABLE À ÉPIS
ACER SPICATUM



MICOCOULIER OCCIDENTAL
CELTIS OCCIDENTALIS 'PRAIRIE SENTINEL'



ARBRE AUX QUARANTE ÉCUS
GINKGO BILOBA 'MENHIR'



PIN BLANC
PINUS STROBUS 'FASTIGIATA'

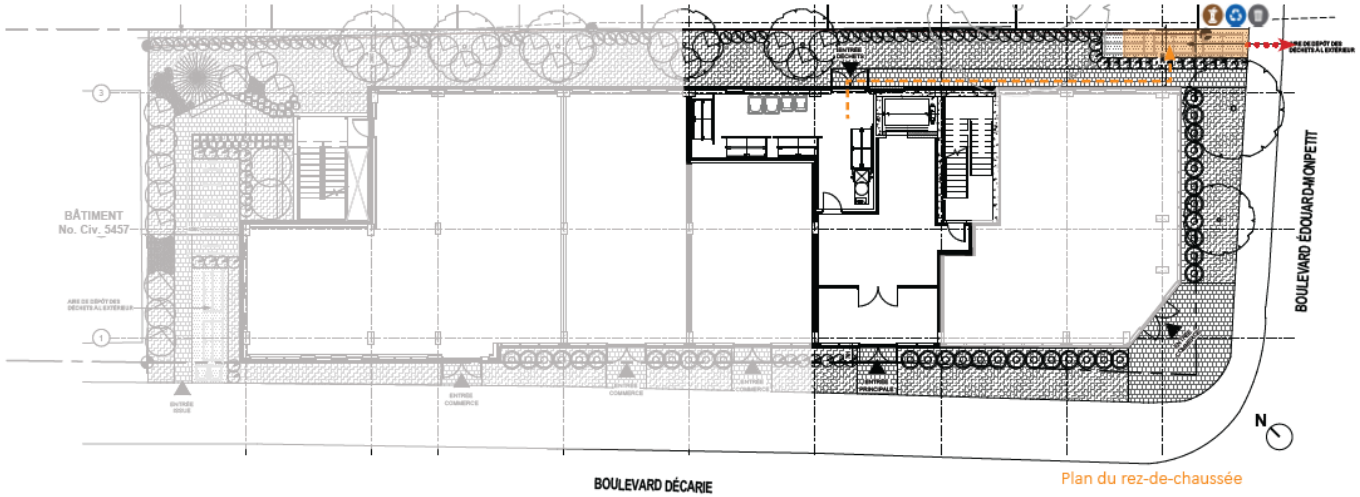
Essences végétales proposées

DÉCHETS: MARDI

DÉCHETS RECYCLAGE: VENDREDI

DÉCHETS ORGANIQUES: VENDREDI

USAGE RÉSIDENTIEL



Plan du rez-de-chaussée

ESPACE D'ENTREPOSAGE TEMPORAIRE DES DÉCHETS

Il y aura un espace d'entreposage temporaire à l'extérieur les jours de collecte municipale. Cet espace sera situé aux abords du boulevard Édouard Monpetit, sur une partie adjacente au trottoir, sans entraver la circulation piétonnière.

SORTIE DES DÉCHETS PAR LES CONCIERGES

Les jours de collecte, le concierge transportera les bacs de déchets, de recyclage et de matières organiques depuis le rez-de-chaussée jusqu'à l'espace d'entreposage temporaire extérieur à la main.

POUR LE CHARGEMENT DANS LE CAMION

Les bacs de 2.3m³ pour les déchets, les bacs de 360L pour les déchets ainsi que de 240L pour les matières organiques, seront descendus sur la rue via l'abaissement du trottoir afin d'être chargés dans le camion. Ce dernier s'arrêtera sur le boulevard Édouard Monpetit pour effectuer la collecte.

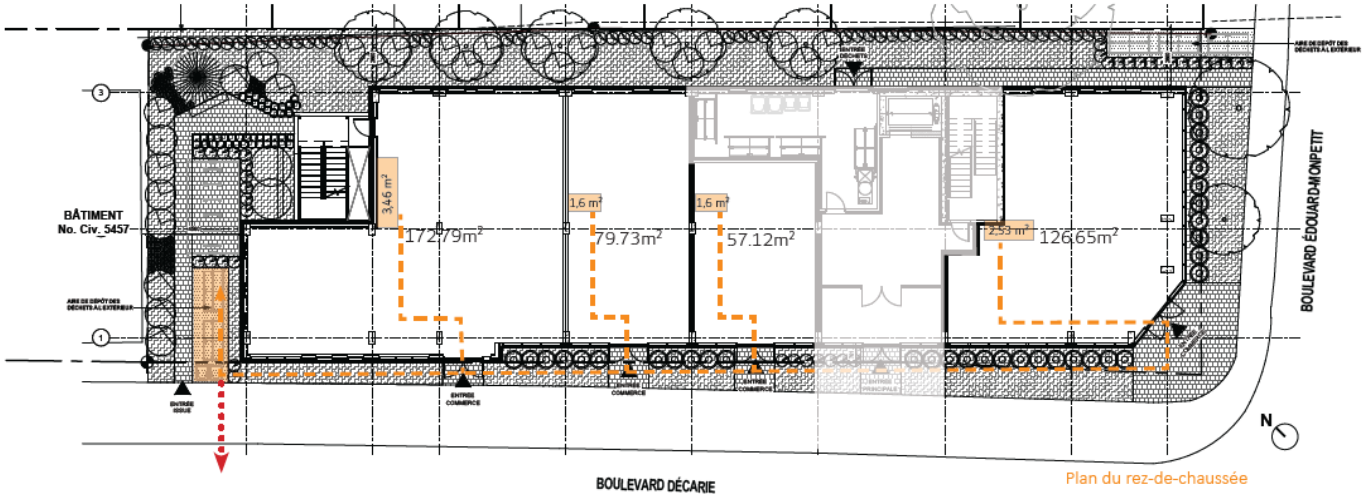
Solutions proposées (extrait plan GMR)

DÉCHETS: MARDI

DÉCHETS RECYCLAGE: VENDREDI

DÉCHETS ORGANIQUES: VENDREDI

USAGE COMMERCIAL



Plan du rez-de-chaussée

ESPACE MAXIMAL D'ENTREPOSAGE DES DÉCHETS POUR LES ESPACES COMMERCIAUX

Chaque local commercial aura une salle pour l'entreposage des déchets, du recyclage et des déchets organiques. Le jour de la collecte, les commerces 1,2,3 et 4 utiliseront un espace d'entreposage temporaire extérieur sur le Boulevard Décarie, sur une partie adjacente au trottoir, sans entraver la circulation piétonnière.

SORTIE DES DÉCHETS PAR LES LOCATAIRES COMMERCIAUX

Les commerçants sont responsables de sortir les bacs à déchets de l'espace d'entreposage vers l'espace d'entreposage temporaire extérieur les jours de collecte municipale.

POUR LE CHARGEMENT DANS LE CAMION

Les bacs, de taille moyenne (240 ou 360L), seront descendus sur la rue pour un chargement arrière ou frontal, selon le modèle du camion. Ce dernier s'arrêtera sur le boulevard Décarie pour effectuer la collecte.

Solutions proposées (extrait plan GMR)

IMPACTS SUR L'ENSOLEILLEMENT


20 mars | 08h


20 mars | 10h


20 mars | 12h


20 mars | 14h


20 mars | 16h


20 juin | 08h


20 juin | 10h


20 juin | 12h


20 juin | 14h


20 juin | 16h


22 septembre | 08h


22 septembre | 10h


22 septembre | 12h


22 septembre | 14h


22 septembre | 16h


21 décembre | 08h


21 décembre | 10h


21 décembre | 12h



Les impacts de la construction sur l'ensoleillement dans les cours adjacentes sont considérables. Ces impacts sont cependant comparables à ceux d'un bâtiment conforme limité à 4 étages.

Espaces extérieurs

Le règlement demande un niveau de bruit extérieur à 55 dBA pour les aires de plaisance. La configuration actuelle de la terrasse commune au toit, si munie d'une rampe étanche (verre), serait exposée à 63 dBA (Figures 4 et 5). L'ajout d'un écran d'une hauteur plus importante (versant vers l'autoroute 15) pourrait rapprocher le climat sonore vers la limite recommandée.

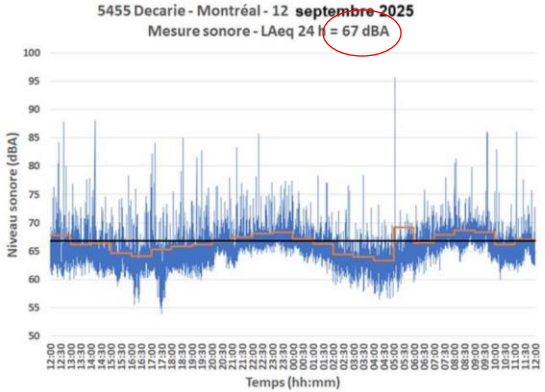
Espaces intérieurs

Pour les façades en jaune, un assemblage de capacité STC 36/OITC 29 est acceptable (verres de 6 mm avec un espace d'air de 13 mm ou équivalent).

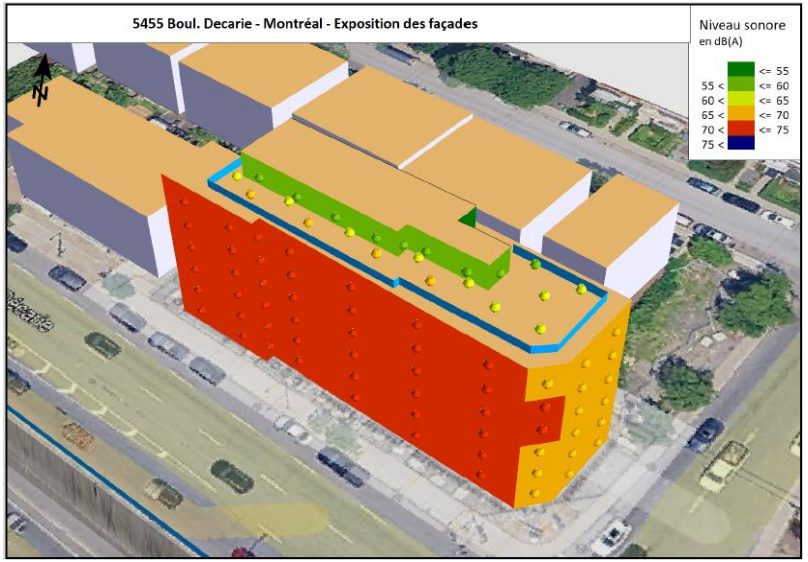
Pour la fenestration du versant nord (orange/rouge), nous recommandons une fenestration de capacité STC 45/OITC 35 (assemblage double de verres 6 mm et 6 mm laminé avec espace d'air de 50 mm, ou équivalent). Ces recommandations **ne s'appliquent pas pour le volet commercial du projet**.

Le projet devra prévoir un système de climatisation pour assurer un confort thermique vu le besoin de fermer les fenêtres pour respecter les critères de bruit intérieur (nuit). La ventilation du système de climatisation ne doit pas transpercer la paroi extérieure verticale du bâtiment : un système de climatisation central au toit ou des unités individuelles de type "split" est recommandé.

Synthèse des recommandations (extraits de l'étude acoustique)



Niveau sonore moyen mesuré



CRITÈRES D'ÉVALUATION (TITRE VIII)

3003559094		NV Construction_5445, boulevard Décarie	N/A	Usage sensible implanté à proximité de l'emprise d'une autoroute. Projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 122.7 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Bâtiment à vocation mixte de 6 étages implanté dans la zone 090 4 commerces au RDC + 54 logements; AUCUN Stationnement véhiculaire
122.7	**1°**	lorsqu'une propriété est voisine d'un terrain qui a été aménagé avec un talus ou un écran antibruit, elle doit s'en inspirer afin d'assurer une intégration à l'ensemble;	N/A	
122.7	**2°**	lorsqu'un terrain partage une limite de propriété avec une autoroute, un chemin de fer ou une gare de triage, l'aménagement d'un talus ou d'un écran antibruit doit être favorisé;	N/A	
122.7	**3°**	la distance entre la source de bruit et le bâtiment doit contribuer à en diminuer l'impact;	N/A	Le bâtiment est implanté à moins de 30 m de l'emprise de l'autoroute en tranchée. Les caractéristiques de l'immeuble font en sorte qu'un nombre important de logements seront exposées au bruit de l'autoroute.
122.7	**4°**	l'implantation des constructions sur le terrain doit créer un milieu propice à l'atténuation du bruit;	O	Les ouvertures faisant face au boulevard Décarie devront utiliser un vitrage présentant un OITC minimal de 35 (unité double vitrage laminé 6mm espace d'air 50mm); les ouvertures faisant face au boulevard Édouard-Montpetit devront utiliser un vitrage présentant un OITC minimal de 29. Le rapport d'expertise déposé par le consultant Acoustilab Inc. indique que les niveaux sonores enregistrés excédent la norme prévue de 55dB leq 24h. Des écrans acoustiques performants dfevront être installés au pourtour des terrasses.
122.7	**5°**	la conception architecturale du bâtiment doit être telle que le bruit est diminué à l'intérieur de la construction par des mesures telles que la climatisation de l'immeuble, l'utilisation de verre fixe, l'agencement des pièces, le nombre, la dimension et l'orientation des ouvertures, etc.	O	Malgré les mesures d'atténuation recommandées, les niveaux sonores mesurés sur le site sur une période de 24 heures risquent de compromettre le confort d'éventuels locataires ainsi que toute possibilité de ventilation naturelle dans les unités. Le système de climatisation proposé (unités individuelles installées au niveau de la toiture) est recommandé afin d'affaiblir la performance acoustique de l'enveloppe par des percements ou l'ajout de grilles.
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; la proposition à l'étude vise à maximiser le potentiel de développement du site e offre une réponse architecturale adaptée au contexte particulier de l'opération.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Le projet présente une signature architecturale distinctive et démontre un certain effort en ce qui a trait au verdissement et à l'intégration paysagère du bâtiment.
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	O	Les impacts démontrés du projet sur l'ensoleillement sont jugés importants; selon la simulation préparée par l'architecte en charge de la conception du bâtiment, ces impacts sur le milieu se comparent à ceux produits par une structure de quatre étages + mezzanine.
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 ne prévoit aucun espace de stationnement; le projet est réputé être adéquatement desservi par le transport en commun et les modes actifs.
668	**5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	Le projet contribue à renforcer la continuité du front bâti et des activités commerciales sur ce tronçon du boulevard Décarie.
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet représente une opportunité de requalifier l'intersection et de renforcer l'offre de logements dans le secteur, adaptés à la localisation de l'immeuble, en bordure d'une autoroute et à moins de 700m d'une station de métro.
668, par. 7°	**a)**	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	O	Les principaux accès au bâtiment sont aménagés de plain-pied. La terrasse collective projetée au niveau de la toiture principale est accessible par 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;	O	Les sentiers piétons sont pavés et adéquatement délimités. Aucune information disponible en ce qui a trait à l'éclairage extérieur.
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 stationnement véhiculaire n'est prévu.
668, par. 7°	**d)**	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	L'immeuble est localisé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial; les principales préoccupations de la Division de l'urbanisme visent à favoriser la qualité des logements proposés à cet endroit, en considération des nuisances associées à la proximité de l'autoroute, et à limiter les impacts du projet sur les propriétés adjacentes implantées sur l'avenue Trans Island.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 122.7 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côtes-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un AVIS FAVORABLE au projet aux conditions suivantes				
			O	Fournir détails/ spécifications techniques des écrans acoustiques à installer au pourtour de la terrasse à usage collectif. Indiquer compositions permettant d'atteindre les niveaux de résistance acoustique indiqués dans le rapport du consultatnt Acoustilab; Fournir les détails de construction et/ou spécifications de la structure protégeant le stationnement extérieur pour vélos; Rationaliser les aménagements projetés (terrasses privées et zones zégétalisées) au niveau de la toiture principale; Intégrer un dispositif de sécurité au pourtour de la cour anglaise afin de contrôler les accès au bâtiment; Éliminer aire d'entreposage temporaire des MR proposée sur le boul. Décarie au profit du verdissement; Revoir la disposition des arbres proposés (9) sur le terrain privé; Fournir un jeu complet des plans de construction révisés (et coordonnés) suivant les recommandations formulées par le comité. Exiger une lettre de garantie bancaire visant à assurer le respect des normes acoustiques prévues dans la réglementation.

3003559094	Construction_5445, boulevard Décarie	N/A	Bâtiment à usage mixte de 6 étages comprenant 4 commerces au RDC et 52 logements.
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 permet de redévelopper un lot vacant occupé jusqu'à récemment par une station-service. Le projet contribue à renforcer la cohérence de la tête d'îlot en proposant un redécoupage du lot suivant les limites du zonage actuel.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	Le projet tend à maximiser le potentiel de densification du site; L'implantation et l'articulation de la barre sont définies en fonction des caractéristiques du bâtiment voisin 5457-5465, boul. Décarie.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	N/A	
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	Le bâtiment poursuit et renforce l'alignement caractéristique des constructions implantées le long du boulevard Décarie. À noter que le cadre bâti est largement déstructuré entre l'avenue Lacombe et le chemin de la Côte-Sainte-Catherine.
	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.	O	Le bâtiment participe à restructurer la tête d'îlot et à renforcer l'activité commerciale ainsi que l'encadrement de la rue.
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	N/A	L'immeuble ne présente aucune caractéristique végétale ou 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.	O	Le projet s'adosse à une zone de faible densité; l'intervention contribue à protéger les immeubles adjacents implantés sur l'avenue Trans-Island des nuisances et de la pollution associées à la présence de l'autoroute en tranchée et du boulevard Décarie. La forme du bâtiment ainsi que les usages proposés répondent des contraintes spécifiques du site et du zonage.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	La volumétrie du bâtiment est modulée de manière à limiter la rupture d'échelle avec les bâtiments voisins implantés au nord (5457-5465, boul. Décarie).
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	Les impacts de la construction sur l'ensoleillement dans les cours adjacentes sont considérables. Ces impacts sont cependant comparables à ceux d'un bâtiment conforme limité à 4 étages - voir démonstration.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le bâtiment ne prévoit aucun balcon en saillie sur le mur arrière; Les plantations proposées contribuent à limiter les vues directes depuis la cour et les logements aménagés aux niveaux inférieurs.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	O	Le bâtiment renforce la continuité d'un front commercial sur ce tronçon du boulevard Décarie; Le traitement distinctif du premier registre permet d'adapter le projet à l'échelle du passant.
	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 bâtiment situé à distance de marche des stations de métro Snowdon (650m +/- 9 minutes) et Côte-Sainte-Catherine. Le projet ne propose aucun stationnement véhiculaire mais comprend un abri pour les vélos entreposés dans la cour latérale.
	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	Aucune information concernant l'éclairage architectural - à valider.
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucune information concernant l'éclairage architectural - à valider.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	La composition architecturale en façade est animée et conçue en réponse aux conditions du site, en particulier aux mouvements du boulevard Décarie et de l'autoroute en contrebas. Le projet présente une facture stylistique distinctive jugée appropriée au type de développement recherché à cet endroit.
	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'expression architecturale s'appuie sur une utilisation raffinée des parements de maçonnerie et la disposition judicieuse des ouvertures.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	Le projet propose un ensemble limité de matériaux disposés de manière cohérente et harmonieuse; Le contraste entre la brique blanche et la brique noire employées en façade permet de réduire l'effet de masse du bâtiment.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	N/A	
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	N/A	
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	O	Les constructions hors-toit respectent les retraits prescrits; ces espaces offrent un accès à des terrasses aménagées au niveau de la toiture principale. Le volume comprenant une partie de logement reprend un parement de brique noire typique de format modulaire qui participe à son intégration au corps principal.
	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.	O	Les équipements sont regroupés au niveau du toit de la construction hors-toit; en raison des retraits indiqués et des caractéristiques du milieu, ce parti apparaît approprié.
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	Le projet présente des ouvertures généreuses qui optimisent l'éclairage naturel dans les pièces.
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	O	La disposition des balcons 'juliette' sur le mur arrière ne semble pas répondre de cette logique; dans plusieurs logements sur les étages types, les balcons sont plutôt accessibles à partir d'une chambre. Une terrasse collective aménagée au niveau de la toiture principale permet de compenser pour l'absence d'espaces extérieurs privatifs dans les unités faisant face au boulevard Décarie.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Les garde-corps en verre trempé contribuent à la transparence et à la clarté du parti architectural; ces composantes s'intègrent adéquatement au style du bâtiment à l'étude. Les balcons 'juliette' ont été privilégiées dans le but de limiter les nuisances et vues directes sur les cours.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003559094	Construction_5445, boulevard Décarie	N/A	Bâtiment à usage mixte de 6 étages comprenant 4 commerces au RDC et 52 logements.
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 bâtiment présente une signature contemporaine qui dialogue habilement avec les différents éléments du contexte. Les éléments de la composition participent à redéfinir le vocabulaire architectural appropriés au redéveloppement 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.	O	L'implantation permet la plantation d'arbres dans l'emprise publique le long du boulevard Édouard-Montpetit. L'angle tronqué au RDC et la transparence du RdC ainsi que l'introductoin de courbes contribuent à rehausser le caractère de l'intersection.
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	O	Le RdC commercial est largement fenestré et présente un traitement matériel distinct du registre supérieur.
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	Les entrées au bâtiment sont rythmées et alignées le long de Décarie; l'accès au commerce situé à l'intersection est aménagé dans la troncation et protégée par un surplomb.
	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.	O	La transition avec les étages supérieurs est souligné par un découpage du volume en surplomb et un changement de tonalité.
	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 distinctif du premier registre est approprié à la vocation commerciale du RdC; Le rythme des vitrines et la localisation des accès sont adaptés à l'échelle du projet.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	La qualité des matériaux et les techniques de construction proposées sont en accord avec l'échelle du projet et l'ambition du parti architectural.
	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	En raison des nuisances sonores associées à la présence de l'autoroute, une majorité des logements misent sur un système de ventilation mécanique.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	La disposition des ouvertures ne tient pas 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.	O	La fenestration des logements ne présente aucun dispositif particulier pour le contrôle du gain solaire.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le projet propose principalement un parement de briques blanches et de briques noires (format modulaire - couleur de mortier agencé) ainsi que des revêtements métalliques de couleur sombre. Cet agencement est approprié au parti architectural.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Le projet propose l'aménagement d'une terrasse collective au niveau de la toiture principale (6e étage); une portion importante de cette même toiture est recouverte d'un substrat végétal - toiture verte de type-1 (extensive) afin de satisfaire aux exigences minimales de verdissement.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	O	Le bâtiment est implanté sur un terrain plat qui ne présente aucune caractéristique d'intérêt.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	N/A	Aucune végétation d'intérêt à protéger sur le site.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	Aucune végétation d'intérêt à protéger sur le site ou 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.	O	Aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles (résidentiel) est aménagée en bordure de l'emprise du boul. Édouard-Montpetit; Cet emplacement là la limite de propriété demeure visible et doit être libéré en dehors des jours de collecte. **Recommandation:** Éliminer aire d'entreposage proposée sur boul. Décarie au profit du verdissement;
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Le projet prévoit la plantation de neuf (9) NV arbres. **Attention!** Deux de ces arbres sont implantés dans l'emprise publique du boulevard Édouard-Montpetit - voir recommandation.
	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	Proposition: 8 feuillus (ginkgo, érables, micocoulier) + 1 conifère (pin blanc) - voir commentaire précédent
	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	Variété de plantes indigènes (arbustes et vivaces). Toiture végétalisée extensive.
	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 présente un taux de verdissement conforme correspondant à environ 32% de la superficie totale du lot. La contribution des toitures végétalisées est essentielle à l'atteinte du minimum exigé.
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	O	Les toitures végétalisées et les surfaces perméables au niveau du sol contribuent à la gestion naturelle des eaux de pluie et de fonte. Emplacement et dimensions du bassin de rétention souterrain à confirmer.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	O	Les accès au bâtiment sont aménagés de plain-pied, en continuité avec le trottoir public.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Les entrées sont adéquatement signalée et reliées au trottoir par une allée pavée encadrée de plates-bandes.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Aucune information concernant l'éclairage extérieur. Les sentiers pavés sont limités aux fonctions techniques du bâtiment: accès / évacuation, sortie des déchets, entreposage extérieur des vélos ou des MR.
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	Aucune aire de stationnement véhiculaire.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	R	Aucun détail de construction ou représentation de l'abri pour vélos. Recommandation: compléter information sur plans tel qu'indiqué.
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	O	L'aire d'entreposage des vélos est localisée au niveau du sous-sol et accessible via l'ascenseur. Recommandation: prévoir accès adapté aux vélos à partir de la cour anglaise.

- Considérant que le projet est réputé conforme à la réglementation applicable;
- Considérant que le projet permet de redévelopper un lot vacant occupé jusqu'à récemment par une station-service;
- Considérant que le projet contribue à renforcer la cohérence de la tête d'îlot en proposant un redécoupage du lot suivant les limites du zonage actuel;
- Considérant que le projet tend à maximiser le potentiel de densification du site tout en offrant une réponse architecturale adaptée au contexte;
- Considérant que le projet prévoit la plantation de neuf (9) NV arbres et vise à optimiser le verdissement par le biais de toitures végétalisées;
- Considérant que le bâtiment projeté ne comprend aucun espace de stationnement véhiculaire mais tend plutôt à favoriser la mobilité active;
- Considérant que les impacts de la construction sur le milieu sont jugés acceptables;
- Considérant que la conception tient compte des nuisances sonores et de la pollution associées à l'autoroute;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est substantiellement conforme aux articles 122.7 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:

- Fournir détails/ spécifications techniques des écrans acoustiques à installer au pourtour de la terrasse à usage collectif.
- Préciser les compositions permettant d'atteindre les niveaux de résistance acoustique indiqués dans le rapport du consultant Acoustilab;
- Rationaliser les aménagements projetés au niveau de la toiture principale (terrasses privées et zones végétalisées);
- Réévaluer le traitement architectural de l'élévation arrière;
- Intégrer un dispositif de sécurité au pourtour de la cour anglaise afin de contrôler les accès au bâtiment;
- Éliminer l'aire d'entreposage temporaire des MR proposée en cour latérale (accessible via Décarie) au profit du verdissement;
- Revoir la disposition des arbres proposés (9) sur le terrain privé;
- Fournir un jeu complet des plans de construction révisés et coordonnés suivant les recommandations formulées par le comité.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 octobre 2025

PIIA – 5005, rue Jean-Talon Ouest
Demande de permis #3003567528

01 CONTEXTE

Modification au projet de construction approuvé dans le cadre de la demande de permis #3002755055.

- Augmentation du nombre de logements (165 vs 135 unités) répartis sur 12 étages;
- Rationalisation du stationnement et des espaces techniques aménagés en souterrain (2 niveaux vs 3);
- Retrait de la piscine et du chalet urbain sur le toit du 12e étage;
- Mise aux normes suivant la réglementation en vigueur (verdissement, stationnement pour vélos, gestion des MR);
- Modification de certaines ouvertures et remplacement des matériaux de parement;

(*) Le projet a fait l'objet d'une présentation au CCU pour autorisation (PIIA) au mois de juin 2021.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 23 du Règlement de projet particulier (PP-119);
Modifications au volume visées par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

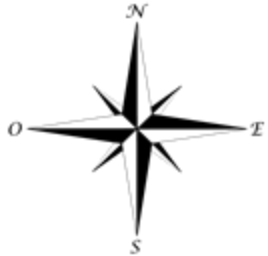
La Division de l'urbanisme est favorable sous certaines conditions.

LOCALISATION



- District de Snowdon (Namur-De la Savane);
- Secteur de forte densité (le Triangle);
- Milieu de vie en voie de requalification;
- Caractère peu convivial (Jean-Talon);
- Environnement largement minéralisé;
- Trame commerciale déstructurée;
- Proximité des voies rapides et du métro;

- NV bâtiment à vocation mixte de 12 étages;
- Projet particulier (PP-119) adopté 06/04/2020.
- Projet approuvé au CCU le 16 juin 2021.



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


Vue vers l'ouest


Secteur visé


Secteur visé


Vue vers l'est

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

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

Séance ordinaire du lundi 6 avril 2020	Résolution: CA20 170090

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-119

SECTION 4
CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

SOUS-SECTION 1
IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

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

SOUS-SECTION 2
ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

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

SOUS-SECTION 3
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS
26. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

SOUS-SECTION 4
UNITÉ ET AIRE DE CHARGEMENT

27. L'objectif est d'assurer les espaces de chargement nécessaire à la desserte des activités commerciales à même le site en limitant les impacts négatifs quant à la circulation véhiculaire et piétonne, au stationnement et au chargement.

Objectifs (PIIA)

Évolution formelle





Concept soumis

PROPOSITION 2020 (PPCM01)



Élévation principale

*RÉDUCTION PROGRSSIVE DU NOMBRE D'ARBRES AUX DIFFÉRENTES ÉTAPES DU PROCESSUS

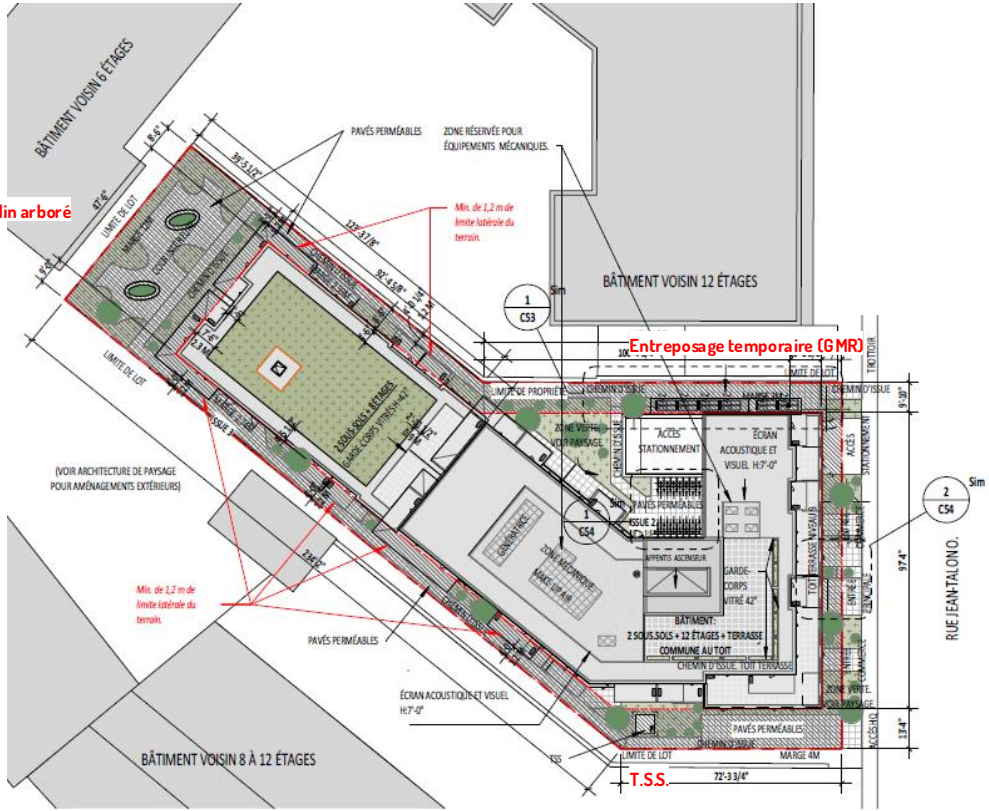


Implantation / paysage

OBSERVATIONS

1- Arbres au toit
2- Traitement typique des balcons + revêtement mural
3- Configuration de l'entrée principale et mur rideau au rdc
4- Encadrement de la rampe d'accès au stationnement / aire d'entreposage temporaire
5- Aménagement de la toiture-terrasse collective au-dessus du 8e étage
6- Plantations proposées / alignement d'arbre en façade
7- Aménagement de la toiture-terrasse et du chalet urbain au-dessus du 12e étage

IMPLANTATION



Implantation projetée

AUCUNE MODIFICATION SENSIBLE P/R À L'IMPLANTATION APPROUVÉE

UNIT MIX APPROUVÉ AU CCU DU 16 AOÛT 2021. RÉSOLUTION CA20 170090

UNIT MIX

Nom	Nombre	%
1_STUDIO	12	9 %
1CC	65	48 %
2CC	51	37 %
3CC	7	5 %
TOTAL: 135		100 %

Version approuvée en PIIA 2021-08-12 (GDD 1216290013)

AJUSTEMENT DU UNIT MIX POUR UN AJOUT DE 30 UNITÉS EN RÉDUISANT LA PROPORTION DE GRANDES UNITÉS.

UNIT MIX PROPOSÉ

UNIT MIX - GLOBAL

TYPE	QUANTITÉ	%
1CC	133	81%
2CC	15	9%
3CC	1	1%
STUDIO	16	10%
	165	

TABLEAU_VERDISSEMENT

NIVEAU	SURFACE
NIVEAU RDC	3784.48 ft²
NIVEAU 9	2338.06 ft²
TOTAL: 2	6122.53 ft²

TABLEAU_DES_VÉLOS

NIVEAU	NOMBRE
NIVEAU SOUS-SOL 1	132 (80%)
NIVEAU RDC	33 (20%)
TOTAL: 165 (100%)	

20% DE VÉLOS REQUIS AU RDC (SOIT 33 VÉLOS)

20% du nombre total de vélos requis à l'extérieur

AIRE DU TERRAIN	23026.1pi² (2139,19m²)
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL REQUIS (C.E.S.)	35% MINIMUM / 85%MAX
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL PROPOSÉ	54.5% (12 558.8pi² / 23 026.1pi²)
RAPPORT PLANCHER / TERRAIN REQUIS (R.P.T.)	5.3 MAX PPCMOI
RAPPORT PLANCHER / TERRAIN PROPOSÉ	5.3 (121 705.2 pi² / 23 026.1pi²)

*La superficie du sous-sol est exclue du calcul

Densité maximale autorisée: 5.3

VERSION APPROUVÉE DANS LA DEMANDE #3002755055



Élévation principale (rue Jean-Talon O.)

RECOMMANDATION: Conserver revêtement en panneaux composites 'Panfab' au RDC

- ~~REMPLACEMENT DU REVÊTEMENT EN PANNEAU D'ALUMINIUM PAR UN REVÊTEMENT MÉTALLIQUE TYPE VICWEST;~~
- REMPLACEMENT DES INSERTIONS MÉTALLIQUES ENTRE LES OUVERTURES PAR DE LA MAÇONNERIE;
- AJUSTEMENT DES OUVERTURES (FENÊTRES/PORTES).



Élévation principale (modifiée)

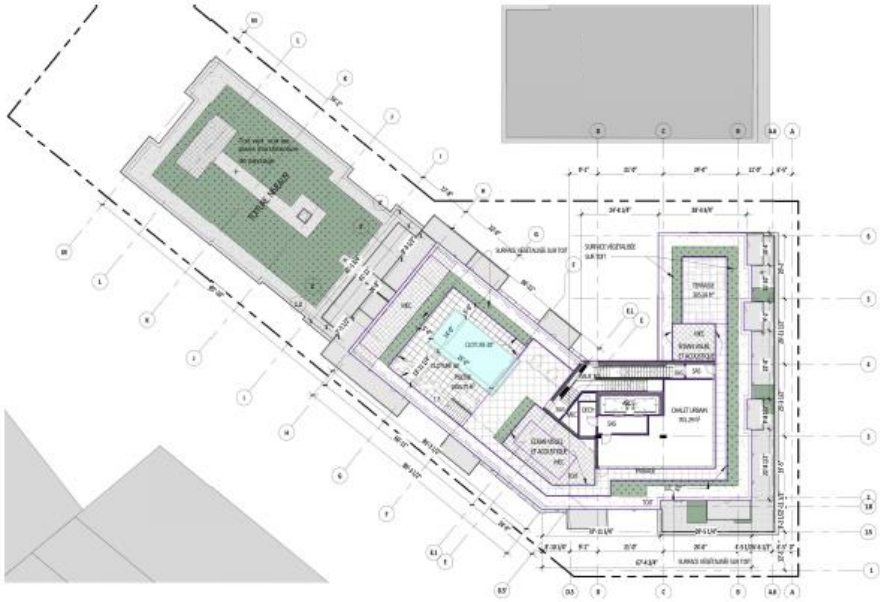


Façade - partie supérieure



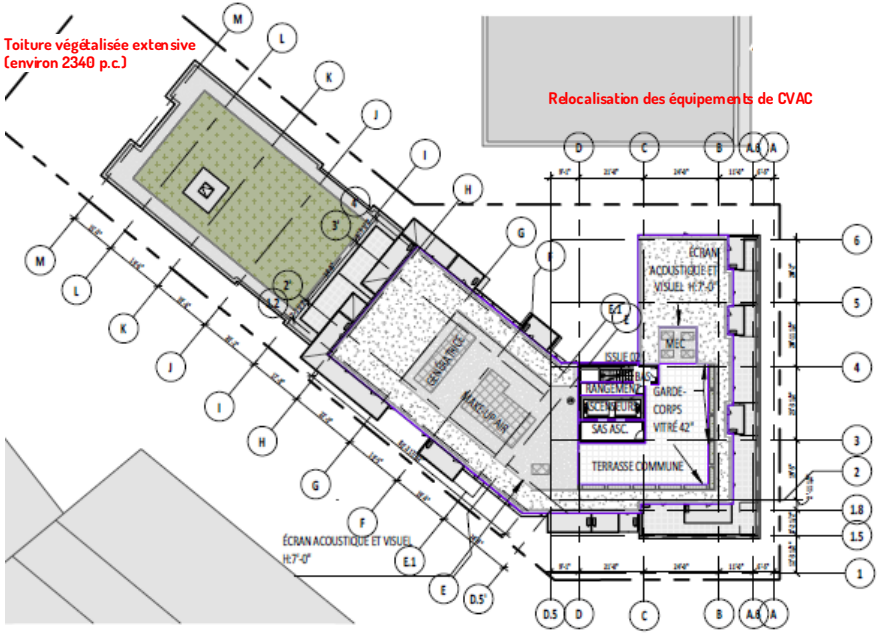
Disposition des ouvertures

Modifications proposées



Retrait du chalet urbain et de la piscine au toit

Aménagement - toitures



Terrasse collective accessible aménagée au niveau de la toiture du 12e étage

Modifications proposées



Retrait de la piscine et du chalet urbain

Écrans de 7' de hauteur requis au périmètre pour protéger des effets du vent



Disposition des ouvertures et des saillies

Matériaux de parement

Modifications proposées



Élévation principale (rue Jean-Talon O.)



Élévation principale (modifiée)

Insertions métalliques



Disposition des ouvertures



Proportion des ouvertures au RDC

Élévation latérale



Proportion des ouvertures au RDC



Jardin arboré

Élévation sur la cour intérieure

Élévation arrière

- MAÇONNERIE DE BRIQUE

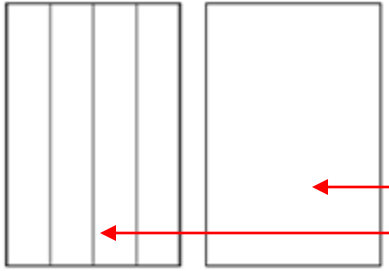


Format de brique: Norman
D92x W57 x L295



Brique noire
Endicott 'Ironspot'

- REVÊTEMENTS MÉTALLIQUES



Panneau 'Panfab'

Profilé d'acier, cal. 22

Matériaux de parement approuvés

Format de brique: Premier
Plus
D90 x H79 x L257



1.1 BRIQUE BLANCHE :
Compagnie/Modèle : Brampton Brick
Format : Premier Plus - 90 x 79 x 257 mm
Couleur : Nordique Mat

OU ÉQUIVALENT



2.1 PANNEAU DE REVÊTEMENT MÉTALLIQUE GRIS FONCÉ :
Compagnie/Modèle : VICWEST
Format : AD300-R PROFILS A 12"
Couleur : Gris Charbon 55174
Calibre: 22

OU ÉQUIVALENT

Aucun équivalent



1.2 BRIQUE GRISE :
Compagnie/Modèle : Brampton Brick
Format : Premier Plus - 90 x 79 x 257 mm
Couleur : Charbon Mat

OU ÉQUIVALENT

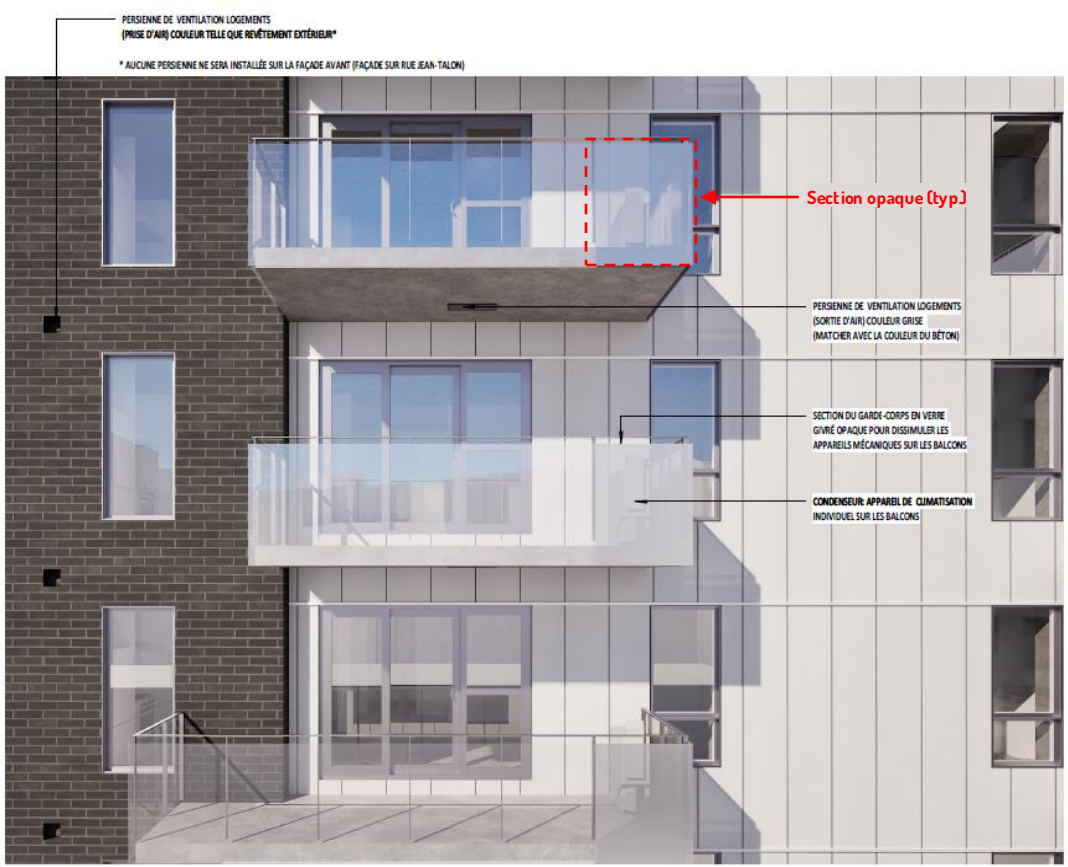


2.2 PANNEAU DE REVÊTEMENT MÉTALLIQUE BLANC :
Compagnie/Modèle : VICWEST
Format : AD300-R PROFILS A 12"
Couleur : Blanc Cambridge 56161
Calibre: 22

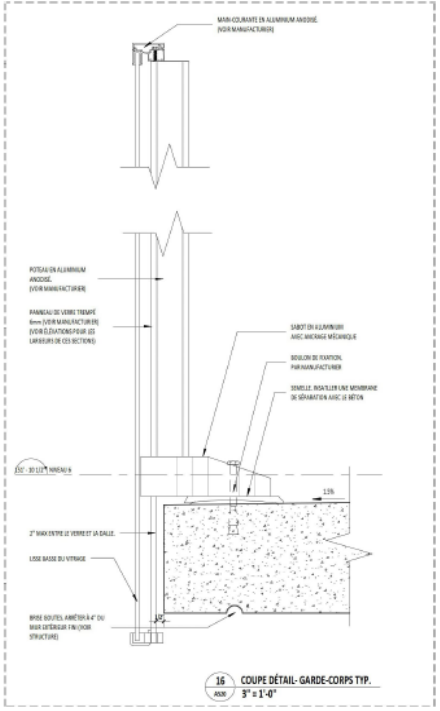
OU ÉQUIVALENT

Brique grise (charcoal)

Matériaux de substitution proposés

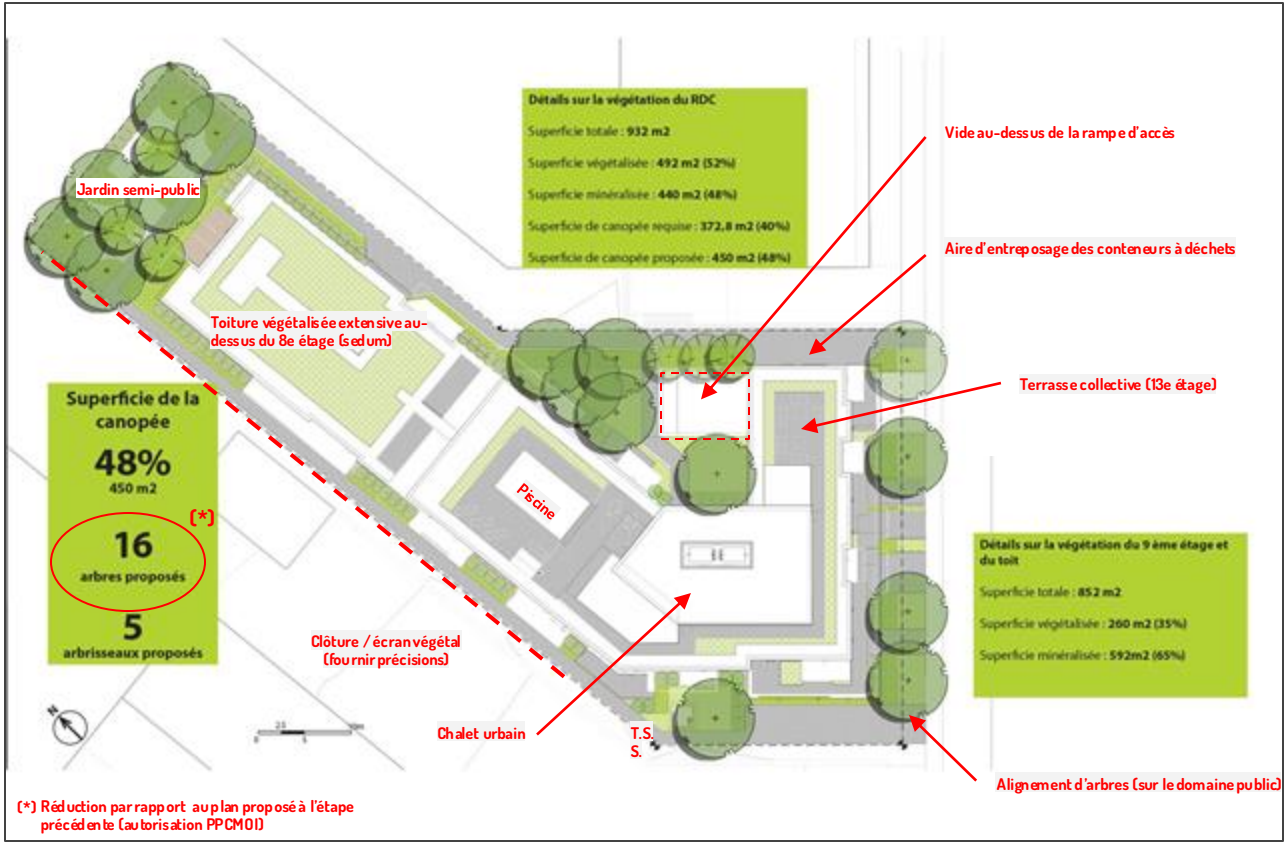


Intégration des équipements à la façade



Garde-corps (typ.)

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR (#30027550S5)

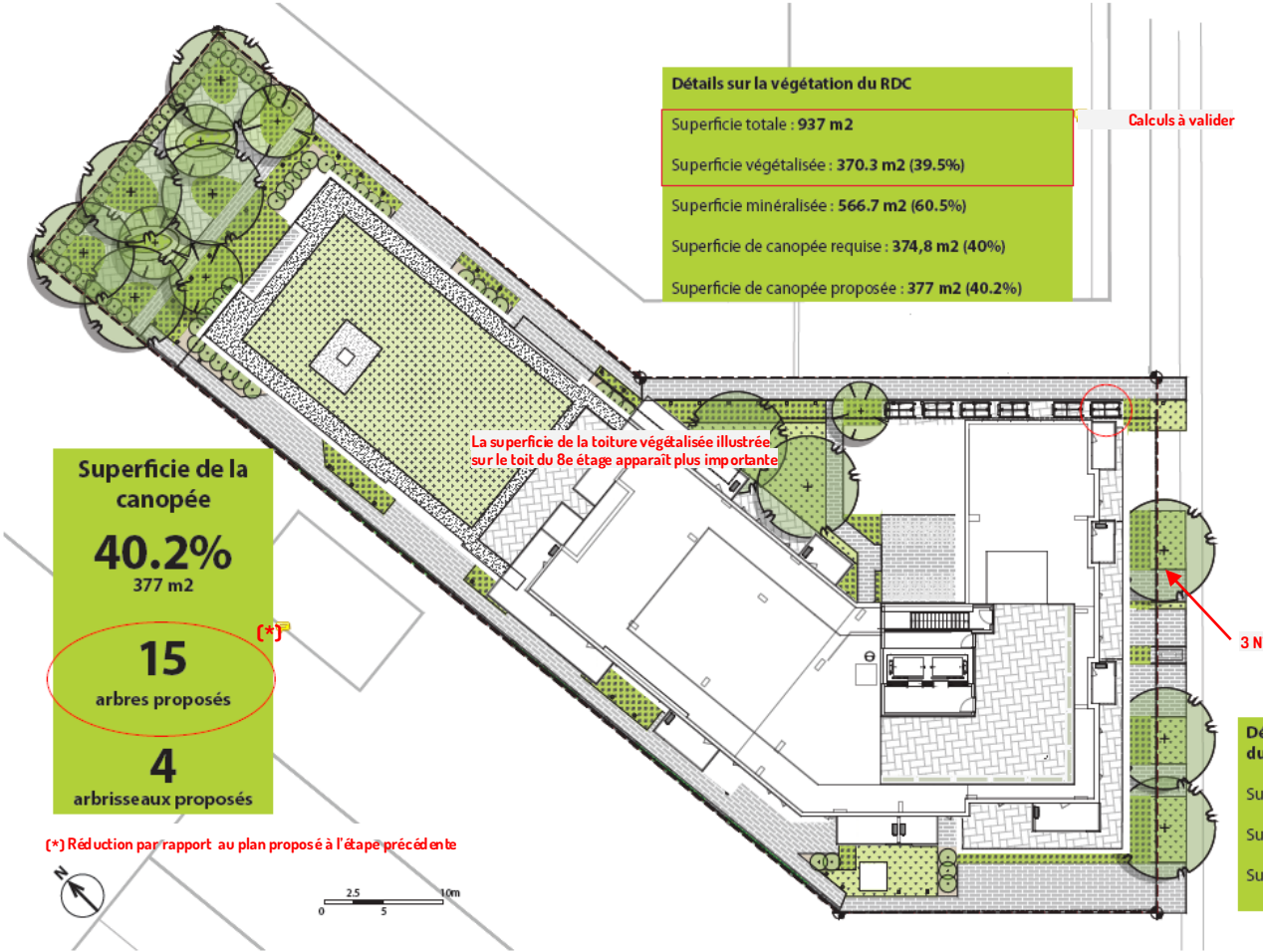


Plan d'aménagement



Plantations

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Détails sur la végétation du RDC

Superficie totale : **937 m2**

Superficie végétalisée : **370.3 m2 (39.5%)**

Superficie minéralisée : **566.7 m2 (60.5%)**

Superficie de canopée requise : **374,8 m2 (40%)**

Superficie de canopée proposée : **377 m2 (40.2%)**

Calculs à valider

La superficie de la toiture végétalisée illustrée sur le toit du 8e étage apparaît plus importante

Superficie de la canopée

40.2%

377 m2

15

arbres proposés (*)

4

arbrisseaux proposés

(*) Réduction par rapport au plan proposé à l'étape précédente

LÉGENDE

- ARBRE FEUILLU
- ARBRISSEAU
- ARBUSTES
- LITS DE PLANTATION VIVACES COUVRE-SOL
- SURFACES DE GAZON
- SURFACES EN PAILLIS DE CÉDRE
- REVÊTEMENTS EN PAVÉS DE BÉTON TYPE 1
- REVÊTEMENTS EN PAVÉS DE BÉTON TYPE 2
- SURFACE VÉGÉTALISÉE SUR TOIT
- BACS DE PLANTATION VIVACES
- TERRASSE EN PAVÉS DE BÉTON TYPE 3
- BANDE DE PROPRETÉ
- MOBILIERS 'NIU OVAL' DE ESCOFET OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ
- BOLLARDS D'ÉCLAIRAGE
- LIMITE DE PROPRIETÉ
- LIMITE DU SOUS-SOL

3 NV Arbres sur le domaine public – RELOCALISER

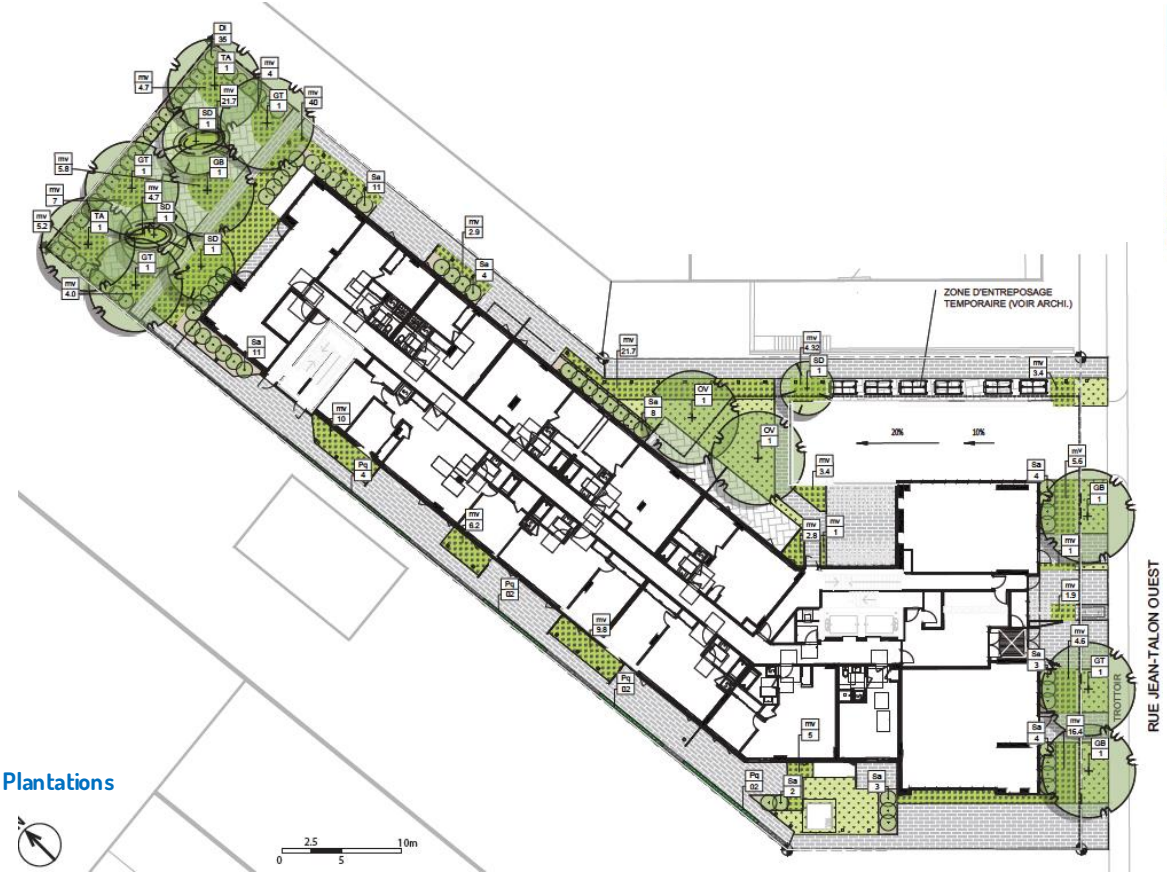
Détails sur la végétation du 9 ème étage et du toit

Superficie totale : **852 m2**

Superficie végétalisée : **217.2 m2 (25.5%)** (*)

Superficie minéralisée : **634.8 m2 (74.5%)**

AMÉNAGEMENT EXTÉRIEUR



Plantations



H: 12 m
L: 12 m
Soleil

Gingko Biloba
Gingko biloba



H: 15 m
L: 13 m
Soleil

Févier Shademaster
Gleditsia triacanthos inermis 'Shademaster'



H: 07 m
L: 05 m
Soleil/mi-ombre/ ombre

Sorbier plaisant
Sorbus decora



H: 12 m
L: 08 m
Soleil/mi-ombre/ ombre

Ostryer de Virginie
Ostrya virginiana



H: 23 m
L: 17 m
Soleil/mi-ombre

Tilleul d'Amérique
Tilia americana

Tableau de plantation

Arbres							
Clé	Quantité	Nom commun	Nom latin	Format	Calibre	Dist. c/c	Plants/m2
GB	3	Gingko Biloba	*Gingko biloba*	Motte	70mm	VOIR PLAN	
GT	4	Févier Shademaster	*Gleditsia triacanthos inermis 'Shademaster'*	Motte	70mm	VOIR PLAN	
OV	2	Ostryer de Virginie	*Ostrya virginiana*	Motte	70mm	VOIR PLAN	
SO	4	Sorbier plaisant	*Sorbus decora*	Motte	70mm	VOIR PLAN	
TA	2	Tilleul d'Amérique	*Tilia americana*	Motte	70mm	VOIR PLAN	
Arbustes							
Clé	Quantité	Nom commun	Nom latin	Format	Calibre	Dist. c/c	Plants/m2
Di	35	Diéreville chèvrefeuille	*Diervilla lonicera*	Pot	2 gal	1,00m	1
Sa	52	Symphorine blanche	*Symphoricarpos albus*	Pot	2 gal	1,00m	1
Pq	10	Vigne vierge de Virginie	*Parthenocissus Quinquefolia*	Pot	2 gal	2,50m	0,5
Vivaces							
Clé	Quantité	Nom commun	Nom latin	Format	Calibre	Dist. c/c	Plants/m2
mv	188	Mélange de vivaces (m^2)					
ap	849	Agrostis perennans	*Agrostis perennans*	Pot	2 lit	0,20m	25
car	498	Cinna arundinacea	*Cinna arundinacea*	Pot	2lt	0,30m	11
fr	849	Fétuque rouge	*Festuca rubra*	Pot	2lt	0,20m	25
pv	186	Prunelle	*Prunella vulgaris*	Pot	2lt	0,45m	5
sc	149	Verge d'or bleuâtre	*Solidago caesia*	Pot	2lt	0,30m	4

CRITÈRES DE PIIA

3003567528		5005, rue Jean-Talon Ouest	Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), en vertu de l'article 23 du projet particulier (PP-119).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Nouvelle construction: immeuble mixte de 12 étages comprenant 135 unités d'habitation et 2 commerces
PP-119	article 24	L'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe B de la résolution CA20-170090 (adoption finale le 06 avril 2020).	O	La proposition est développée conformément à la figure présentée à l'annexe C du PPCMOI et à l'ensemble des dispositions normatives applicables. **Aucune modification notable de l'implantation p/r au projet approuvé - voir #3002755055**
	par.1°	L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;	O	La figure d'implantation du bâtiment répond de la géométrie irrégulière du lotissement. Le programme est organisé de manière à assurer la continuité du front commercial sur la rue Jean-Talon Ouest et à dégager des cours semi-privées aménagées au niveau du sol. **Aucune modification notable de l'implantation p/r au projet approuvé - voir #3002755055.**
	par.2°	Le recul du bâtiment doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;	O	Le bâtiment respecte l'alignement sur rue défini suivant l'implantation des constructions voisines et permet la plantation de 3 arbres à grand déploiement dans l'emprise publique.
	par.3°	Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans protecteurs sur le toit.	O	Des écrans protecteurs d'une hauteur de 7 pieds sont prévus au pourtour de la terasse à usage collectif - à coordonner.
	article 25	L'implantation du bâtiment doit tenir compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives», joints en annexe D de la résolution CA20-170090.	O	L'évolution du projet renforce la cohérence du parti architectural soumis pour l'adoption du projet particulier. Les dimensions générales des saillies ainsi que la configuration des logements permet de tirer avantage de l'étroitesse du site et de maximiser l'apport d'éclairage naturel.
	par.1°	Les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;	O	Le traitement architectural et la palette des matériaux sélectionnés reflètent un style commun à l'ensemble des projets développés dans le secteur au cours de la dernière décennie.
	par.2°	L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;	O	L'articulation volumétrique contribue à créer des percées visuelles, des cours appropriables au niveau du sol et à optimiser le potentiel de verdissement du site. Étant donné le gabarit de construction et la forme du site, le projet tend à se conformer aux objectifs énoncés.
	par.3°	Les accès aux différents usages doivent être traités distinctement. Les accès aux commerces et aux résidences situés sur un même niveau doivent être distincts et bien identifiés pour chaque usage;	O	Le traitement de l'entrée principale (qui regroupe la porte d'issue) se distingue des accès aux commerces.
	par.4°	L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;	O	Vu la forme irrégulière du site et l'articulation proposée du bâtiment, chacune des élévations est composée à partir des mêmes matériaux et composantes industrialisées suivant les différentes altérations du plan.
	par.5°	La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;	O	Les dimensions des ouvertures et l'orientation des logements de part et d'autre du corridor commun favorisent un apport important d'éclairage naturel dans la plupart des unités.
	par.6°	Le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;	O	Le projet comprend deux suites commerciales au rez-de-chaussée, en façade sur le rue Jean-Talon; la topographie du site ne favorise cependant pas la continuité des parcours publics au niveau du sol.
	par.7°	Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;	O	La structure du bâtiment est entièrement réalisée en béton coulé; une portion importante des parements est constituée de maçonnerie; les revêtements métalliques proposés en partie supérieure sont jugés acceptables.
	par.8°	L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.	O	Le choix des matériaux est discutable: la brique foncée absorbe la radiation solaire; les revêtements métalliques et éléments de vitrage pourraient avoir un effet réfléchissant et représenter une nuisance pour les immeubles du voisinage.
	article 26	L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.	O	Le projet tire parti de son implantation sur un lot enclavé, profond et étroit en créant un parcours à travers une enfilade de cours intérieures; le gymnase s'ouvre sur un jardin planté qui permet de créer un espace tampon avec les constructions voisines.
	par.1°	Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des placettes, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;	O	La cour latérale ouest ne permet qu'un dégagement minimal et l'aménagement d'un sentier étroit dont le traitement s'apparente à celui d'une coursive au niveau du sol. La place en cour arrière est largement minéralisée et propose des arbres en bacs. **Suggestion:** Favoriser la plantation en pleine terre; démontrer la viabilité des plantations proposées dans les cours
	par.2°	Le verdissement des toits du bâtiment et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;	O	Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture-paysage (système extensif) au-dessus du 8e étage. **Suggestion:** prévoir accès de plain-pied pour l'entretien des équipements et de la toiture végétalisée à ce niveau.
	par.3°	Un écran paysager dense, composé de strates arborées et arbustives doit être réalisé en bordure de la limite nord du site et est du terrain;	O	La cour aménagée dans la portion nord du site permet de conserver une distance appréciable par rapport à l'immeuble à bureaux de 6 étages qui y fait face (5000, rue Buchan); cette placette est cependant largement minéralisée et propose des arbres en bacs. Le sentier bordé de plantations longeant la limite de propriété permet de négocier la différence de niveau par rapport à la cour intérieure du bâtiment résidentiel voisin (4975, rue Jean-Talon O.).

CRITÈRES DE PIIA (suite)

	par.4°	L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;	O	La disposition de cet accès est conforme à la proposition soumise dans le cadre de la procédure d'autorisation du projet particulier (PP-119).
	par.5°	L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;	O	Le projet réussit à dégager des cours importantes et prévoit une toiture végétalisée au-dessus du 8e étage. L'aménagement paysager prévoit la plantation d'une douzaine d'arbres à grand déploiement, ainsi qu'une variété d'arbustes et de vivaces. VALIDER CALCUL / METTRE À JOUR LE PLAN DE PLANTATION
	par.6°	Les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;	O	L'intégration des équipements de mécanique et la disposition de l'accès au toit du 8e étage méritent d'être améliorées - voir recommandation.
	par.7°	Un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à réduire l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes;	O	La proposition d'aménagement paysager prévoit principalement l'installation de bollards au niveau du sol.
	par.8°	L'espace visant à être occupé par un équipement de type transformateur sur socle (TSS) doit être aménagé de façon à atténuer son impact visuel. Cet aménagement doit permettre un accès facile à l'équipement pour son entretien.	O	Selon les informations présentées sur le plan d'aménagement paysager, le T.S.S. est dissimulé derrière une haie (alignement d'lfs) et d'un arbre à grand déploiement (févier).
	par.9°	Le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site.	O	Les plans et la représentation visuelle sont inconsistants; fournir détails requis au sujet des clôtures et des plantations (vignes?), le cas échéant.
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-119).
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Le projet met de l'avant une architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques du terrain et de sa situation particulière dans un secteur en transformation.
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	O	Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-119); ces impacts sont jugés acceptables en regard de la densité privilégiée dans le secteur du Triangle.
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	La configuration des accès a déjà fait l'objet d'une évaluation du comité dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-119); le projet révisé prévoit une rationalisation des espaces de stationnement en souterrain sur deux niveaux.
668	**5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	Le projet prévoit l'aménagement de cours semi-privées accessibles depuis la rue. La sécurité de l'accès au stationnement demeure à être démontrée. **Aucune modification notable de l'implantation p/r au projet approuvé - voir #3002755055**
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-119); il permet notamment de réaliser une densité importante et de maximiser le potentiel de verdissement du terrain.
668, par. 7°	**a)**	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	O	Les principaux accès au bâtiment sont conçus suivant les règles d'accessibilité universelle.
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;	O	La qualité de l'aménagement des sentiers menant au cœur du projet (matériaux, délimitation spatiale, éclairage) est jugée adéquate.
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;	N/A	La propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition satisfait aux objectifs énoncés aux articles 24, 25 et 26 du projet particulier (PP-119) ainsi qu'aux dispositions générales prévues 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 au projet aux conditions suivantes:				
			O	1- Fournir les détails de l'abri exigé pour protéger l'aire de stationnement pour vélos extérieure; 2- Fournir les détails des écrans proposés pour protéger la terrasse collective aménagée au niveau de la toiture principale (12e étage); 3- Valider la localisation des arbres proposés (15) en favorisant la plantation en pleine terre; 3- Fournir pour approbation un jeu de plans révisés, coordonnés en architecture et architecture de paysage.

- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-119);
- Considérant que la demande à l'étude est réputée conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que la rationalisation des plans permet l'ajout de 30 logements ainsi que la redistribution des espaces techniques sur 2 niveaux en souterrain;
- Considérant que les modifications proposées à cette étape n'ont aucun impact sur l'implantation et la densité préalablement approuvés;
- Considérant que le projet révisé conserve l'expression générale de la proposition architecturale préalablement approuvée;
- Considérant que la qualité des matériaux de parement de substitution proposés est jugée équivalente à celle des produits préalablement approuvés;
- Considérant que le retrait du chalet urbain et de la piscine initialement prévus au niveau de la toiture principale n'a pas d'impact significatif sur la qualité architecturale du projet ou son intégration dans le milieu;
- Considérant que les proportions et la disposition des ouvertures du projet actualisé bénéficient à l'éclairage des logements aménagés au RDC;
- Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit la plantation de quinze (15) arbres à moyen/ grand déploiement, d'une toiture végétalisée extensive ainsi qu'une variété d'arbustes et de vivaces;
- Considérant que la propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition tend à satisfaire aux objectifs énoncés aux articles 24, 25 et 26 du projet particulier (PP-119) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme (01-276) et 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 énumérées à la page suivante:

- Préciser les détails de construction de l'abri exigé pour protéger l'aire extérieure de stationnement pour vélos - voir article 618.6;
- Fournir les détails des écrans architecturaux de 7' proposés pour dissimuler les équipements mécaniques installés au niveau de la toiture du 12e étage;
- Maintenir l'utilisation de panneaux composites 'Panfab' pour la construction de la marquise d'entrée et l'habillage des surfaces vulnérables à l'impact au RDC;
- Relocaliser dans les limites du site les trois (3) arbres proposés en façade dans l'emprise de la rue Jean-Talon en favorisant la plantation en pleine terre;
- Fournir pour approbation un jeu de plans de construction révisés, coordonnés en architecture et architecture de paysage.

SUGGESTION:

- Reconsidérer le choix des matériaux de parements proposés (en fonction des critères relatifs à la couleur, à la durabilité du fini, à la coordination modulaire) ou encore maintenir la sélection des éléments de maçonnerie déjà approuvés.

CDN DG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 octobre 2025

PIIA –3790, avenue Royal
Demande de permis #3003581796

01 CONTEXTE

La portée des travaux comprend:

- Le réaménagement partiel des aires de plancher au sous-sol et au rez-de-chaussée;
- L'obturation d'une porte et l'ajout d'une ouverture sur le mur latéral;
- La démolition d'une véranda (construction autorisée en 2004);
- Un agrandissement d'un étage en cour arrière.

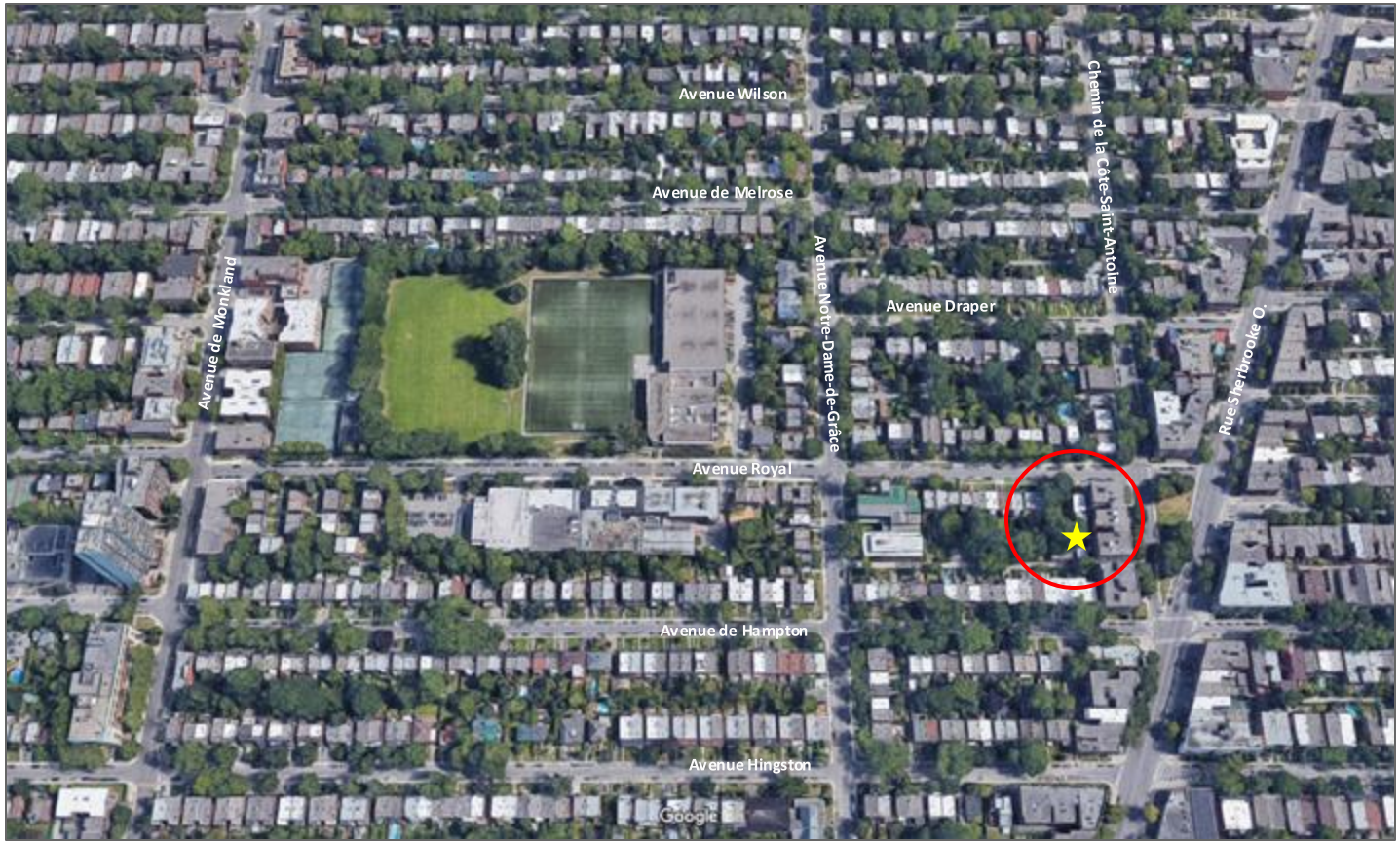
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;
Modifications au volume du bâtiment visées par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);
Modifications aux ouvertures assujetties au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de densité moyenne;
- Proximité des commerces et services;
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures;

- Bâtiment unifamilial jumelé;
- Année de construction: **1920**



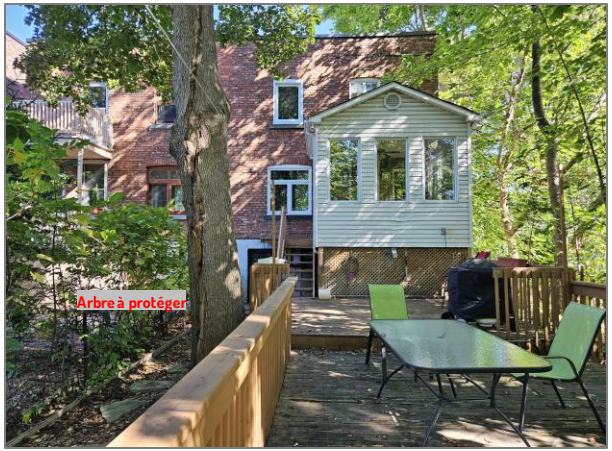
APERÇU GÉNÉRAL (2024)



SITUATION ACTUELLE









Zone
0451

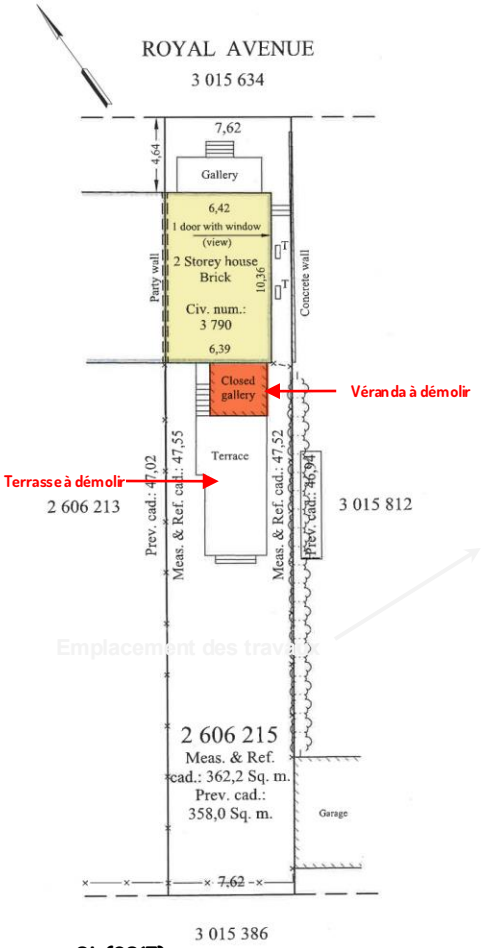
NORMES PRESCRITES

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

CATÉGORIES D'USAGES

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

(*) L'implantation du bâtiment est dérogatoire



CL (2017)

INFORMATIONS SUR LE BÂTIMENT :
BÂTIMENT DE DEUX ÉTAGES AVEC SOUS-SOL, DATANT DE 1920
AIRE DE BÂTIMENT (SANS EXTENSION ARRIÈRE) : 717 pica (66.6 m²)
AIRE DE L'EXTENSION À DÉMOLIR : 118.5 pica (11m²)
AIRE DE L'EXTENSION À CONSTRUIRE : 223.7 pica (20,7m²)

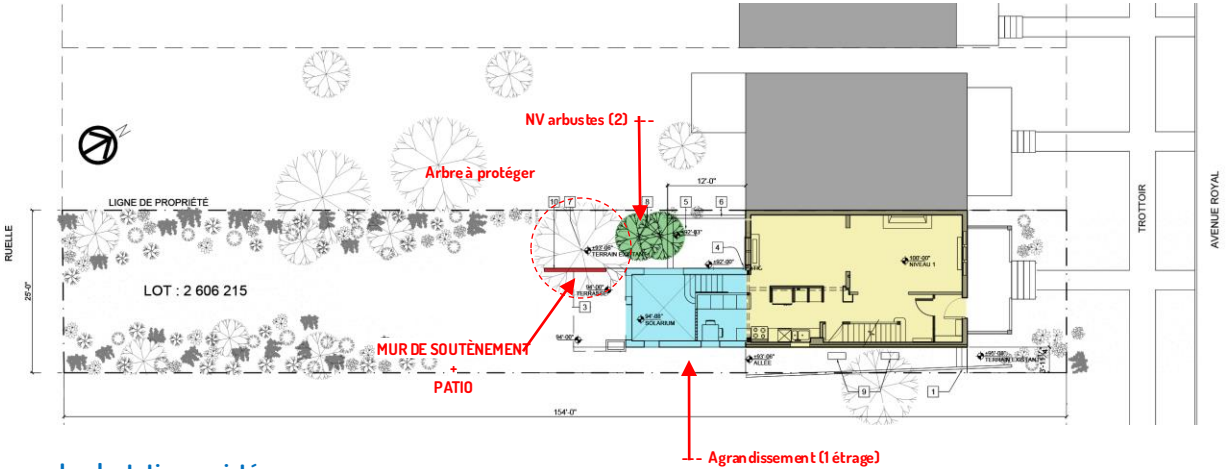
Taux d'implantation existant: 21,7%
Taux d'implantation projeté: 24,4%

TAUX DE VERDISSEMENT : Art. 386.2 du règlement 01-276
Superficie totale du terrain = 358m² (3853 pica)
Taux d'implantation maximal autorisé : 50%
Pourcentage de verdissement exigé : 30%

Situation existante :
Superficie de verdissement à l'avant : 19,5m² (210 pica)
Superficie de verdissement à l'arrière : 165,5m² (1780 pica)
Superficie de verdissement total : 185m² (1990 pica), càd 51,6%

Situation projeté :
Superficie de verdissement à l'avant : 19,5m² (210 pica)
Superficie de verdissement à l'arrière : 179,5m² (1936 pica)
Superficie de verdissement total : 199m² (2146 pica), càd 55,5%

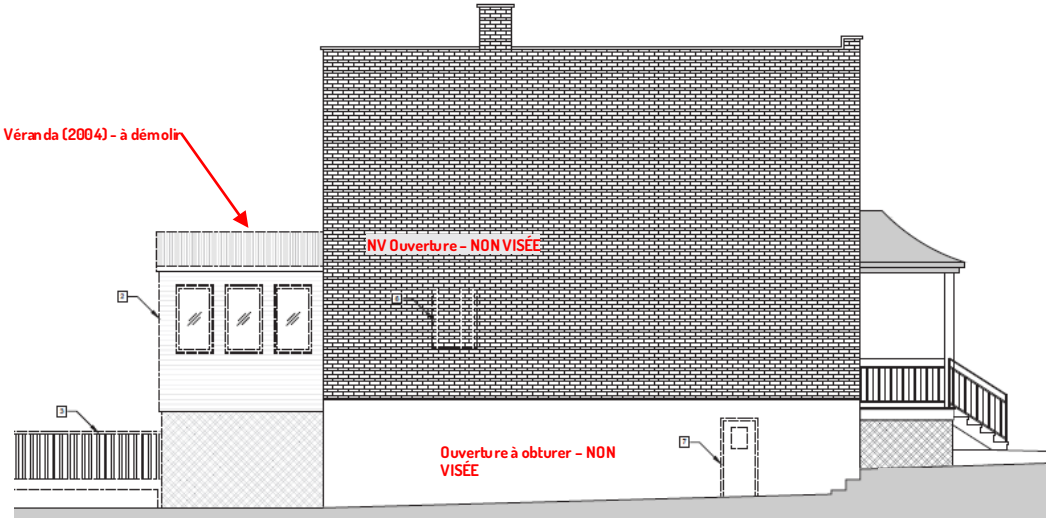




Implantation projetée



Élévation arrière
Existant / démolition

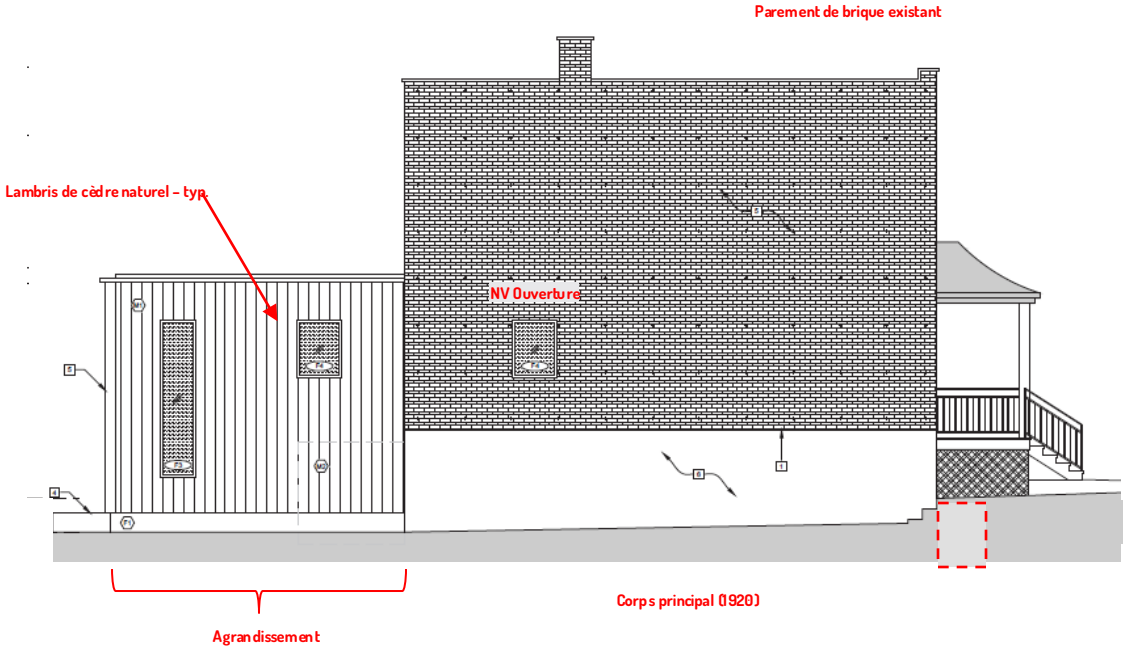


Élévation latérale
Existant / démolition

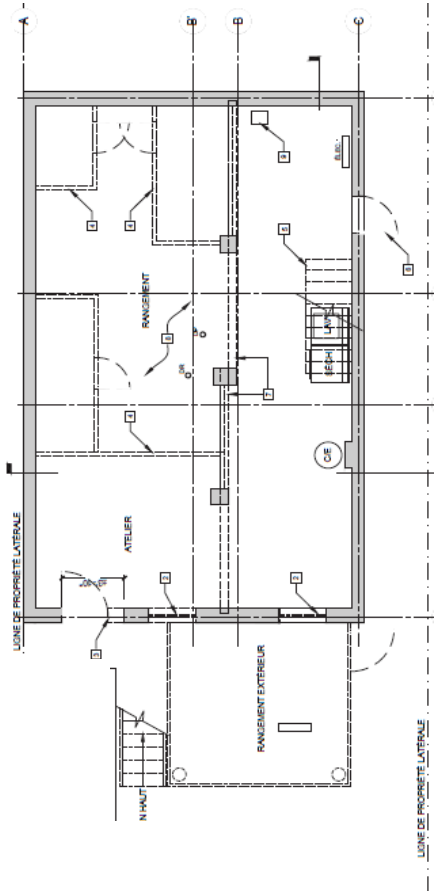


Mur de soutènement /fondation – voir recommandation

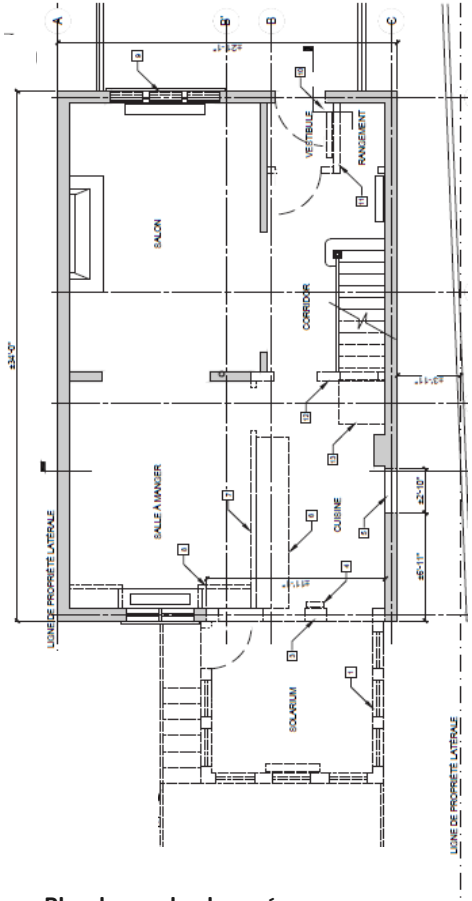
Élévation arrière
Réaménagement proposé



Élévation latérale
Réaménagement proposé



Plan du sous-sol
Existant / démolition

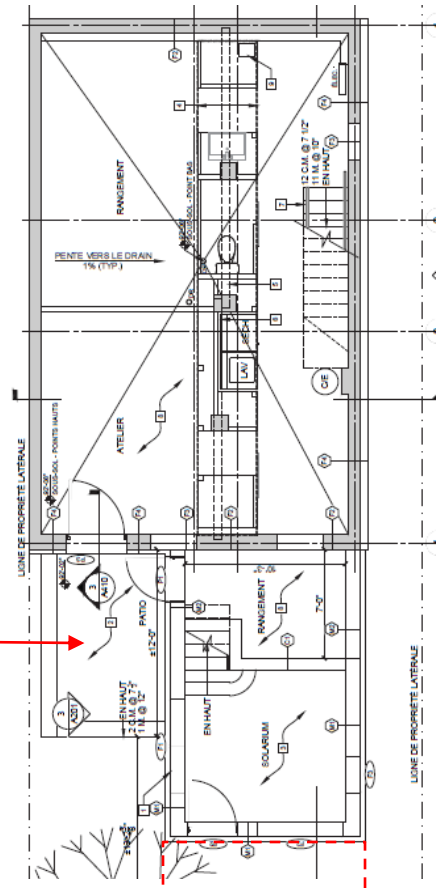


Plan du rez-de-chaussée
Existant / démolition

NOTES DE DESSIN :

EXISTANT/DÉMOLITION :

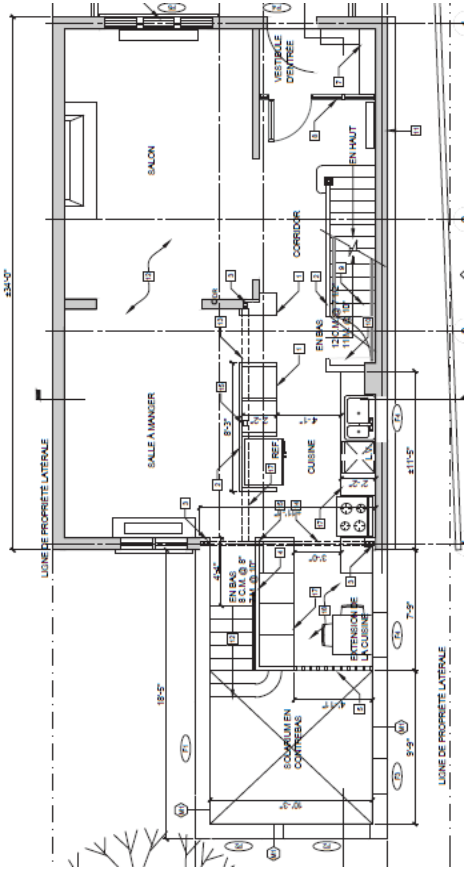
1. EXTENSION DANS SON ENSEMBLE
2. TERRASSE DANS SON ENSEMBLE
3. MUR ET RETOMBÉE AVEC PORTE ET FENÊTRE - NOUVELLE OUVERTURE À CRÉER
4. APPAREIL DE CHAUFFAGE
5. SECTION DE MUR - NOUVELLE OUVERTURE À CRÉER
6. MOBILIER DE CUISINE
7. CLOISON PORTEUSE
8. MOBILIER INTÉGRÉ
9. FENÊTRE, VOLET/DOUBLURE EXTÉRIEURE UNIQUEMENT (x3)
10. PORTE D'ENTRÉE
11. CLOISONS DU VESTIBULE AVEC PORTE ET APPAREIL DE CHAUFFAGE
12. CLOISON ET PORTE
13. PROLONGEMENT DE L'OUVERTURE DU PLANCHER POUR NOUVEL ESCALIER - VD8



NV Cour anglaise
(voir détails)

Plan du sous-sol
Réaménagement proposé

NV mur de soutènement (?)
+
patio



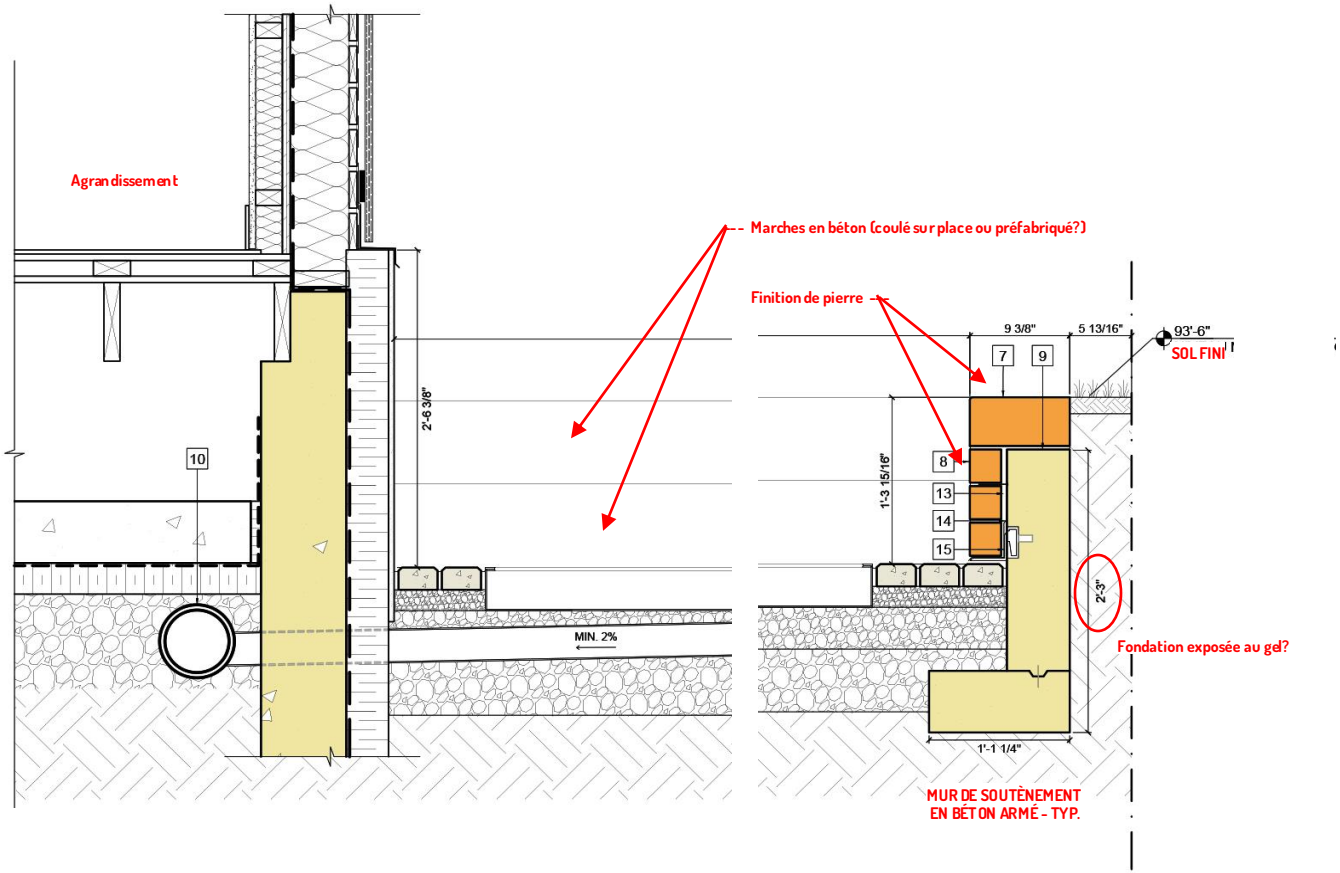
Agrandissement

Plan du rez-de-chaussée
Réaménagement proposé

NOTES DE DESSIN :

CONSTRUCTION / NOUVEL AMÉNAGEMENT:

1. SOLARIUM ET EXTENSION CUISINE
2. SURFACE PERMÉABLE EN DALLES DE PAVÉ
3. PLANCHER SUR 2"x8" À 16 c/c (longitudinalement - VDS)
4. ZONE CONÇUE COMME 'MUR ÉPAIS/BLOC MOBILIER' INTÉGRANT RANGEMENT, ESPACE BUANDERIE, TOILETTE, ÉVIER
5. POUTRE AU PLAFOND, (4x) LVL 1-3/4"x7-1/4" - VDS
6. POUTRE AU PLAFOND, (4x) 2"x8" - VDS
7. ESCALIER ET GARDE-CORPS EN BOIS
8. DALLE SUR SOL - VDS
9. COMPTEUR DE GAZ DÉPLACÉ POUR S'ALIGNER DANS L'EMPREINTE DU NOUVEAU MOBILIER



NOTES DE DESSIN :

1. PAVÉ PERMÉABLE AVEC JOINT ÉLARGI
2. 2" POUSSIÈRE DE PIERRE (2.5-10mm)
3. 4" GRANULAT COMPACTÉ (5-28mm)
4. 6" GRANULAT COMPACTÉ (40-80mm)
5. MEMBRANE GEOTEXTILE
6. DRAIN DE CANAL CONNECTÉ AU RÉSEAU DE DRAINAGE SOUS DALLE
7. BORDURE PIERRE
8. PAREMENT PIERRE
9. MUR DE SOUTENEMENT EN BÉTON
10. RÉSEAU DE DRAINAGE SOUS DALLE CONNECTÉ AU DRAINAGE PRINCIPAL DE LA MAISON VERS L'ÉGOUT DE LA VILLE
11. MARCHE EN BÉTON
12. LIT DE POSE (SI NÉCESSAIRE POUR L'ALIGNEMENT) 1" MAX. À COMPACTER
13. 1" CAVITÉ
14. SOLIN MÉTALLIQUE GALVALUM
15. CORNIÈRE EN ACIER FIXÉE PAR BOULONS

Détails (cour anglaise)

3003581796	Agrandissement_3790, avenue Royal	SS-B	Bâtiment unifamilial jumelé (1920)
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 reprend l'emplacement d'une véranda existante. Malgré une légère augmentation du taux d'implantation, le projet favorise également l'augmentation du taux de verdissement.
	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 de l,agrandissement et son traitement architectural distinct favorisent l'intégration du projet 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 projet est conçu dans le respect du caractère paysager et des 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.	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	L'agrandissement est projeté sur un étage; Le projet n'a aucun impact significatif sur l'ensoleillement (ou les vues) des propriétés voisines.
	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; L'intervention est conçue de manière à limiter les impacts du projet sur son environnement immédiat.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	Aucun éclairage extérieur n'est prévu dans le projet.
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural n'est prévu dans le projet.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une volumétrie simple et des matériaux traditionnels, compatibles avec l'architecture existante. La proposition emprunte au caractère des constructions accessoires que l'on retrouve dans les cours des immeubles du secteur.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le parement en bois de cèdre naturel est authentique, durable et approprié au contexte.
	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'obturation d'une porte et l'ajout d'une ouverture sur le mur latéral, le projet ne vise aucune modification à l'apparence du corps principal.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	Aucune construction hors-toit.
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	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 reconstruction d'une terrasse niveau du sol (patio) permettant de profiter de l'espace de la cour; La proposition comprend également une cour anglaise donnant accès à un atelier aménagé au sous-sol. Ces surfaces sont recouvertes de pavés de béton perméables.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N/A	Aucune modification aux saillies existantes en cour avant.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003581796	Agrandissement_3790, avenue Royal	SS-B	Bâtiment unifamilial jumelé (1920)
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 permet de réorganiser les accès à la cour à partir de l'intérieur.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Le projet n'altère pas 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, charpente et parement en bois, toiture à membrane bicouche 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;
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Les ouvertures sont disposées de manière à optimiser le gain solaire.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	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.	O	Les ouvertures exposées au sud sont principalement protégées par la présence des arbres existants et l'ajout de stores intérieurs.
	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 assure le maintien des arbres existants 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.	O	La proposition prévoit la protection d'un arbre situé à proximité de la zone des travaux ainsi que l'ajout de deux NV arbustes. ATTENTION! Une excavation projetée pour la construction d'un mur de soutènement risque de compromettre la viabilité de l'arbre situé à proximité.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Le maintien de deux arbres au minimum est exigé; La plantation d'un (?) NV arbre en cour arrière est recommandée.
	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	Le jardin en cour arrière conserve une variété de plantations, arbres, arbustes et vivaces.
	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 conserve le caractère paysager de la cour.
	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 important - supérieur à 50% (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 arrière, le parcours piéton et les accès existants ne sont pas modifiés.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	Aucune aire de stationnement automobile.

- Considérant que le projet est réputé conforme à l'ensemble des normes et règlements applicables;
- Considérant que l'agrandissement reprend l'emplacement d'une véranda existante et n'a pas d'impact sensible sur le taux d'implantation actuel;
- Considérant que le volume ajouté conserve l'expression originale et la préséance du corps principal;
- Considérant que l'intervention s'intègre discrètement et préserve les caractéristiques paysagères de la propriété;
- Considérant que la proposition architecturale s'appuie sur des formes simples ainsi que des matériaux durables et authentiques;
- Considérant que le projet favorise une meilleure appropriation de la cour et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu environnant;

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

- Réévaluer les solutions avancées pour stabiliser le sol au périmètre de la cour anglaise et des terrasses (ouvrages de soutènement);
- Fournir une description des mesures de protection à prévoir pour assurer la conservation de l'arbre situé à proximité de l'aire des travaux;
- Prévoir la plantation d'un arbre supplémentaire en cour arrière;
- Fournir le, cas échéant, un jeu des plans révisés conformes aux recommandations formulées par le comité.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 octobre 2025

PIIA_4767-4769, avenue Grosvenor
Demande de permis #3003558106

01 CONTEXTE

Portée des travaux incluant:

- Réaménagement des aires de plancher au RdC et au sous-sol*;
- Modification de deux (2) ouvertures en façade sous le niveau du RDC;
- Modification de cinq (5) ouvertures sur le mur latéral sous le niveau du RDC;
- Retrait d'un appentis et réfection des saillies sur le mur arrière.

(*) Travaux incidents non directement visés par la présente autorisation (PIIA).

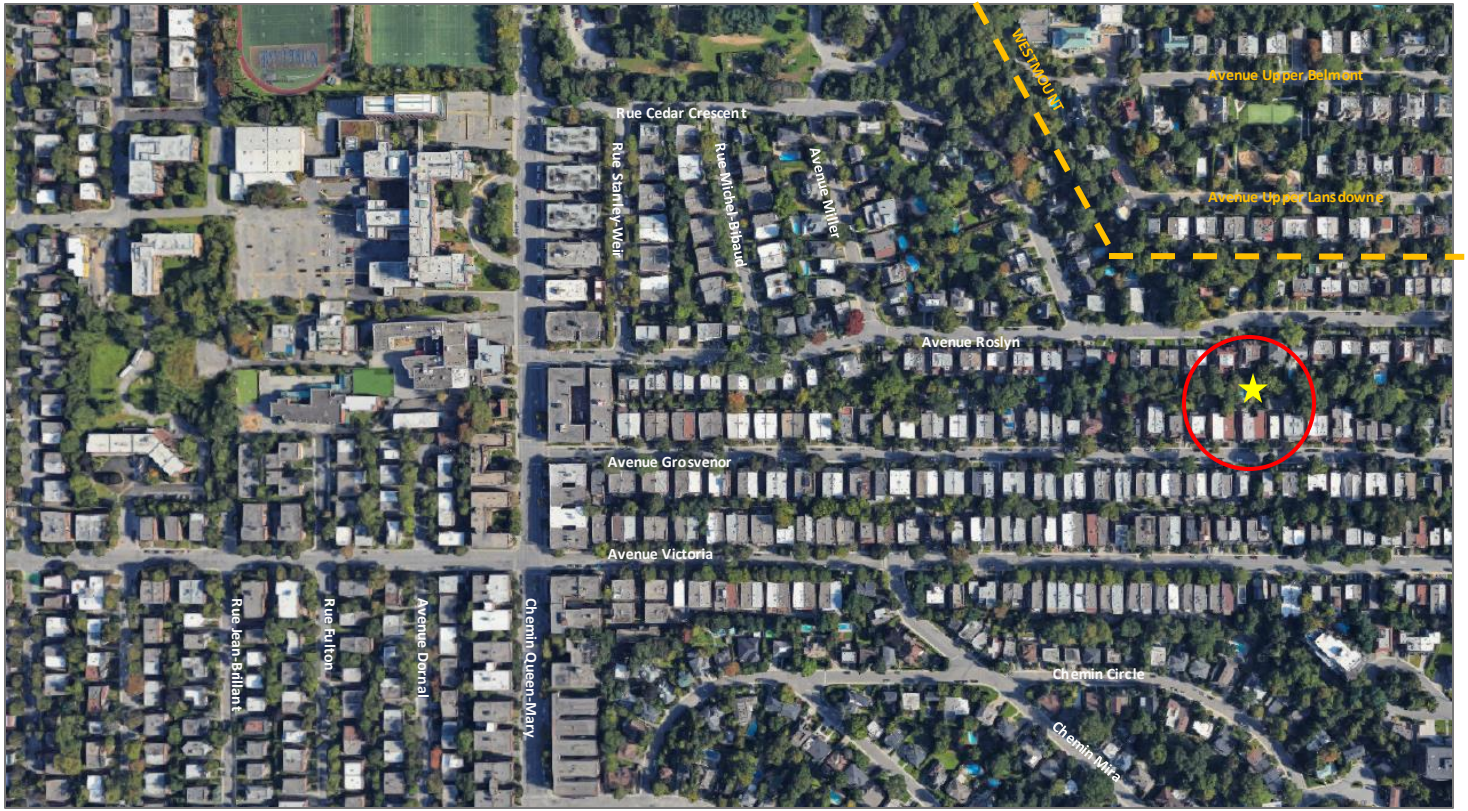
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (B);
Modifications à l'apparence assujetties au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276);
Modifications au volume visées par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorableà la demande.

LOCALISATION



- District de Côte-des-Neiges;
- Limite d'arrondissement (Westmount);
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Déclivité du terrain (topographie naturelle);
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Proximité des services et des institutions;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures;

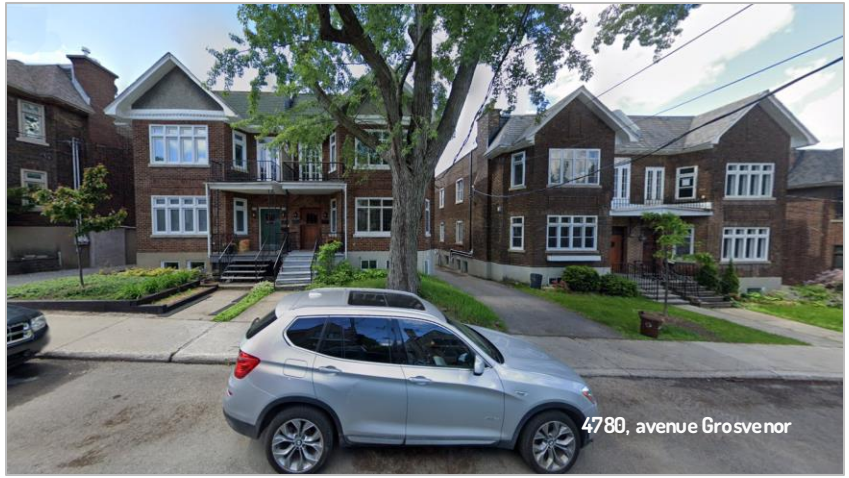
- Duplex jumelé (typique);
- Année de construction: **1930**



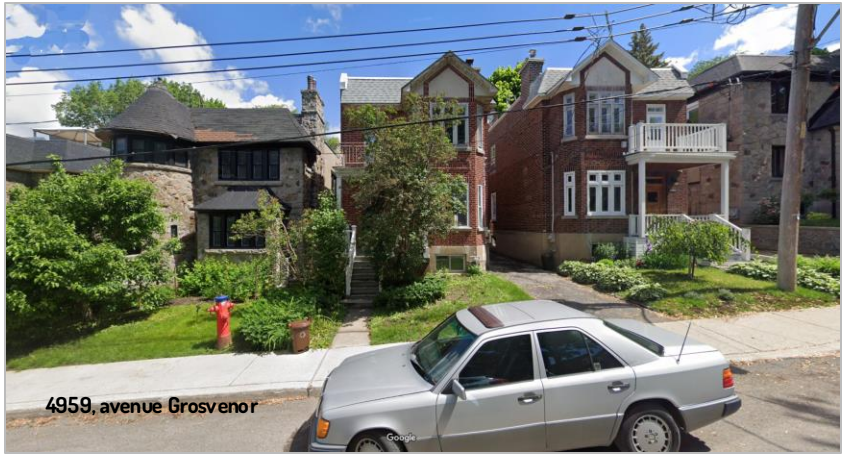
APERÇU GÉNÉRAL

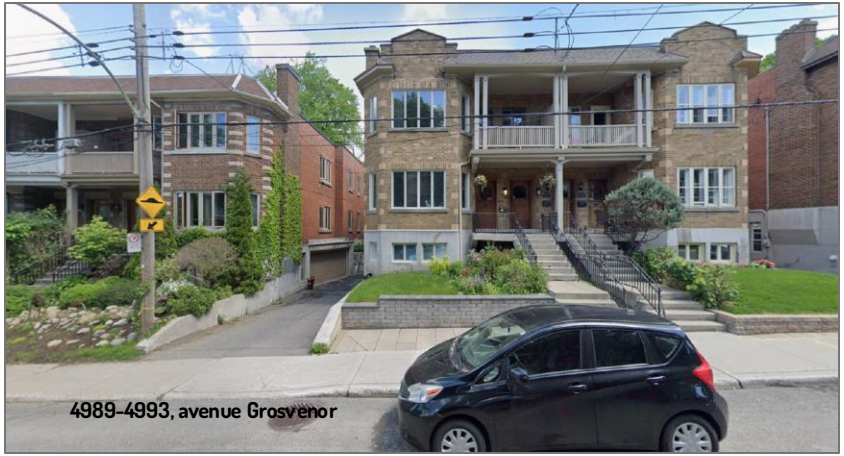


ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

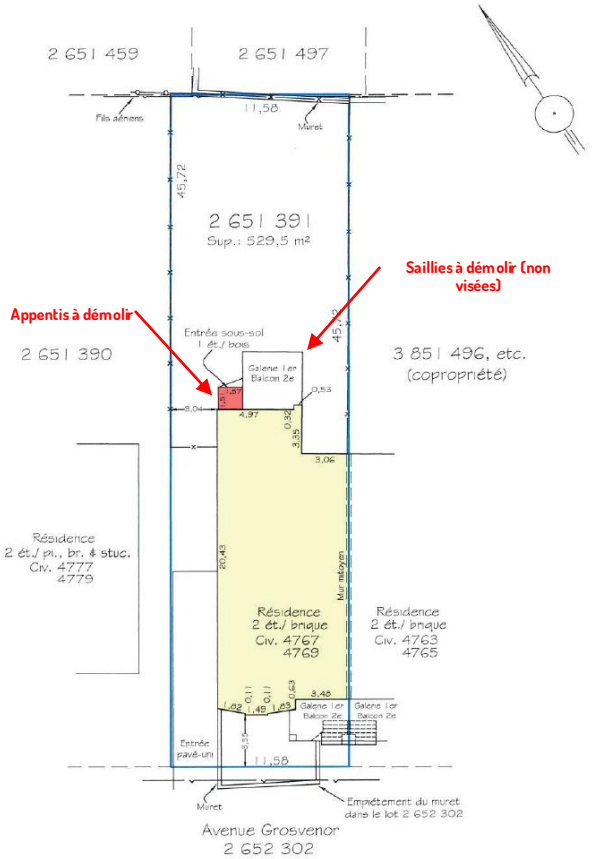

4780, avenue Grosvenor


4972-4978, avenue Grosvenor


4959, avenue Grosvenor

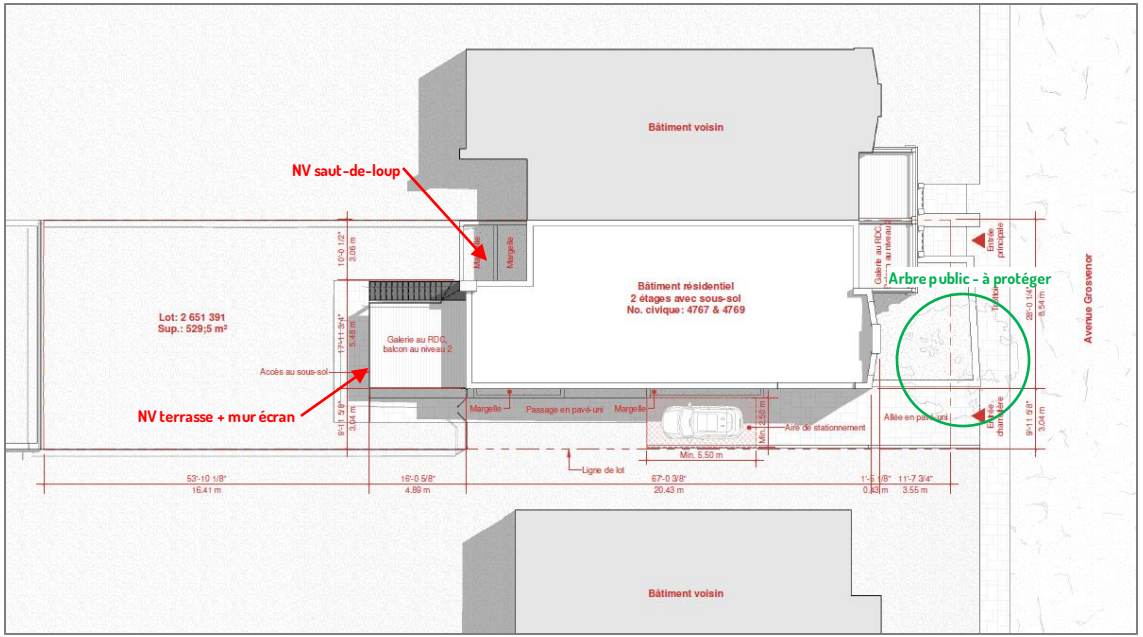

4989-4993, avenue Grosvenor

IMPLANTATION



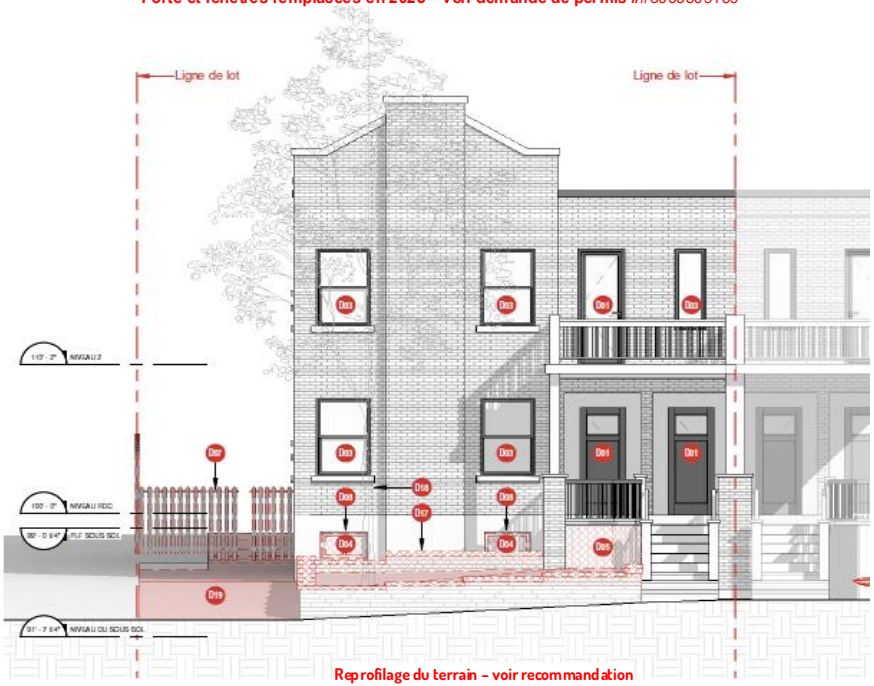
CL 2022

LE PROJET N'AUGMENTE PAS LE TAUX D'IMPLANTATION ACTUEL DE LA PROPRIÉTÉ



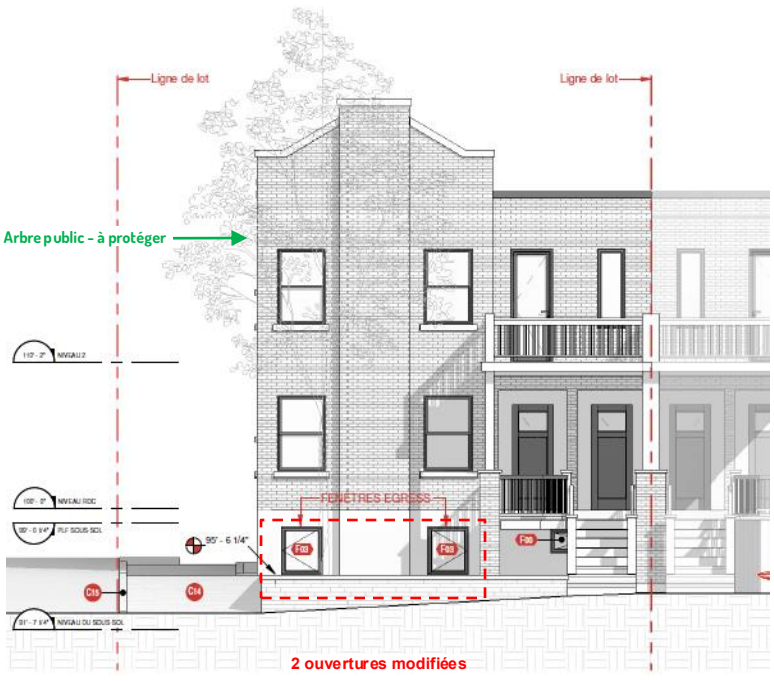
Implantation projetée

Porte et fenêtres remplacées en 2025 – voir demande de permis ##3003509139



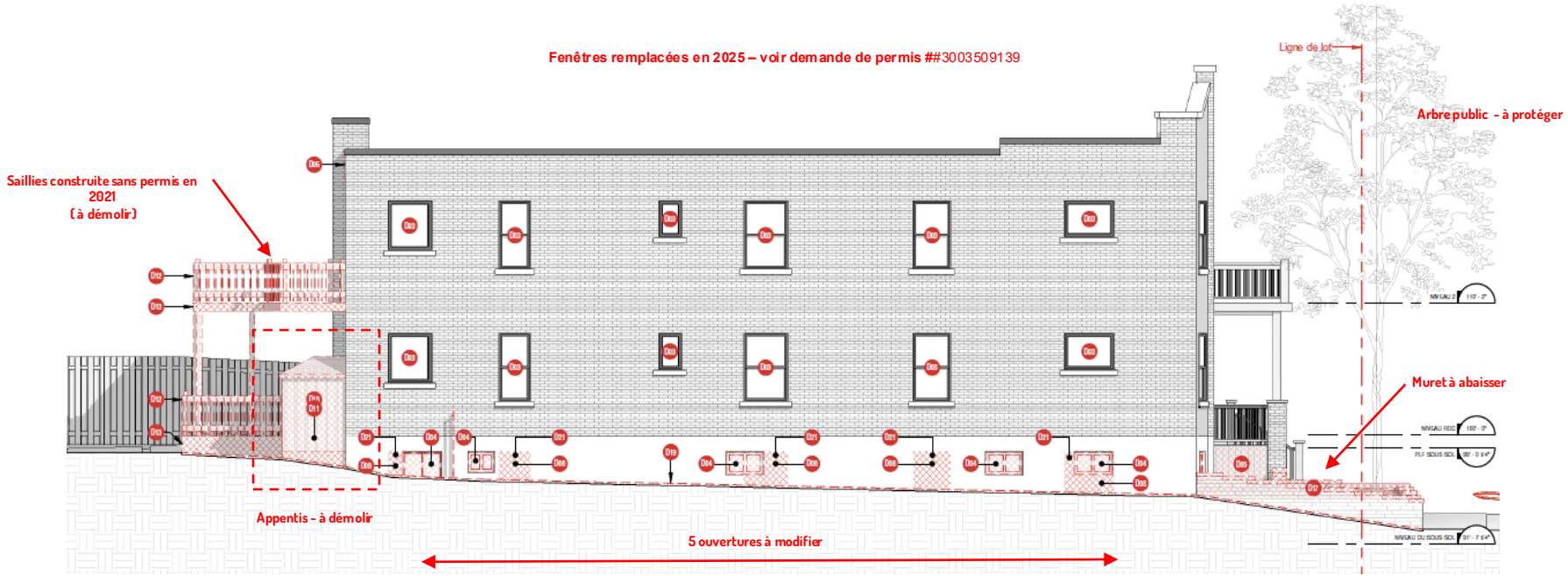
Reprofilage du terrain – voir recommandation

Élévation principale
Existant / démolition



2 ouvertures modifiées

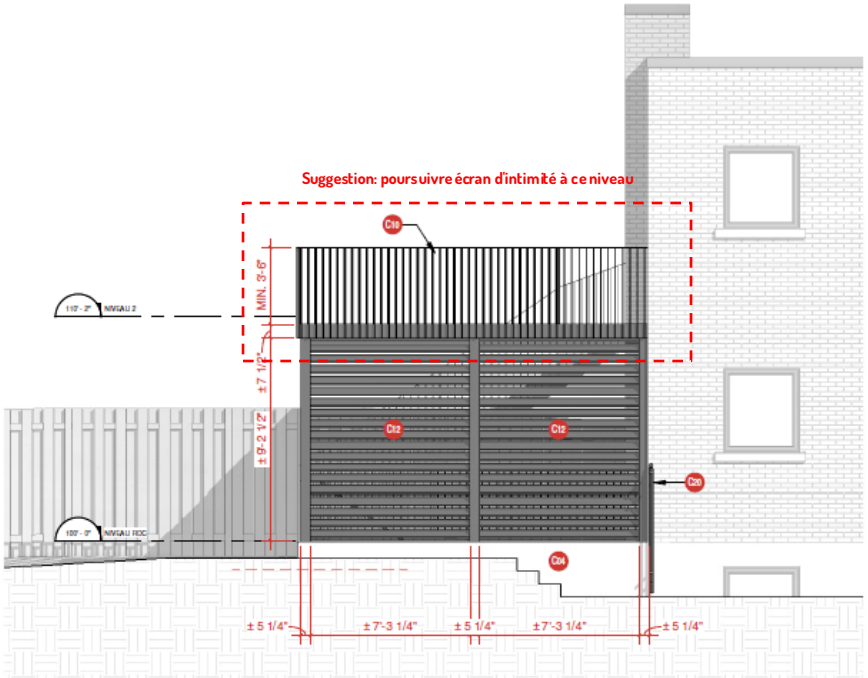
Élévation principale
Réaménagement proposé



Élévation latérale
Existant / démolition

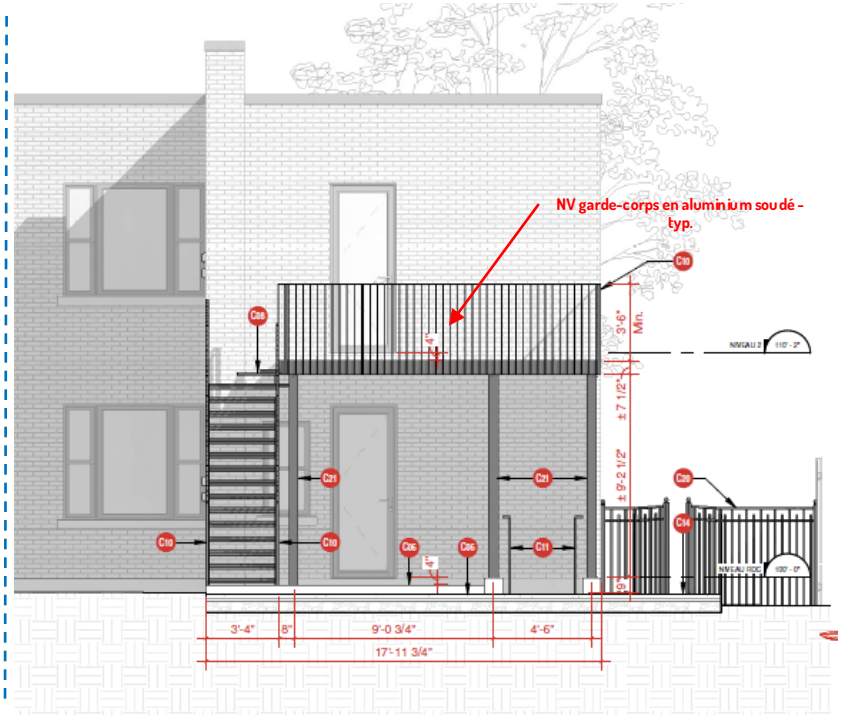


Élévation latérale
Réaménagement proposé



Élévation latérale (détail)
Réaménagement proposé

Portes et fenêtres remplacées en 2025 – voir demande de permis ##3003509139



Limite de propriété

Élévation arrière
Réaménagement proposé

3003558106		4767-4769, avenue Grosvenor	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: 1930
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 ouvertures n'altèrent pas l'expression architecturale du bâtiment; le projet contribue à améliorer la qualité de l'éclairage naturel dans les pièces d'habitation aménagées au sous-sol.
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet est réputé conforme à la réglementation applicable ainsi qu'aux orientations générales adoptées en matière d'intégration architecturale et de mise en valeur du patrimoine.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	La qualité des composantes architecturales proposées (fenêtres en aluminium) est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à l'intégration du projet.
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	**4°**	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	**5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet participe à l'amélioration de l'apparence générale, de la sécurité et de la performance énergétique du bâtiment; l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu environnant 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 et le niveau de conservation général du caractère des constructions originales. Le projet n'a pas d'impact significatif sur le milieu et 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 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 au volume du bâtiment principal (retrait d'un appentis sur le mur arrière protégeant l'accès au sous-sol) n'a pas d'impact significatif sur le contexte;
- Considérant que la reconfiguration proposée des ouvertures n'altère pas l'expression architecturale du bâtiment;
- Considérant que l'intervention contribue à améliorer la qualité de l'éclairage naturel dans les pièces d'habitation aménagées au sous-sol;
- Considérant que le projet permet d'améliorer la sécurité ainsi que la performance énergétique du bâtiment;
- Considérant que le projet est en accord avec la valeur de l'immeuble et qu'il contribue à une certaine évolution du patrimoine architectural;

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

SUGGESTIONS:
- Réévaluer la proportion des fenêtres proposées sous le niveau du rez-de-chaussée, afin de conserver une lecture horizontale de l'ouverture;
- Élévation latérale gauche: poursuivre le traitement de l'écran d'intimité au deuxième étage de la terrasse à la hauteur du garde-corps.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **7251, AVENUE SOMERLED**

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 duplex jumelé situé au 7251, avenue Somerled - dossier relatif à la demande de permis **3003558339**.

2025/10/15

01

CONTEXTE

Le projet vise à agrandir la cuisine du logement au rez-de-chaussée dans la cour latérale face à l'avenue O'Bryan.

02

ANALYSE

Bâtiment situé hors de tout secteur désigné comme significatif.

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

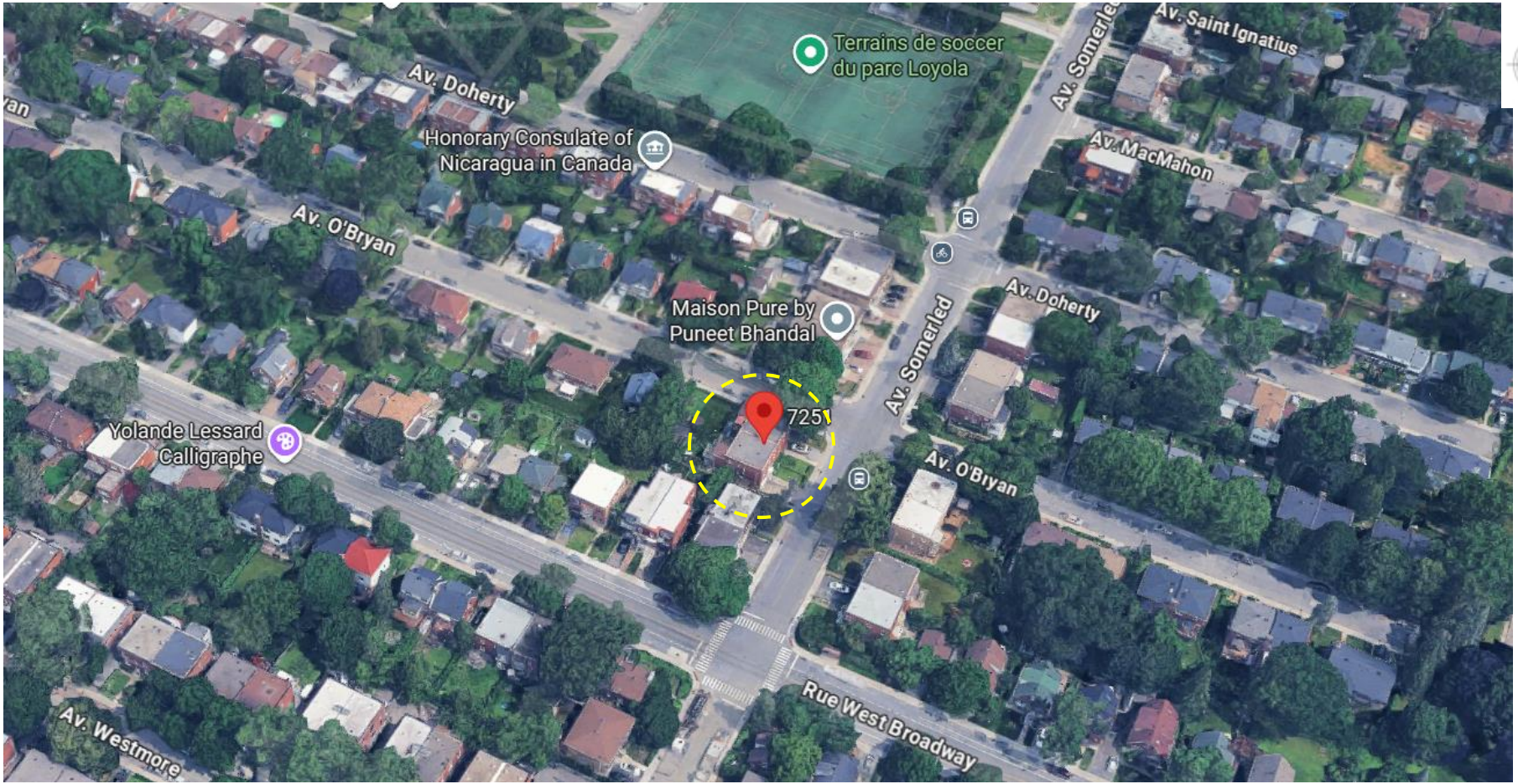
03

RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet sous conditions.

CONTEXTE

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



DISTRICT : **LOYOLA**



AVENUE SOMERLED



AVENUE O’BRYAN

ZONE D'INTERVENTION

7251, avenue Somerled - VOLUME - **3003558339**

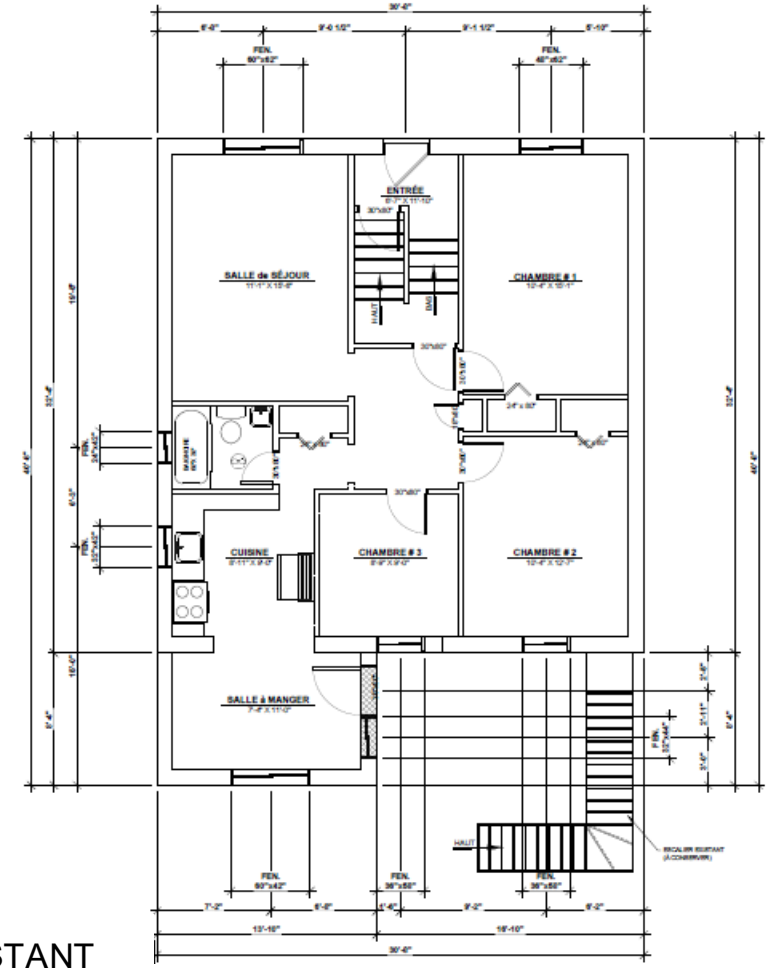




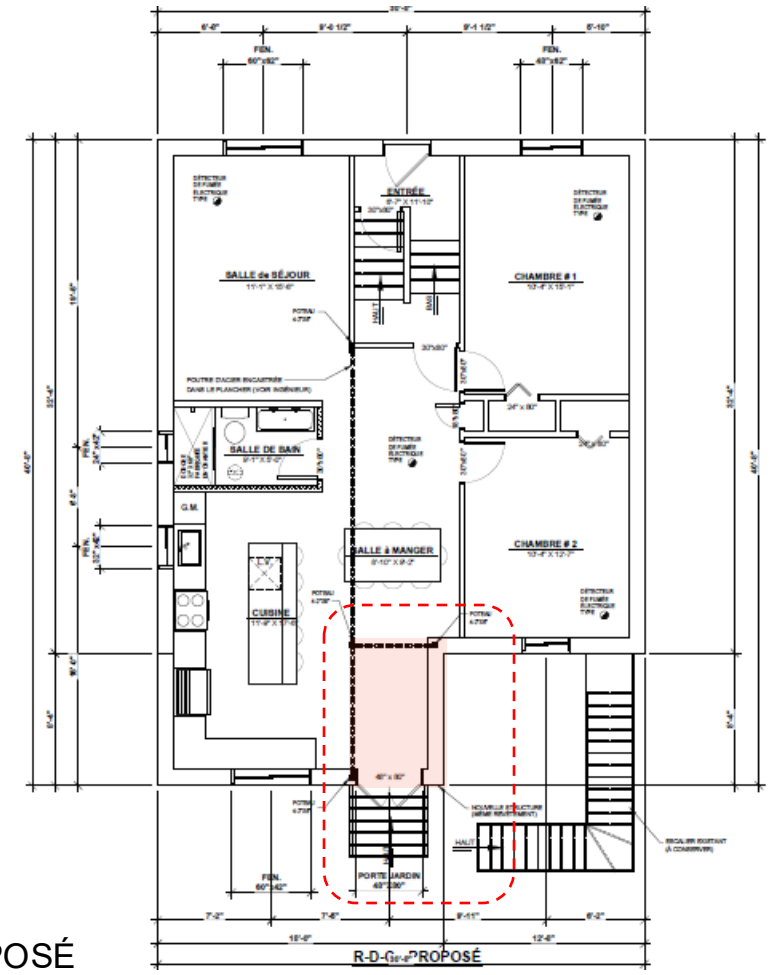
L'AGRANDISSEMENT EST ASSUJETTI AU PIIA PUISQUE LE VOLUME DU BÂTIMENT PRINCIPAL EST MODIFIÉ .

REZ-DE-CHAUSSÉE

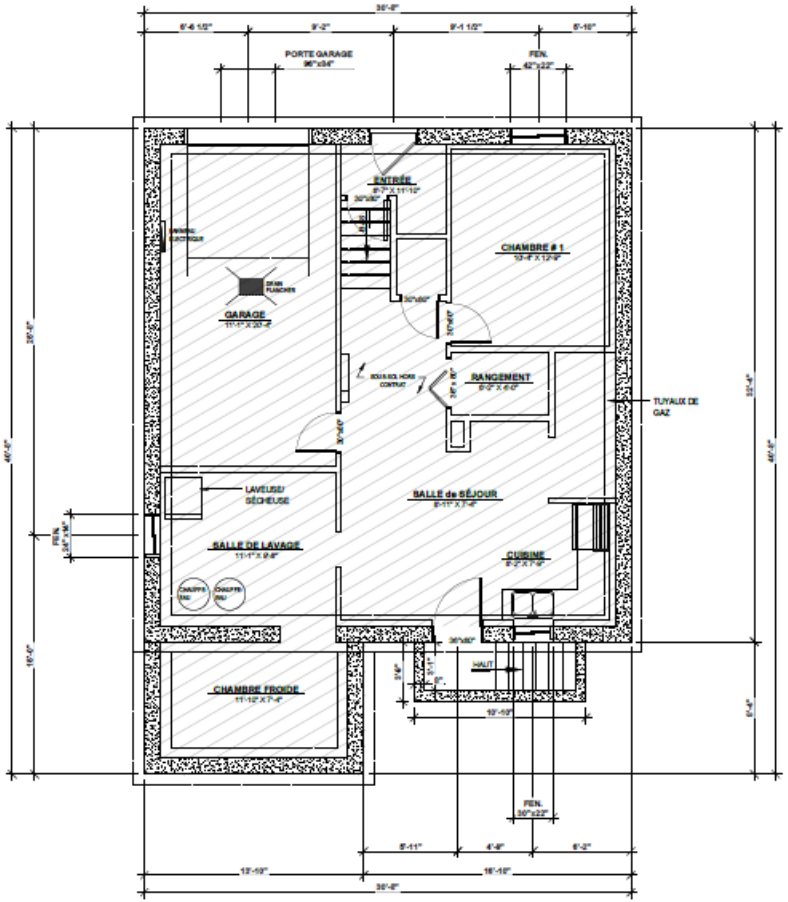
7251, avenue Somerled - VOLUME - **3003558339**



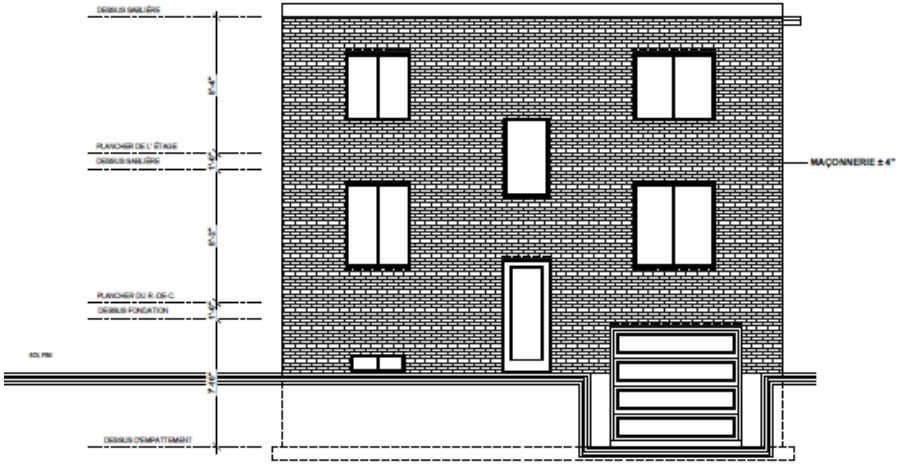
EXISTANT



PROPOSÉ



PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT

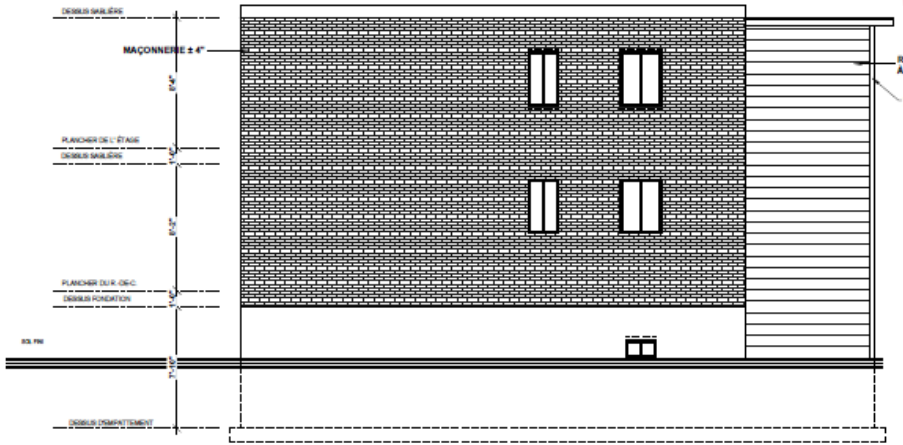


ÉLÉVATION AVENUE SOMERLED (AUCUN TRAVAUX)

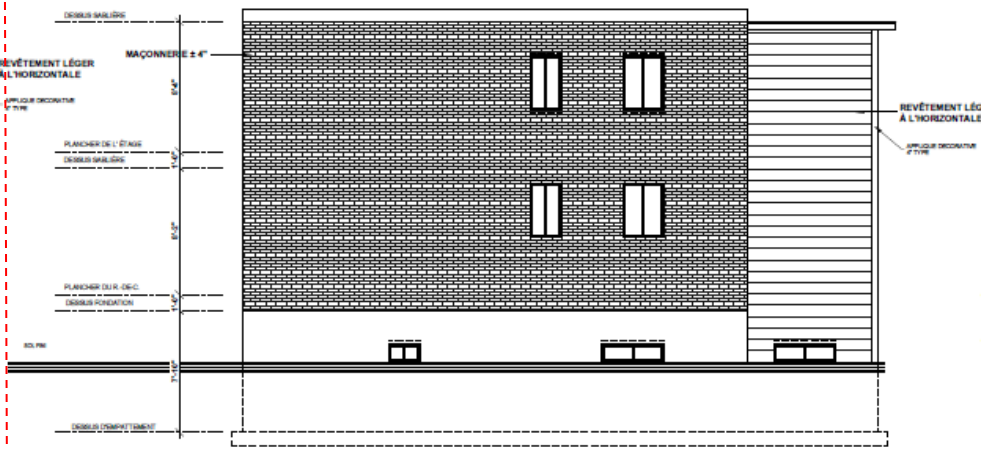
ÉLÉVATION

AVENUE O'BRYAN

7251, avenue Somerled - VOLUME - **3003558339**

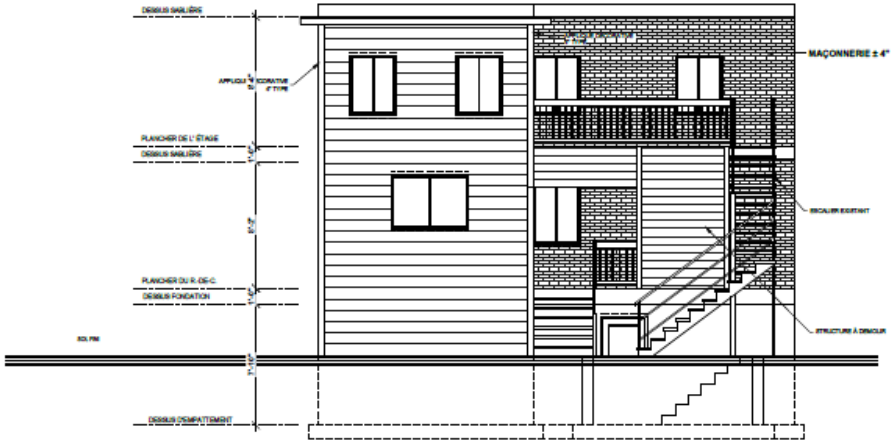


EXISTANT

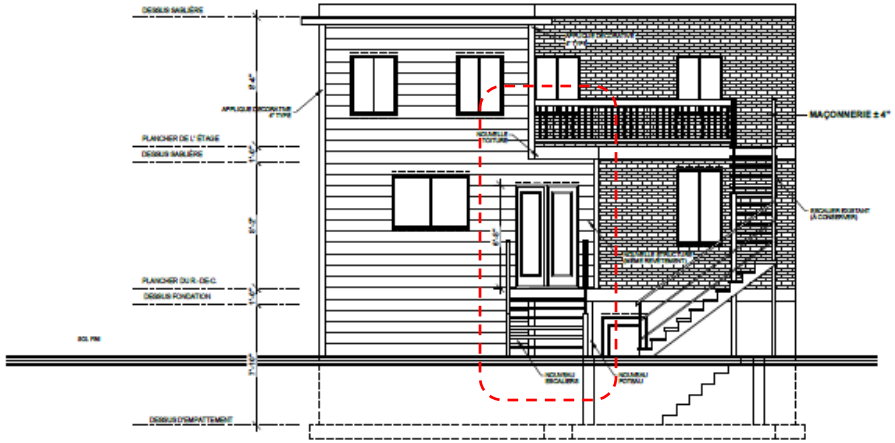


PROPOSÉ

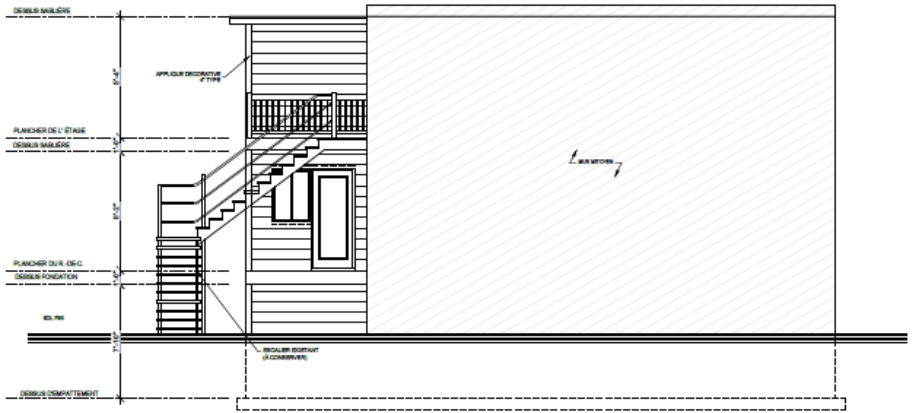
ÉLÉVATION LATÉRALE (ARRIÈRE)

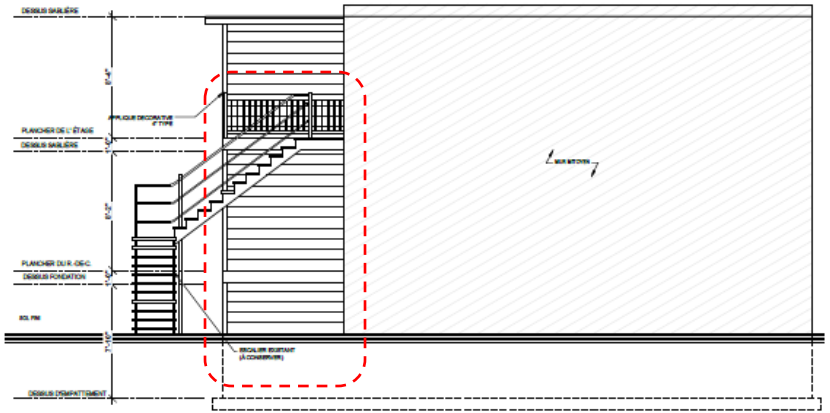


EXISTANT



PROPOSÉ





EXISTANT

PROPOSÉ

KAYCAN
SAINT-GOBAIN

Products Pro Center Inspiration Blog Colours About Kaycan Home Designer 2.0



DaVinci™ siding delivers a timeless, elegant style with deep, bold, long-lasting colors; beautifully understated and stoic. On-trend and calming, all at once. DaVinci™'s collection of bold, saturated colours bring homes to life and add a sense of mystery and sophistication.

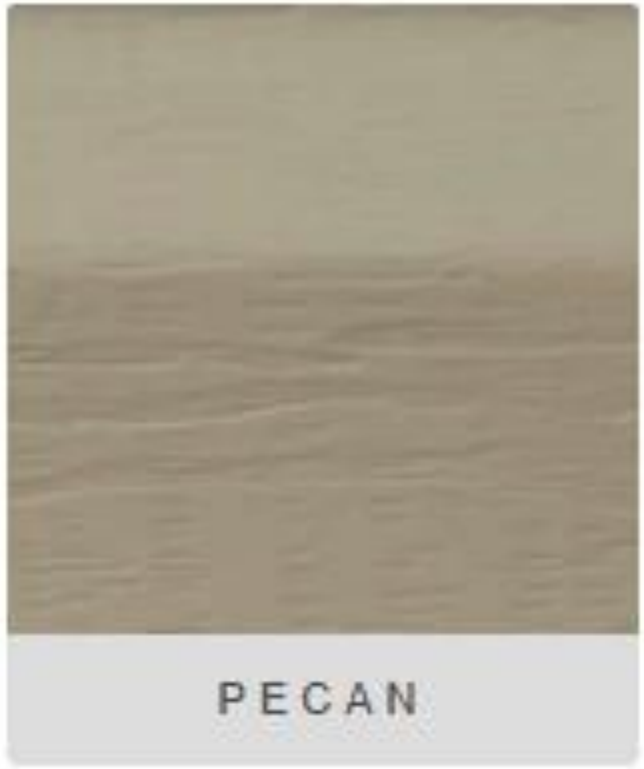
Designers and trend setters have pointed us to these rich, full-bodied colours which exude warmth as well as cool tranquility. Create striking combinations by adding neutrals or complementary accents. The DaVinci™ dark colour offering will bring your vision to life.

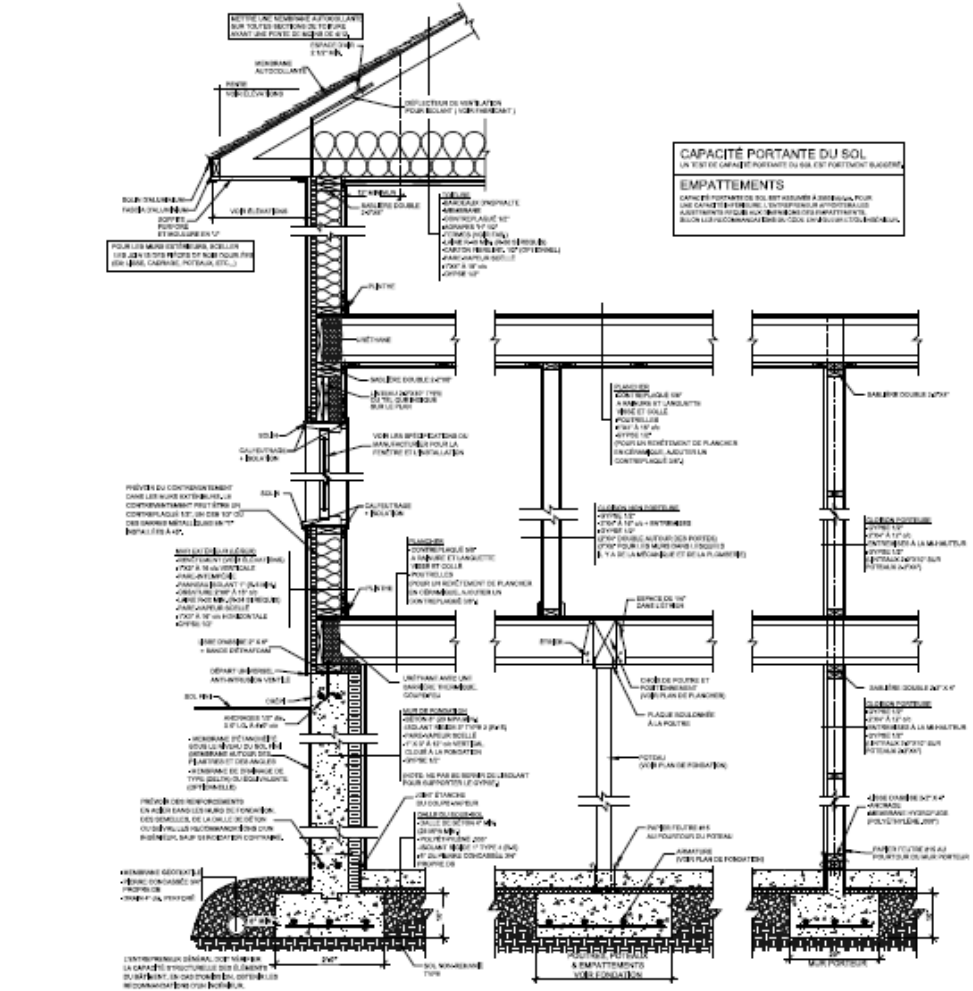
PRODUCT OVERVIEW

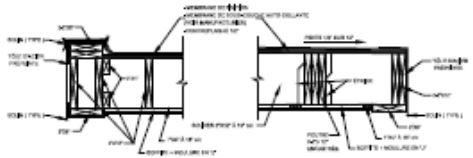
- 25-year fade resistance warranty
- Backed by a Limited Lifetime Warranty
- Premium gauge thickness for added impact resistance.
- Exclusive Helios™ Technology protects dark colour siding against distortion caused by the sun's intense heat.
- Duratron Vinyl Technology ensures durability and long lasting performance.

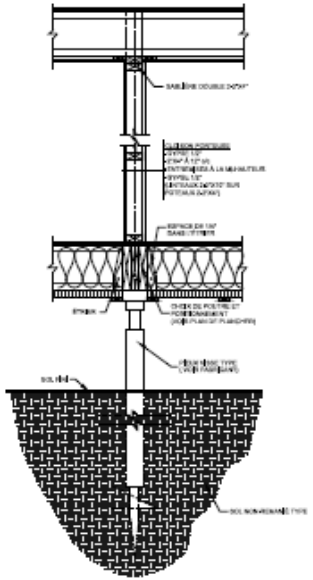
DESIGNED DEVELOPED MANUFACTURED IN CANADA






CAPACITÉ PORTANTE DU SOL
EMPATTEMENTS





ANALYSE

SECTION 1.1 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE (art. 20)

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	Condition existante;
	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 prévu à l'emplacement du balcon existant;
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	NA	
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.	NA	Condition existante;
	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.	NA	Condition existante;
	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.	NA	Condition existante;
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.	NA	
	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.	NA	
	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.	NA	
	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.	NA	

SECTION 1.2 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ (art. 22)

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 volume se fusionne au volume de l'annexe existant;
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	La durabilité du revêtement d vinyle proposé est discutable. Le bâtiment n'est cependant pas localisé dans un secteur désigné significatif;
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	NA	
	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.	NA	
	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.	NA	Condition existante;
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	NA	

SECTION 1.2 (suite) : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ (art. 22)

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	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.	NA	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	NA	Condition existante;
	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.	NA	
	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.	NA	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	La durabilité du revêtement d vinyle proposé est discutable. Le bâtiment n'est cependant pas localisé dans un secteur désigné significatif;
	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.	NA	La cour est orientée vers l'Ouest
	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.	NA	
	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.	NA	
	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.	NA	
	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.	NA	
	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.	NA	

SECTION 1.3 : OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT (art. 24)

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	Condition existante
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Aucuns travaux d'aménagement paysager ne sont prévus dans la demande;
	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	Aucune bonification du verdissement n'est prévue;
	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.	NA	
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).	NA	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.	NA	Condition existante
	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.	NA	Condition existante
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	NA	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.	NA	
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.	NA	Condition existante
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	NA	
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	NA	
	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.	NA	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	NA	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	NA	

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 aux conditions suivantes :

- Les escaliers et garde-corps doivent être composés de métaux ouvrés (fer, acier ou aluminium soudé) ;

- Prévoir l'aménagement d'un palier à l'arrivée du nouvel escalier.

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 installer une génératrice au sol dans le cadre d'un aménagement paysager futur pour le Pavillon Roger-Gaudry de l'UdeM, situé au 2900, Boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis **3003594040**.

2025/10/15

01

CONTEXTE

Suite au démantèlement d'urgence du réservoir d'eau, la demande vise à installer une génératrice dans le cadre d'un aménagement paysager permanent qui suivra lorsque les interventions dans le pavillon Roger-Gaudry Est seront complétés.

02

ANALYSE

Grande propriété à caractère institutionnel située dans le 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 DAUM est favorable au projet.

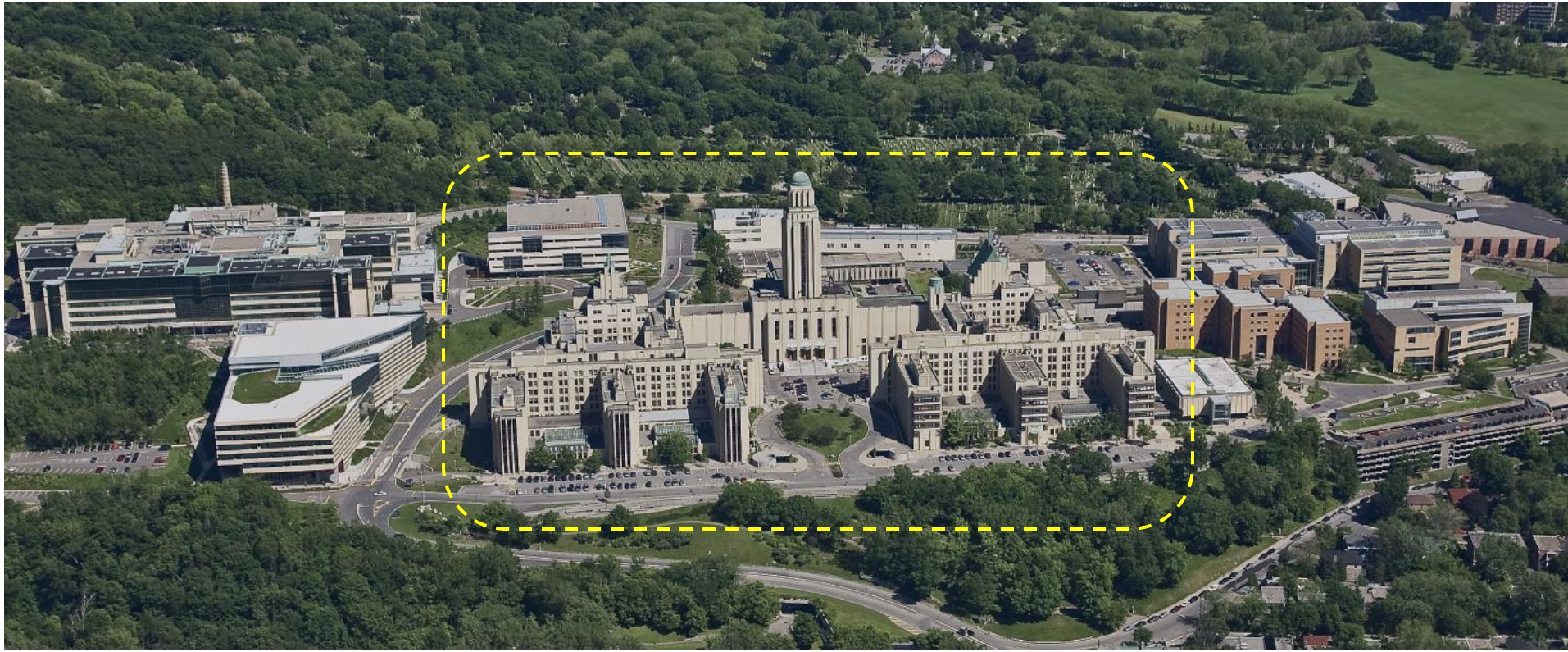
CONTEXTE

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

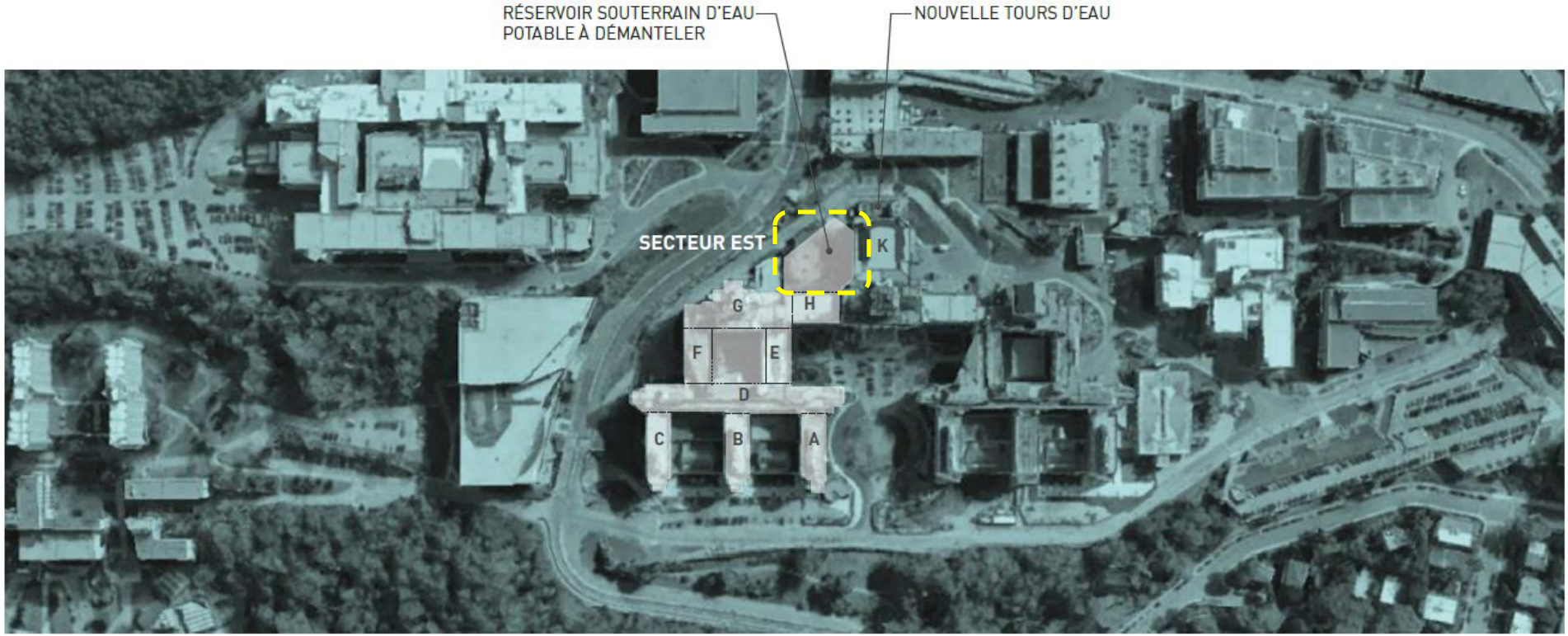
CAMPUS DE L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL



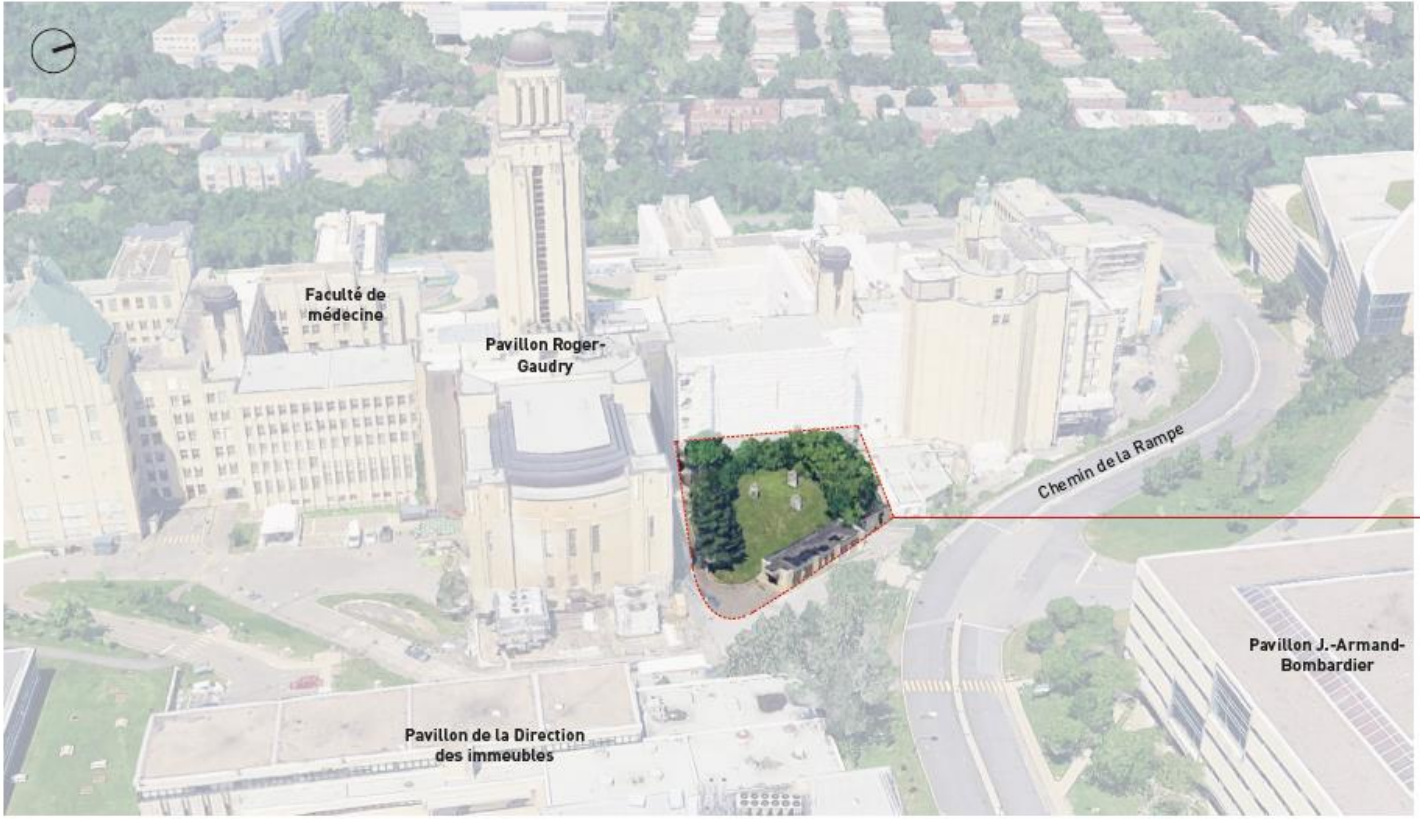
DISTRICT : CÔTE-DES-NEIGES



PAVILLON ROGER-GAUDRY



- Le remplacement d'une caractéristique architecturale ou paysagère est assujetti 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) ;
- L'autorisation de travaux est requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002) puisque le bâtiment est situé sur le site déclaré du Mont-Royal ;



Le mandat du projet consiste au démantèlement du réservoir d'eau existant et de l'installation d'une nouvelle génératrice. Ces interventions vont nécessiter une restructuration du terrain et de ses pentes, le remplacement de la végétation existante ainsi que l'ajout d'une barrière visuelle végétale aux abords de la génératrice.



VUE DU CHEMIN DE LA RAMPE

IMAGES DU SITE

VUE 1



Vue à partir du chemin de la Rampe

VUE 2



Vue à partir du chemin de la Rampe

VUE 3



Monticule du réservoir et arbre à abattre

VUE 4

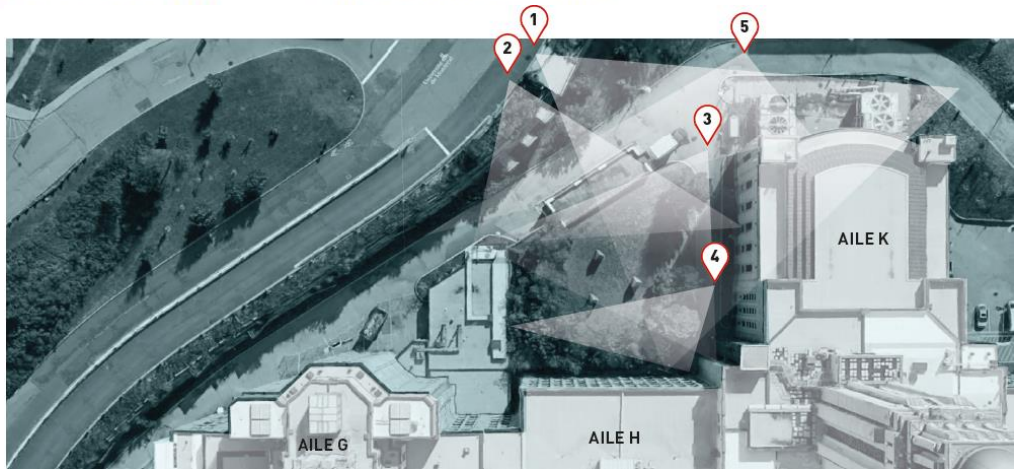


Escalier en bois vers l'accès au réservoir

VUE 5



Écran architectural autour des tours d'eau (en construction)



IMAGES DU SITE

VUE 6



Monticule gazonné et cheminées d'aération du réservoir à démolir

VUE 7



Monticule gazonné à enlever et déboiser

VUE 8

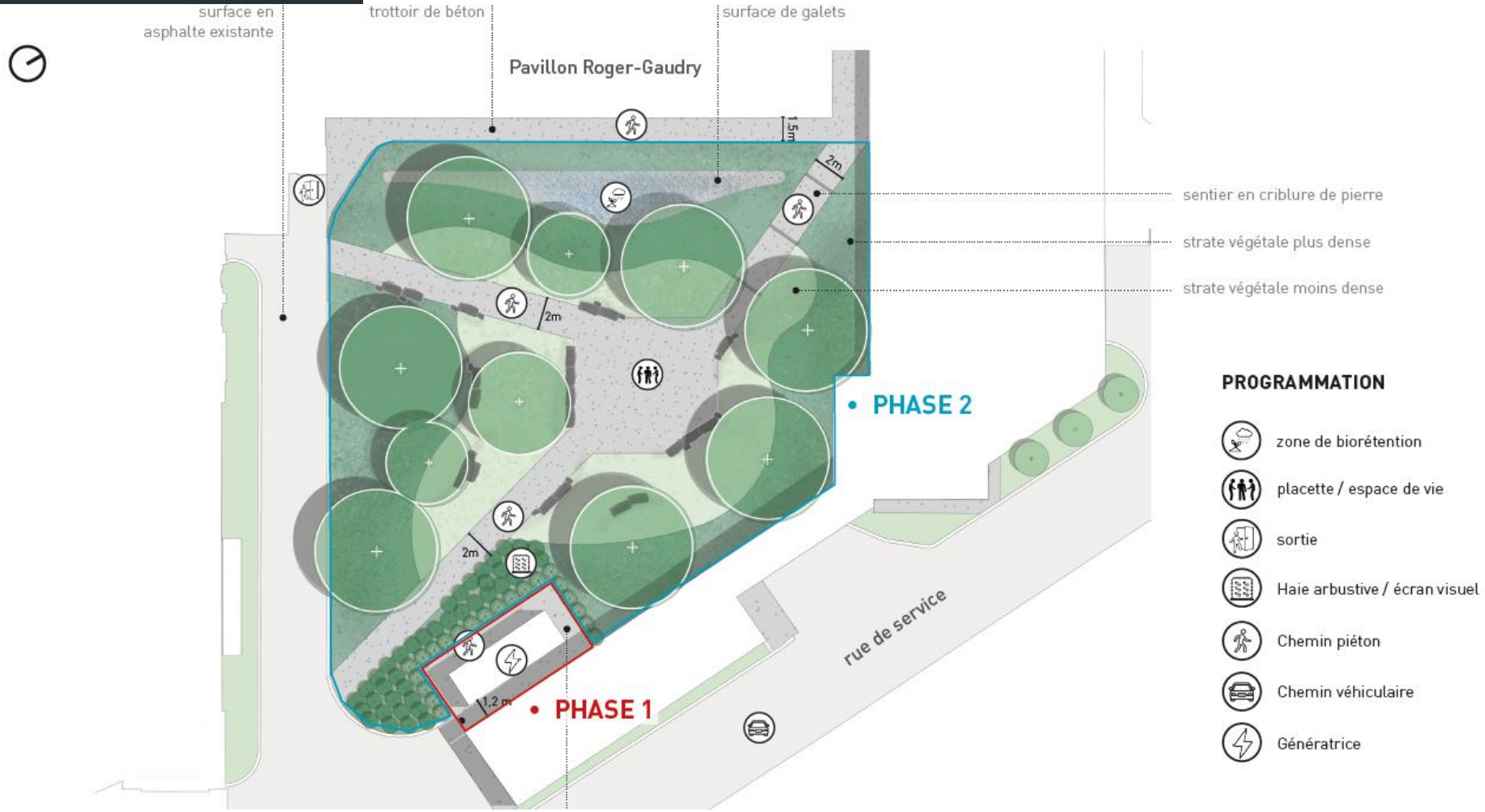


Échafaudage du projet de réflexion de fenêtre et maçonnerie le long de la façade de l'aile H (en construction). Talus à déboiser

VUE 9

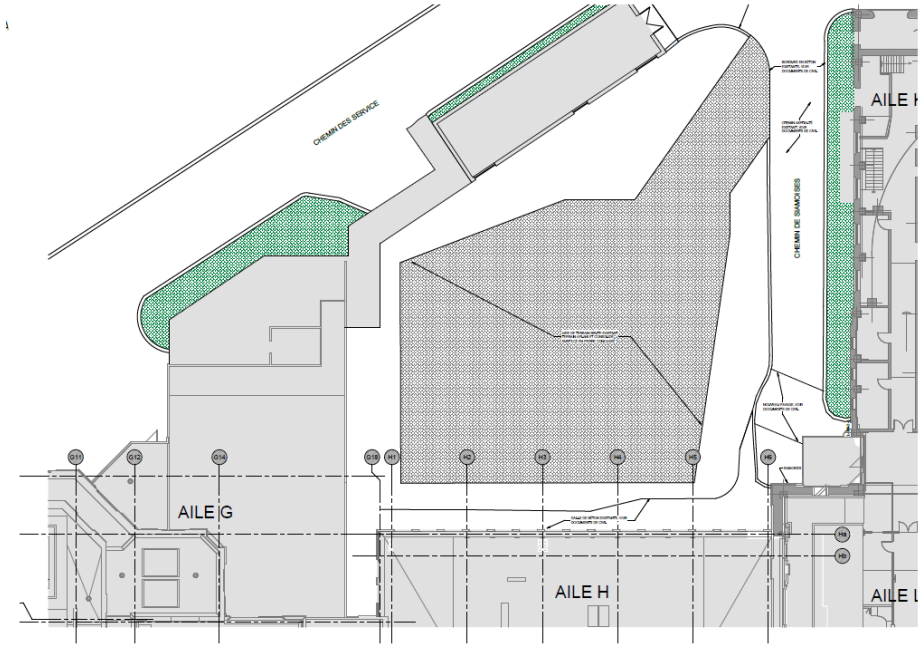





surface en asphalte existante
trottoir de béton
surface de galets
Pavillon Roger-Gaudry
1.5m
2m
2m
2m
1.2 m
sentier en criblure de pierre
strate végétale plus dense
strate végétale moins dense
• PHASE 2
• PHASE 1
rue de service
PROGRAMMATION
zone de biorétention
placette / espace de vie
sortie
Haie arbustive / écran visuel
Chemin piéton
Chemin véhiculaire
Génératrice

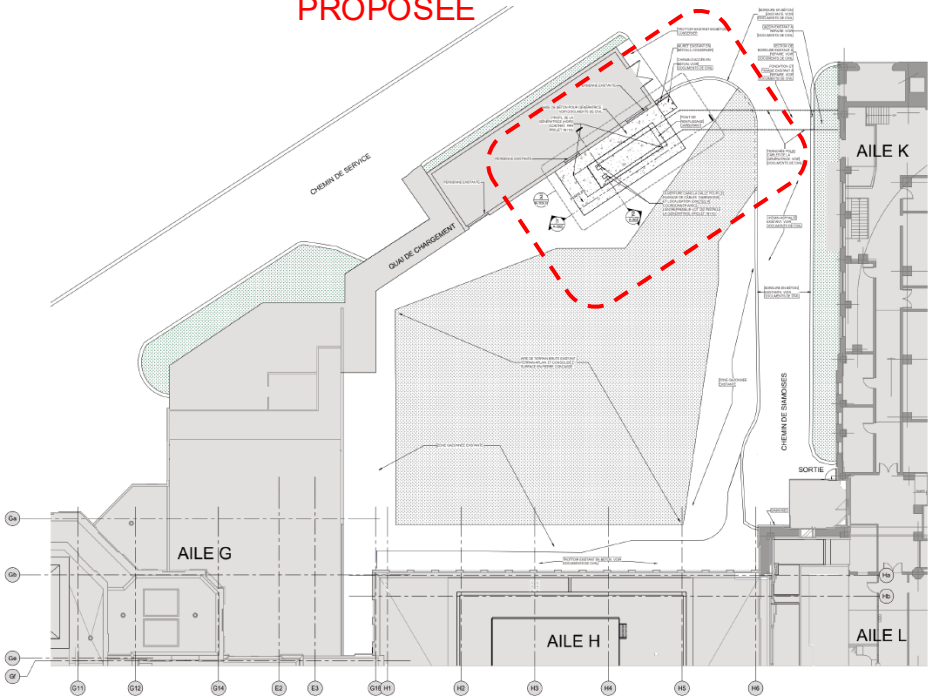
PHASE 1
GÉNÉRATRICE

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



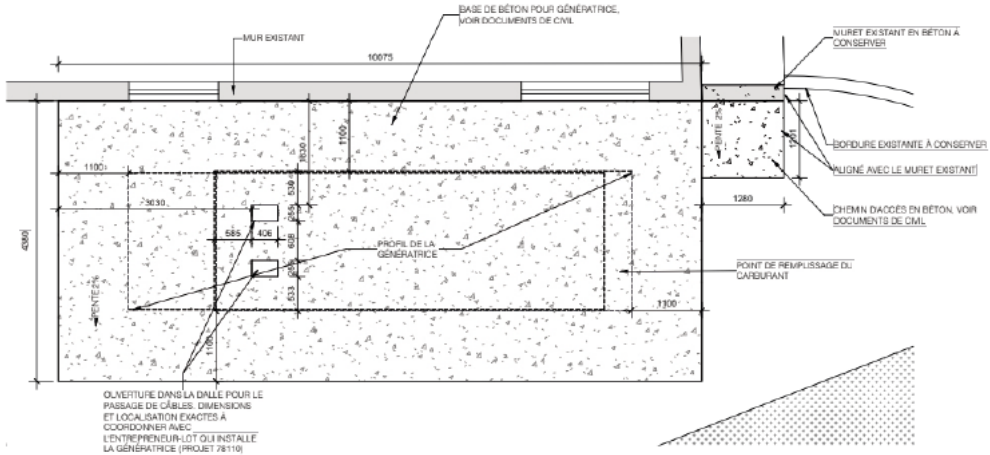
EXISTANT

NOUVELLE GÉNÉRATRICE PROPOSÉE

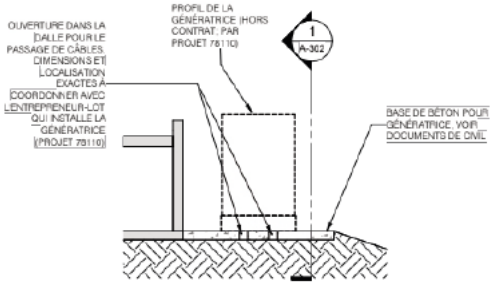


PROPOSÉ

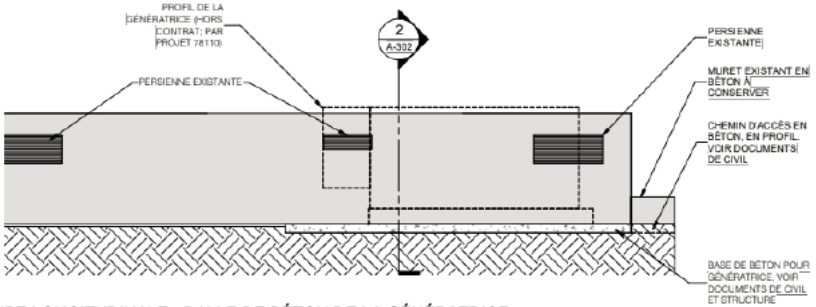
PLAN ET COUPES AGRANDIS DE LA DALLE DE LA GÉNÉRATRICE



2 / A-103.5 PLAN AGRANDI - BASE DE BÉTON DE LA GÉNÉRATRICE 1 : 50



2 / A-302 COUPE TRANSVERSALE - DALLE DE BÉTON DE LA GÉNÉRATRICE 1 : 100

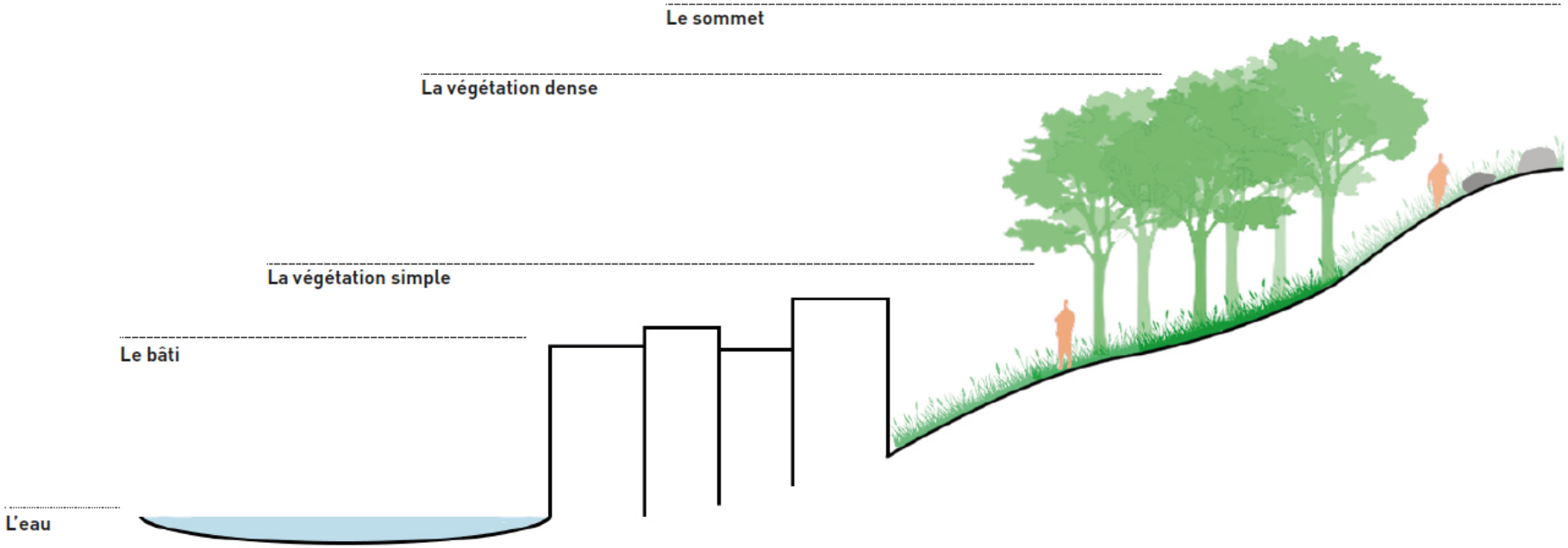


1 / A-302 COUPE LONGITUDINALE - DALLE DE BÉTON DE LA GÉNÉRATRICE 1 : 100

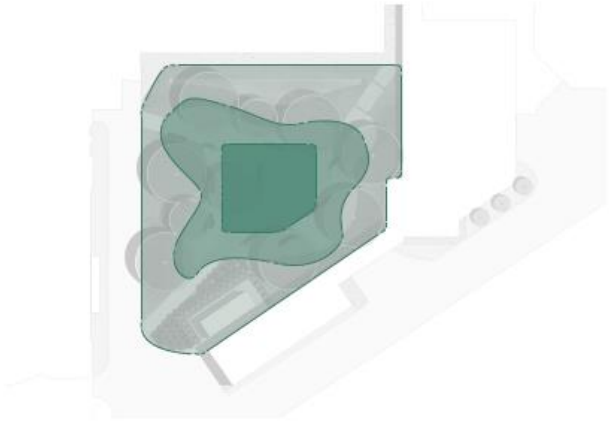
PHASE 2
AMÉNAGEMENT PAYSAGER FUTUR PLANIFIÉ

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

VISION POUR LE PROJET - LA MONTAGNE ET SES STRATES

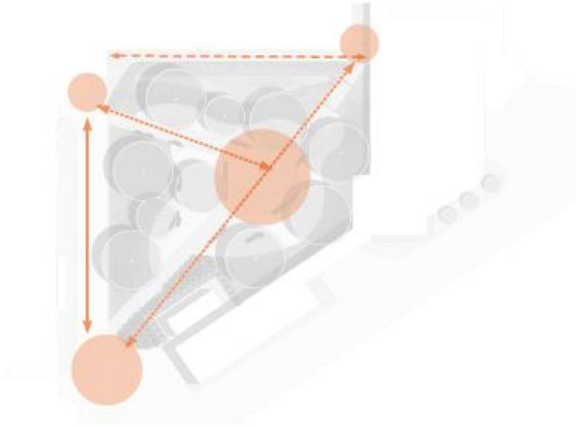


PRINCIPES DIRECTEURS



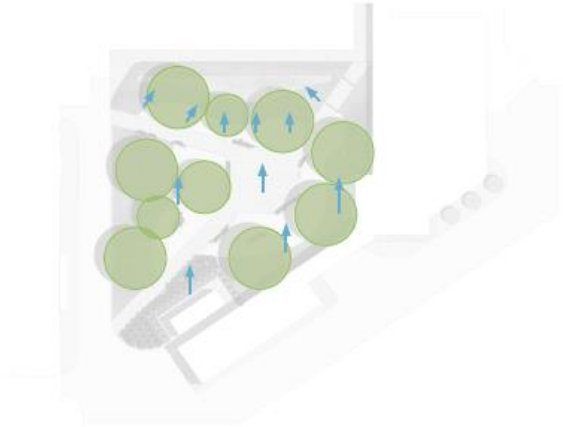
LA MONTAGNE ET SES STRATES

Appliquer le concept des différentes strates paysagères que la montagne offre à l'échelle du site.



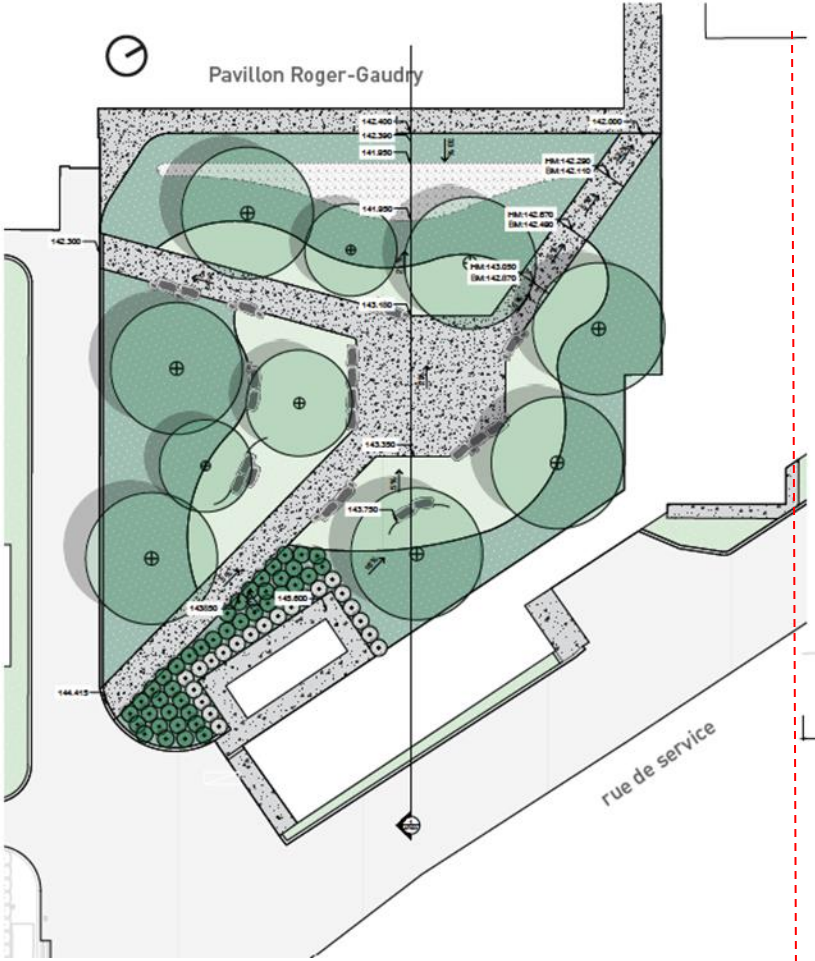
CIRCULATION & ACCESSIBILITÉ

Hiérarchiser les circulations et restructurer les espaces de vie afin de maximiser la perméabilité et offrir une circulation fluide et instinctive à travers le site et ses environs.



CANOPÉE & RÉSILIENCE

Renaturaliser et intégrer des principes de gestion des eaux pluviales qui tiennent compte de la topographie existante du site et de la proximité des bâtiments.



PLAN DU SITE



COUPE ET NIVELLEMENT

SURFACES ET REVÊTEMENT DE SOL

Surface en béton



Surface de galets

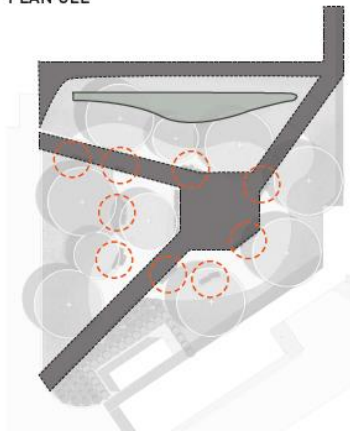


ÉQUIPEMENTS ET MOBILIER

Boulder de pierre / assise



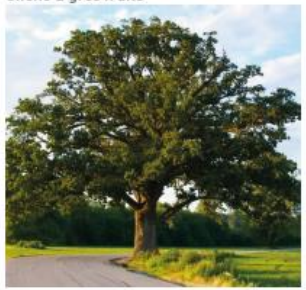
PLAN CLÉ



PALETTE VÉGÉTALE

ARBRES FEUILLUS

Quercus macrocarpa
Chêne à gros fruits



Celtis occidentalis
Micocoulier occidental



Acer rubrum
Érable rouge



Amelanchier canadensis
Amelanchier du Canada



CONIFÈRES

Larix laricina
Mélèze d'Amérique



Tsuga canadensis
Tsuga du Canada



LÉGENDE

- Indigène
- Floraison
- Soleil
- Soleil, Mi-ombre
- Ombre
- Hauteur
- Largeur
- Croissance lente
- Croissance moyenne
- Croissance rapide

NOTE GÉNÉRALE

Tous les végétaux présents dans la palette végétale sont des espèces indigènes et figurent dans la liste des végétaux du Mont-Royal. De plus, ils ont été choisis de façon à correspondre aux végétaux existants des abords du site afin de créer une certaine continuité dans le paysage.

C'est par leur essence et disposition sur le site qu'ils contribueront à dissimuler visuellement la génératrice.

PALETTE VÉGÉTALE

ARBUSTES

Diervilla lonicera
Dièreville chèvrefeuille



Salix interior
Saule de l'intérieur



Cornus sericea
Cornouiller hart-rouge



Thuya occidentalis
Cèdre du Canada



Arbuste principal utilisé comme écran visuel de la génératrice.

- Bonne hauteur et largeur
- Opaque / dense à l'année
- Accepté par la liste des végétaux du Mont-Royal

GRAMINÉES

Carex aurea
Carex doré



Calamagrostis canadensis
Calamagrostis du Canada



VIVACES

Symphyotrichum novi-belgii
Aster de la Nouvelle-Belgique



Solidago rugosa
Verge d'or rugueuse

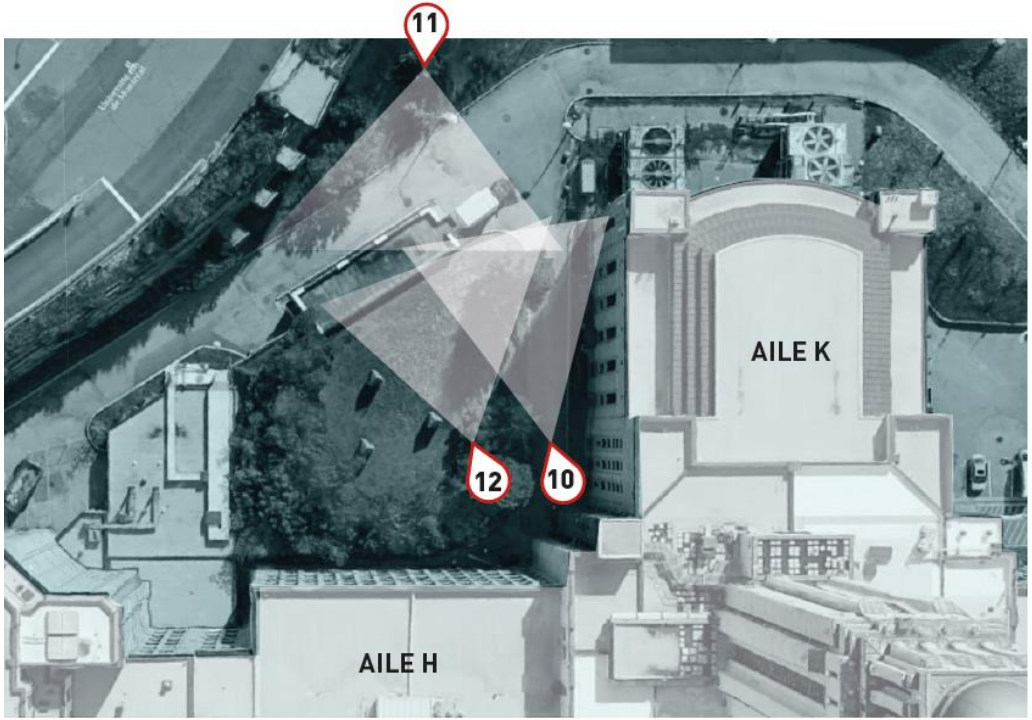


Rudbeckia laciniata
Rudbeckie laciniée





VUE 10





VUE 11



VUE 12

ANALYSE

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

RÈGLEMENT P20-052: PIIA EN VERTU DE L'ART.55

Articles	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
59. 1°	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	Le démantèlement du réservoir d'eau requiert une restructuration du sol conformément aux orientations du plan directeur de l'UdeM et à la réglementation applicable;
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;	NA	
	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;	NA	
	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.	O	Le retrait du réservoir et des cheminées permet le réaménagement d'un nouvel espace de vie et d'une nouvelle strate végétale plus dense. La génératrice éliminera celle qui est installée temporairement le long de l'aile K et elle sera dissimulée derrière le bâtiment technique et ceinturée d'arbres afin réduire sa visibilité et les nuisances;

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 - **4167, BOULEVARD DÉCARIE**

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 saillies et à agrandir une ouverture en façade du bâtiment mixte contigu situé au 4167, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis **3003546106**.

2025/10/15

01

CONTEXTE

Le projet vise à remplacer un restaurant au rez-de-chaussée par un logement et à aménager un restaurant dans le local commercial au sous-sol:

- Remplacer les saillies en façade;
- Agrandir une ouverture du rez-de-chaussée en façade;

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B.

La modification de caractéristiques architecturales visibles 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

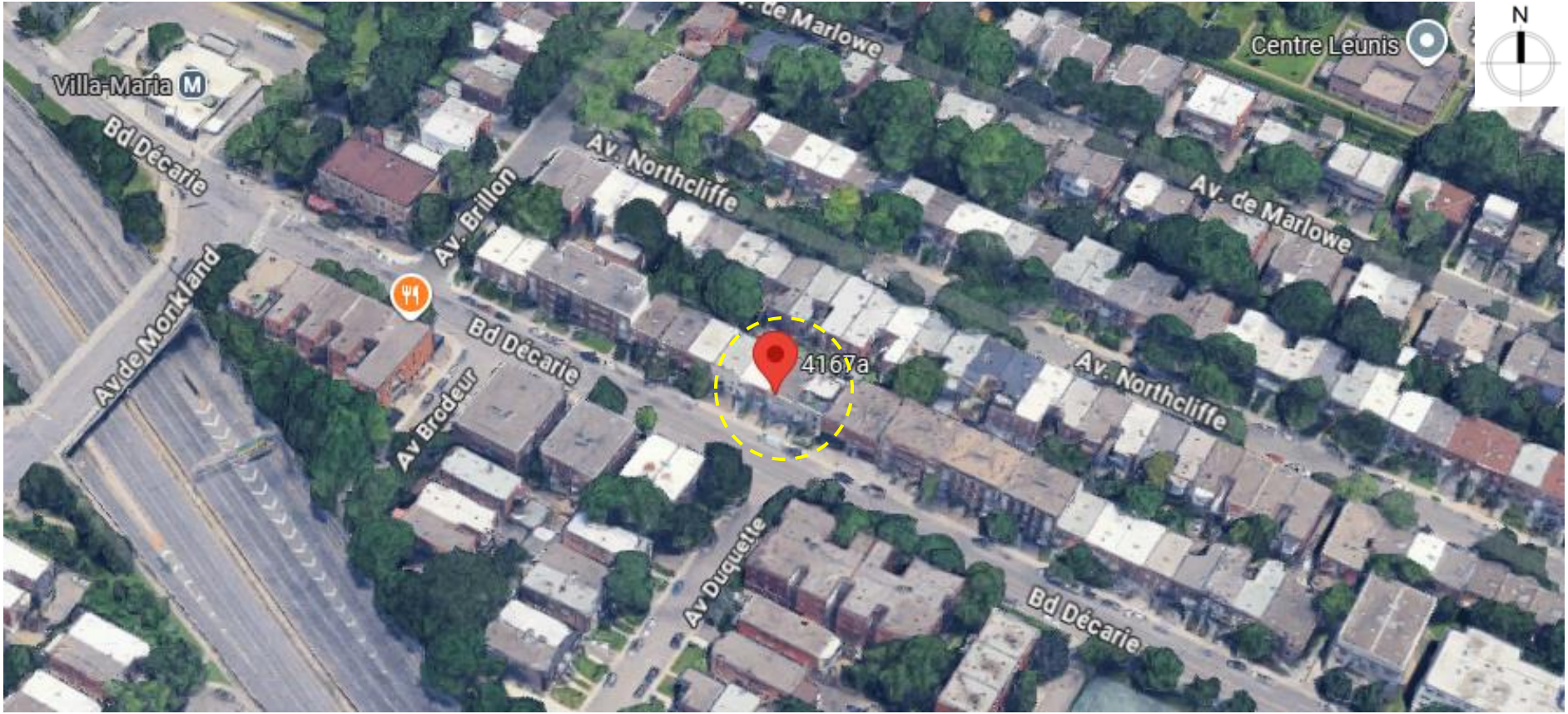
RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet.

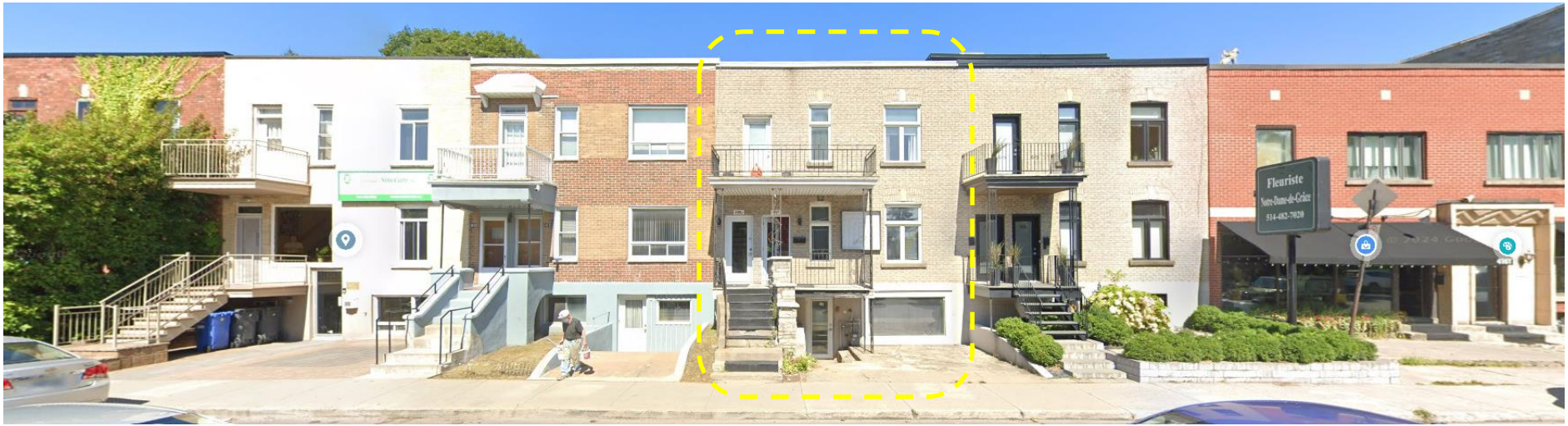
CONTEXTE

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

4167, BOULEVARD DÉCARIE - TRANSFORMATION - **3003546106**



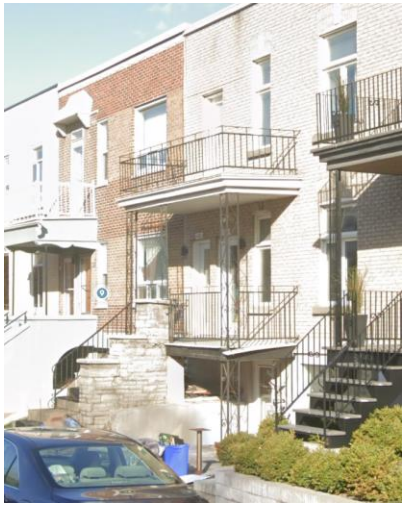
DISTRICT : **NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**



BOULEVARD DÉCARIE







La modification d'une caractéristique architecturale est assujettie au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 106 puisque le bâtiment est situé dans le secteur à normes B.

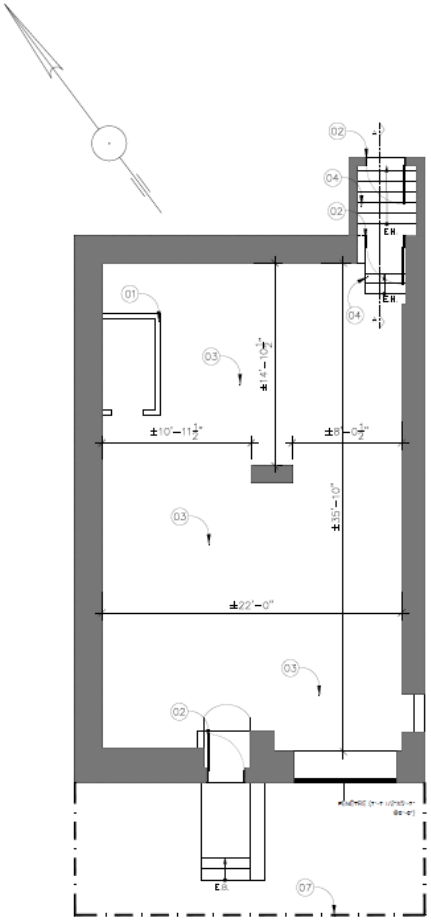
SAILLIES EXISTANTES **4167, BOULEVARD DÉCARIE** - TRANSFORMATION - **3003546106**



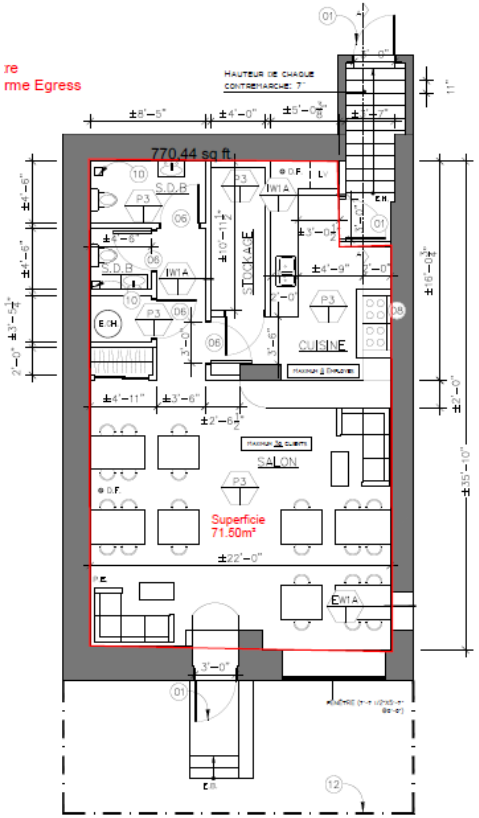
VUE 1



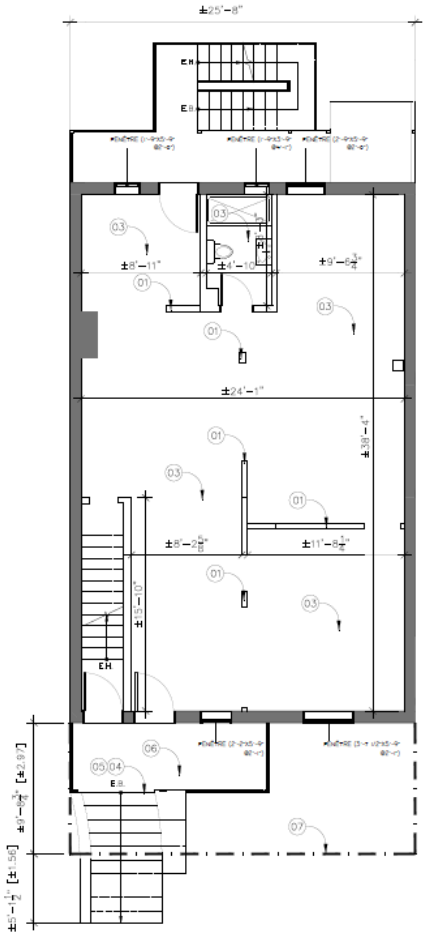
VUE 2



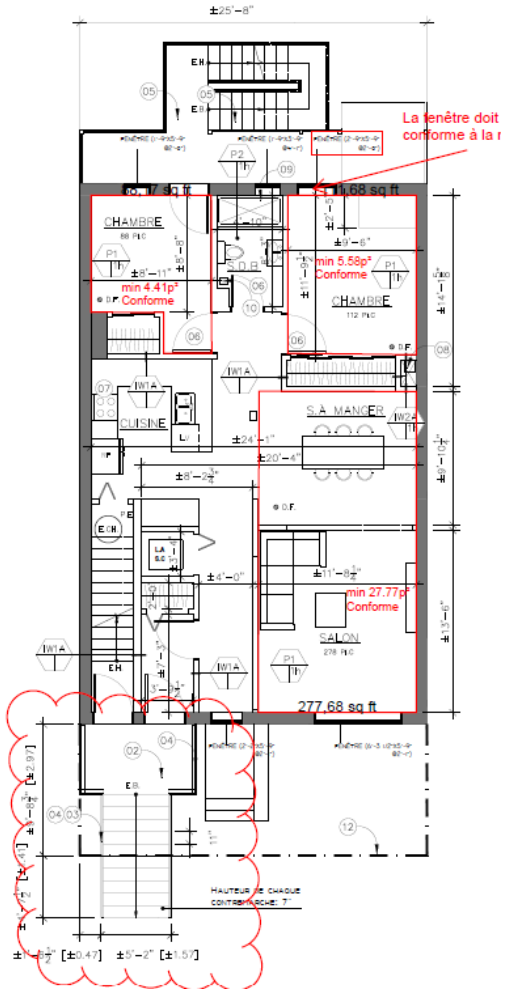
EXISTANT



PROPOSÉ



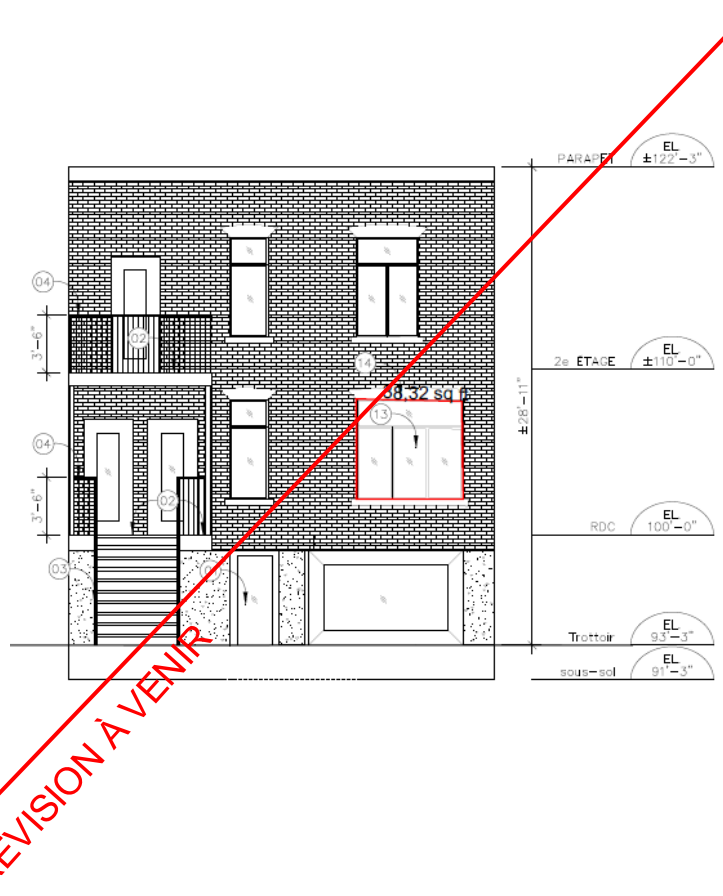
EXISTANT



PROPOSÉ



EXISTANT



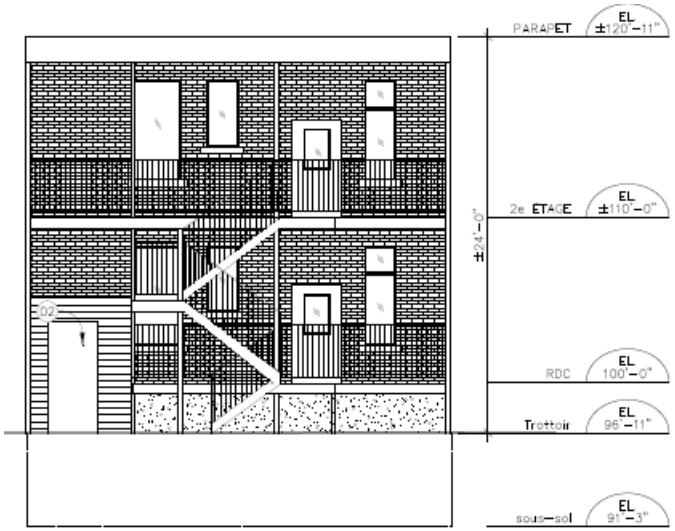
PROPOSÉ



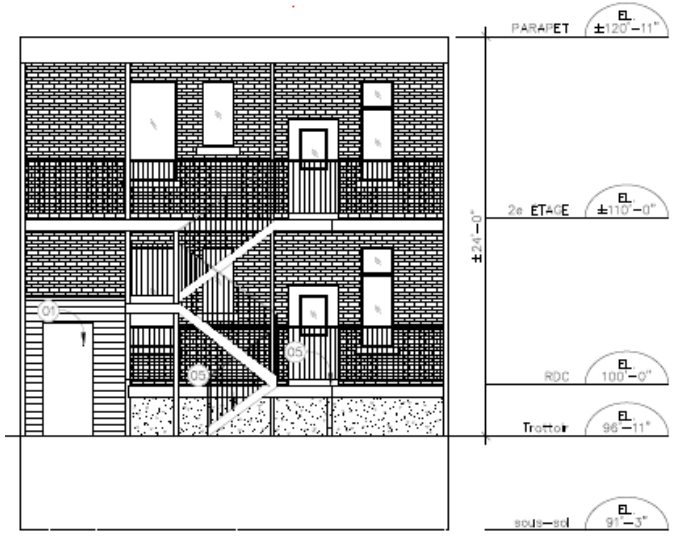
EXISTANT



PROPOSÉ

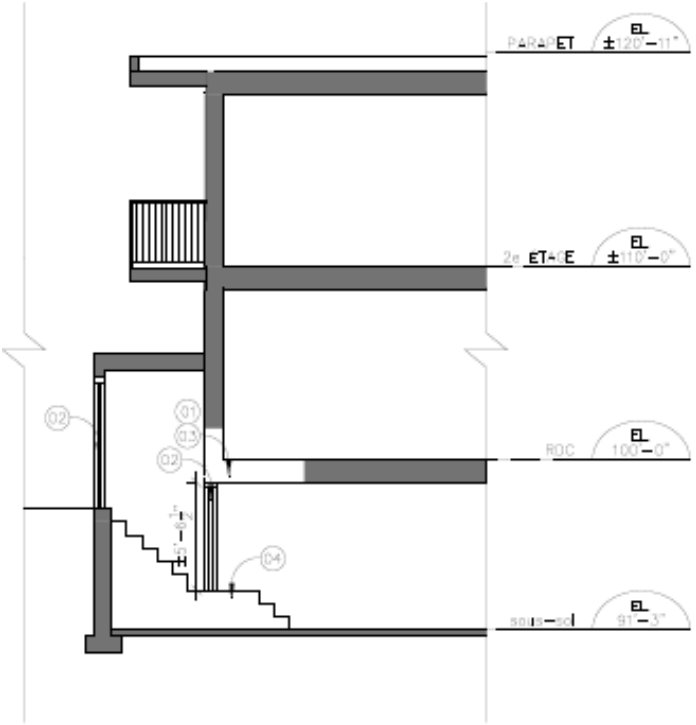


EXISTANT

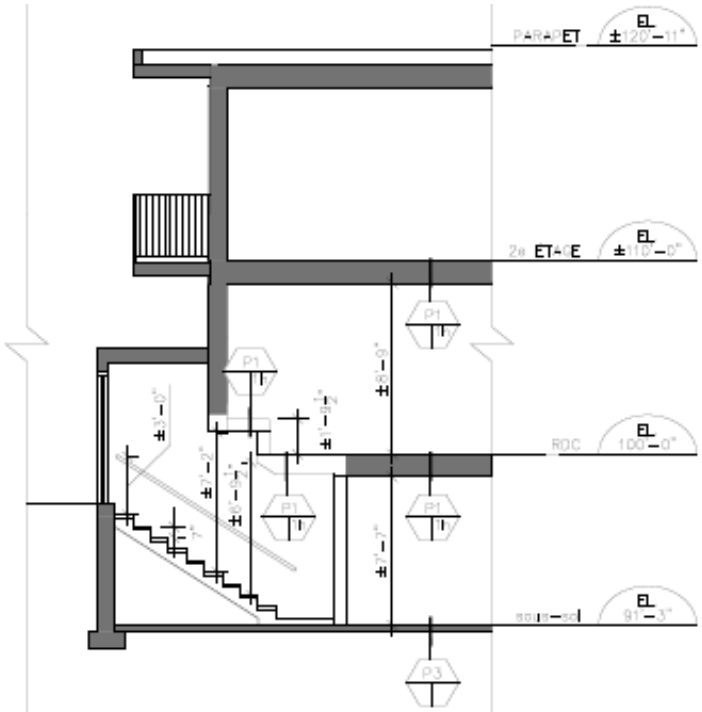


PROPOSÉ

COUPE ISSUE ARR.



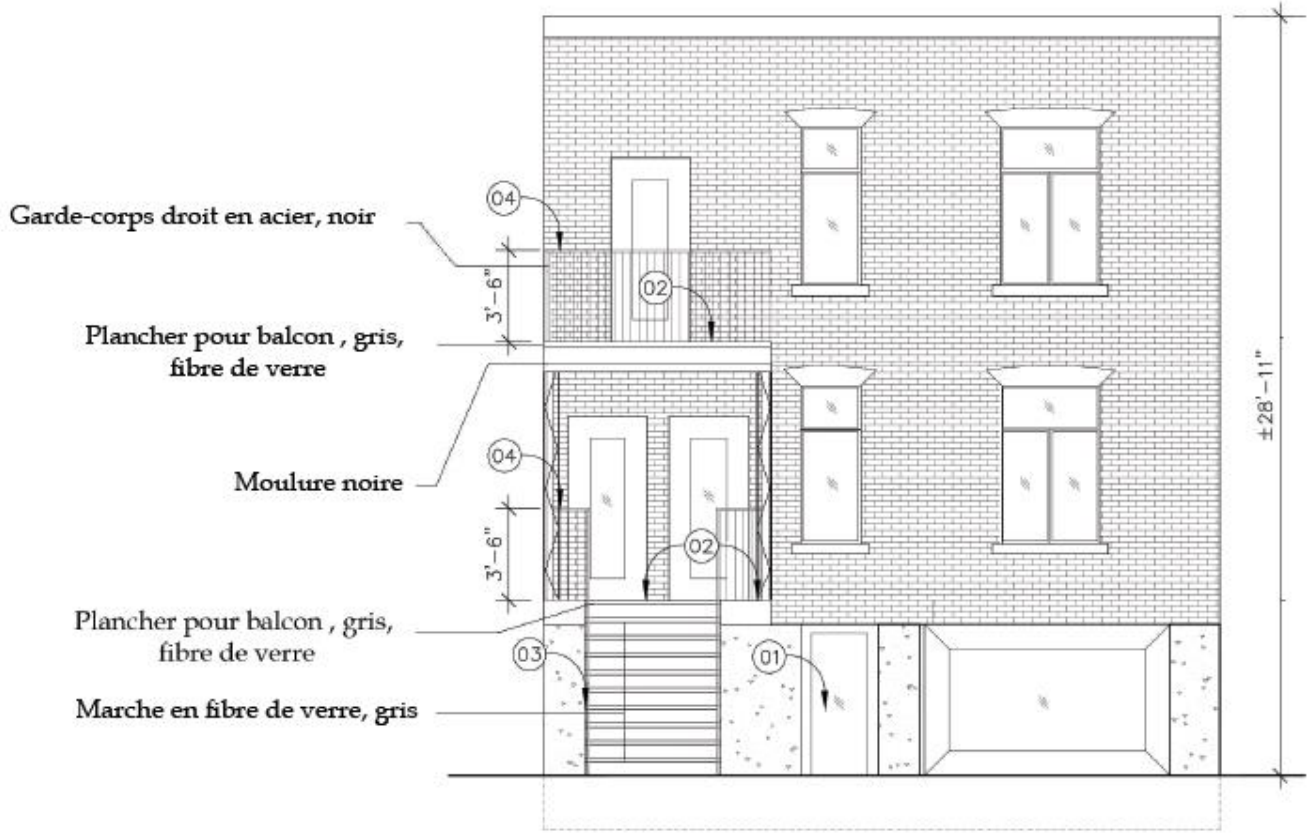
EXISTANT



PROPOSÉ



Exemple



ÉLÉVATION PRINCIPALE

ANALYSE

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

RÈGLEMENT 01-276: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106

Articles	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	L'agrandissement de la fenêtre du rez-de-chaussée déséquilibre la composition d'origine de la façade. Puisque l'intervention est requise afin de rendre conforme le nouveau logement proposé, il est recommandé de d'aligner la nouvelle fenêtre avec le centre de la fenêtre existante au 2e étage;
114	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	O	Bien que les dimensions des balcons d'origine sont réduites, la nouvelle saillie reprendra les proportions, les détails, et la matérialité du voisin adjacent au parement identique;
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet tend à se conformer aux orientations et aux objectifs municipaux;
	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	il est recommandé de d'aligner la nouvelle fenêtre avec le centre de la fenêtre existante au 2e étage
	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	NA	
	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	NA	
	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	
	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	L'intervention permet une mise aux normes du bâtiment ainsi et l'ajout d'un nouveau logement conforme.

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 - **5626, RUE SHERBOOKE OUEST**

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 les saillies sur les façades du bâtiment mixte contigu situé au 5626, rue Sherbrooke Ouest - dossier relatif à la demande de permis **3003593455.**

2025/10/15

01

CONTEXTE

Le projet vise le réaménagent intérieur complet et la mise à normes du bâtiment, et comprend les travaux suivants sur l'enveloppe extérieur :

- La réfection complète de la façade sur la rue Sherbrooke;
- Le retrait des escaliers en façade sur l'avenue d'Oxford;
- La modification des ouvertures sur l'ensemble des façades.

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à critères BB.

La modification de caractéristiques architecturales visible de la voie publique est assujettie au PIIA en vertu de l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

03

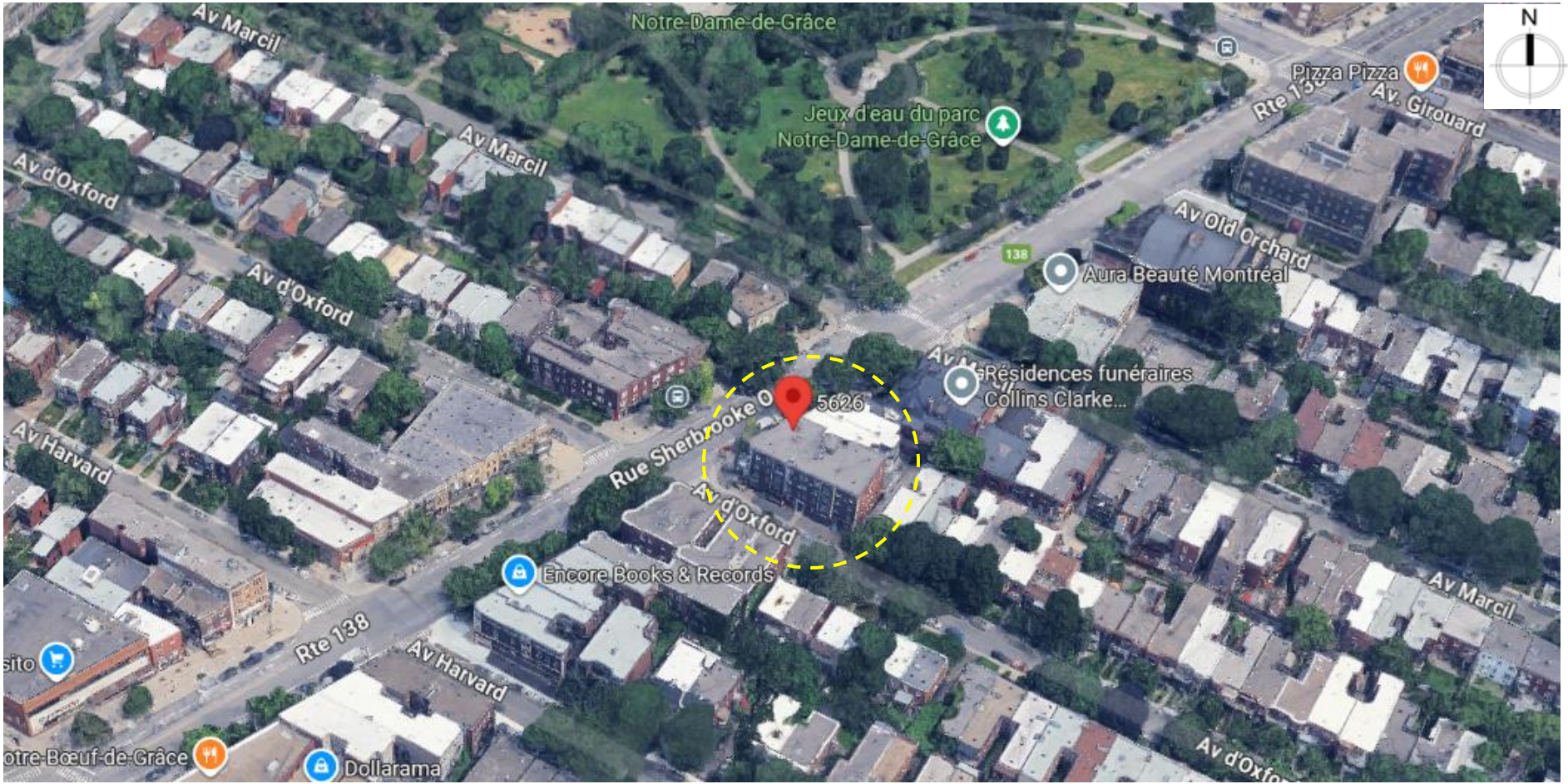
RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet.

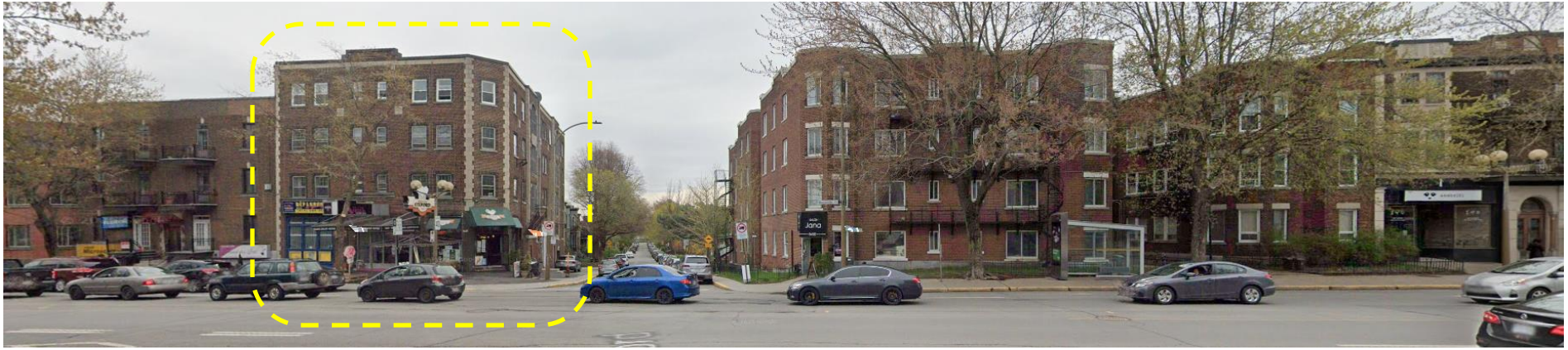
CONTEXTE

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

5626, RUE SHERBOOKE OUEST – TRANSFORMATION - **3003593455**



DISTRICT : **NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**



RUE SHERBROOKE OUEST



AVENUE D'OXFORD





La modification d'une caractéristique architecturale est assujettie au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 108 puisque l'immeuble est situé dans le secteur à critères BB.



FAÇADE - RUE SHERBROOKE OUEST 11

Image tirée de Google Street View



FAÇADE - RUE SHERBROOKE OUEST 10

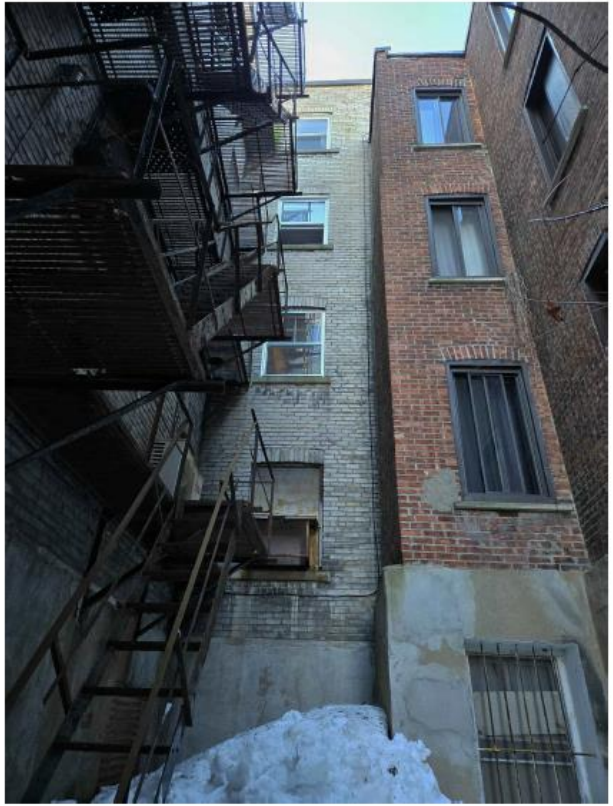
Image tirée de Google Street View



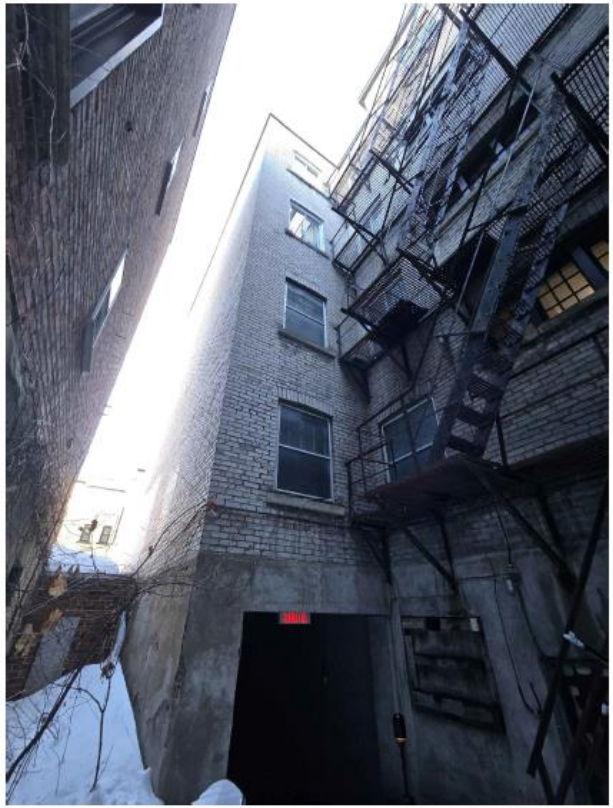
FAÇADE - AVENUE OXFORD 5



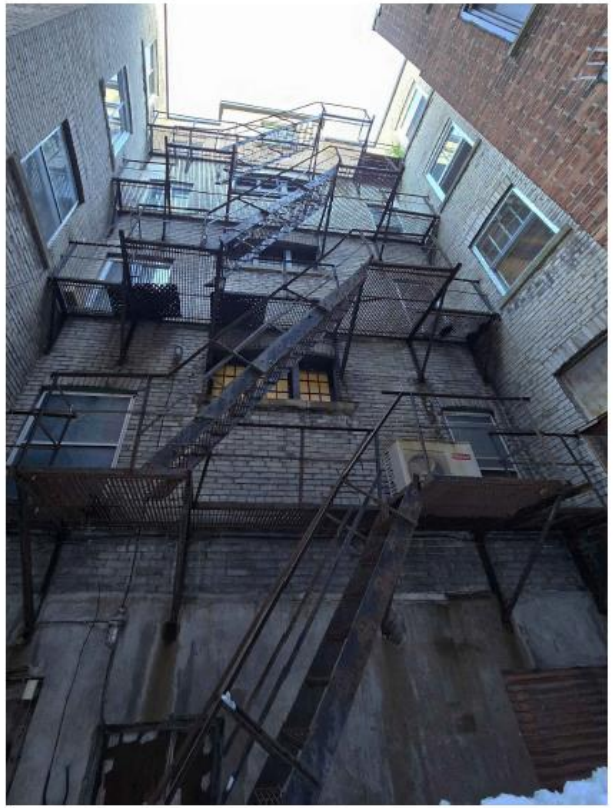
FAÇADE - RUELLE 4



COUR INTÉRIEURE - NORD 3



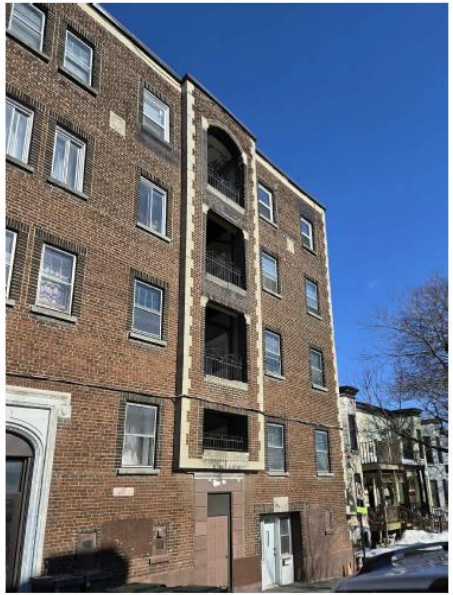
COUR INTÉRIEURE - SUD 2



COUR INTÉRIEURE - OUEST 1



FAÇADE - AVENUE OXFORD 7



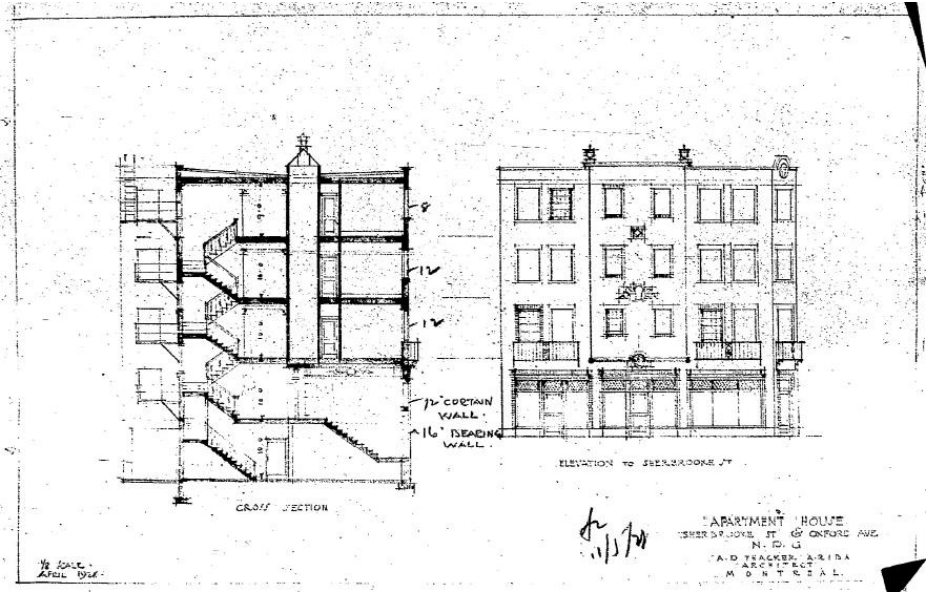
FAÇADE - AVENUE OXFORD 6



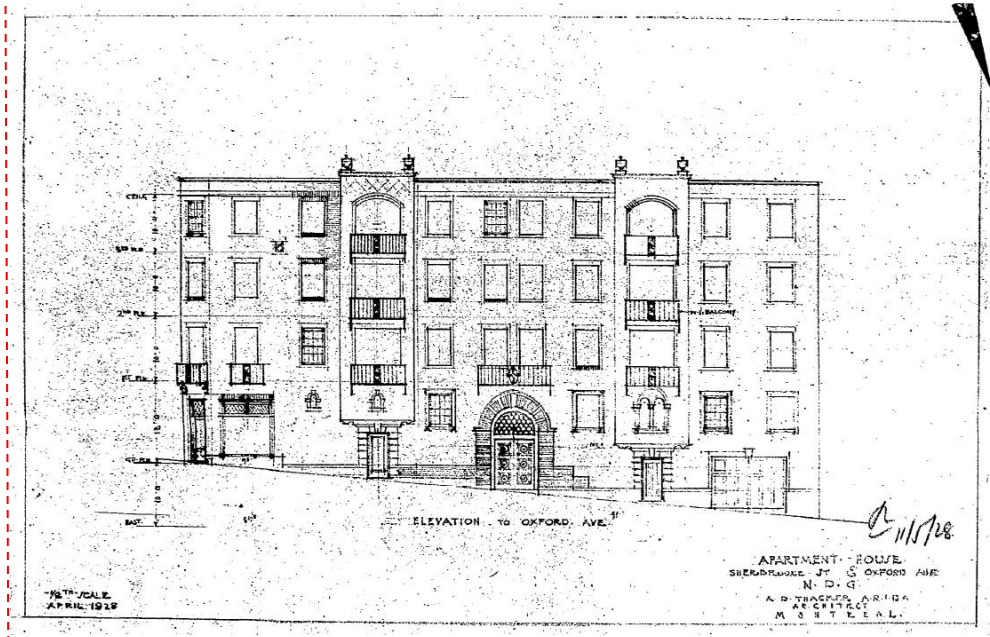
PORTE D'ENTRÉE - 2325 OXFORD 8



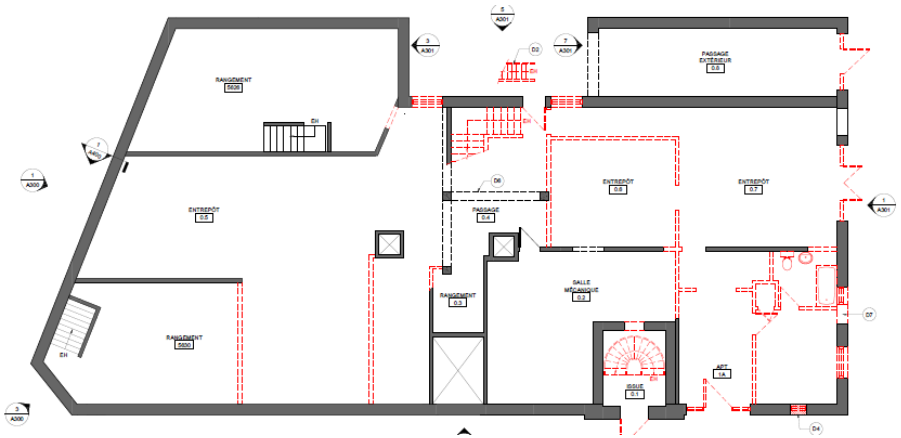
PORTE DE SOUS-SOL - 2325-1A OXFORD 9

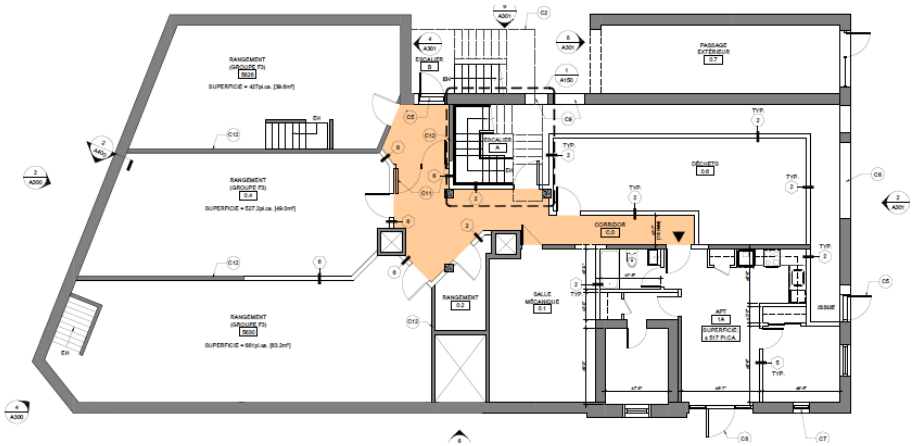


RUE SHERBROOKE OUEST



AVENUE D'OXFORD

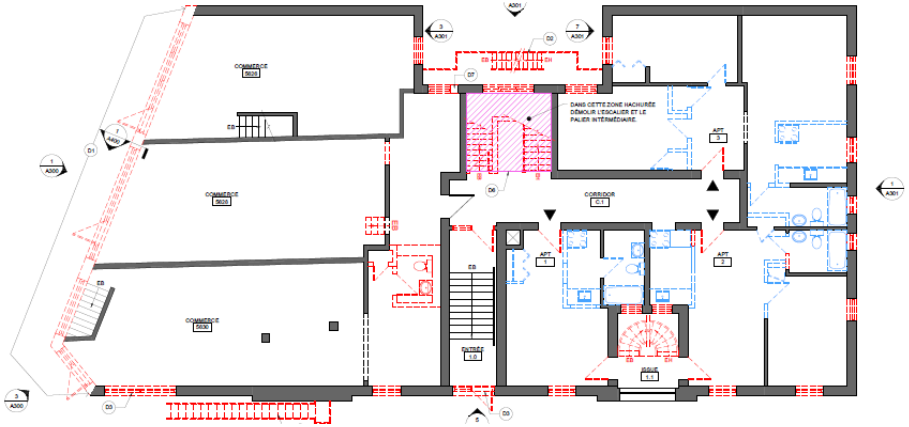




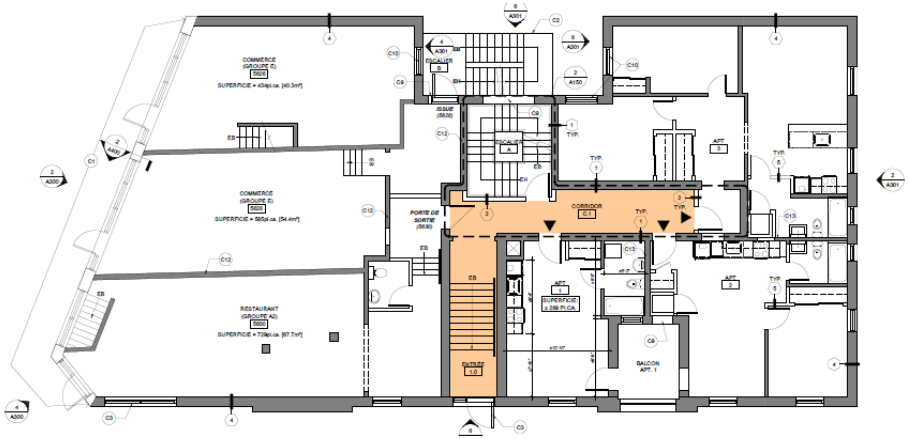
EXISTANT

PROPOSÉ

REZ-DE-CHAUSSÉE **5626, RUE SHERBOOKE OUEST** – TRANSFORMATION - **3003593455**



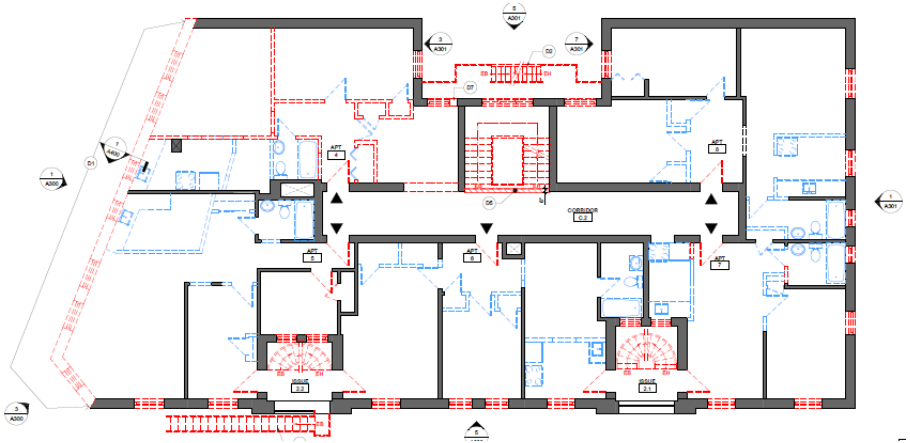
EXISTANT



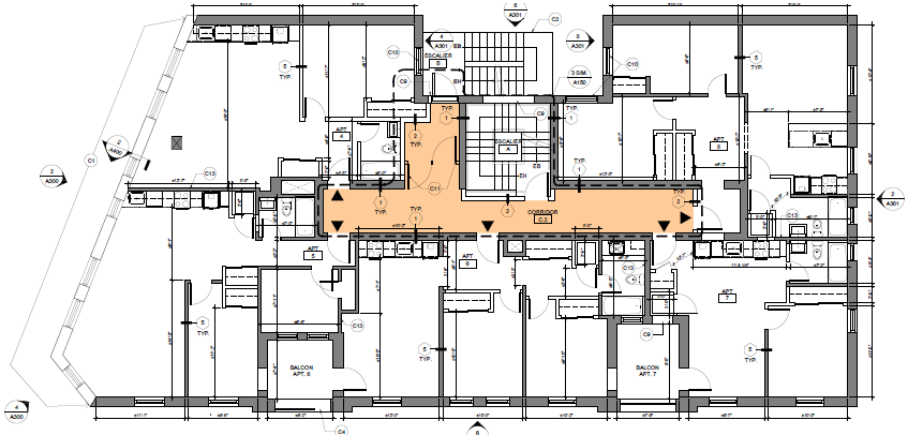
PROPOSÉ

2e ÉTAGE

5626, RUE SHERBOOKE OUEST – TRANSFORMATION - **3003593455**



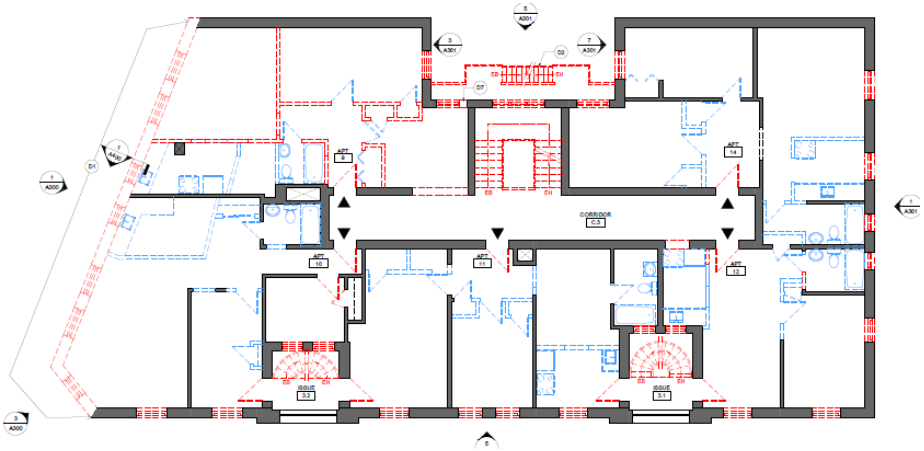
EXISTANT



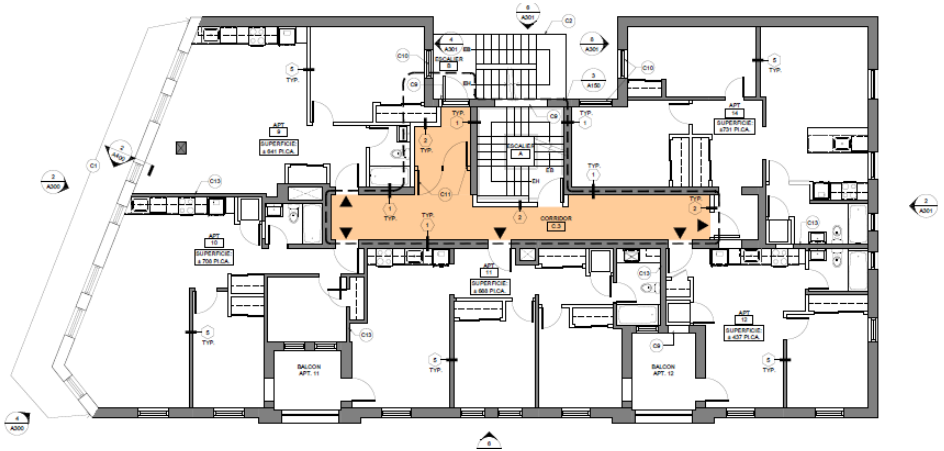
PROPOSÉ

3e ÉTAGE

5626, RUE SHERBOOKE OUEST – TRANSFORMATION - **3003593455**



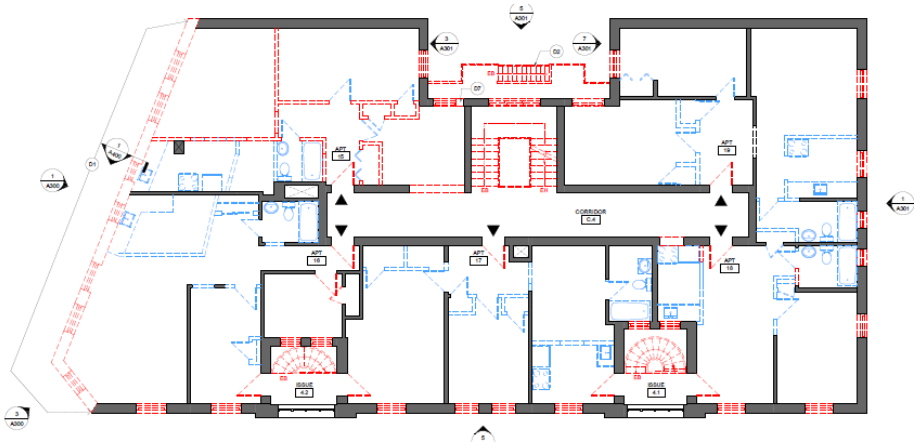
EXISTANT



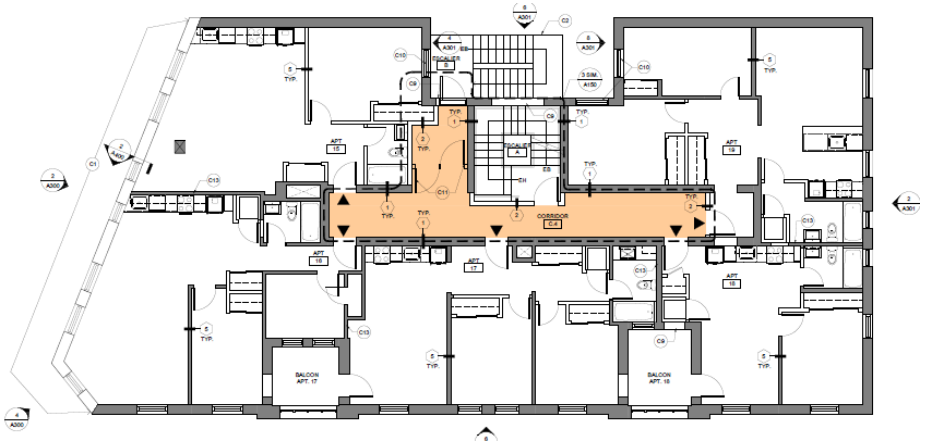
PROPOSÉ

3e ÉTAGE

5626, RUE SHERBOOKE OUEST – TRANSFORMATION - **3003593455**

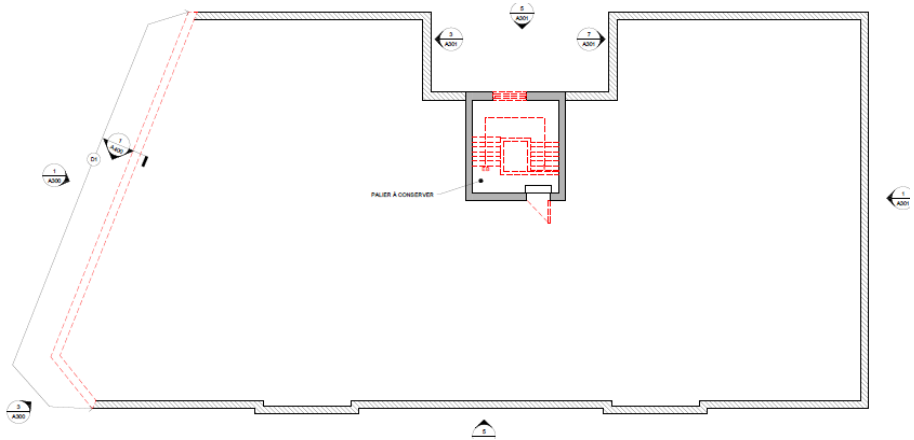


EXISTANT

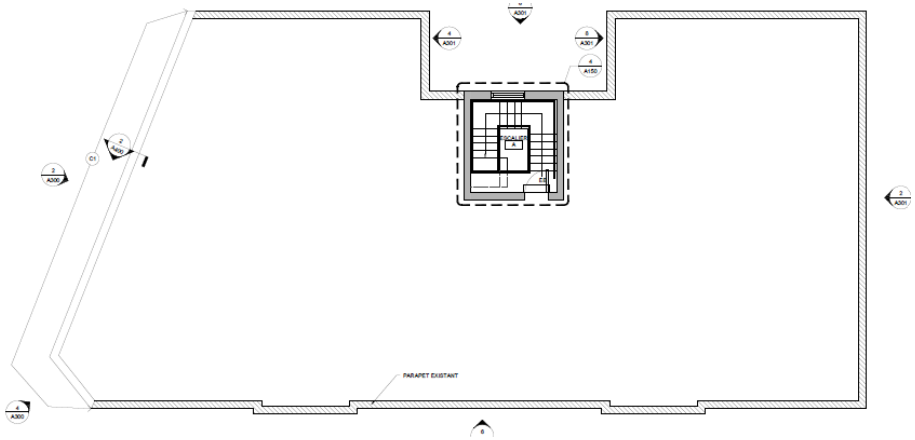


PROPOSÉ

TOIT



EXISTANT



PROPOSÉ



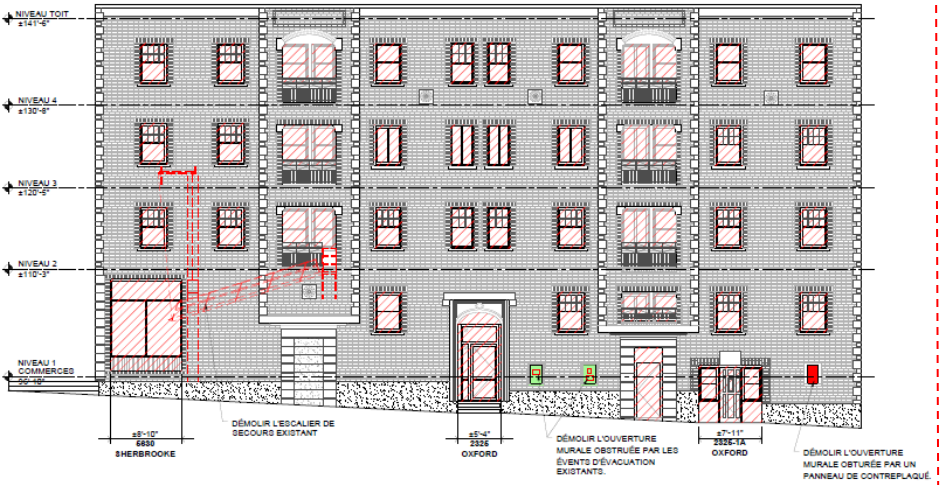
EXISTANT



PROPOSÉ

ÉLÉVATION AV. D'OXFORD

5626, RUE SHERBOOKE OUEST – TRANSFORMATION - **3003593455**



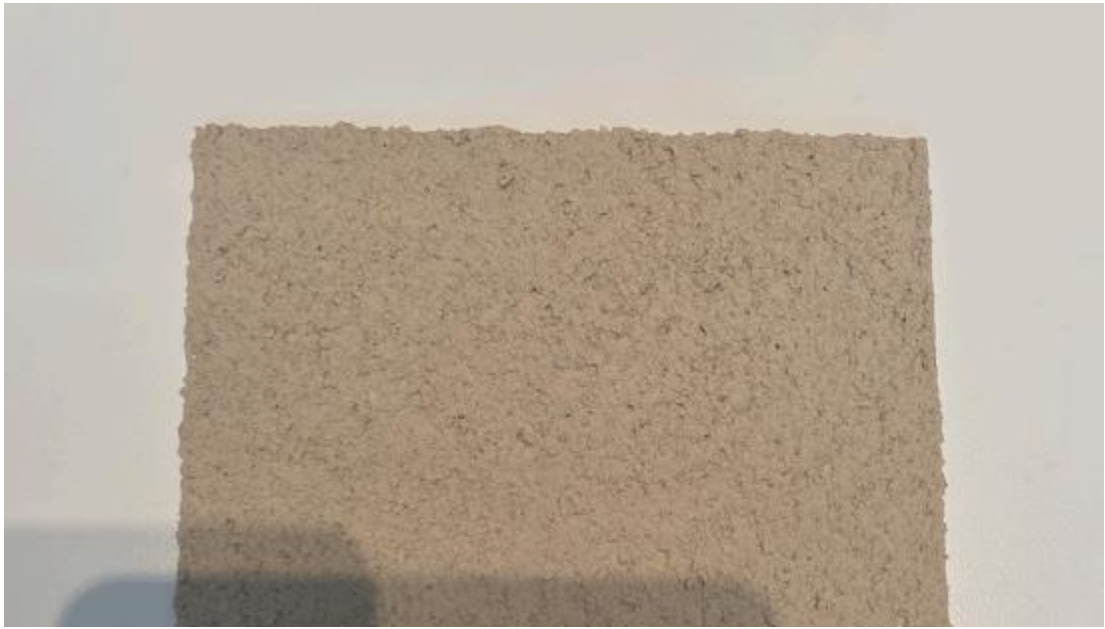
EXISTANT



PROPOSÉ



photo de la nouvelle brique sur le mur existant- la nouvelle brique est presque identique à l'existant



Adex Ultraflex-fine 104, couleur 1140-3C pour agencer les coins du bâtiment en béton préfabriqué

GUILLOTINE SIMPLE OU DOUBLE HYBRIDE ALUMINUM
SINGLE OR DOUBLE HYBRID ALUMINUM HUNG



*CERTAINES RESTRICTIONS S'APPLIQUENT POUR LA CERTIFICATION ENERGY STAR 2020 / SOME RESTRICTIONS APPLY FOR ENERGY STAR 2020 CERTIFICATION



Volet Dimensions simple *Single Dimensions Sash*
Volet Dimensions double *Double Dimensions Sash*
Volet contemporain simple *Single Contemporary Sash*
Volet contemporain double *Double Contemporary Sash*

SPÉCIFICATIONS *SPECIFICATIONS*

- Homologué par Energy Star 2020 (certaines restrictions s'appliquent)
  Energy Star 2020 certified (some restrictions apply)
- Produit testé et qui respecte les normes de la NAFS
  Product tested and complying with NAFS standards
- Cadre de 5$^{1/8}$" favorisant le positionnement du vitrage dans la partie chaude du mur
  5 1/8" frame accommodating the positioning of the glass within the warm part of the wall
- Quincaillerie de qualité supérieure
  Superior quality hardware
- Extrusion d'aluminium de qualité avec peinture cuite de norme AAMA 2604
  Quality aluminum extrusion using powder coat paint complying with AAMA 2604 standards



OPTIONS *OPTIONS*

- Volet de style ***DIMENSIONS*** exclusif ou ***CONTEMPORAIN***
  DIMENSIONS exclusive or CONTEMPORARY style sash
- Unité scellée en verre ***DOUBLE*** ou ***TRIPLE***
  DOUBLE or TRIPLE glazed sealed units
- Intercalaire en acier inoxydable ***SWISS SPACER NOIR*** (standard)
  BLACK SWISS SPACER (standard) stainless steel spacer
- Multitude de moulures à brique et option d'installation (voir page 39)
  Multitude of brick mouldings and optional installation (see page 39)

QUINCAILLERIE *HARDWARE*

- Barrure automatique pratique et quincaillerie de qualité supérieure
  Handy automatic lock and superior quality hardware



OPTIONS DISPONIBLES
OPTIONS AVAIABLES

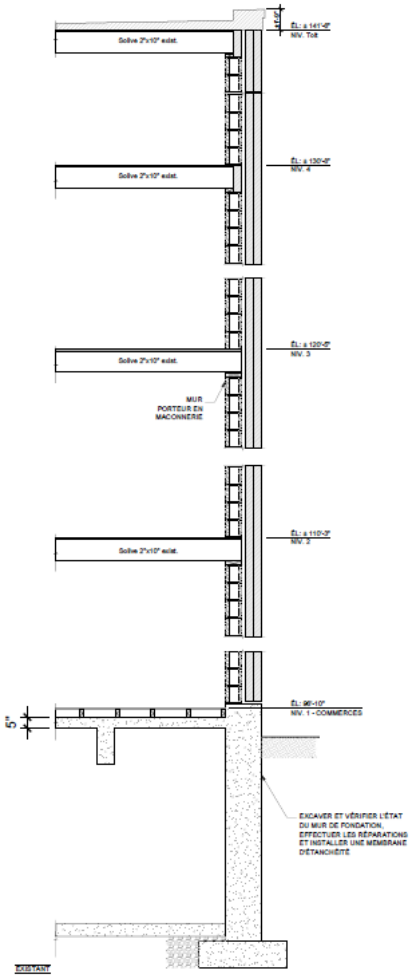
CARRELAGE TUBULAIRE
Étain, blanc, or, argent
TUBULAR CAMING
Pewter, white, gold, silver



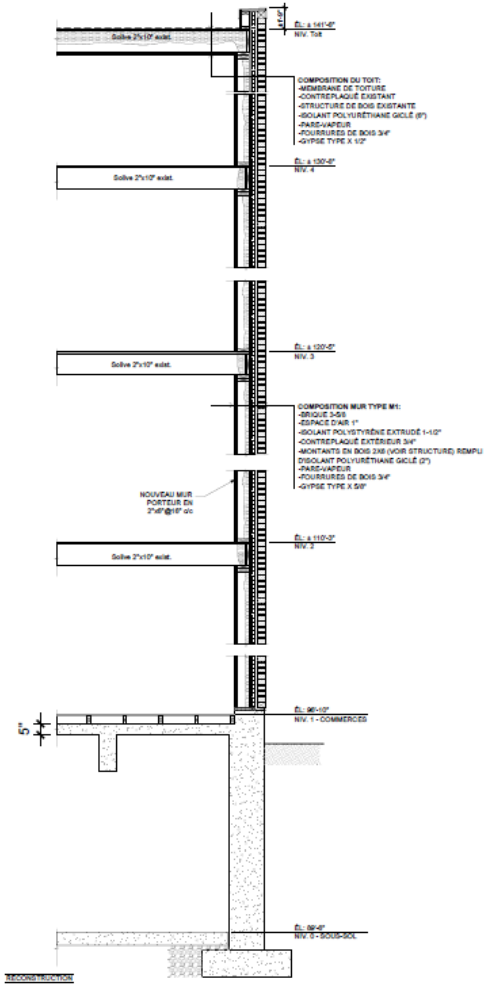
- Fenêtre hybride (intérieur PVC, extérieur aluminium), couleur noir extérieur. Fiche technique ci-joint. À noter que nous avons pris l'option carrelage tubulaire en Pewter décrit sur la page 6 du pdf.

COUPE DE MURS

5626, RUE SHERBOOKE OUEST – TRANSFORMATION - **3003593455**



EXISTANT



PROPOSÉ

ANALYSE

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

RÈGLEMENT 01-276: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 108

Articles	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
113	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	Les composantes décoratives de la façade seront récupérées afin d'être réinstallées sur la façade, et la brique de remplacement s'apparente à celle d'origine. La composition des vitrines du RDC s'inspire de la composition d'origine du bâtiment;
114	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	Les escaliers extérieurs sont remplacés par des balcons pour les logements;
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;
	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	
	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	NA	
	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	NA	
	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;		
	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	L'intervention contribue à préserver et à mettre en valeur le patrimoine architectural;

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

Usage conditionnel – **2074-2078, Boulevard Décarie**

Autoriser, en vertu du Règlement sur les usages conditionnels (RCA06 17097), l'usage habitation sous le niveau du rez-de-chaussée, pour le multiplex isolé situé au 2074-2078, Boulevard Décarie (lot 4 139 693) - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003589194.

2025/10/15
5160, boulevard Décarie – 6e étage

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA– **2074-2078, Boulevard Décarie**

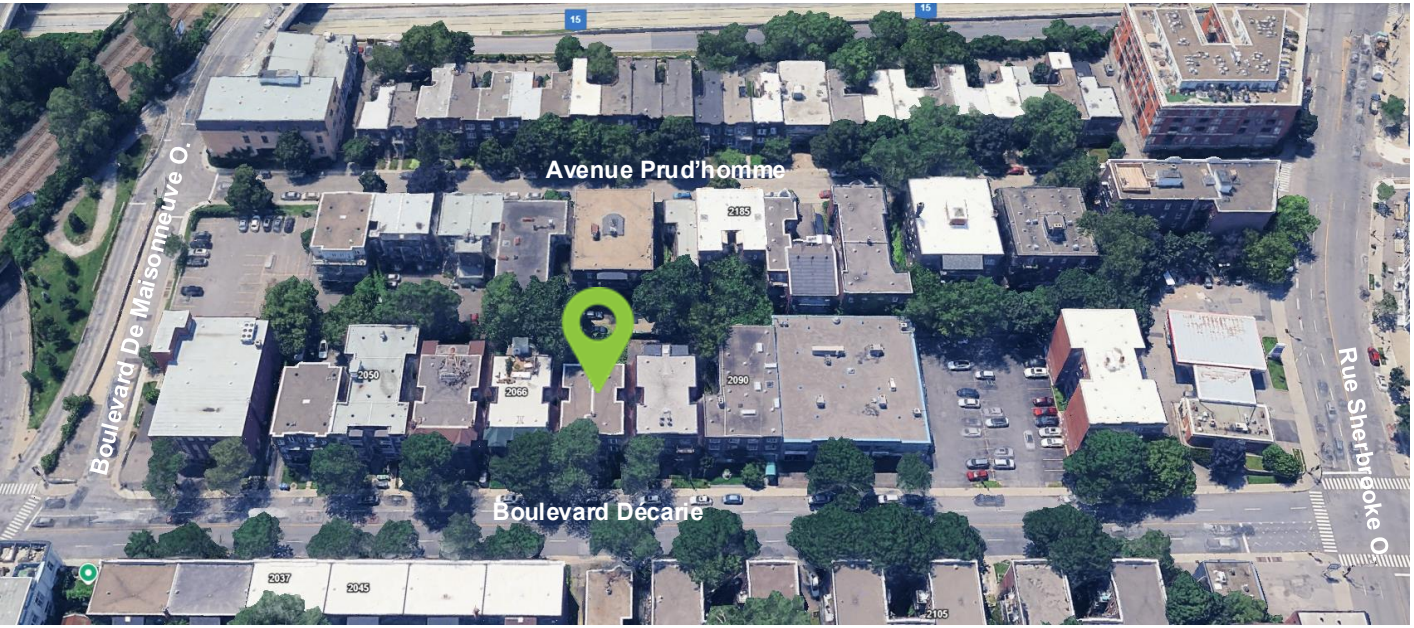
Approuver, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier les ouvertures du sous-sol du mur de façade du bâtiment multifamilial isolé situé au 2074-2078, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003533538.

2025/10/15
5160, boulevard Décarie – 6e étage

ÉTUDE DU DOSSIER

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

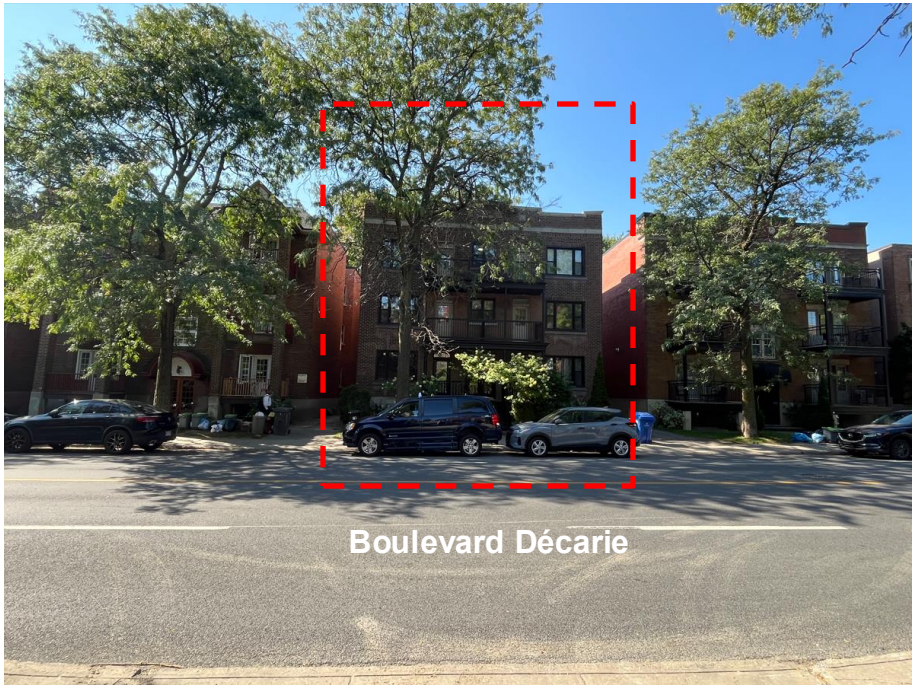
CONTEXTE URBAIN



- District Notre-Dame-de-Grâce
- Zone 0761
- Année de construction 1926
- 6 logements
- Secteur à normes B



BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE



2066, bd Décarie



2074, bd Décarie



2084, bd Décarie



BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE



Boulevard Décarie vers le nord

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE

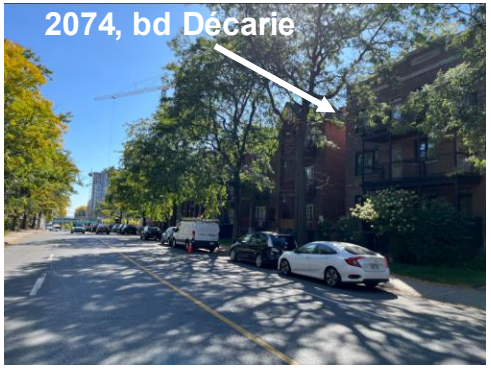


Boulevard Décarie vers le nord

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE



Boulevard Décarie vers le nord



Ouest



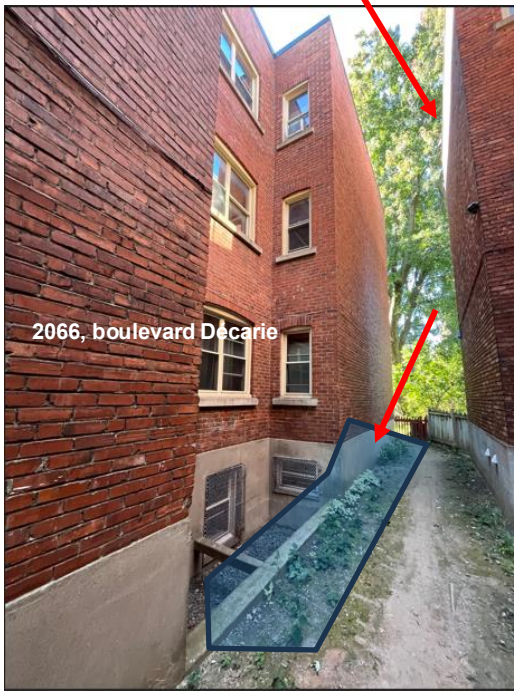
Est

Boulevard Décarie vers le sud

ZONE DE CUVETTE



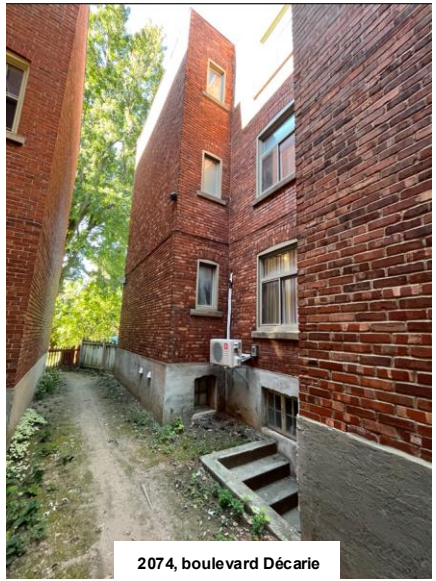
2066, boulevard Décarie



Cour latérale ouest

2066, boulevard Décarie

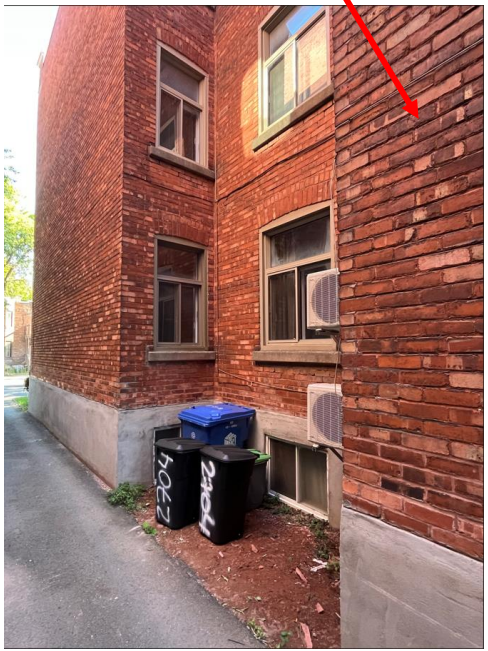




ZONE DE CUVETTE



2074, boulevard Décarie



Cour latérale nord

2066, boulevard Décarie





Objectifs

1. La résilience du bâtiment

2. La protection du patrimoine bâti

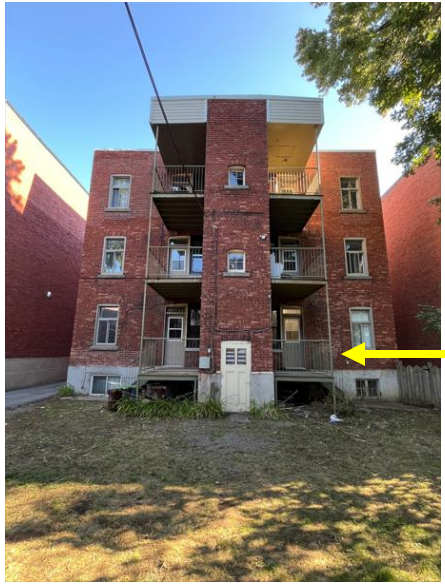
3. La création de logements de qualité, agréables ainsi que le maintien des espaces fonctionnels et techniques

LE PROJET

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

ÉTUDE DU DOSSIER

IMPLANTATION – PROPOSÉE

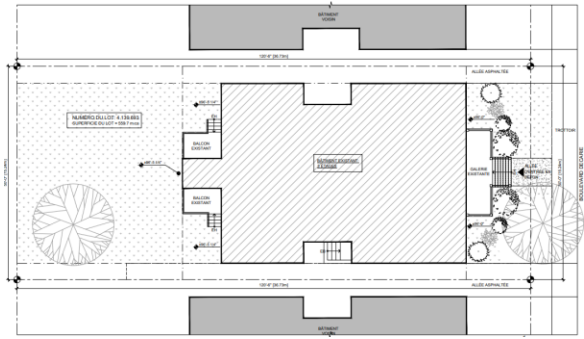


COUR ARRIÈRE

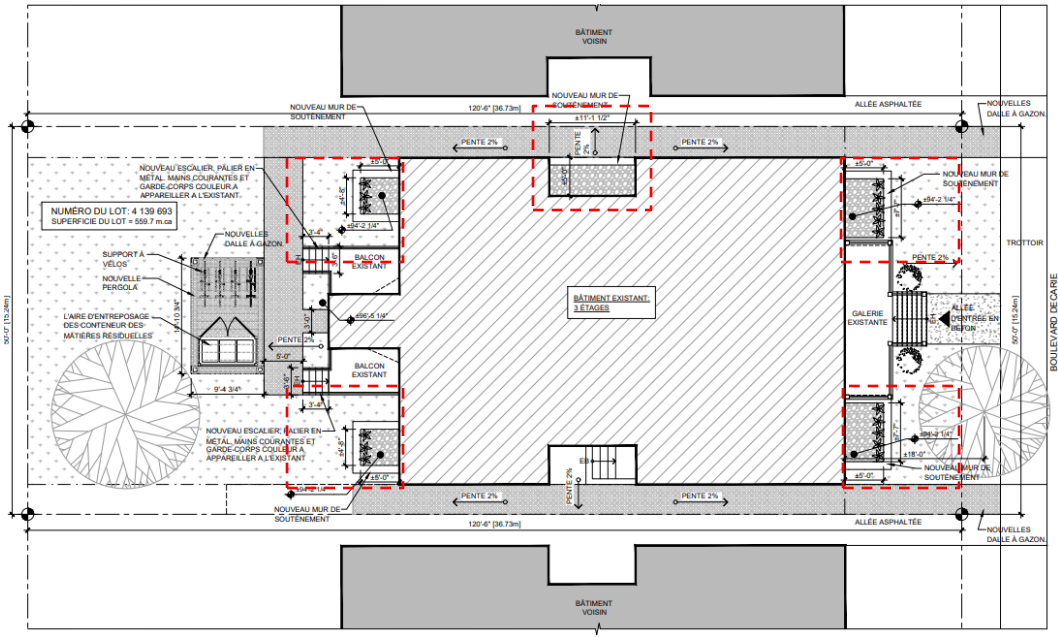




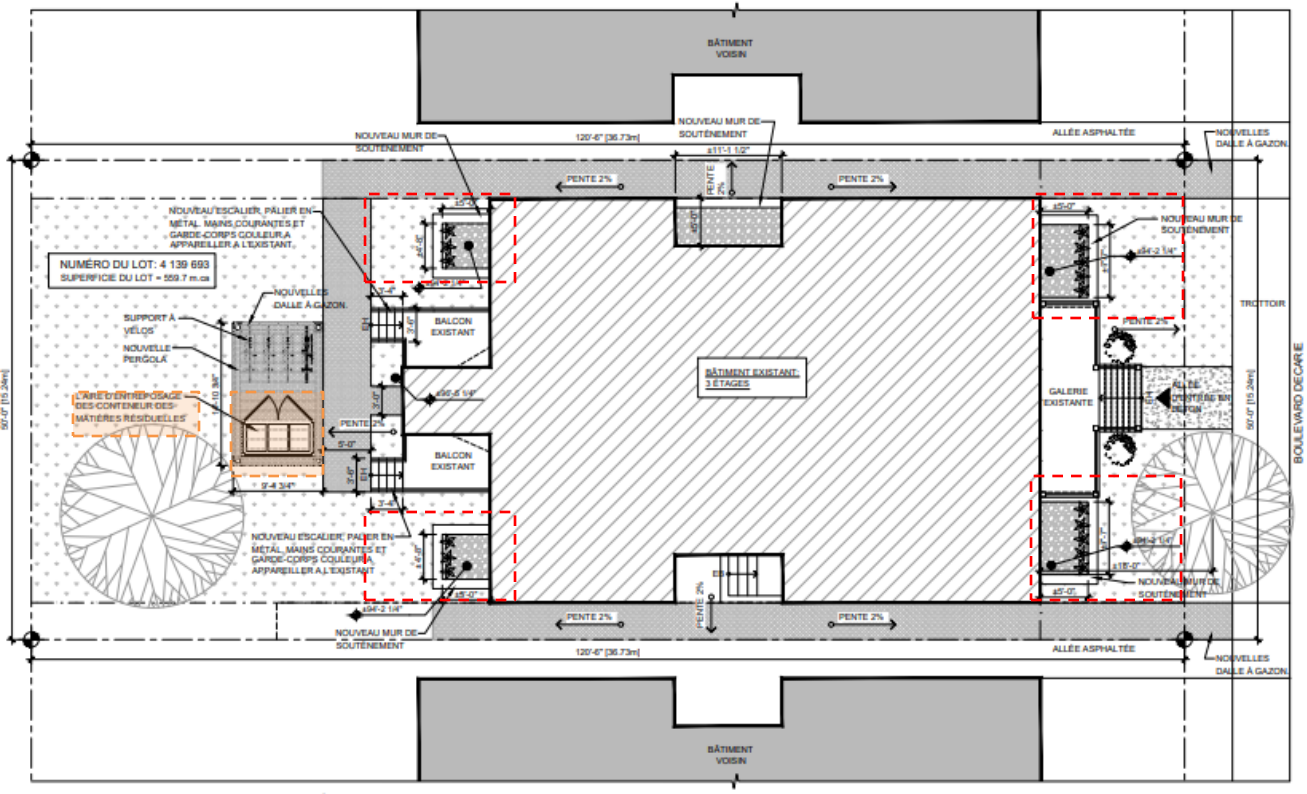
COUR LATÉRALE NORD



IMPLANTATION EXISTANTE



PROJET - PLAN EXTÉRIEUR PROPOSÉ



PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ

SCALE / ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"

SOMMAIRE		
VERDISSEMENT		
SUPERFICIE DU LOT	6 025 pi.ca.	
SUPERFICIE DE VERDISSEMENT	±2 272 pi.ca.	
TAUX DE VERDISSEMENT (MIN. 30%)	38%	
SUPERFICIE DES LOGEMENTS		
LOGEMENTS EXISTANTES (6)	±5 744 pi.ca.	±533 m²
LOGEMENTS AJOUTÉS (2)	±1 665 pi.ca.	±155 m²
TOTAL (8 LOGEMENTS)	±7 409 pi.ca.	±688 m²
UNITÉ DE STATIONNEMENT DE VÉLO - Règlement 01-276, article 614		
RATIO	NOMBRE REQUIS	
1/ 70 m²	10	
L'AIRE D'ENTREPOSAGE DES MATIÈRES RÉSIDUELLES - Règlement 01-276, article 153.1		
EMPLACEMENT	SUPERFICIE	
COUR ARRIÈRE	±29 pi.ca.	

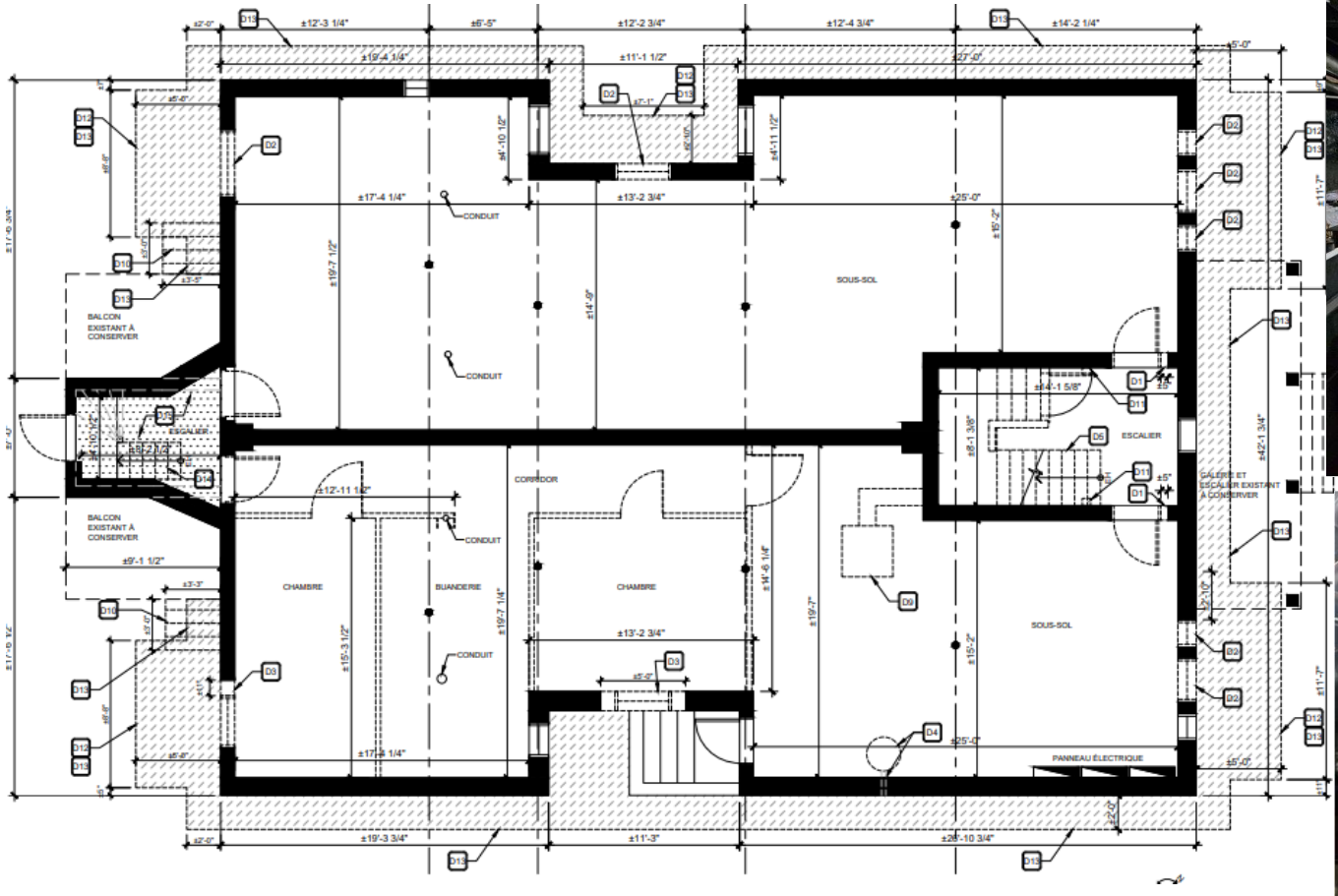
LÉGENDE

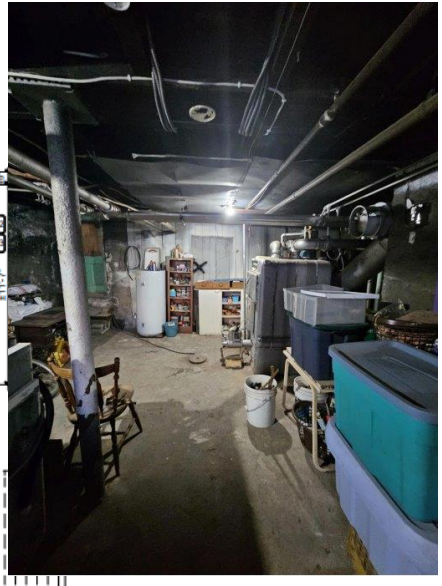
- LIGNE DE PROPRIÉTÉ
- PORTE D'ENTRÉE
- ALLÉE D'ENTRÉE EN BÉTON
- GAZON
- GRAVIER
- NOUVEAUX DALLES À GAZON "TURFSTONE PAVER 100" PAR PERMACON.

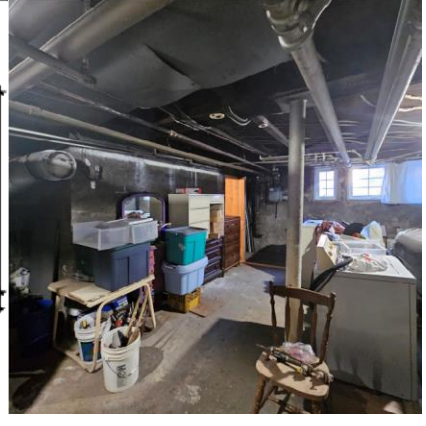


- ARBRE EXISTANT

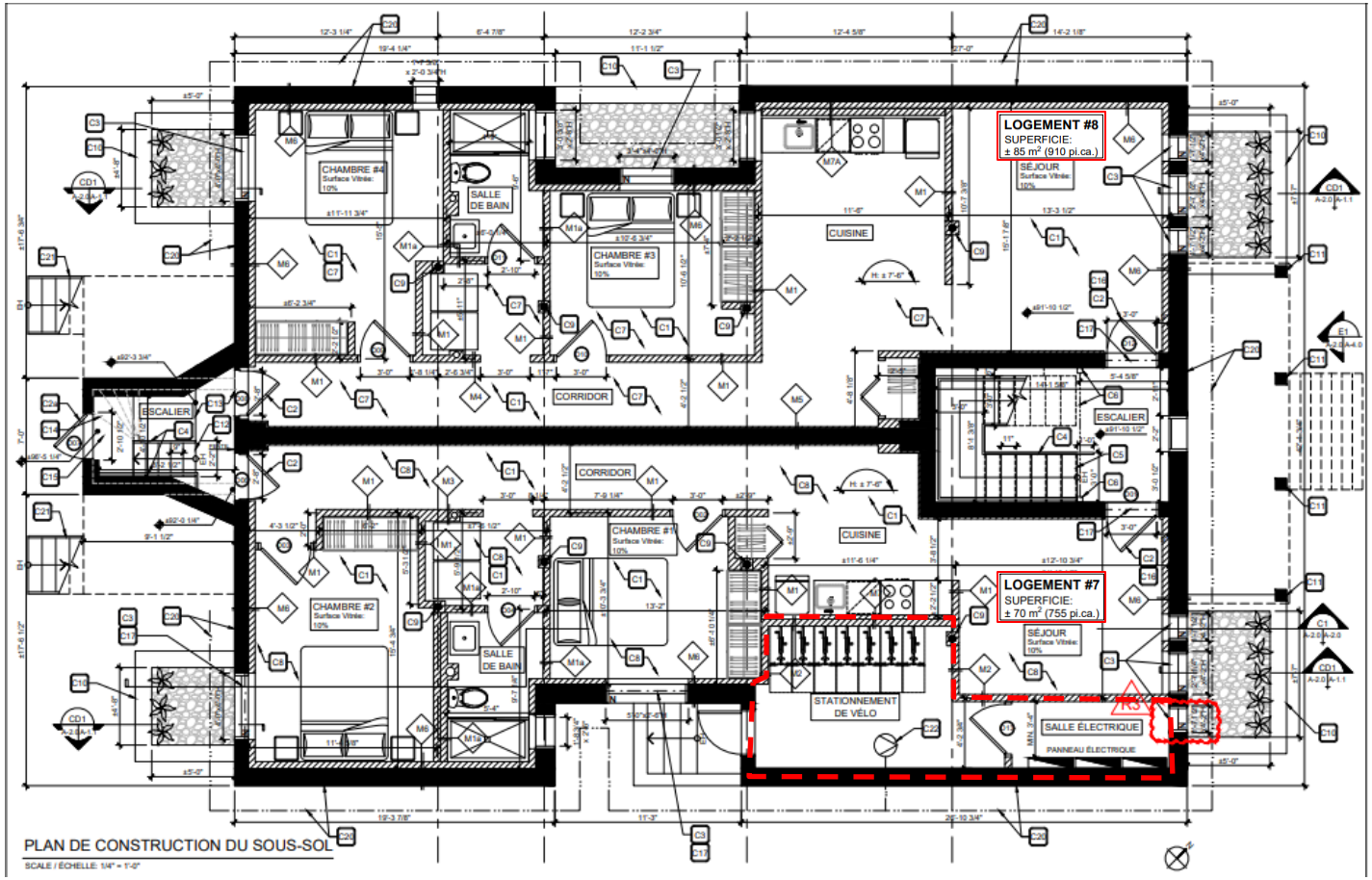
PROJET - PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT



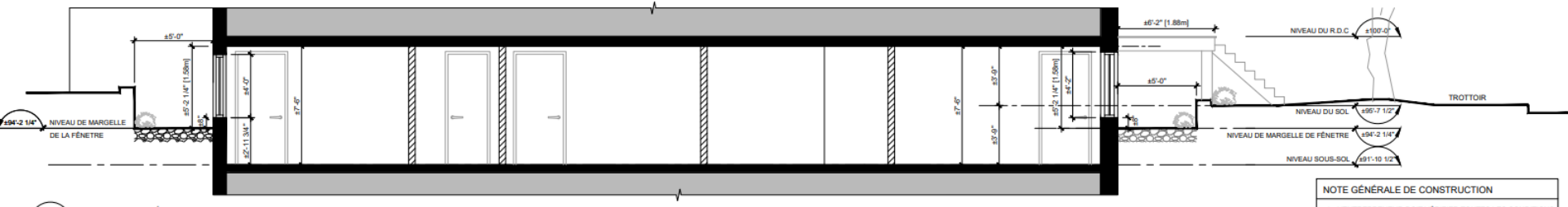




PROJET - PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ



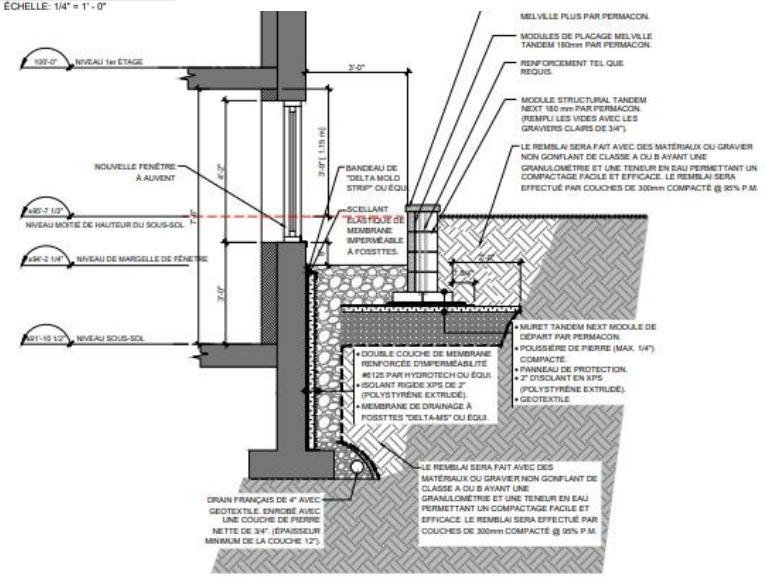
PROJET - COUPE



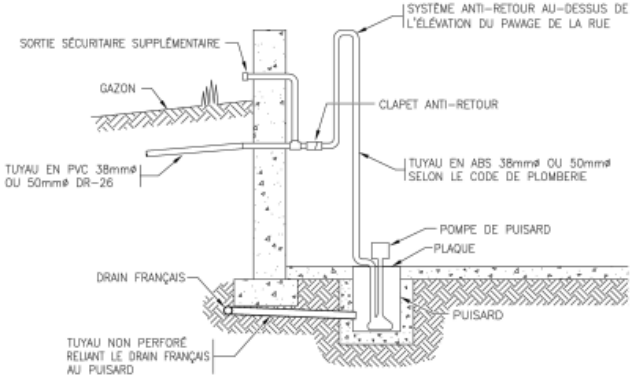
C1 COUPE SCHÉMATIQUE
A-2.0 | A-2.0 ÉCHELLE: 1/4" = 1' - 0"

NOTE GÉNÉRALE DE CONSTRUCTION

1. L'ENTREPRENEUR DOIT VÉRIFIER TOUTES LES CONDITIONS ET LES DIMENSIONS SUR LE SITE. IL DOIT RAPPORTER IMMÉDIATEMENT À L'ARCHITECTE TOUTE DIVERGENCE PAR



CD1 COUPE DÉTAILLÉE
A-1.1 | A-2.0 ÉCHELLE: 1/2" = 1' - 0"



ES1 ESQUISSE SCHÉMATIQUE - CLAPET ANTI-RETOUR
A-2.0 ÉCHELLE: AUCUNE

PROTECTION CONTRE LES INONDATIONS

JACKSON PLOMBERIE

PLOMBERIE JACKSON
320-3700 Rue Griffith,
H4T 2B3, Saint-Laurent QC.
514-817-1293

Subject: 2074 Bs Decarie, Montreal, Qc, H4A 3J3 June 18,2025

To whom it may concern,

I can confirm that we have installed the anti-return valve for the sewage and rainwater system at the property located at 2074 Bd Decarie, Montreal, QC, H4A 3J3. Additionally, a French drain system will be implemented around the building. Both a bathroom fan exhaust and a kitchen exhaust have also been included.

Should you have any further inquiries, please feel free to contact us.

Thank you.

Sincerely,

Wessam Tayeh
Master Plumber

PROJET - ÉLÉVATION PRINCIPALE – PIIA – MODIFICATION DES OUVERTURES AU SOUS-SOL (Demande 3003533538)



Article 105 – (01-276)

Le remplacement de fenêtres, portes et portes de garage dans un secteur significatif est en tout temps permis, ***pourvu que la forme et la grandeur de l'ouverture ne soient pas modifiées.***

Permis pour remplacer les portes et fenêtres délivré en 2013 (3000328424-13)





Élévation existante

Article 113 – (01-276)

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.



Élévation proposée

PROJET - AUTORISATION

- Autoriser l'aménagement de deux (2) logements au niveau du sous-sol.
- Autoriser les plans pour la modification des fenêtres du sous-sol, en façade (secteur à normes B).

ANALYSE DAUSE

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

POINTS FORTS DU PROJET

- Le projet propose des dalles de gazons dans les cours latérales.
- Les nouveaux logements seront protégés adéquatement contre les inondations.
- Les nouveaux logements sont d'une qualité satisfaisante.
- Les nouvelles fenêtres reprennent les caractéristiques architecturales et la trame des fenêtres existantes sur le bâtiment et permettent un meilleur éclairage naturel des nouveaux logements au sous-sol.

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

DOSSIER : usage conditionnel pour l'ajout de logements sous le rez-de-chaussée - 3003589194

ADRESSE : 2074, Boulevard Décarie

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 zones de cuvette identifiées sur le site. Le niveau inférieur des fenêtres de la façade est situé sous le niveau du sol afin d'offrir un plus grand éclairage naturel. Le risque d'inondation semble faible. Des margelles sont proposées 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. De plus les cours latérales seront aménégées et des pentes de 2% sont prévues pour l'écoulement de l'eau vers le domaine public et la cour arrière.
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 fera l'objet d'un réaménagment qui pévoit un verdissement d'au moins 25% du site.
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	Le requérant a fourni une lettre d'un plombier confirmant la présence d'un clapet ntiretour et de l'installation d'un drain français. 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.	Respecté	Le projet projeté partage une entrée commune à l'ensemble des logements de l'immeuble à l'avant et d'une issue à l'arrière. Il propose également des margelles pour les fenêtres en facade et arrière afin de sécuriser davantage ces ouvertures aux risques d'inondation.

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

DOSSIER : usage conditionnel pour l'ajout de logements sous le rez-de-chaussée - 3003589194

ADRESSE : 2074, Boulevard Décarie

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
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 est situé dans un secteur significatif à normes B. Le projet prévoit la modification des ouvertures en façade et sur le mur arrière au sous-sol afin d'aménager des margelles. Puisque ces travaux impliquent une modification d'une caractéristique architecturale du bâitment sur la façade, cet élément doit être étudié en vertu du critère énoncé à l'article 113 du Règlement d'urbanisme (01-276)
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

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

DOSSIER : usage conditionnel pour l'ajout de logements sous le rez-de-chaussée - 3003589194

ADRESSE : 2074, Boulevard Décarie

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
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;	Respecté	Les logements sont de dimensions acceptables (85 m^2 et 70 m^2) et répondront à un besoin des locataires. Des extracteurs d'air sont prévus pour chacune des salles de bain construite.
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 (6 existants) 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 d'ajouter une aire d'entreposage des conteneurs des matières résiduelle. Toutefois, cette aire devrait être utilisée 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 cour arrière sera gazonnée et la construction d'une pergola est projetée pour protéger le stationnement extérieur pour vélos et l'aire d'entreposage des conteneurs. Il y aurait avantage à bonifier cet aménagement afin de proposer des espaces plus intéressant pour les résidents, mais comme il y a des locataire au rez-de-chaussée, la cohabitation pourrait être délicate.
f) la qualité d'intégration de l'usage projeté au milieu d'insertion, en lien avec l'occupation et l'aménagement des espaces extérieurs, est assurée notamment par une cour anglaise d'une profondeur permettant d'établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue, ainsi qu'un dégagement en hauteur et une gradation appropriée de la dénivellation.	Non applicable	Aucune cour anglaise n'est proposée.

Approuver, 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 du sous-sol du mur de façade du bâtiment multifamilial isolé situé au 2074-2078, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3003533538.

DOSSIER : 3003533538

ADRESSE : 2074 BOULEVARD DÉCARIE

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
SECTION V **SECTEUR S SOUMIS À DES CRITÈRES (VOIR ARTICLE 106)**		
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.	Respecté	Les nouvelles fenêtres reprennent les caractéristiques architecturales et la trame des fenêtres existantes sur le bâtiment et permettent un meilleur éclairage naturel des nouveaux logements au sous-sol.

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 (3003589194) et à l'article 113 du Règlement d'urbanisme de de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) (PIIA- 3003533538) 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 de qualité satisfaisante;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment quant à sa résilience;
- La modification des ouvertures du sous-sol, sur le mur de façade, est conforme au critère d'évaluation du règlement 01-276.

Et ce, à condition:

- Que les aménagements soient réalisés tel que proposés (margelles, verdissement, dalles de gazons, espace pour les matières résiduelles et pour le stationnement extérieur pour les vélos).