Séance du comité consultatif d'urbanisme
17 décembre 2025 - 18h
5160, boul. Décarie, 6e étage, salle Côte-des-Neiges

ORDRE DU JOUR

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

- Milany Thiagarajah, présidente
- Khalil Diop, membre titulaire
- Isabelle Dumas, membre titulaire
- Jacqueline Manuel, membre titulaire
- Jean Barré Dufresne, membre titulaire
- Eliza Rudkowska, membre titulaire
- Rachel Laurendeau, membre titulaire
- Rana Hatmal, membre substitut

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

- Samir Admo, directeur
- Sébastien Manseau, chef - division urbanisme
- Patrick Bouffard, chef d'équipe - conseiller en aménagement
- Jean-Simon Laporte, architecte
- Frédérick Alex Garcia, architecte

Invité(e)s - Autres

- Alexandra D'Amours, cheffe de cabinet

1. Ouverture de l'assemblée

2. Lecture et adoption de l'ordre du jour

3. Approbation du procès-verbal de la séance du 15 octobre 2025

4. Dossiers à l'étude

4.1 3345, avenue Glencoe - PIIA – F. Demers - 5 min
Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à transformer un perron en cour latérale gauche et à ajouter un perron en cour latérale droite du bâtiment unifamilial isolé situé au 3345, avenue Glencoe - dossier relatif à la demande de permis 3003512815.

4.2 4909-4911, avenue de Melrose - PIIA - F. Demers - 5 min
Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à transformer le perron du duplex jumelé situé au 4909-4911, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3003608477.

4.3 2247, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA - F. Demers - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les saillies en cour avant du bâtiment multifamilial isolé situé au 2247, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003558540.

4.4 3554, avenue Marcil - PIIA - F. Demers - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à ajouter une ouverture sur le mur latéral du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3554, avenue Marcil - dossier relatif à la demande de permis 3003610264.

4.5 6255, place Northcrest – Usage conditionnel - 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 multiplex isolé situé au 6255, place Northcrest - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003605934.

4.6 5223, boulevard Décarie - PPCMOI - P. Bouffard - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande visant à autoriser l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement de salles d'enseignement pour le local commercial situé au 5223, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande 3003611214.

4.7 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA - F. Garcia - 20 min

Étudier, conformément Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et 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 Collège Jean-de-Brébeuf situé au 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003538945.

4.8 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA - F. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer 3 cours anglaises et à refaire l'entrée du garage et les murs de soutènement du bâtiment multifamilial isolé situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003603820.

4.9 4203, avenue de Hampton - PIIA - F. Garcia - 10 min

Étudier, conformément au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et 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 ajouter une nouvelle ouverture au mur latéral et à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4203, avenue de Hampton - dossier relatif à la demande de permis 3003603233.

4.10 7505, avenue de Dieppe - PIIA - F. Garcia - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 7505, avenue de Dieppe - dossier relatif à la demande de permis 3003600914.

4.11 3560, avenue Grey - PIIA - F. Garcia - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé, ainsi que celui de la dépendance, situés au 3560, avenue Grey - dossier relatif à la demande de permis 3003615076.

4.12 4100, avenue Madison - PIIA - F. Garcia - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4100, avenue Madison - dossier relatif à la demande de permis 3003574143.

4.13 5445, Boulevard Décarie - PIIA – J.-S. Laporte - 10 min

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

4.14 6961 à 6965, rue Saint-Jacques - PIIA – J.-S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à agrandir un garage situé au 6961 à 6965, rue Saint-Jacques - dossier relatif à la demande de permis 3003546577.

4.15 5724, chemin de la Côte-Saint-Antoine - PIIA – J.-S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre - Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à ajouter une construction hors toit au bâtiment unifamilial jumelé situé au 5724, chemin de la Côte-Saint-Antoine - dossier relatif à la demande de permis 3003568465.

4.16 5330, avenue Saint-Ignatius - PIIA – J.-S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à agrandir un bâtiment unifamilial jumelé situé au 5330, avenue Saint-Ignatius - dossier relatif à la demande de permis 3003480635.

4.17 3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA – J.-S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant à remplacer un ensemble de fenêtres au niveau B du bloc 7 de l'hôpital Sainte-Justine situé au 3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3003593074.

4.18 4133, avenue de Marlowe - PIIA – J.-S. Laporte - 10 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier le parement ainsi que certaines ouvertures sur le mur latéral du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4133, avenue de Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3003610839.

4.19 3414-3418, avenue Lacombe - PIIA – J.-S. Laporte - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à modifier le volume d'un triplex jumelé situé au 3414 à 3418, avenue Lacombe - dossier relatif à la demande de permis 3003599977.

4.20 3420-3424, avenue Lacombe - PIIA – J.-S. Laporte - 5 min

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), le projet visant à modifier le volume d'un triplex jumelé situé au 3420 à 3424, avenue Lacombe - dossier relatif à la demande de permis 3003599979.

5. Varia

5.1 3380, avenue Ridgewood - PIIA – C. Mosdale - 5 min

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à abattre 2 arbres sur le terrain du bâtiment multifamilial isolé situé au 3380, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003609260.

6. Levée de l'assemblée

Cet ordre du jour a été approuvé le 17 décembre 2025 par le comité.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

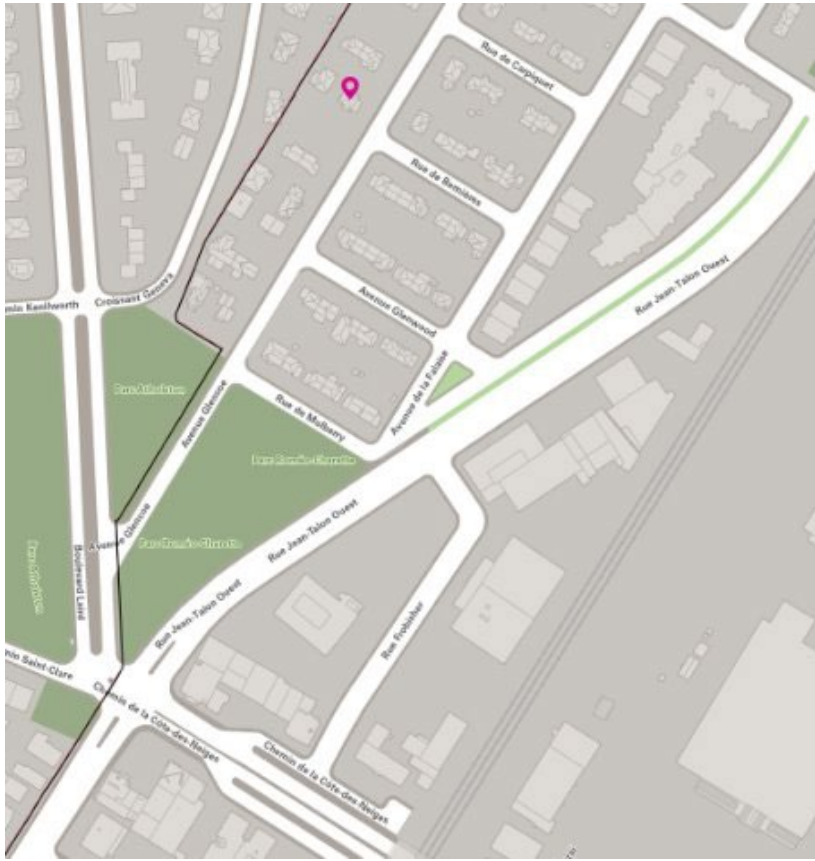
Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à transformer une galerie en cour latérale gauche et un perron en cour avant du bâtiment unifamilial isolé situé au 3345, avenue Glencoe - dossier relatif à la demande de permis 3003512815.

2025/12/17

CONTEXTE

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



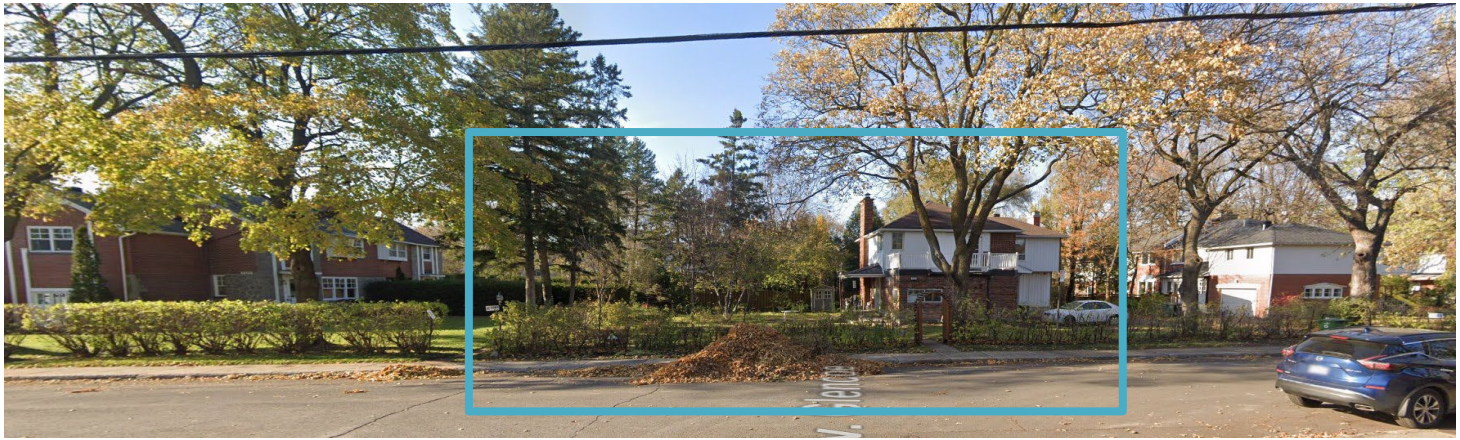


District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Darlington	0988	À normes B	Non applicable





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





DESCRIPTION DES TRAVAUX

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

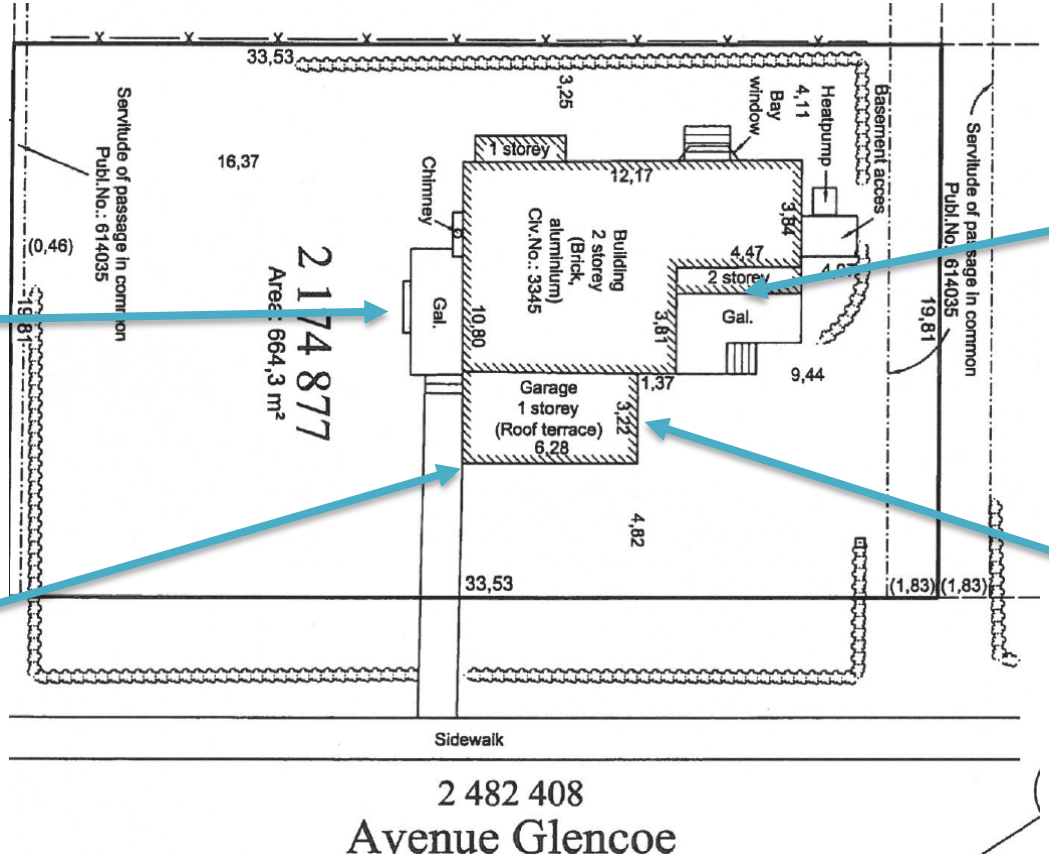
SITUATION EXISTANTE

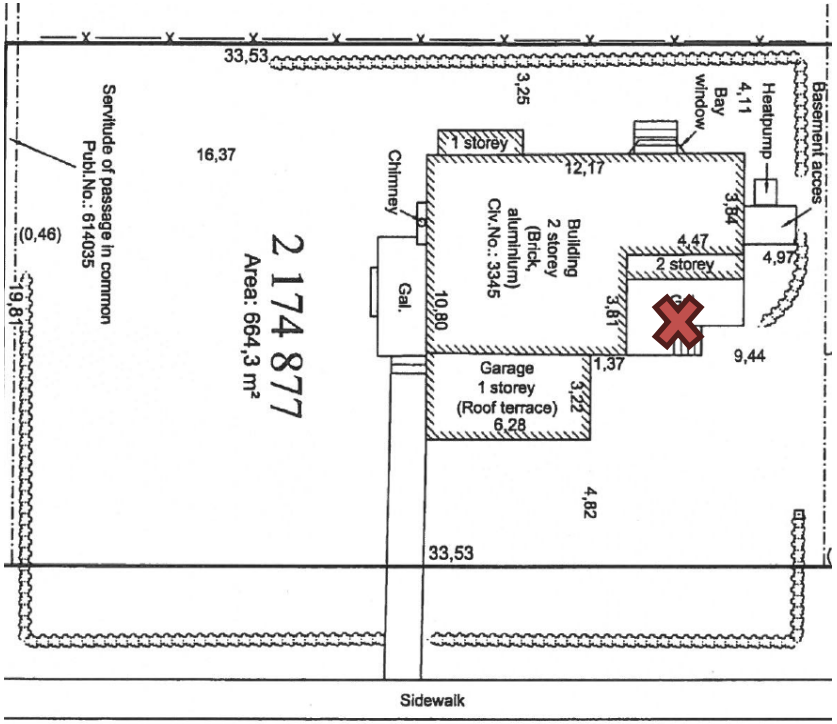


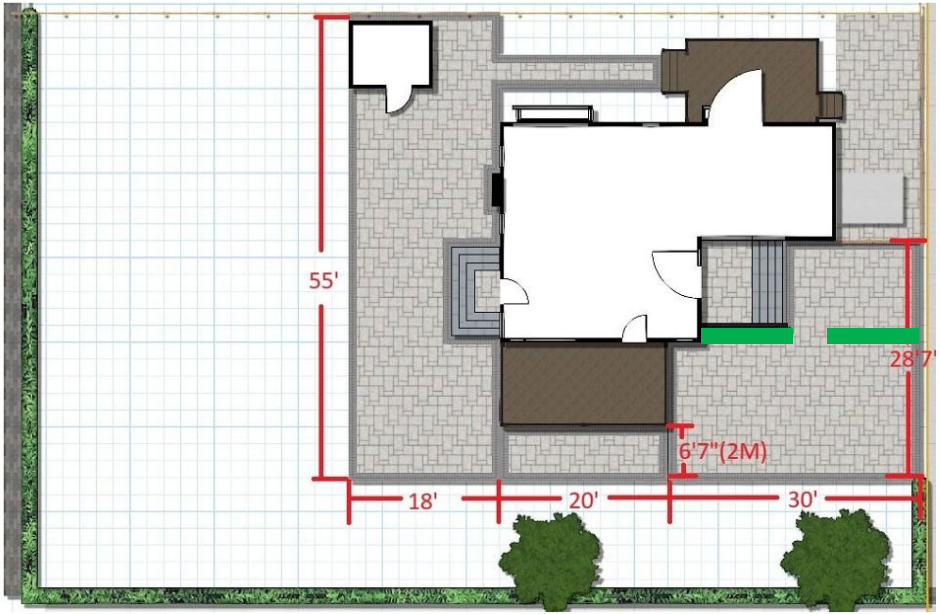









33,53
3,25
4,11
Bay window
Heatpump
Basement acces
Servitude of passage in common
Publ.No.: 614035
16,37
1 storey
12,17
Chimney
Building
2 storey
(Brick,
aluminium)
Civ.No.: 3345
3,64
4,47
2 storey
4,97
(0,46)
19,81
2 174 877
Area: 664,3 m²
Gal.
10,80
3,81
9,44
Garage
1 storey
(Roof terrace)
6,28
1,37
3,22
4,82
33,53
Sidewalk
2 482 408
Avenue Glencoe

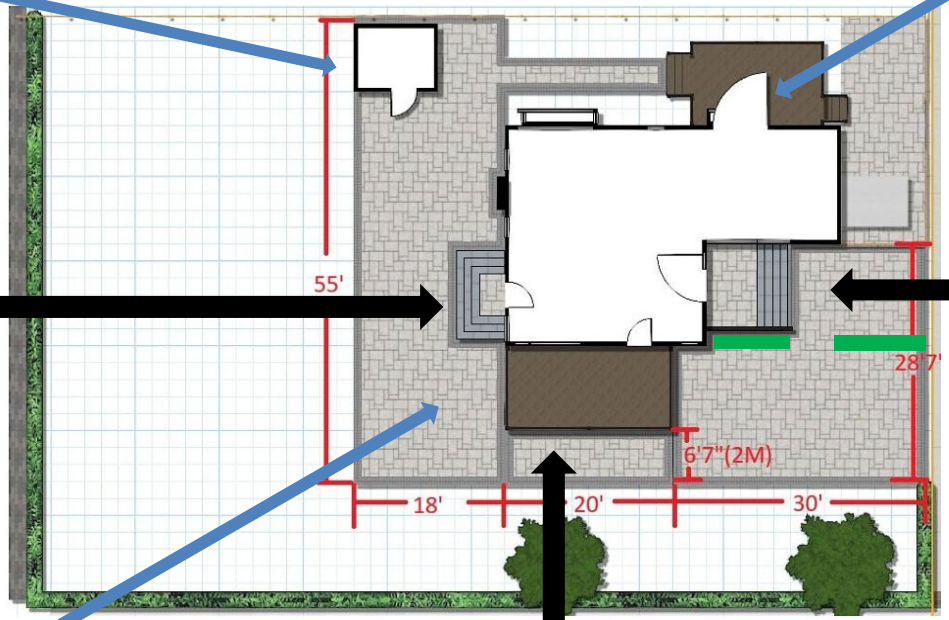

55'
28'7"
6'7"(2M)
18'
20'
30'

Ajout d'un cabanon
(Non visé)

Ajout d'un balcon
(Non visé)

TRANSFORMATION
D'UN PERRON

AJOUT D'UN PERRON



Aménagement au niveau du sol
(Non visé)

REMPLACEMENT DES
GARDES-CORPS

AJOUT D'UN PERRON EN COUR LATÉRALE DROITE



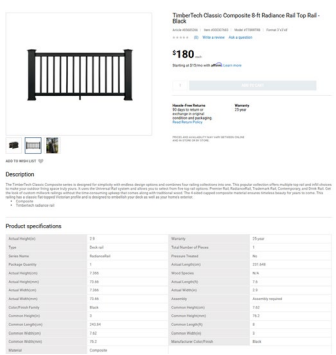
MARCHES

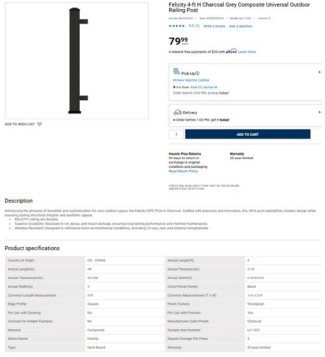


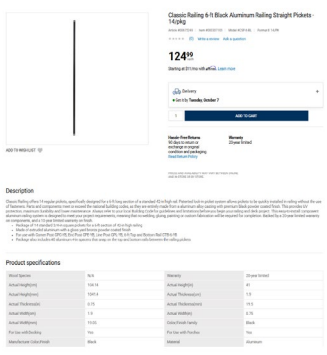
PLANCHER











Garde-corps et mains courantes : Bois composite
Barrotins : Aluminium
Marches et plancher : Pierre

Please see attached file. Only the pickets are the aluminum (really desired). However, even only the picket is aluminum is not acceptable, then it will be treated wood painted in black (last picture).

TRANSFORMATION D'UN PERRON EN COUR LATÉRALE GAUCHE





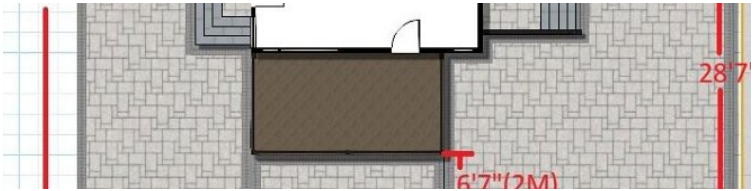


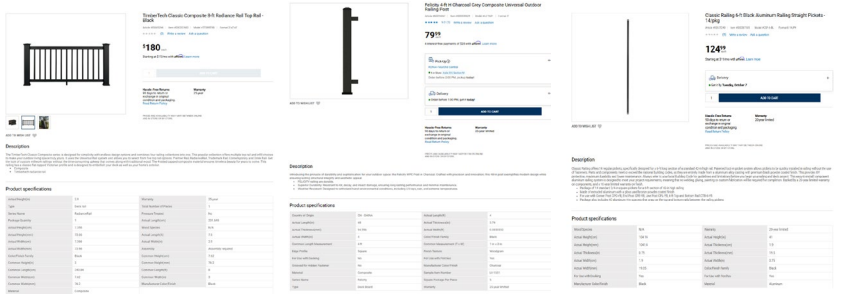


Marches et perron : Pierre

REMPLACEMENT DES GARDES-CORPS SUR LA TERRASSE AU-DESSUS DU GARAGE







Garde-corps : Bois composite
Barrotins : Aluminium

Please see attached file. Only the pickets are the aluminum (really desired). However, even only the picket is aluminum is not acceptable, then it will be treated wood painted in black (last picture).

RECOMMANDATION

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

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

- Installer des garde-corps et mains courantes entièrement en aluminium ou en acier soudé ou en bois peint ou teint.

ANALYSE

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

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

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

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

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

CRITÈRES D'ÉVALUATION

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	NON	Le retrait de la marquise au-dessus du perron en cour latérale gauche et l'ajout d'un perron du côté latéral droit est compatible avec le bâtiment, car ces caractéristiques ne sont pas présentes dans le voisinage. Le choix d'installer des garde-corps en bois avec barrotins en aluminium ne met pas en valeur l'expression et la composition architecturale et pose un problème d'intégration avec le choix de matériel pour le plancher et les marches des perrons.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	NON	L'installation de garde-corps en bois avec barrotins en alumium n'est pas conforme au règlement d'urbanisme 01-276. Le garde-corps ne doit pas être de type mécanique.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OUI	Les modifications proposées s'intègrent bien sur le plan architectural, à l'exception des modèles proposés pour les garde-corps.
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;	NON	La proposition permet en partie d'enrichir le patrimoine architectural, mais le choix d'un modèle de garde-corps en bois et aluminium nuit à la qualité du projet.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

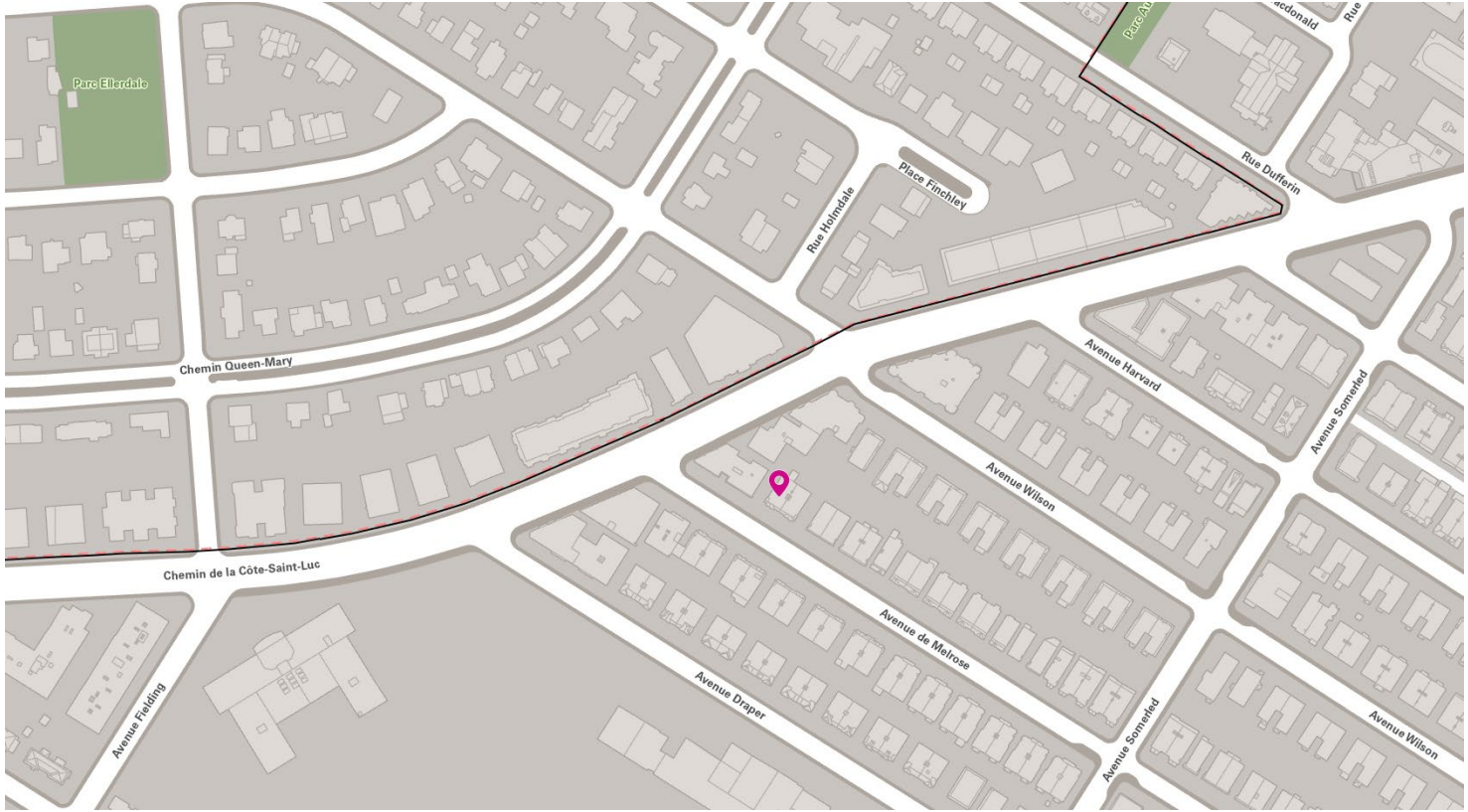
DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à transformer le perron du duplex jumelé situé au 4909-4911, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3003608477.

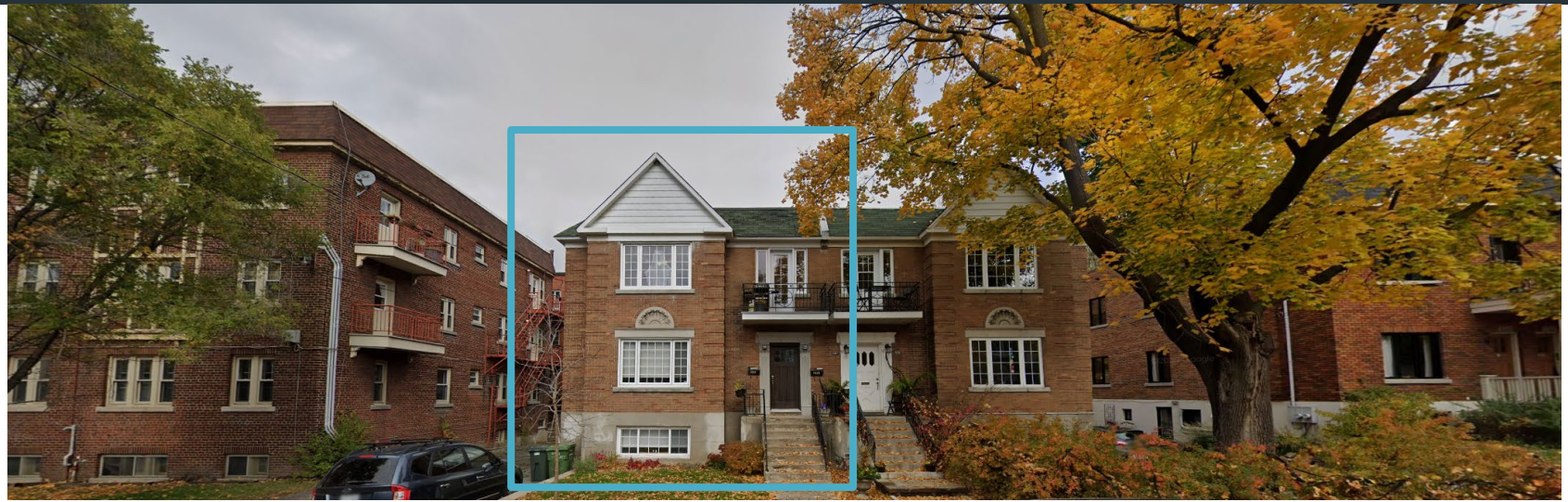
2025/12/17

CONTEXTE

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



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







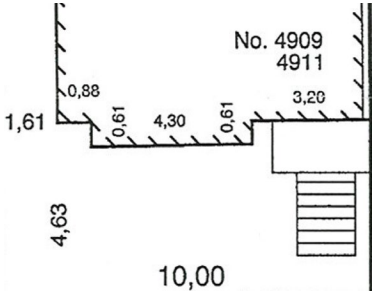
Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Duplex	Jumelé	1949

DESCRIPTION DES TRAVAUX

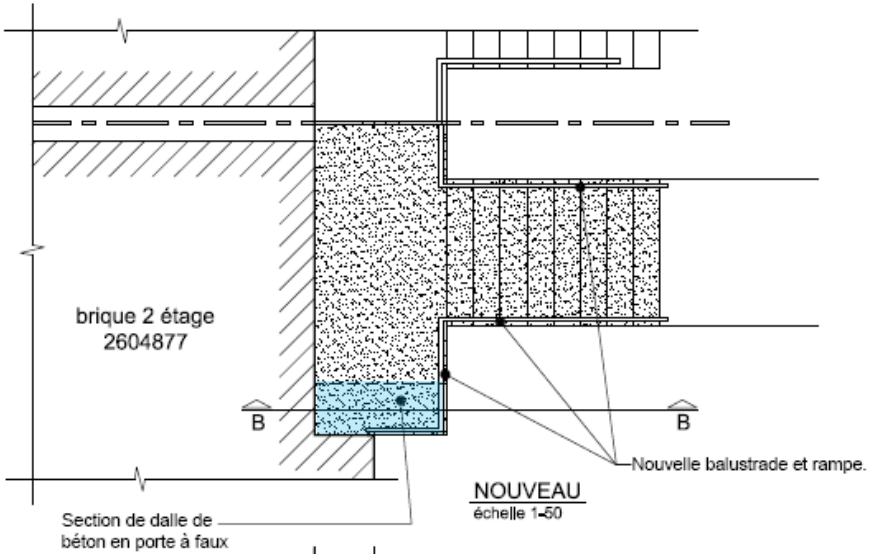
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

SITUATION ACTUELLE

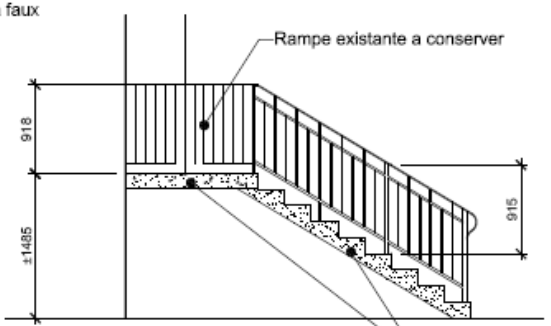




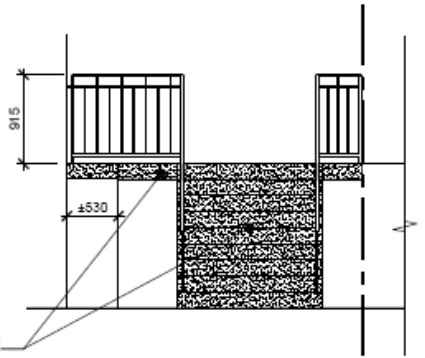




NOUVEAU
échelle 1-50



COUPE B-B
échelle 1-50



ÉLÉVATION 1
échelle 1-50

1 = 50

feuille 2 de 2

SUJET: Remplacement escalier avant

DETAILS DES TRAVAUX:

- Location contenant
- Demolition des escaliers et palier
- Coffrage
- Armature
- Location pompe
- Couler un beton 35 mpa C1 avec air pierre 10 mm
- Finition
- decoffre



MATÉRIALITÉ

- Rampe et garde-corps en aluminium soudé

RECOMMANDATION

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

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

Suggestion : Conserver les dimensions du perron tel que l'existant.

ANALYSE

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

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

- Règlement d'urbanisme (01-276)
  - 106 : Modification à la dimension et l'apparence d'une ou de plusieurs composantes d'une saillie (non conforme à l'article 105.1);

et que le projet doit être évalué selon les critères d'évaluation inscrits au règlement et article suivants :

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

Référence	Critère	Évaluation	Remarques
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 1	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Objectif atteint	La proposition est conforme aux orientations et objectifs des plans et politiques en matière d'aménagement.
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 2	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Objectif partiellement atteint	Le bâtiment visé par la demande est jumelé avec un autre bâtiment avec lequel il a conservé une symétrie au niveau des saillies. La modification à la hauteur des garde-corps requise pour des questions de sécurité ainsi que l'agrandissement du perron nuira à cette symétrie avec le bâtiment voisin et à l'alignement avec le balcon à l'étage.
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 3	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	Non applicable	
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 4	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	Non applicable	
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 5	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Non applicable	
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 6	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Objectif partiellement atteint	Le patrimoine architectural se verra diminuer par perte de symétrie entre les deux bâtiments jumelés. L'agrandissement proposé au perron est de 53 cm et ne sera donc plus symétrique avec le perron voisin. Il y aura également une perte d'alignement avec le balcon à l'étage. La rue comporte plusieurs bâtiments jumelés du même type pour lesquels la dimension des balcons est restée symétrique.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

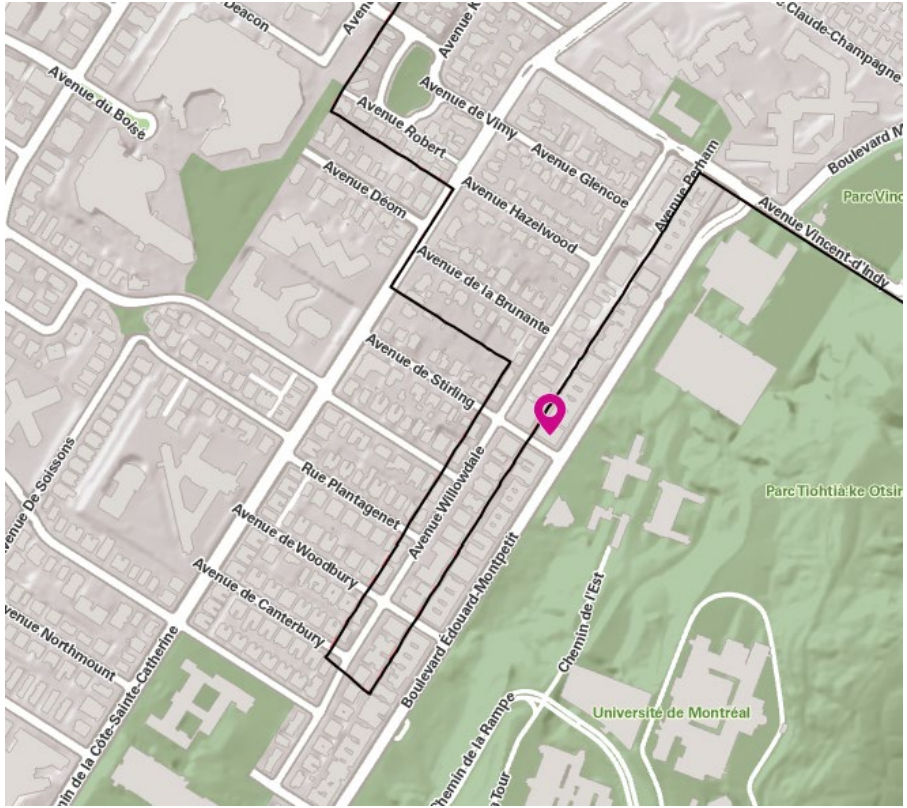
DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer les saillies en cour avant du bâtiment multifamilial isolé situé au 2247, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3003558540.

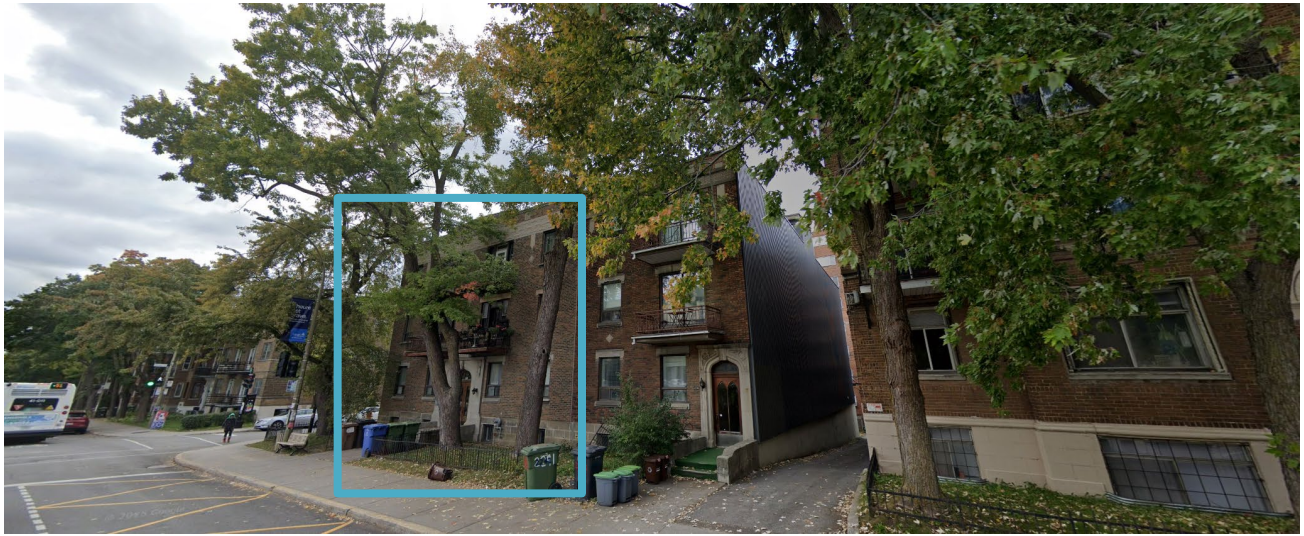
2025/12/17

CONTEXTE

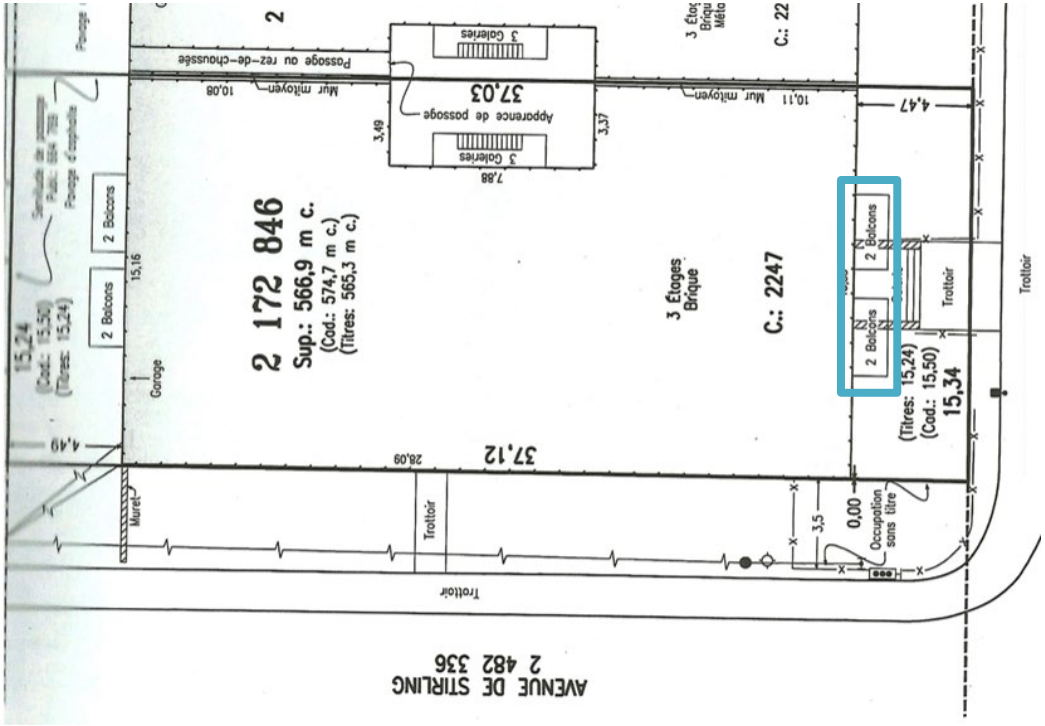
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Côte-des-Neiges	0637	du Mont-Royal	Applicable






AVENUE DE STIRLING
2 482 336
2 172 846
Sup.: 566,9 m c.
(Cad.: 574,7 m c.)
(Titres: 565,3 m c.)
C.: 2247
3 Étages
Brique
37,12
37,03
Appartenance de passage
Passage ou rez-de-chaussée
3 Galeries
2 Balcons
Garage
Trottoir
Occupation sans titre
(Titres: 15,24)
(Cad.: 15,50)
15,34
15,24
(Cad.: 15,50)
(Titres: 15,24)
4,47
4,49
0,00
3,5



Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Multifamilial	Jumelé	1930







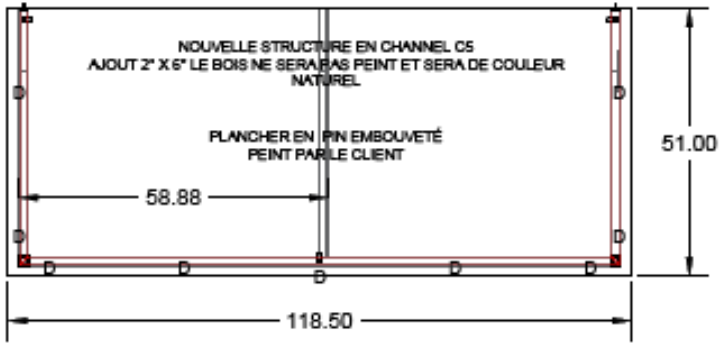


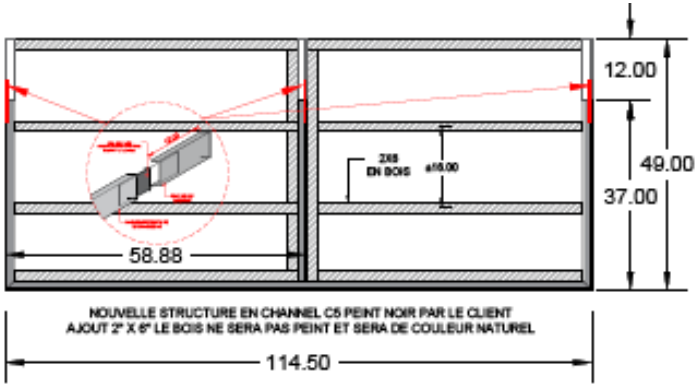


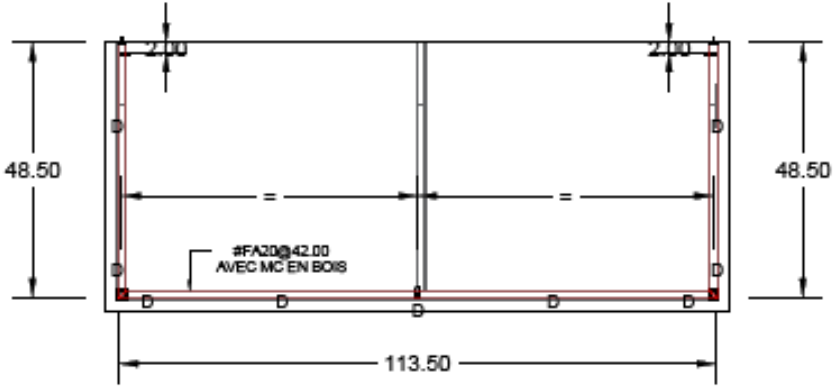
DESCRIPTION DES TRAVAUX

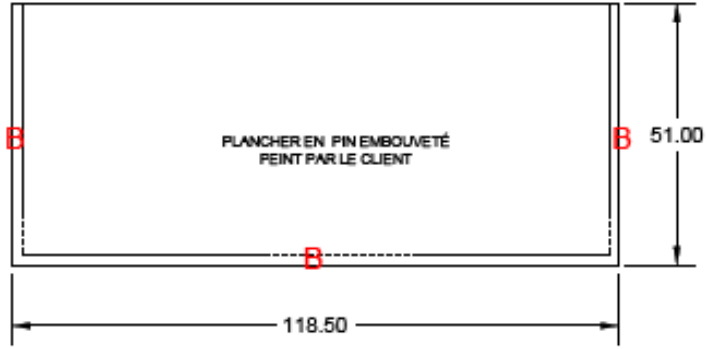
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

Remplacement des planchers et de la structure des balcons - Façade avant et mur arrière

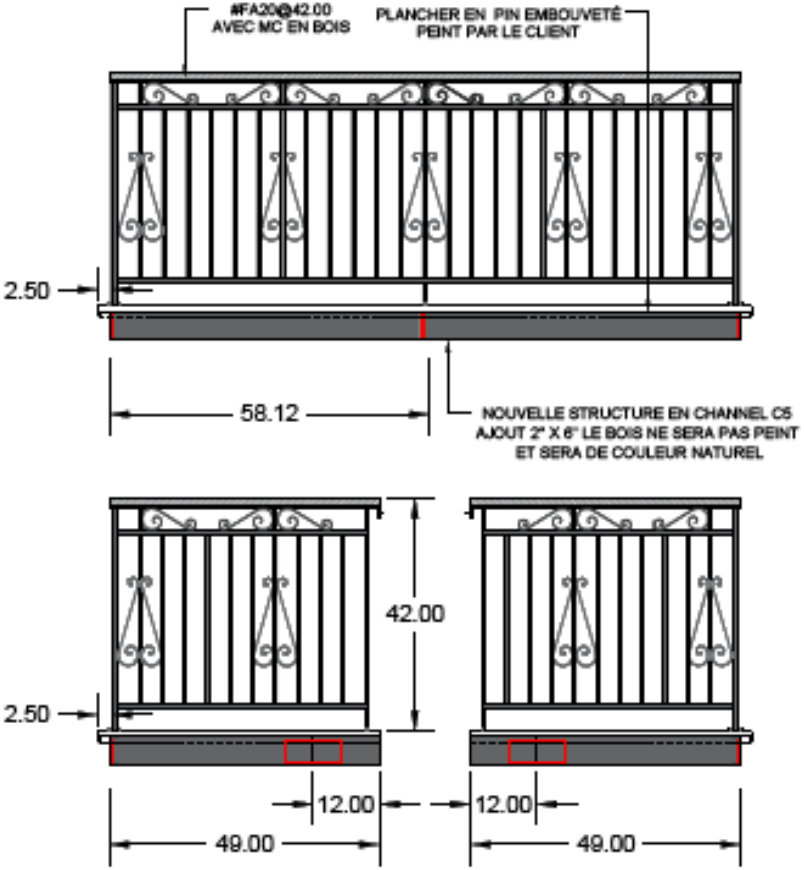


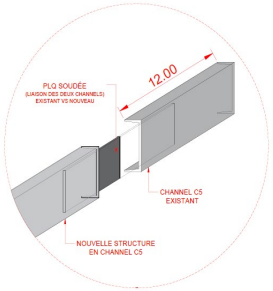


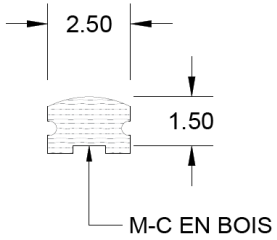


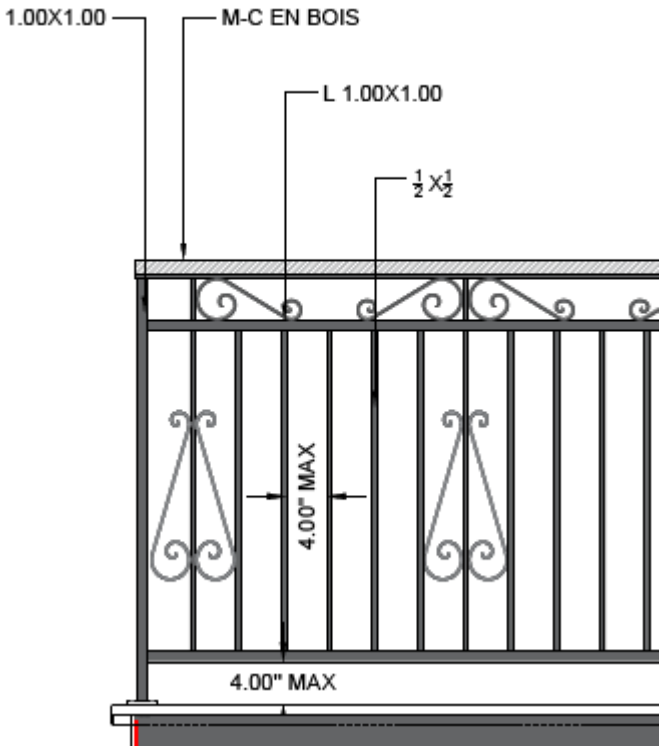


Remplacement des garde-corps des balcons- Façade avant et mur arrière









Garde-corps en aluminium soudé de couleur noire

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable.

Les travaux doivent être autorisés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (p-9.002)

ANALYSE

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

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

- **Règlement d'urbanisme (01-276)**
  - 118.1 : Remplacement d'une caractéristique architectural 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 d'urbanisme (01-276)**
  - 118.1
  - 668

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Le projet est conformes au orientations, plans et politiques municipales.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Le projet s'intègre très bien sur la plan architectural.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Le projet permet d'enrichir le partrimoine architecturale par l'intégration de saillies de grande qualité.
118.1, al.1, par.	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	OK	Le remplacement des saillies respecte l'expression et la composition architecturales du bâtiment.
118.1, al.1, par.	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	OK	Le remplacement des saillies met en valeur des concepts à l'origine de l'expression et de la composition architecturale du bâtiment.
118.1, al.1, par.	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	OK	La qualité des matériaux et des détails architecturaux est équivalente à celle d'origine.
118.1, al.1, par.	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	OK	Le remplacement des saillies respecte les caractéristiques de l'unité de paysage Le boulevard Édouard-Montpetit (8.3b)
118.1, al.1, par.	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
118.1, al.1, par.	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	OK	La proposition s'intègre au bâtiment et au milieu en respectant les caractéristiques de l'existant.

QUANTITÉ	DESCRIPTION	FINI	MONTANT
TRAVAUX POUR LES 4 BALCONS DE FACADE TEL QUE LES DIMENSIONS EXISTANTES 123" X 58"			
4,00	Ajout 2" X 6" Structure C5 LE BOIS NE SERA PAS PEINT ET SERA DE COULEUR NATUREL		2 300,00 $
4,00	Installation plancher pin embouveté UNE FOIS L'INSTALLATION TERMINÉ LE CLIENT VA METTRE UNE TEINTURE SUR LES PLANCHES DE BOIS TOUJOURS SELON LA TEMPERATURE		8 877,62 $
1,00	Utilisation de Grue, nacelle, échafaudage ou manutention et main d'œuvre supplémentaires pour travaux en hauteur		979,45 $
4,00	Garde-corps en aluminium soudé 42", modèle FA20 INCLUANT LA MAIN COURANTE DE BOIS LES BARREAUX SERONT DE TYPE CARRÉ DE 1/2" ET NON TWIST 1 SUR 2 COMME LE MODEL EXISTANT LES MAIN COURANTE DE BOIS SERONT TEINT AVEC UNE COULEUR DU CLIENT IUNE FOIS LES TRAVAUX TERMINÉS SELON LA TEMPERATURE.	Noir M-C en bois	11 403,04 $
4,00	Installation de garde-corps		1 816,74 $
4,00	Installation Ornements/volutes de garde-corps (la paire)		1 483,65 $
SI NOUS FAISONS SEULEMENT ENLEVER ET REINSTALLER LES RAMPES DE BALCONS LE PRIX SERAIT DE $ 2020.00 PLUS TX PLUS $ 2400.00 POUR LA MAIN COURANTE DE BOIS.			
1,00	Dessin d'atelier non-scellé Comprend 2 modifications maximum		500,00 $
1,00	Frais de mesurage		229,00 $
1,00	Acompte : 04 2025		0,00 $
4,00	Structure acier channel 5" avec travers fer angle , non-peint LES FER C AURONT 5" DE HAUT ET SERONT LIVRÉ SUR UNE COUCHE DE FOND ROUGE (primer rouge) LES STRUCTURES DE METAL SERONT PEINT AVEC UNE COULEUR NOIR PAR LE CLIENT UNE FOIS LES TRAVAUX TERMINÉS		5 230,00 $
2,00	Installation structure acier - 1er & 2e étages		1 750,00 $
2,00	Installation structure acier - 3e étage		2 100,00 $
les main courante de bois seront en pin et le client fera lui-meme 2 couches de teinture hydrofuge *dimension de 3" de large par 2 1/2" de haut (voir photo)*			
LES STRUCTURES D'ACIER SERONT FAIT AVEC UN FER C DE 5" et peint de couleur noir par le client une fois les travaux terminés			

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

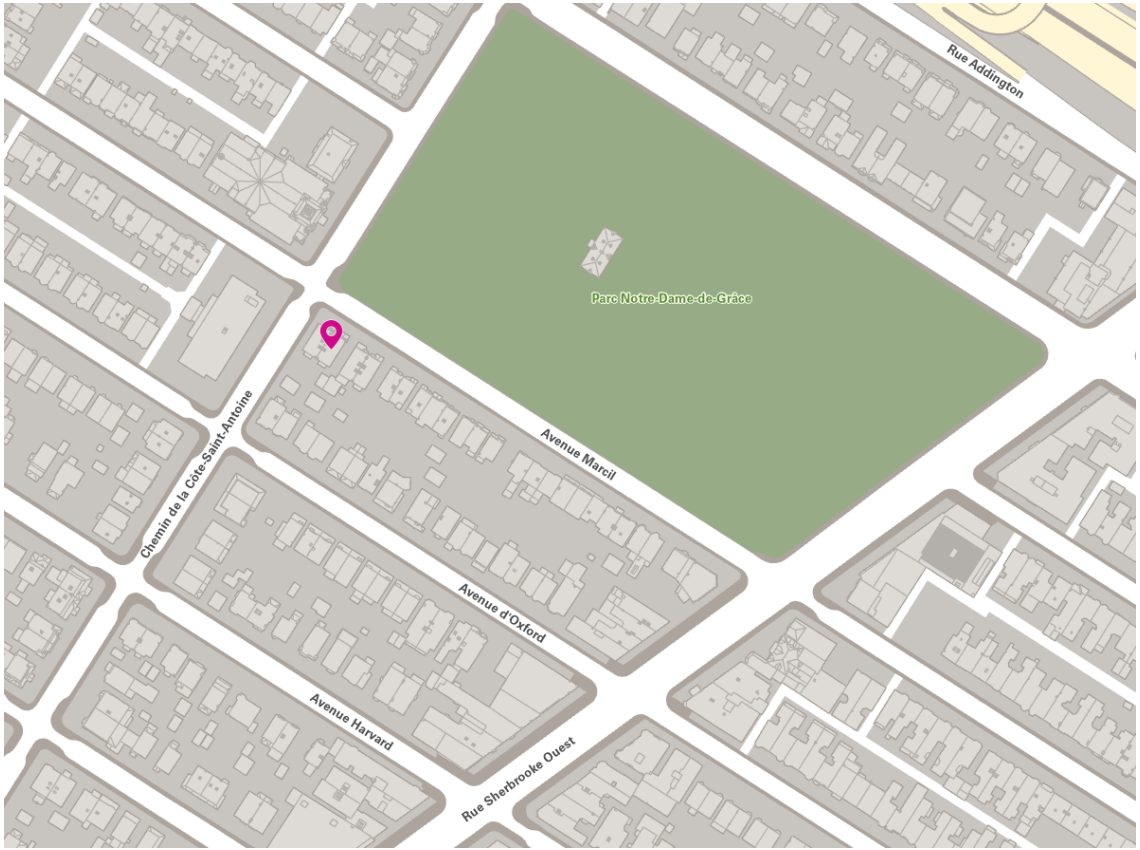
DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à ajouter une ouverture sur le mur latéral du bâtiment unifamilial jumelé situé au 3554, avenue Marcil - dossier relatif à la demande de permis 3003610264.

2025/12/17

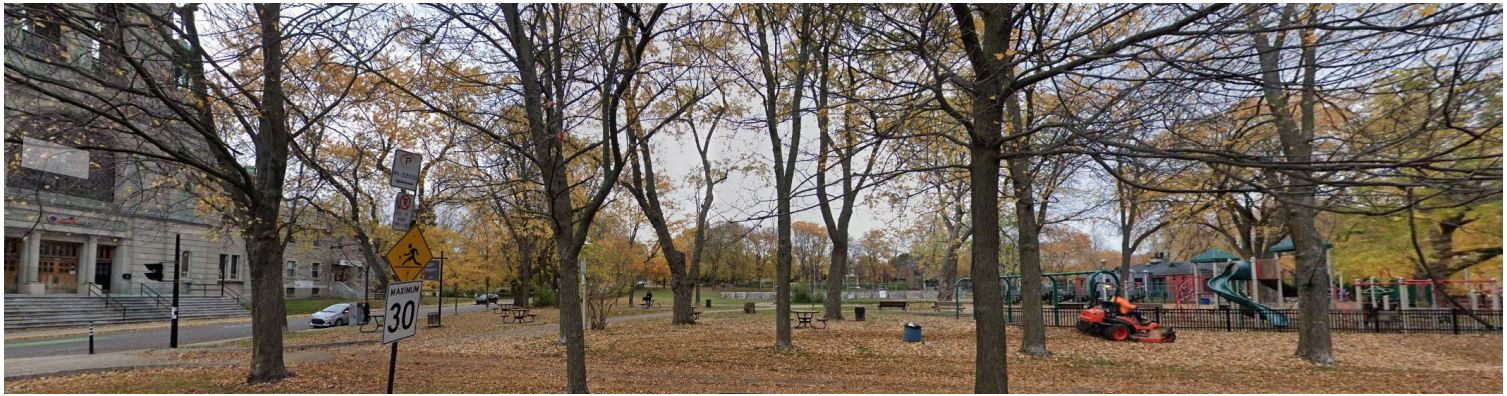
CONTEXTE

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



District électoral	Zone	Secteur significatif	Loi sur le patrimoine culturel
Notre-Dame-de-Grâce	0686	À normes B	Non applicable


MAXIMUM
30


MAXIMUM
30



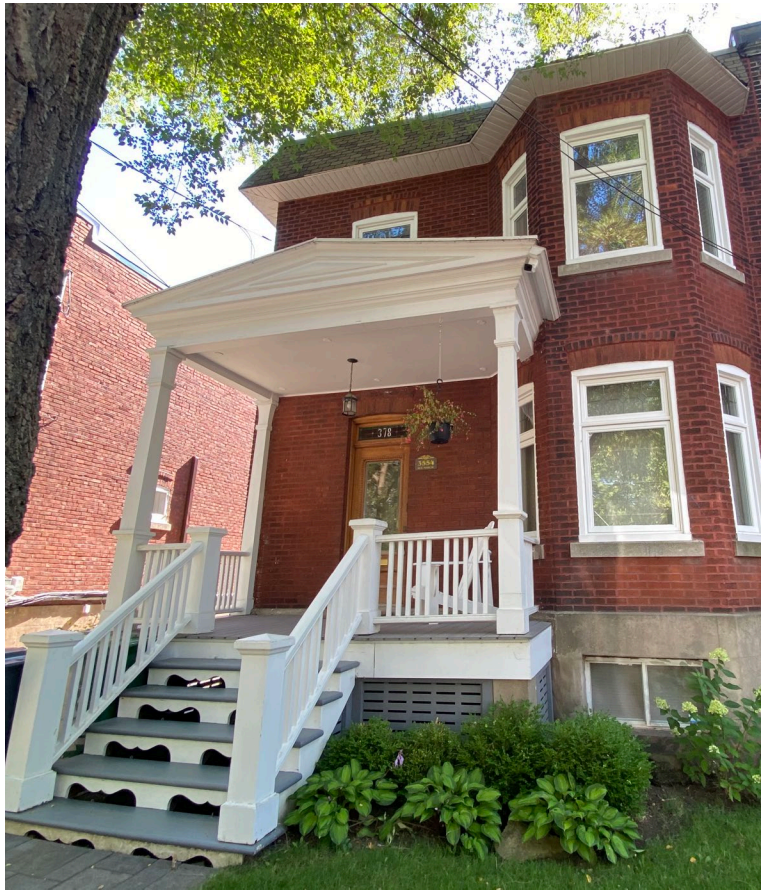
Type d'immeuble	Type d'implantation	Année de construction
Unifamilial	Jumelé	1917

DESCRIPTION DES TRAVAUX

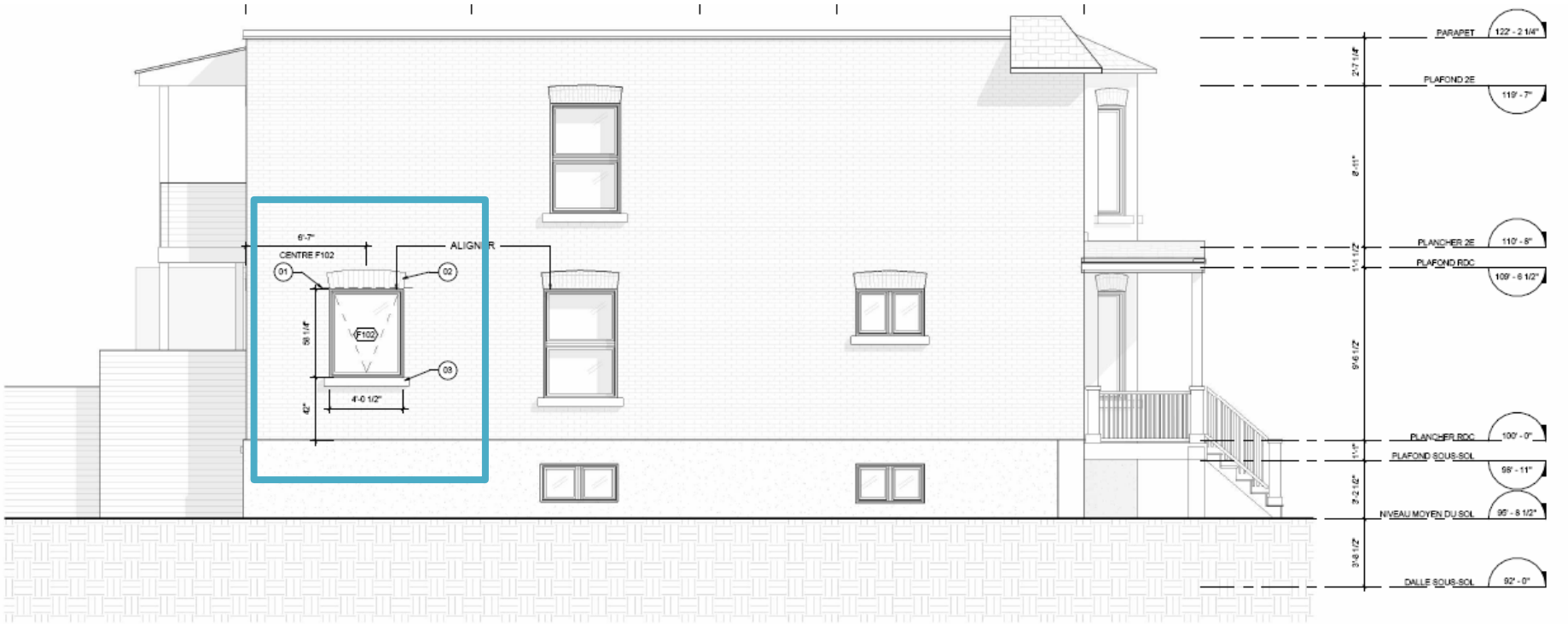
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal







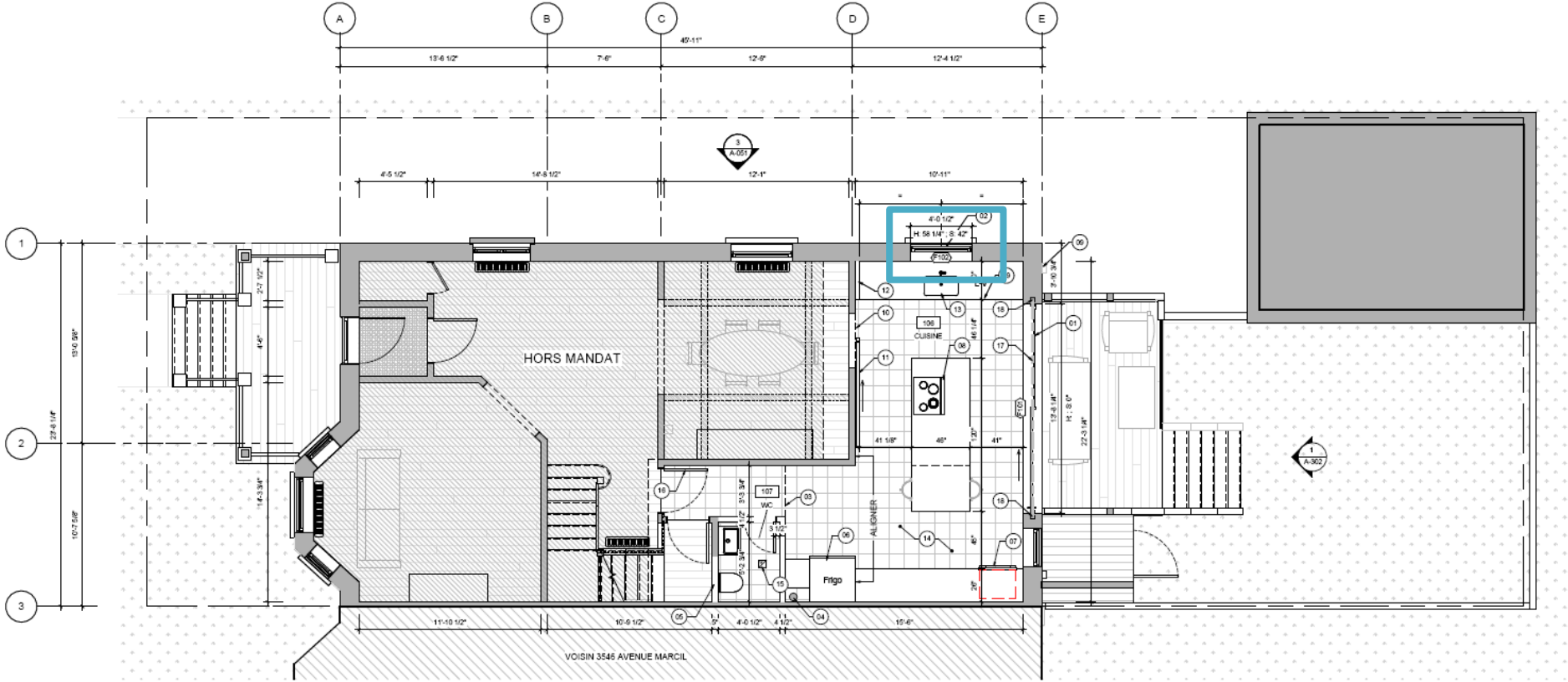
Fenêtres : aluminium blan



01 A-301 ÉLÉVATION LATÉRALE - CONSTRUCTION
ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"

- TOUS LES CADRES DES NOUVELLES PORTES ET FENÊTRES SERONT EN ALUMINIUM DE COULEUR BLANCHE

01. NOUVEAU LINTEAU D'ACIER AU-DESSUS DE LA NOUVELLE OUVERTURE, VOIR INGÉNIEUR EN STRUCTURE
02. NOUVEAU LINTEAU DE BRIQUES SOLDAT AU-DESSUS DE LA NOUVELLE OUVERTURE. REPRODUIRE ARRONDI TEL QUE DÉTAIL DES FENÊTRES EXISTANTES
03. NOUVELLE ALLÈGE DE BÉTON IDENTIQUE AUX ALLÈGES EXISTANTES



01 A-101 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE - CONSTRUCTION
ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme 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**.

ANALYSE

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

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

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

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

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

Référence	Critère	Évaluation	Remarques
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 1	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Objectif atteint	La proposition est conforme aux orientations et objectifs des plans et politiques en matière d'aménagement.
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 2	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Objectif atteint	L'ajout d'une fenêtre sur le mur latéral s'intégre bien, mais aurais pu mieux s'intégrer si la hauteur de la fenêtre était identique aux autres fenêtres de l'étage. Vu qu'il s'agit d'une fenêtre au-dessus d'un évier de cuisine, la différence de hauteur est acceptable.
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 3	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	Non applicable	
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 4	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	Non applicable	
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 5	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Non applicable	
R. 01-276, a. 668, al. 1, par. 6	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	Objectif atteint	Le patrimoine architectural est mis en valeur par l'ajout d'une fenêtre d'un matériel et d'apparence similaire aux autres fenêtres du mur. L'allège et le linteau seront également du même style que l'existant.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Usage conditionnel – **6255, place Northcrest**

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 6255, place Northcrest - dossier relatif à la demande d'autorisation 3003605934.

2025/12/17

ÉTUDE DU DOSSIER

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

CONTEXTE URBAIN



- District Darlington
- Zone 0515
- Année de construction 1954
- 42 logements
- Hors secteur significatif

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE

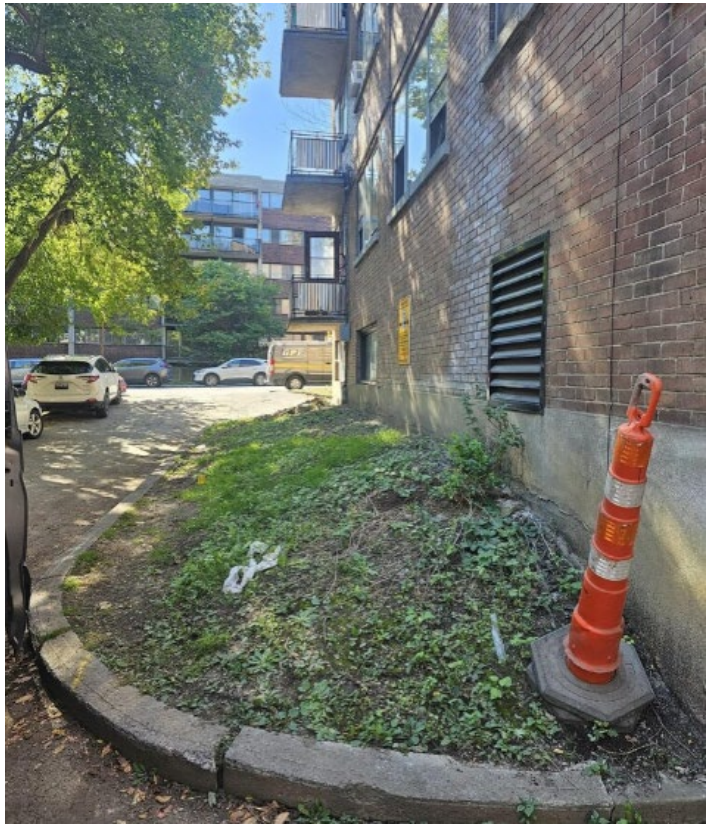


Bâtiment visé



Bâtiment voisin

BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE





Cours à l’est

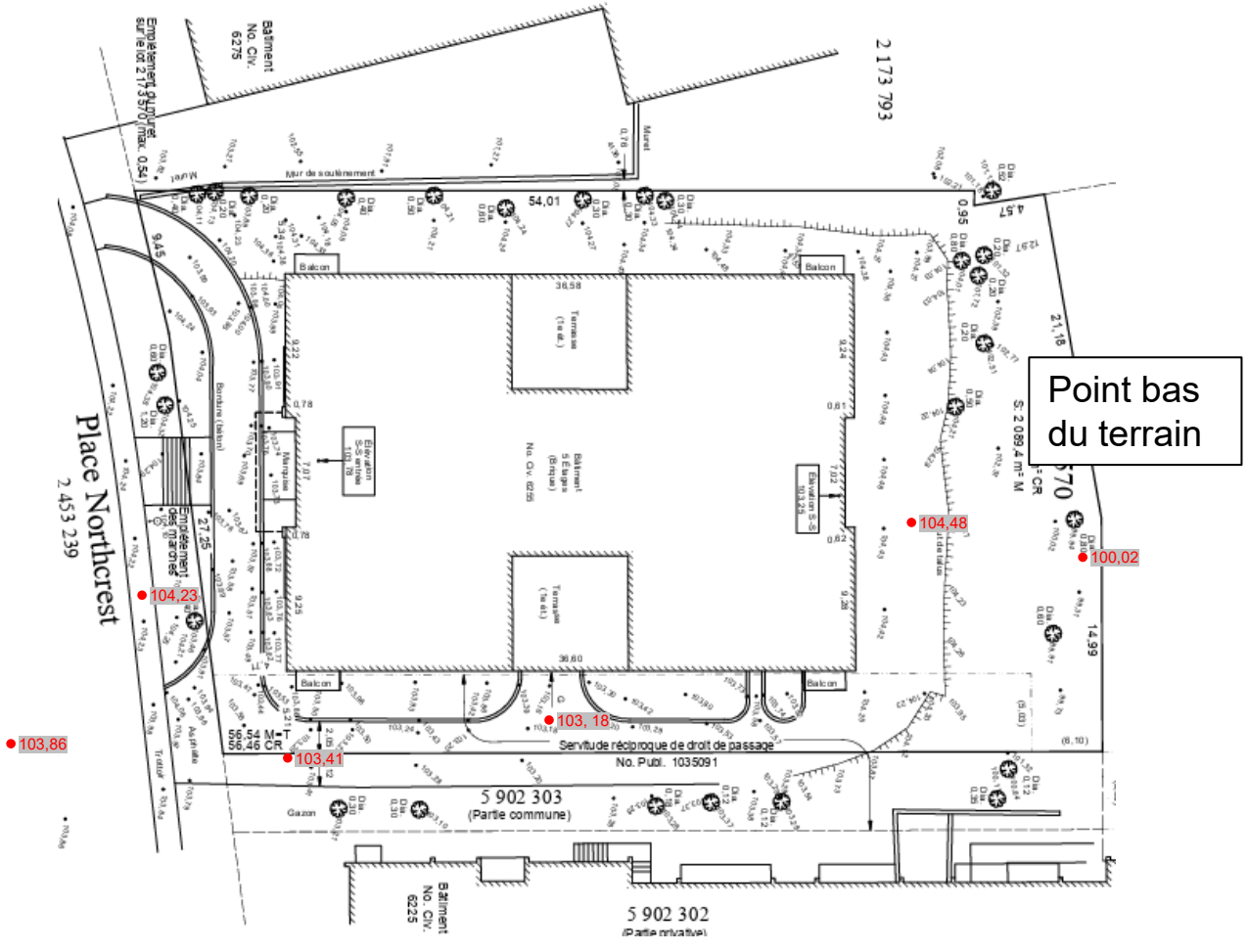
BÂTIMENT VISÉ ET VOISINAGE





Cour à l’ouest

Plan de localisation

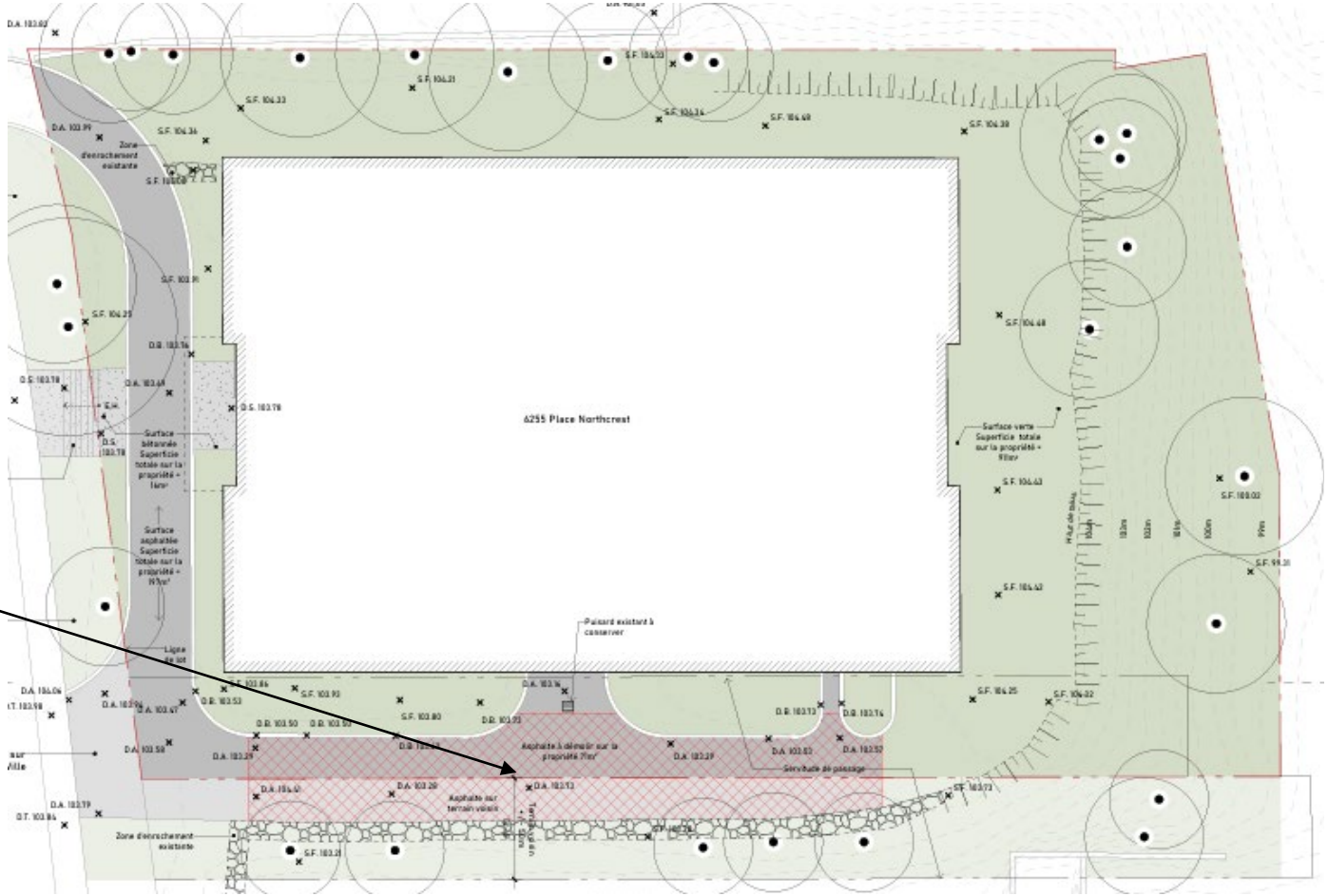


LE PROJET

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

EXTÉRIEUR EXISTANT

Asphalte à retirer



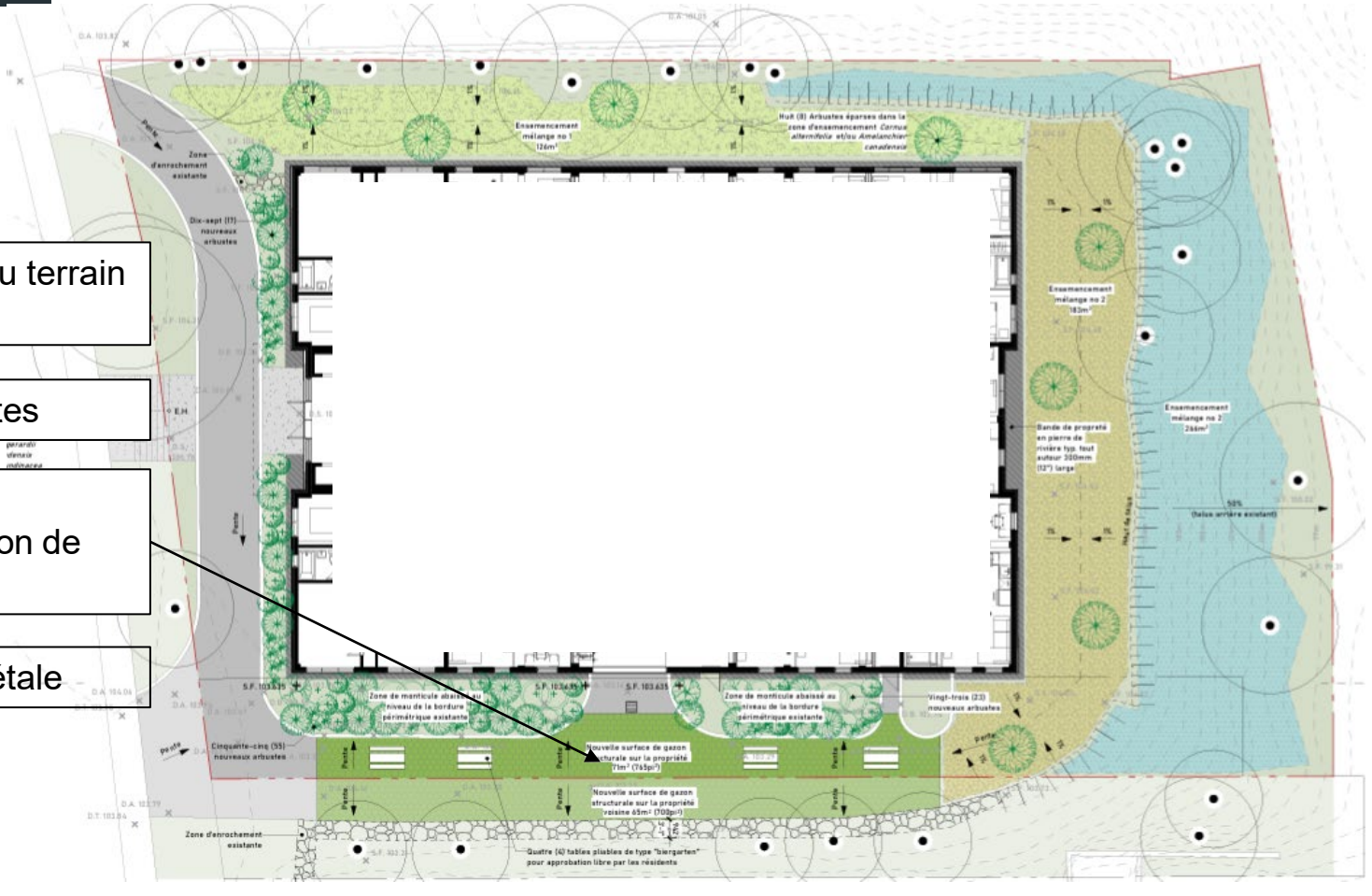
EXTÉRIEUR PROPOSÉ

575 m2 de la surface du terrain seront ensemencés

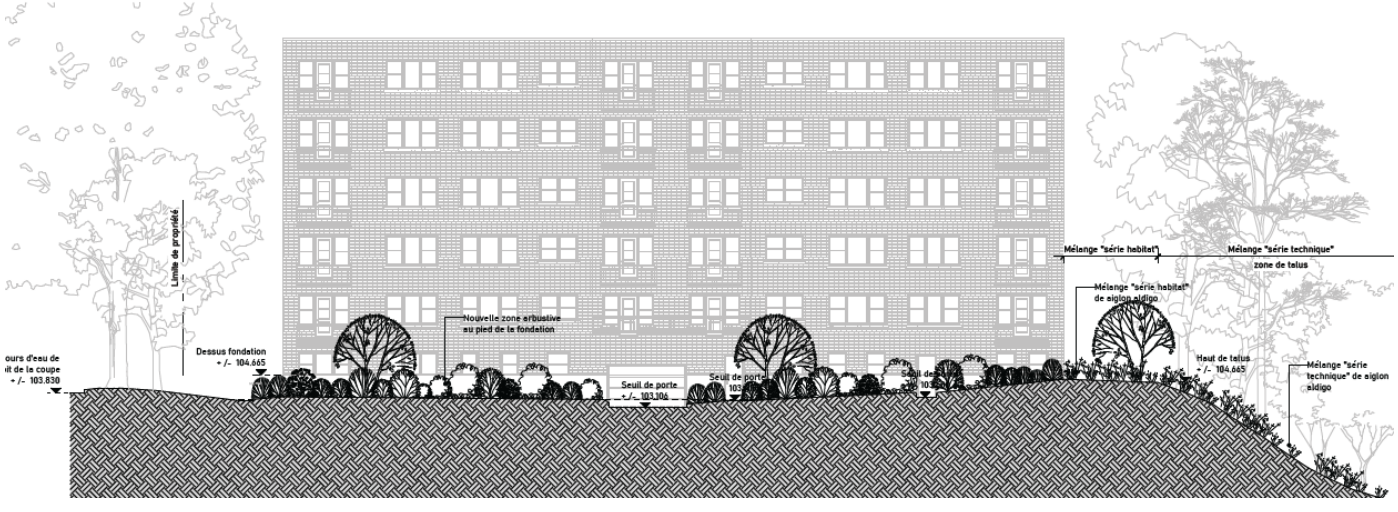
Plantation de 95 arbustes

Gazon structural afin d'améliorer la percolation de l'eau

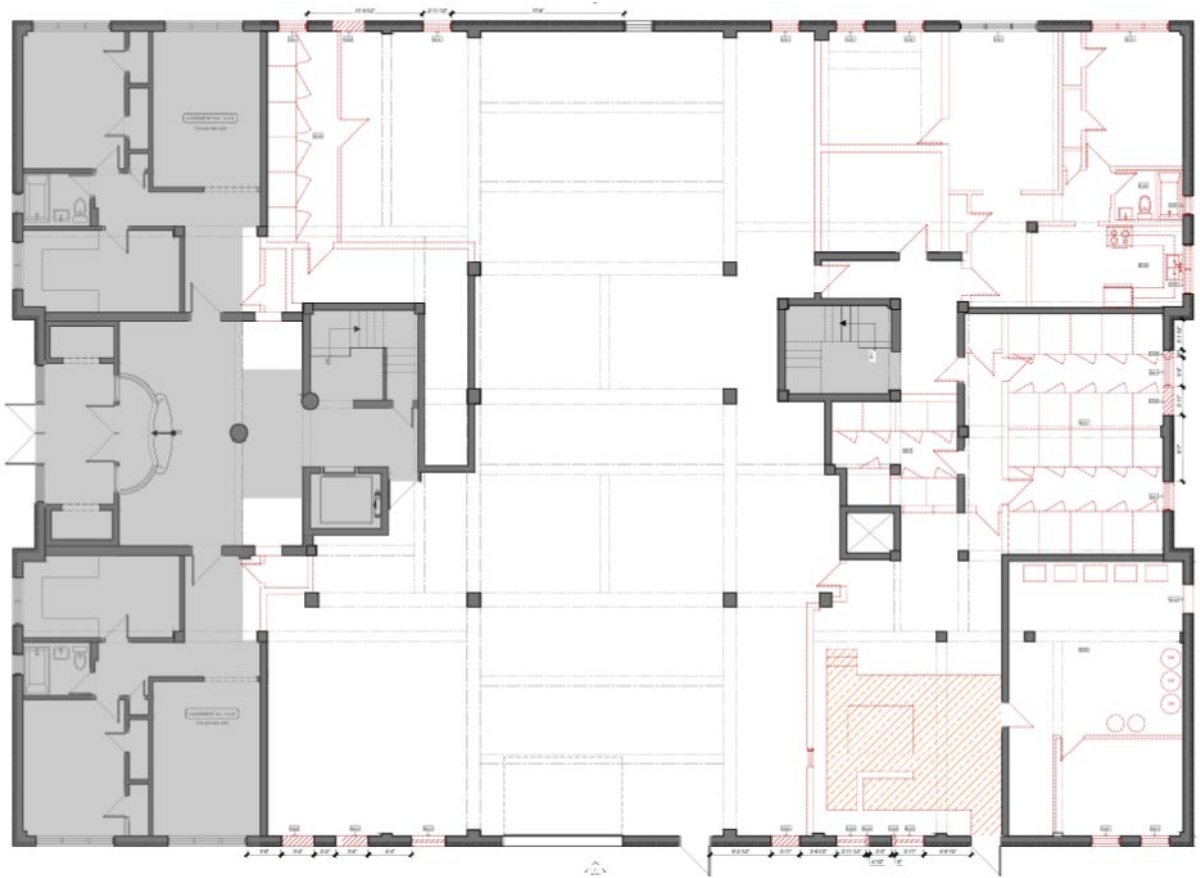
+71m2 de surface végétale



EXTÉRIEUR PROPOSÉ



PROJET - PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT



2 logements existants au sous-sol et des espaces techniques.

PROJET - PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ

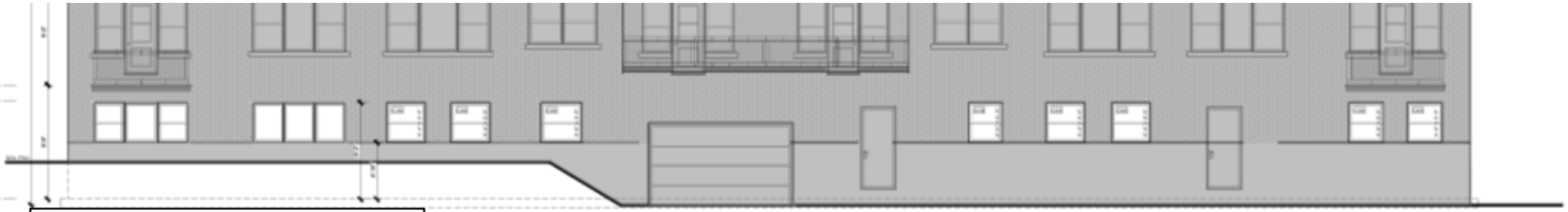


Ajout de 7 logements dont 1 de 2 chambres.

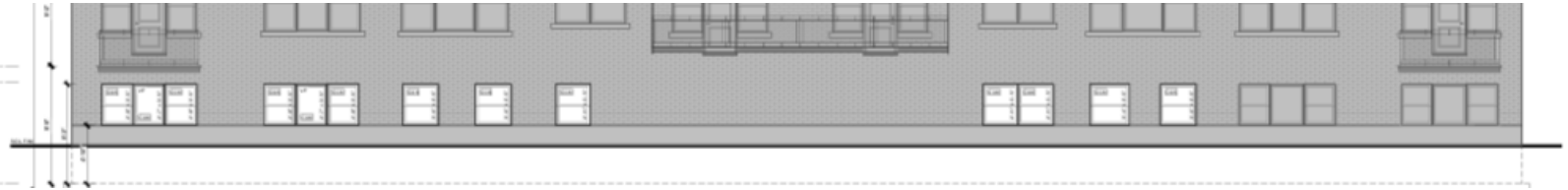
Stationnement pour vélo

Gestion des matières résiduelles

PROJET - PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ



Élévation est



Élévation ouest



Élévation arrière

Percement de nouvelles fenêtres et remplacement de certaines

PROJET - AUTORISATION

- Autoriser l’aménagement de sept (7) logements au niveau du sous-sol.

ANALYSE DAUSE

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

POINTS FORTS DU PROJET

- Le site n’est pas situé dans une zone de cuvette.
- Le terrain est en très grande partie perméable et des aménagements permettant d’améliorer la rétention des eaux de pluie ont été proposés. Les risques d’inondation lors des fortes pluies s’avèrent faibles.
- Les nouveaux logements semblent adéquatement protégés contre les inondations et sont d’une qualité satisfaisante.

RECOMMANDATION

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

La direction est FAVORABLE pour les raisons suivantes :

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

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet permettra la création de 7 logements;
- Le projet est conforme aux critères d'évaluation d'une demande d'usage conditionnel notamment quant à sa résilience;

Et ce, à conditions:

- Que les aménagements soient réalisés tels que proposés.

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;	Respecté	Il n'y a pas de zone de cuvette identifié sur le site. Le niveau inférieur des fenêtres sur toutes les façades est situé à minimalement 1 pi au dessus du niveau du sol. Le niveau du sol est quant à lui sensiblement au même niveau que la rue ou légèrement en dessous. Le risque d'inondation semble très faible.
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. Il est égèrement en pente descendante dans sa partie 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 sera entièrement perméable à la suite des interventions paysagères et il est en très grande partie végétalisé. Le projet prévoit l'ajout de 95 arbustes et l'ensemensement de 575 m2 de sol.
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;	Respecté	Lors de l'installation de la nouvelle tuyauterie sous-terraine d'évacuation des eaux, un nouveau clapet antiretour accesible sera installé. Un drain français, sera installer avant la mise en place du plan d'aménagement paysager. Le nouvel aménagement permettra aussi une meilleure gestion des eaux de pluie.
e) les accès au logement sont aménagés de façon à limiter le risque d'inondation, par exemple, avec des dispositifs de protection autour des issues de secours et des petits murets.	Partiellement respecté	Un puisard est prévu devant l'entrée du garage et les surfaces seront perméables.

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION SOUS LE REZ-DE-CHAUSSÉE		
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;	Non applicable	Aucune intervention en façade
b) l'accès au logement sous le niveau du rez-de-chaussée se fait principalement par une entrée existante;	Partiellement respecté	L'accès se fait par le niveau du sous-sol par un accès existant qui est surélevé par rapport au niveau du sol. Un passage pour accéder a une seconde issue au niveau du rez-de-chaussée est également prévus.
c) un nouvel accès est de préférence situé à l'arrière du bâtiment.	Non applicable	Aucun nouvel accès

CRITÈRES	ANALYSE	COMMENTAIRES
HABITATION SOUS LE REZ-DE-CHAUSSÉE		
Article 12.21		
3° L'usage assure la création de logements de qualité, agréables ainsi que le maintien des espaces fonctionnels et techniques en tenant compte des éléments suivants :		
a) les unités de stationnement respectent un dégagement approprié par rapport aux ouvertures du logement sous le niveau du rez-de-chaussée;	Non applicable	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 taille intéressante et sont situés en bonne partie hors sol. Des extracteur d'air sont prévus et les logements sont éclairés conformément aux normes prescrites.
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	Des locaux conforme aux superficie exigés sont prévus pour les déchets et le recyclage.
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	Tous les logements seront prêt pour acueillir une laveuse/sécheuse. Des locaux d'entreposage sont prévu au sous-sol. L'espace aménagé servait principalement pour stationner des véhicules automoniles.
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;	Respecté	Le verdissement et les plantations seront bonifiés.
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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Projet particulier – **5223, boulevard Décarie**

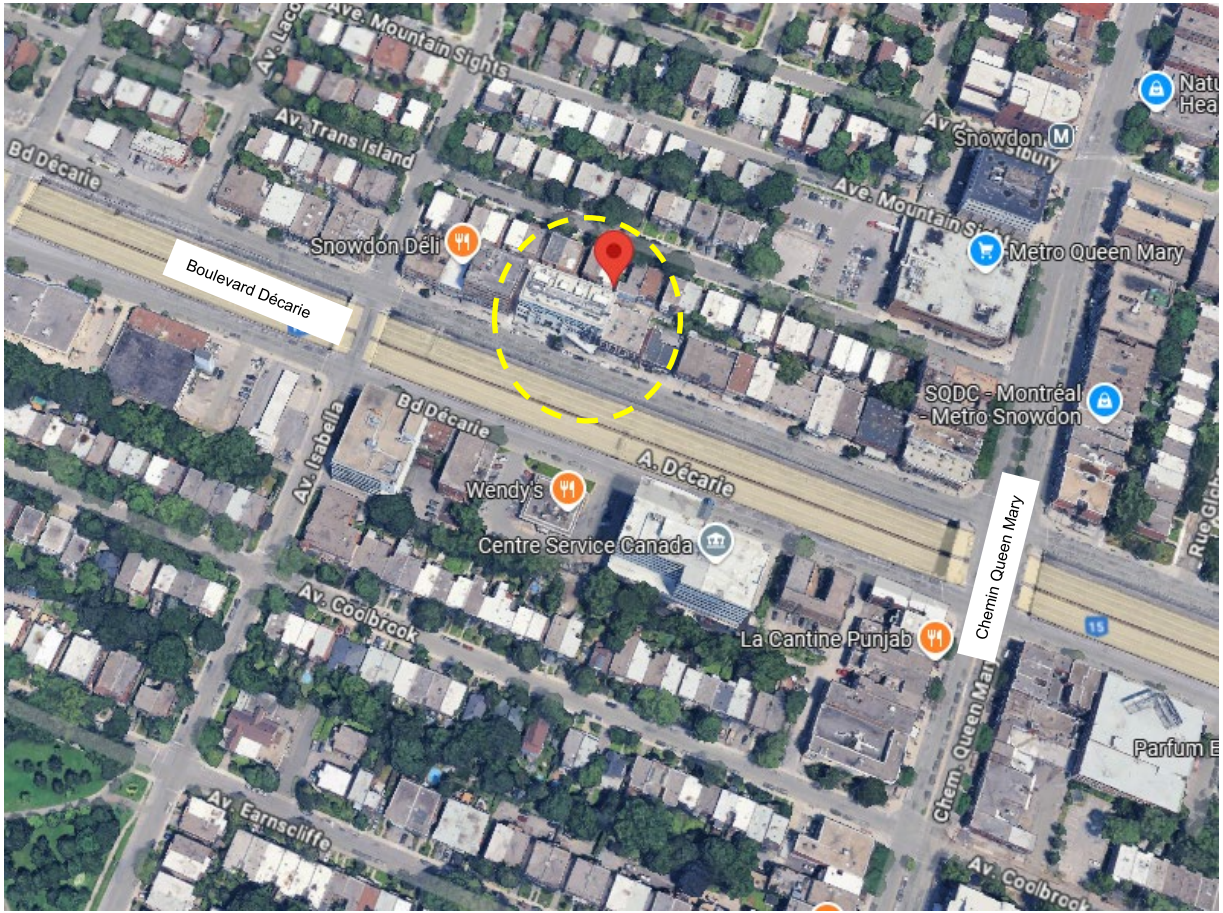
Étudier, conformément au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), une demande visant à autoriser l'agrandissement de la mezzanine et l'aménagement de salles d'enseignement pour le local commercial situé au 5223, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande 3003611214.

2025/12/17

ÉTUDE DU DOSSIER

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

LOCALISATION



- District Snowdon
- Zone 0090
- Construction 2022

IMMEUBLE



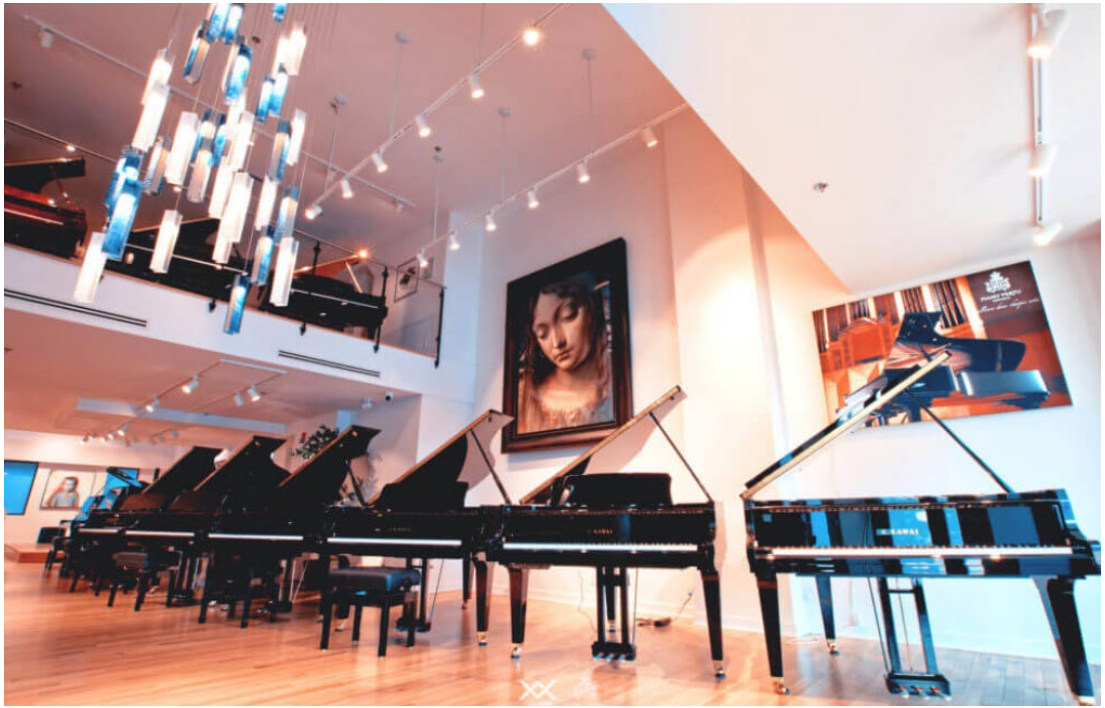
5225, boulevard Décarie

5225, boulevard Décarie

- *Bâtiment jumelé six étages construit en 2022.*
- *Occupation : mixte*

Projet présenté en avis préliminaire au comité le 16 juillet 2025

PHOTOS DU LOCAL





CONTEXTE RÈGLEMENTAIRE - RÈGLEMENT 01-276

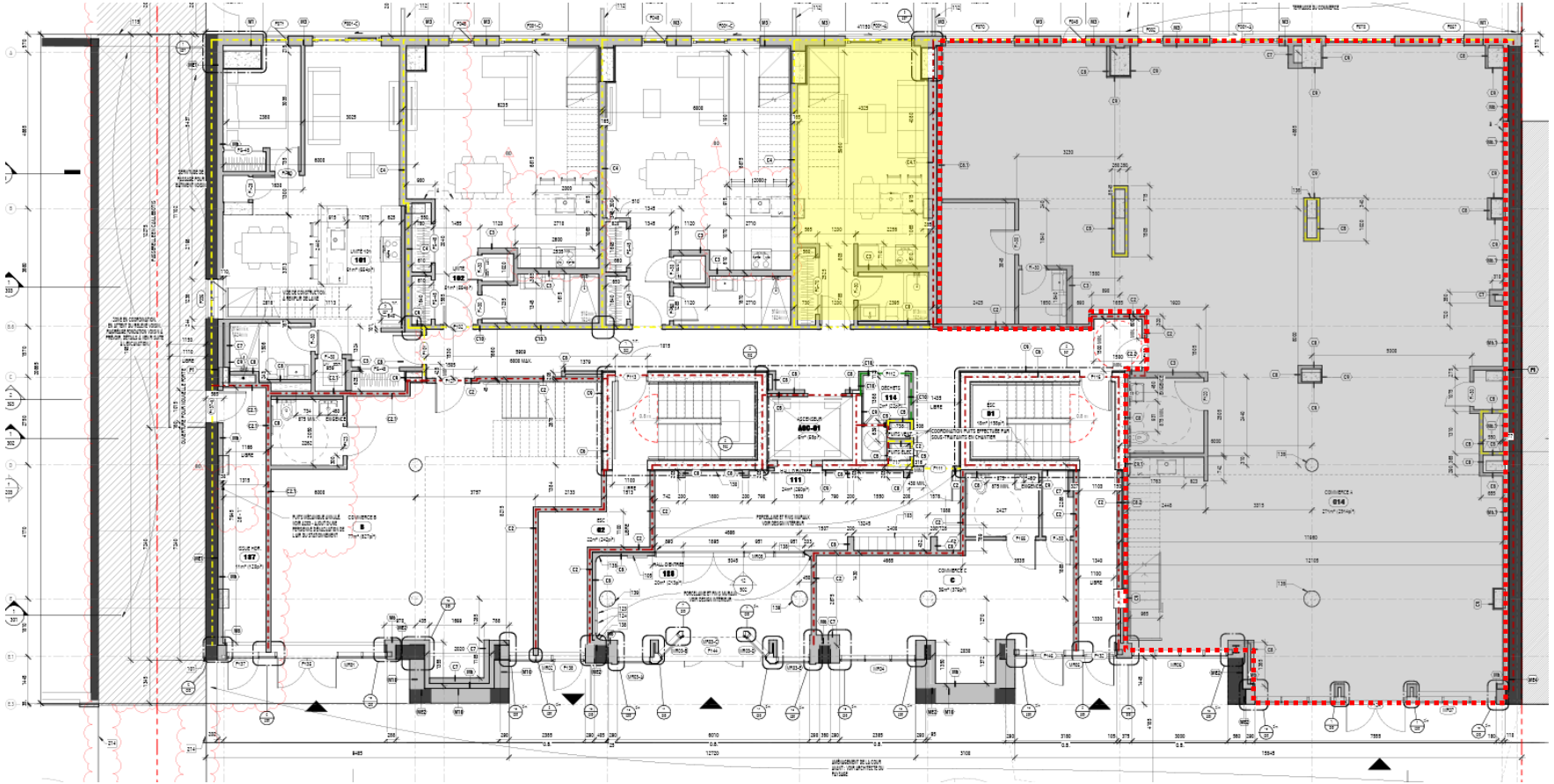
Zone :	0090
Usage :	Usage principal : C.4
Hauteur :	6 étages / 20 mètres
Mode d'implantation :	RI
Taux d'implantation :	min : 35% / max : 70 %
Densité	min : - / max : 4.5
Secteur significatif :	Immeuble significatif

DÉROGATIONS

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE		0090	
AFFECTATION / USAGE	MIXTE	**Mixte C.4/H**	Commercial
HAUTEUR	-	- / Max 20m	
ÉTAGES		Min 3 / Max 6	**7 étages**
DENSITÉ		Max 4.5	**4.14**

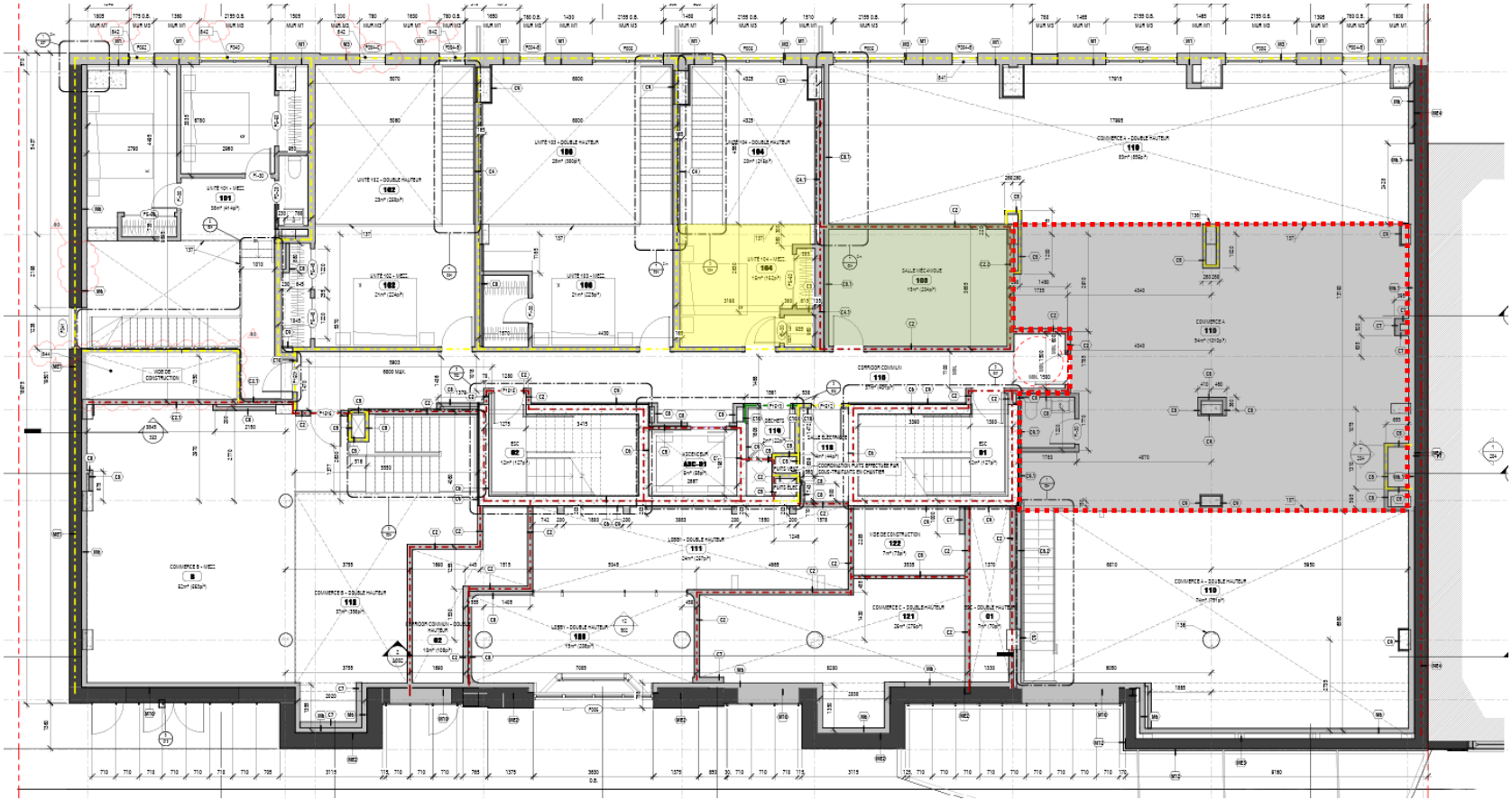
REZ-DE-CHAUSSÉE (existant)

LOGEMENT ADJACENT AU LOCAL COMMERCIAL



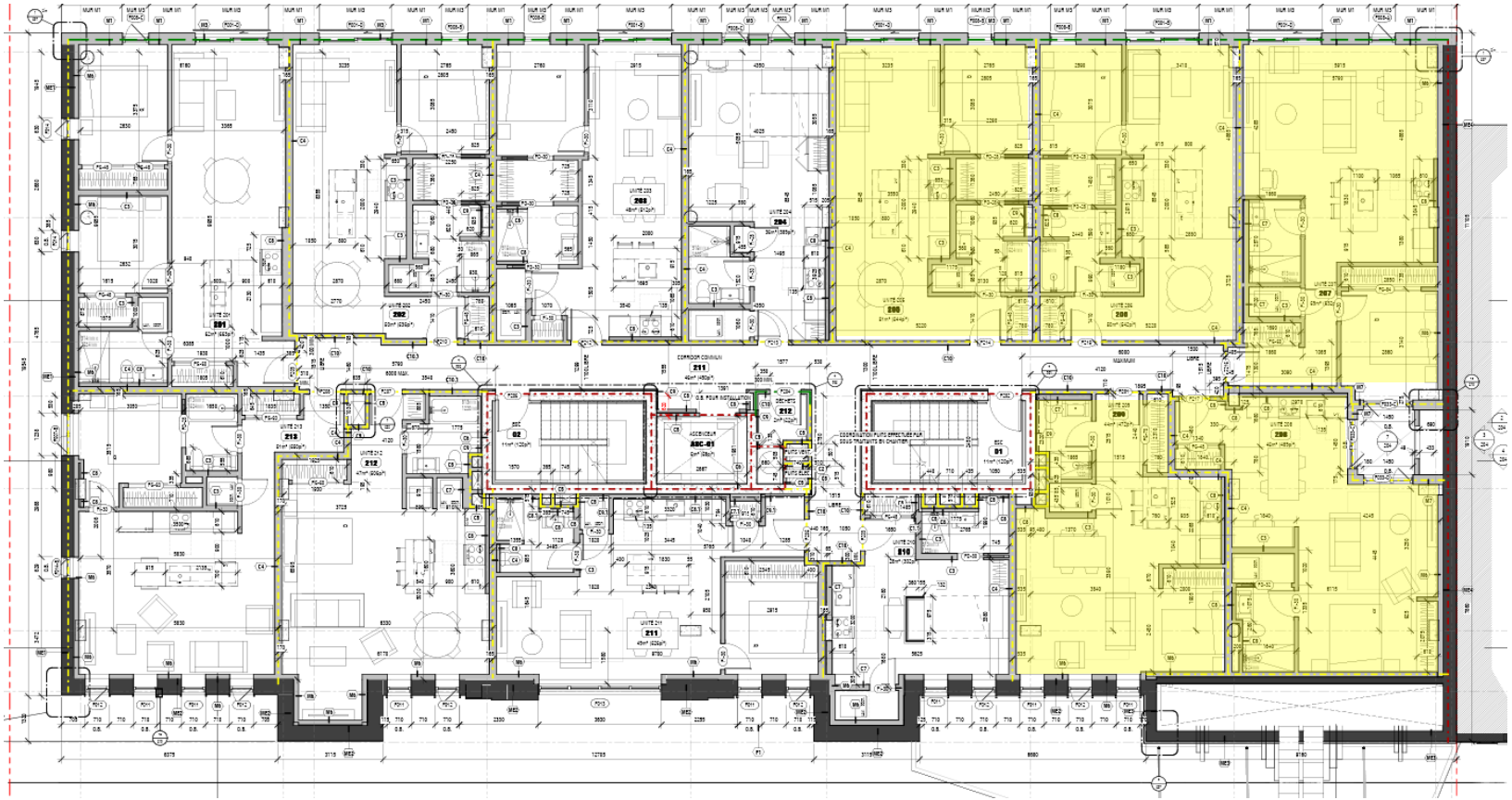
LOGEMENT ADJACENT AU LOCAL COMMERCIAL

MEZZANINE (existant)



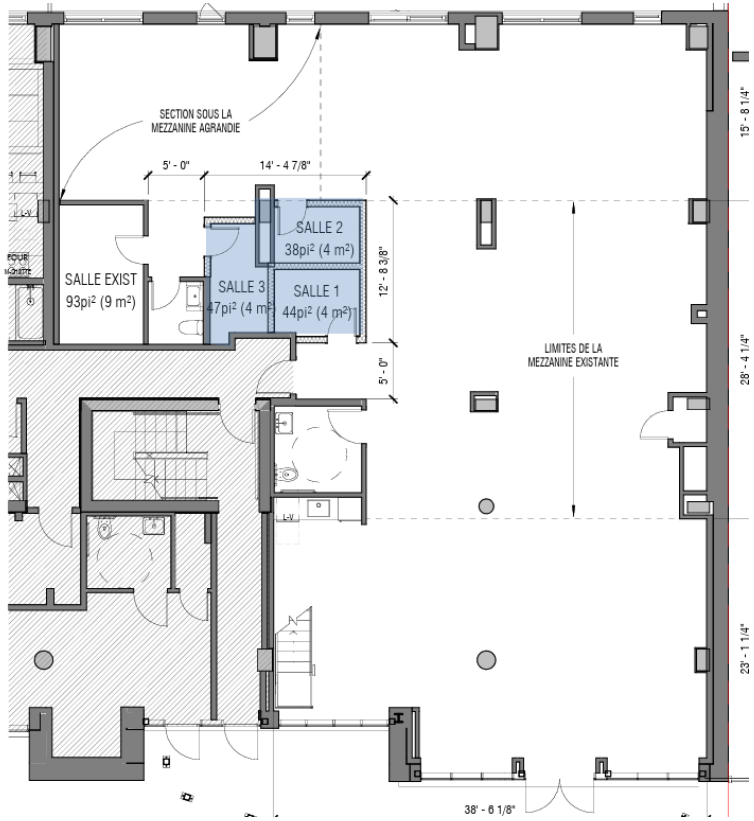
LOGEMENT AU-DESSUS DU LOCAL COMMERCIAL

2e ÉTAGE



REZ-DE-CHAUSSÉE (projeté)

- **Les 3 nouveaux locaux de pratique de piano seront localisés sous la mezzanine existante.**
- **La salle existante sous la mezzanine sera réaménagée pour la pratique du piano.**



ÉTUDE ACOUSTIQUE

- **Composition des locaux permettant une réduction de +- 40 DB - étude acoustique**

.
PROJET 3x LOCAUX DE PRATIQUE HAUT DE GAMME (Niveau 1)

.

CONCEPTION & MISE EN PLACE DES MURS & PLAFOND :
- Double Gypse 5/8 Type X
- Clips LS-C-738 & Fourrures
- Structure 2x4
- Laine Rockwool
- Clips LS-C-738 & Fourrures
- Gypse 5/8 Type X
- CLG 3900
- Gypse 5/8 Type X

* Sans contact avec les murs et mezzanine

MEZZANINE (projeté)

- **La nouvelle mezzanine est prévue pour la vente de piano.**
- **Le total de la superficie des mezzanines aura un ratio supérieur à 40% de l'étage immédiatement en dessous. Elle sera donc considérée comme un étage.**
- **Le bâtiment dérogera donc à la hauteur maximale autorisée de 6 étages pour le bâtiment.**



ANALYSE DAUM

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

DÉROGATIONS

- **Hauteur du bâtiment :** Le bâtiment passera de 6 étages à 7 étages considérant que la mezzanine sera considérée comme un étage. La hauteur maximale prescrite est de 6 étages.
  paragraphe 1 de l'article 9 du Règlement d'urbanisme 01-276

- **Logement adjacent** : Le projet déroge à l'exigence qu'un établissement ne peut être occupé par un studio de musique et de répétition s'il possède un mur ou un plafond adjacent à un logement situé dans le même bâtiment ou dans un bâtiment adjacent.
  article 160.1 du Règlement d'urbanisme 01-276

Demande en avis préliminaire (juillet 2025) :

1. Autorisation du syndicat des copropriétaires; **OK**
2. Calcul de la densité (coefficient d'occupation du sol); **OK**
3. Dépôt d'une étude acoustique attestant qu'il n'y aura pas de propagation du bruit hors du commerce. **OK**

POINT FORT DU PROJET

- **La hauteur du bâtiment ne sera pas modifiée** : Bien que le bâtiment passera de 6 étages à 7 étages, aucune modification à l'extérieur du local ne sera effectuée. Selon l'architecte, le bâtiment répond aux normes applicables à un bâtiment de 7 étages.

- **Impact sonore sur les voisins** : Par leur positionnement à l'intérieur du local commercial, les locaux de pratique seront localisés relativement loin des logements adjacents. De plus, la réalisation d'une étude acoustique a été réalisée pour s'assurer qu'il n'y aura pas d'impact sur les logements voisins. L'insonorisation des locaux sera adéquate.

- **Rayonnement du commerce** : Cet établissement, établi dans l'ancien théâtre Snowdon, permet de préserver la vocation culturelle de cet ancien bâtiment entièrement rénové. Le projet propose une augmentation de l'offre pour des cours de piano. Cette activité s'avère bénéfique pour l'offre aux résidents de l'arrondissement. Le projet de locaux de pratique du piano est complémentaire aux activités d'un commerce de vente bien établi dans le quartier.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme au Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **FAVORABLE**

1° Participer à la création d'un quartier complet		
a) le projet propose une densité en adéquation avec l'offre existante et projetée du quartier en équipements, infrastructures et institutions;	Respecté	Le projet propose une augmentation de l'offre pour des cours de piano. Cette activité s'avère bénéfique pour l'offre aux résidents de l'arrondissement. La densification se fait uniquemen à l'intérieur d'une suite commerciale existante.
b) le projet est structurant et participe au rayonnement du quartier en cohérence avec les orientations municipales pour le secteur;	Respecté	Bien que le projet est de petite envergure, il est en cohérence avec le rayonnement d'ur commerce bien établi dans le quartier.
c) dans le cas d'un projet commercial, il participe à l'instauration d'une offre de commerces et de services de proximité qui répond aux besoins de la communauté, sans compromettre la structure commerciale ou économique existante;	Respecté	Le projet de locaux de pratique du piano est complémentaire aux activités d'un commerce de vente bien établi dans le quartier. Il ne compromet aucunement la structure commerciale du quartier.
d) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose une offre de logements diversifiés et une proportion adéquate d'unités adaptables, en vue de répondre aux besoins particuliers de la communauté;	Non applicable	
e) dans le cas d'un projet résidentiel, il propose des logements sécuritaires, qui favorisent un éclairage et une ventilation naturels et qui donnent accès à un espace extérieur privé ou semi-privé;	Non applicable	
f) le projet minimise les impacts sur les locataires occupants et prévoit des mesures de relocalisation appropriées, le cas échéant;	Respecté	L'emplacement des locaux de pratique à l'intérieur du local commercial sera relativemen éloigné des logements adjacents. De plus, une étude acoustique est prévue pour mettre de l'avant une insonorisation des locaux permettant d'éviter la propagation des sons
g) le projet favorise la mutualisation de services ou d'installations afin d'optimiser l'utilisation de l'espace;	Respecté	Le commerce fera de la vente de piano et offrira des leçons et des locaux de pratique dans le même local.
h) le projet favorise l'utilisation des modes de déplacements actifs et collectifs, l'électrification des transports et la mutualisation des équipements de recharge;	Non applicable	
i) le projet assure la connectivité et la continuité paysagère des parcours piétons;	Non applicable	Aucune modification extérieure
j) dans le cas d'une grande propriété à caractère institutionnel ou d'un lieu de culte d'intérêt patrimonial, le projet assure le maintien de la fonction d'origine ou, à défaut, d'une vocation d'équipement collectif ou institutionnel;	Non applicable	
k) le projet intègre les principes du design universel à l'aménagement du site et des principaux accès au bâtiment. À cette fin, il favorise un parcours sans obstacle pour desservir les espaces collectifs, il propose des sentiers sécuritaires et éclairés, il réduit la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment et il réserve aux personnes à mobilité réduite un nombre adéquat de cases de stationnement à proximité des accès;	Non applicable	Aucune modification aux accès

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA

3200, CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE

Étudier, conformément Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et 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 Collège Jean-de-Brébeuf situé au 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis **3003538945**.

2025/12/17

01

CONTEXTE

Le projet vise à agrandir le Collège Jean-de-Brébeuf dans la cour avant.

- Le Pavillon du Centenaire prévoit l'agrandissement des installations avec un gymnase polyvalent et des espaces de vie pour les élèves et les activités parascolaires. Ouvert à la communauté, il favorisera la santé et la participation citoyenne.

02

ANALYSE

Grande propriété à caractère institutionnelle;
Secteur du Mont-Royal et Site patrimonial déclaré du Mont-Royal:

- La modification de volume est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) en vertu de l'article 18.2°.
- Les travaux d'aménagement paysager sont assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 118.1.2° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-279);
- Autorisation de travaux requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

03

RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet sous conditions.

CONTEXTE

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

LOCALISATION

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



Légende:

- Collège Jean-de-Brébeuf
- 1 École des hautes études commerciales (HEC)
- 2 Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal
- 3 Université de Montréal
- 4 CHU Sainte-Justine
- 5 Polytechnique Montréal
- 6 Pensionnat du Saint-Nom-de-Marie
- 7 Collège Notre-Dame
- 8 Oratoire Saint-Joseph

N

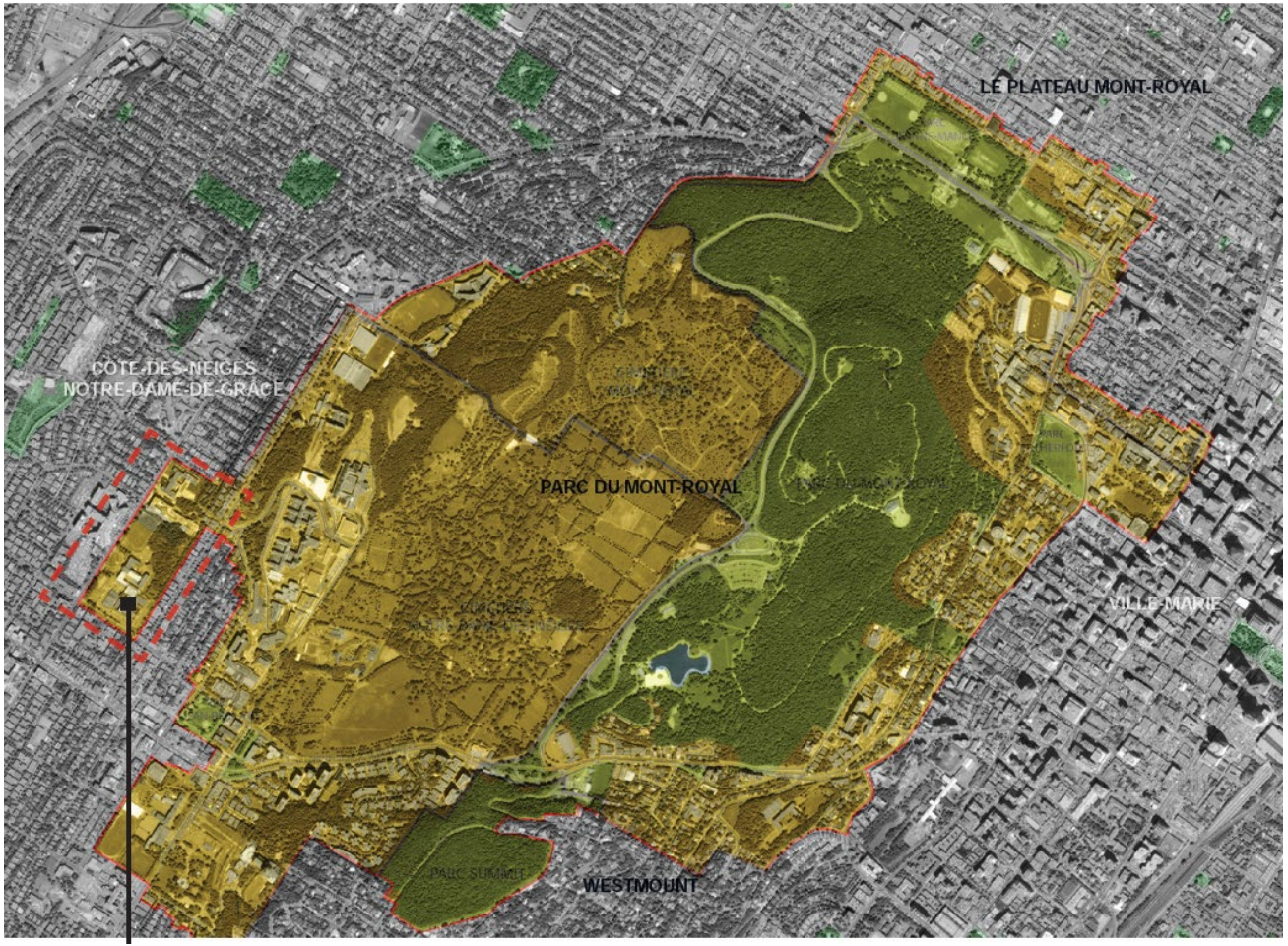
DISTRICT : **CÔTE-DES-NEIGES**

CAMPUS DU COLLÈGE JEAN-DE-BRÉBEUF

LOCALISATION

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**

SITE DÉCLARÉ DU MONT-ROYAL



CADRE BÂTI

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**

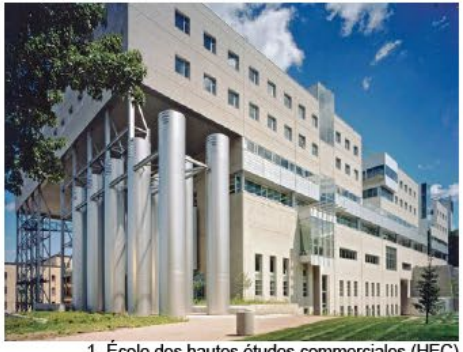


CHEMIN DE LA CÔTE SAINTE-CATHERINE



CADRE BÂTI

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**


1- École des hautes études commerciales (HEC)


2- Faculté de l'aménagement de l'Université de Montréal


3- Université de Montréal


4- CHU Sainte-Justine


5- Polytechnique Montréal

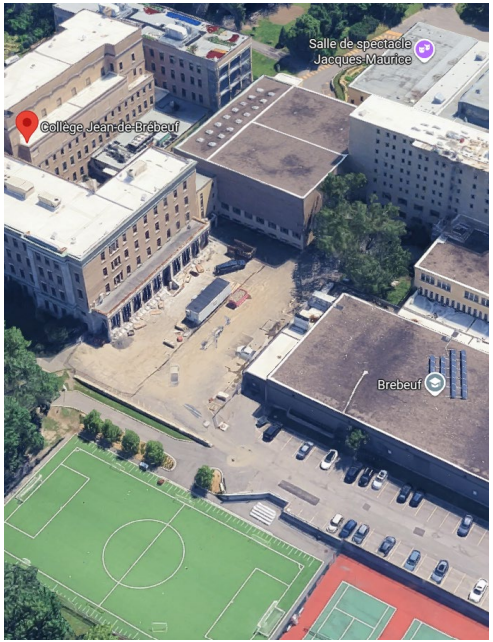

6- Pensionnat du Saint-Nom-de-Marie


7- Collège Notre-Dame


8- Oratoire Saint-Joseph



TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA ET À LA LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL



- L'agrandissement projeté dans la cour avant est assujetti au PIIA puisque le volume du bâtiment principal est modifié.
- Le remplacement d'une caractéristique paysagère est assujetti au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 118.1.2°, puisque l'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site déclaré du Mont-Royal;
- L'autorisation de travaux est requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

PLAN DU SITE

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



Légende :

- Limite de propriété
- Limite du boisé

1 Pavillon principal du collège (Pavillons A-B-D)
2 Pavillon Lalemant (Pavillon G)
3 Salle de spectacle Jacques-Maurice (Pavillon F)
4 Pavillon Vimont (Pavillon C)
5 Bloc gymnases (Pavillon E)
6 Aréna Pierre-Péladeau (Pavillon H)
7 Plateaux sportifs extérieurs
8 Pavillon Coutu, complexe sportif (Pavillon J)

N



1928
Construction du pavillon principal du Collège et du pavillon Vimont



1957
Construction du pavillon Lalemant _ Phase 1



1966
Construction du pavillon Lalemant _ Phase 2



1971
Construction de l'aréna Pierre-Péladeau



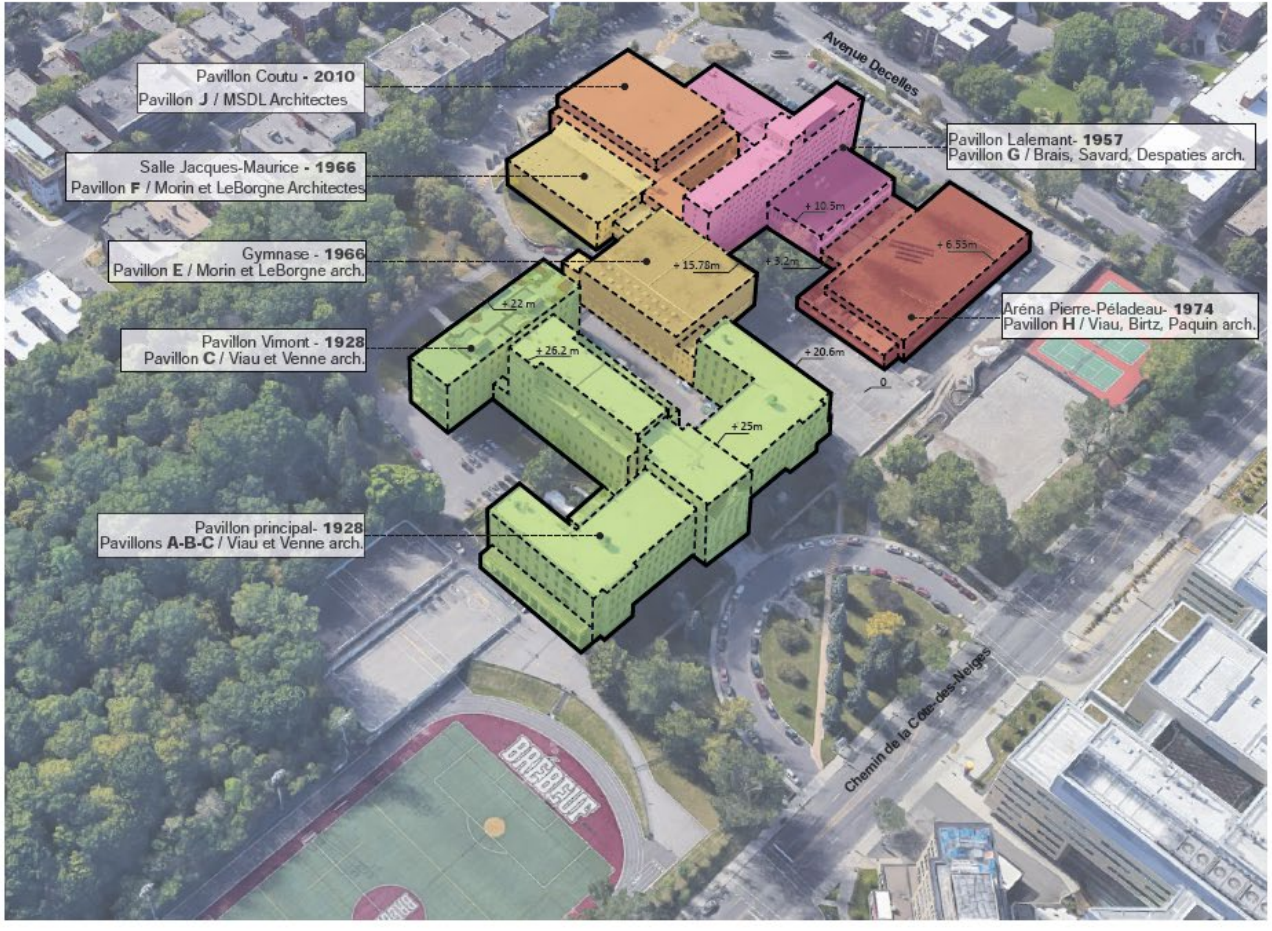
2010
Construction du pavillon Coutu



2025
Ensemble des pavillons du Collège Jean-de-Brébeuf

CAMPUS DU COLLÈGE

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945



Le campus du collège Jean-de-Brébeuf est composé de plusieurs pavillons ayant été construits au fil des années.

Le projet initial du campus, une réalisation des architectes Viau et Venne, était constitué du pavillon principal (A, B, D) et du pavillon Vimont (C), construits en 1928 au centre du site. Le campus a été agrandi en 1957 pour faire place à des résidences étudiantes par l'ajout du pavillon Lalemant (G), situé sur l'avenue Decelles. En 1966, deux bâtiments additionnels à usage sportif et culturel, le gymnase (E) et la salle Jacques-Maurice (F), ont été ajoutés vers l'arrière du site par le biais d'une annexe. En 1974, une dernière composante moderne, l'aréna Pierre-Péladeau (H), a été ajoutée pour permettre aux élèves de pratiquer les sports sur glace. Après 30 ans sans nouvelle construction, un dernier agrandissement a été réalisé, soit le pavillon Coutu (I), un nouveau complexe sportif, construit en 2010 à l'intersection des pavillons E, F et G.

Collège Jean-de-Brébeuf

1928- Pavillon A, B, D	Pavillon principal
1928- Pavillon C	Pavillon Vimont
1957- Pavillon G	Pavillon Lalemant
1966- Pavillon E	Gymnases
1966- Pavillon F	Salle de spectacle Jacques-Maurice
1974- Pavillon H	Aréna Pierre-Péladeau
2010- Pavillon J	Pavillon Coutu, complexe sportif

Le niveau de référence 0 de cette vue correspond au niveau altimétrique 110.58, selon le plan topographique réalisé par Arsenault Arpenteur, en date du 9 février 2024, minute 4517.

ÉTUDES D’IMPLANTATION

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

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945



Le choix d'implantation pour le projet d'agrandissement fait suite à une étude approfondie des différentes options d'implantation du projet sur le terrain. Tout d'abord, la dimension du bâtiment a été établie en fonction des plus petites dimensions requises pour le plateau sportif qui requiert une surface minimale de 22 m x 32,1 m.

De multiples scénarios d'implantation ont été validés en considérant les emplacements possibles pour connecter l'agrandissement au bâtiment existant. Ces scénarios devaient considérer les marges réglementaires par rapport au boisé de la propriété ainsi que les circulations piétonnes et véhiculaires requises pour desservir le bâtiment (pompiers, livraisons, etc.).

La solution définitive permet de maintenir les accès requis au quai de chargement et de minimiser la taille du bâtiment projeté en le jumelant aux plateaux sportifs existants, afin de permettre l'utilisation des vestiaires existants par les usagers du nouveau gymnase compte tenu de leur proximité.

A MARGE RÉGLEMENTAIRE DE 30 MÈTRES DU BOISÉ (Délimitation schématique)

B ACCÈS CAMIONS DE LIVRAISON

C QUAI DE CHARGEMENT

OPTION D'IMPLANTATION 9 (RETENUE)
STATIONNEMENT NORD-OUEST

Permet la proximité et la consolidation des plateaux sportifs intérieurs;

Participe à la réorganisation spatiale et à une meilleure cohésion entre les pavillons existants;

Contribue à diminuer les distances des circulations piétonnières horizontales entre les pavillons;

Permet le verdissement d'une aire de stationnement;

N'impacte pas le boisé et la circulation véhiculaire;

Ne nécessite pas la remise aux normes sismiques des bâtiments existants;

Améliore la sécurité aux abords des pavillons occupés par des élèves.

IMPLANTATION APPROUVÉE PAR LE MINISTÈRE

OPTIONS 1 À 4

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945



OPTION D'IMPLANTATION 1
AUX ABORDS DE LA PISTE D'ATHLÉTISME

Nécessite la démolition quasi totale de la galerie est (préau);

Entraîne la démolition de la piste de course d'athlétisme et empiète sur le terrain multisport (patinoire);

Impacte la prédominance du pavillon principal et contrevient aux marges réglementaires pour la façade principale;

Impacte les déplacements des usagers compte tenu de l'emplacement éloigné des plateaux sportifs intérieurs et nécessite l'ajout de vestiaires au programme;

Contribue au phénomène d'étalement des pavillons;

Diminue la vue vers le boisé à partir de Côte-Sainte-Catherine.



OPTION D'IMPLANTATION 2
SUPERPOSITION AU PAVILLON JACQUES-MAURICE (AUDITORIUM)

Entaîne des exigences en structure du bâtiment menant à un dépassement budgétaire important;

Nécessite une reprise complète de la structure du bâtiment existant. Or la superposition de deux usages sans colonnes (auditorium et gymnase) n'est pas possible;

Impose une remise aux normes sismiques complète du pavillon Lalemant;

Crée de nouvelles conditions d'accumulation de neige sur le pavillon Coutu;

Génère une hauteur excessive visible depuis Decelles.



OPTION D'IMPLANTATION 3
SUPERPOSITION AU PLATEAU SPORTIF

Entaîne des exigences en structure du bâtiment menant à un dépassement budgétaire important;

Nécessite une reprise complète de la structure du bâtiment existant. Or, la superposition de deux usages sans colonnes (gymnase et gymnase) n'est pas possible;

Impose une remise aux normes sismiques complète du pavillon Lalemant;

Crée une hauteur excessive dépassant la hauteur du pavillon pricinpal qui serait visible de la rue.



OPTION D'IMPLANTATION 4
SUPERPOSITION AU PAVILLON COUTU

Entaîne des exigences en structure du bâtiment menant à un dépassement budgétaire important;

Nécessite une reprise complète de la structure du bâtiment existant;

Impose une remise aux normes sismiques complète du pavillon Lalemant;

Crée de nouvelles conditions d'accumulation de neige sur le pavillon Jacques-Maurice;

Génère une hauteur excessive visible depuis Decelles.

OPTIONS 5 À 8

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



OPTION D'IMPLANTATION 5
SUPERPOSITION AU PAVILLON LALEMANT

Modifie l'aspect du pavillon Lalemant et constitue un enjeu patrimonial important;

Nécessite le renforcement de l'ensemble des colonnes et des fondations du pavillon Lalemant;

Impose une remise aux normes sismiques complète du pavillon Lalemant qui aurait un impact important sur les façades;

Prive le collège de l'utilisation de l'ensemble de l'aile sud du pavillon Lalemant durant la phase des travaux;

Impacte la prédominance verticale de la tour du pavillon Lalemant;

Nécessite l'obturation de l'ensemble des fenêtres du côté sud de la tour Lalemant vis-à-vis l'agrandissement (chambres des résidences).



OPTION D'IMPLANTATION 6
ADJACENT AU PAVILLON VIMONT

Construction d'un bâtiment dans la zone protégée du boisé nécessitant l'abattage d'arbres;

Contribue au phénomène d'étalement des pavillons;

Nécessite la construction d'une passerelle aérienne de liaison afin de ne pas nuire à la circulation véhiculaire existante;

Nécessite l'ajout de vestiaires, donc la construction d'un projet plus important en termes de superficie.



OPTION D'IMPLANTATION 7
SUPERPOSITION AU TOIT DE L'ARÉNA

Entaîne des exigences en structure du bâtiment menant à un dépassement budgétaire important;

Nécessite une reprise complète de la structure du bâtiment existant. Or, la superposition de deux usages sans colonnes (aréna et gymnase) n'est pas possible;

Impose une remise aux normes sismiques complète de l'aréna;

Impacte la prédominance du pavillon principal;

Complexifie les circulations des usagers, car aucun accès direct n'est possible par l'intérieur du collège;

Prive le Collège de l'utilisation de l'aréna durant les travaux;

Nécessite l'ajout de vestiaires, donc la construction d'un projet plus important en termes de superficie.



OPTION D'IMPLANTATION 8
COUR DU PAVILLON LALEMANT/BIBLIOTHÈQUE

Espace disponible existant insuffisant selon les dimensions réglementaires requises pour le gymnase en fonction des normes et règlements provinciaux;

Requiert une reconstruction partielle de l'aréna et une remise aux normes sismiques de celui-ci;

Crée des façades aveugles nuisant au fonctionnement des locaux existants;

Génère des charges de neige aux toitures existantes.

CONCEPTION

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

Le Collège prévoit agrandir ses installations en construisant un gymnase polyvalent et des espaces de vie pour répondre aux besoins des élèves et des activités parascolaires. Ce projet, réalisé dans le respect des valeurs patrimoniales et environnementales, sera également ouvert à la communauté locale afin de promouvoir la santé et la participation citoyenne.

L'approche conceptuelle vise à préserver la prédominance du pavillon principal en plaçant la façade de l'agrandissement en retrait et en adoptant une volumétrie épurée avec un traitement architectural sobre. Ainsi, le bâtiment d'origine demeure le repère urbain majeur le long du chemin de la Côte-Sainte-Catherine.

L'aménagement paysager vise à requalifier un ancien stationnement et une cour semi-intérieure existante. Le concept vise à redonner des espaces végétalisés sur le campus que les étudiants et le personnel peuvent s'approprier. La portée des interventions permettra d'intégrer de nouveaux arbres et des espaces végétalisés diversifiés qui bonifieront la valeur paysagère de la propriété.

Autorisations requises :
- Conseil du Patrimoine Culturel du Québec (CPCQ)
- Autorisation du MCC pour l'agrandissement
- Autorisation du patrimoine pour les aménagements extérieurs
- CCU
- Service de l'eau

Autorisations non requises :
- CPM
- CJV

Consultation suggérée par le patrimoine :
- Table de concertation du MR

Le projet d'agrandissement - Pavillon du centenaire du Collège Jean-de-Brébeuf prévoit la construction d'un gymnase polyvalent adjacent aux infrastructures sportives existantes. Cet ajout créera un carrefour dédié au sport, tout en intégrant une nouvelle salle polyvalente, quatre salles de classe ainsi que des bureaux de professeurs.

Sous le gymnase, au rez-de-chaussée, sera aménagé un espace ouvert dédié au travail de collaboration et à la socialisation, incluant zones de lecture, locaux individuels, espaces collaboratifs pour groupes de différentes tailles et lieux de rencontre.

La détermination du programme architectural est basée sur une évaluation approfondie des besoins de l'établissement provenant d'un plan directeur des espaces du collège qui a permis de constater un important déficit d'espace. Le seul moyen de combler le déficit identifié s'est avéré être la construction d'un agrandissement.

Le projet impliquera aussi un réaménagement des secteurs E et G du pavillon Lalemant, avec l'amélioration des locaux de la Coop, la centralisation de l'imprimerie, une optimisation des laboratoires d'art, de dessin technique et informatique, ainsi que des vestiaires de hockey élite. Les travaux permettront également de mettre aux normes certaines installations.

Le scénario d'implantation proposé pour l'agrandissement fait suite à une rigoureuse analyse. L'approche conceptuelle est entièrement axée sur le respect et la bonification de l'environnement architectural et paysager. Le projet vise à assurer le respect des valeurs patrimoniales du site.

Ces nouvelles installations ont non seulement pour but de desservir la clientèle étudiante, mais elles profiteront également à la communauté locale de l'arrondissement, notamment pour les activités sportives et parascolaires, dont les camps de jour, des ligues sportives, et plusieurs autres activités communautaires.

Le projet a également pour but de permettre au Collège de poursuivre sa mission axée sur l'excellence, et de continuer à desservir la communauté.

SYNTHÈSE DES ÉTUDES

Le Collège planifie depuis longtemps l'agrandissement proposé puisque le déficit d'espace est constaté depuis plusieurs années. Les étudiants manquent d'espaces collaboratifs et les directions du secondaire et du collégial ne parviennent pas à planifier avec succès les grilles horaires des locaux existants. La planification du projet est basée sur une réflexion rigoureuse accompagnée de nombreuses études et analyses qui ont débuté avant 2020. Le sommaire présente un résumé des multiples études et analyses ayant conduit à la proposition présentée.

Études préconceptuelles 2020-2022
Ces études ont débuté en 2020 afin de valider les besoins du Collège et d'identifier un scénario d'emplacement et de volumétrie pour le projet.

Étude historique et documentaire du campus du Collège Jean-de-Brébeuf 2021
Cette étude a été exigée par la Ville dans le but de reformuler un énoncé de valeur patrimoniale, bien que celui-ci existait depuis 2008.

Plan directeur des espaces 2021-2023
Cette analyse a été réalisée entre 2021 et 2023 afin de confirmer les besoins en termes de superficie de l'établissement. L'analyse a permis de valider s'il était possible de combler les besoins à même les espaces existants du bâtiment, de confirmer l'important déficit d'espace, et de conclure que le projet d'agrandissement était la seule avenue envisageable pour combler une partie des besoins en espace du Collège Jean-de-Brébeuf.

Plan directeur immobilier 2022
Étude des travaux projetés extérieurs sur le site du Collège Jean-de-Brébeuf sur un horizon de 0-10 ans.

Études de scénarios d'implantation 2020
Études conceptuelles et techniques diverses concernant les choix d'implantation possibles sur la propriété, afin de confirmer l'emplacement selon les divers enjeux patrimoniaux, techniques et fonctionnels.

Études de scénarios conceptuels 2022-2023
Études de planification, de blocage d'espace en fonction du programme, de volumétries, basées sur l'emplacement sélectionné et en fonction des contraintes techniques du projet.

Études de stationnement 2022-2023
Études de planification des cases de stationnement sur le terrain.

Études de faisabilité technique 2022-2023
Études diverses de faisabilité technique du projet proposé par rapport aux conditions existantes.

Études de faisabilité en ingénierie (Civil, Mécanique, Électricité, Plomberie, Structure) 2022-2025
Études diverses et développement des concepts pour ces disciplines.

Relevés du bâtiment et relevés extérieurs effectués par des arpenteurs géomètres 2022
Relevés précis de la topographie et des zones existantes à proximité de l'emplacement sélectionné.

Études sur la conservation des équipements techniques de réfrigération de l'aréna 2022
Études de faisabilité pour la conservation des équipements de réfrigération de l'aréna dans le cadre du projet d'agrandissement.

Études géotechniques 2023
Études géotechniques des sols pour l'emplacement identifié (études pour les puits de géothermie, ingénierie des sols et études d'infiltration).

Analyses de coûts de construction/estimations/Analyse de la valeur 2021-2025

Études d'accumulation de neige 2024
Études et analyses afin d'évaluer l'accumulation de neige sur les toitures en vue de valider la faisabilité de rapprocher la nouvelle construction vers l'aréna.

Études qualitatives des arbres 2024
Études présentant la valeur qualitative des arbres et la faible valeur de conservation.

Études archéologiques 2024
Études concluant que le terrain ne recèle aucun potentiel archéologique.

5. Critères de conception des nouvelles interventions

Un règlement sur les PIIA existe déjà (RCA22 17379). Toutefois, en fonction des interventions futures, prévoir un cadre règlementaire souple et un minimum des critères de PIIA adaptés à la situation et qui permet des agrandissements qui respectent les éléments à préserver ou à mettre en valeur.

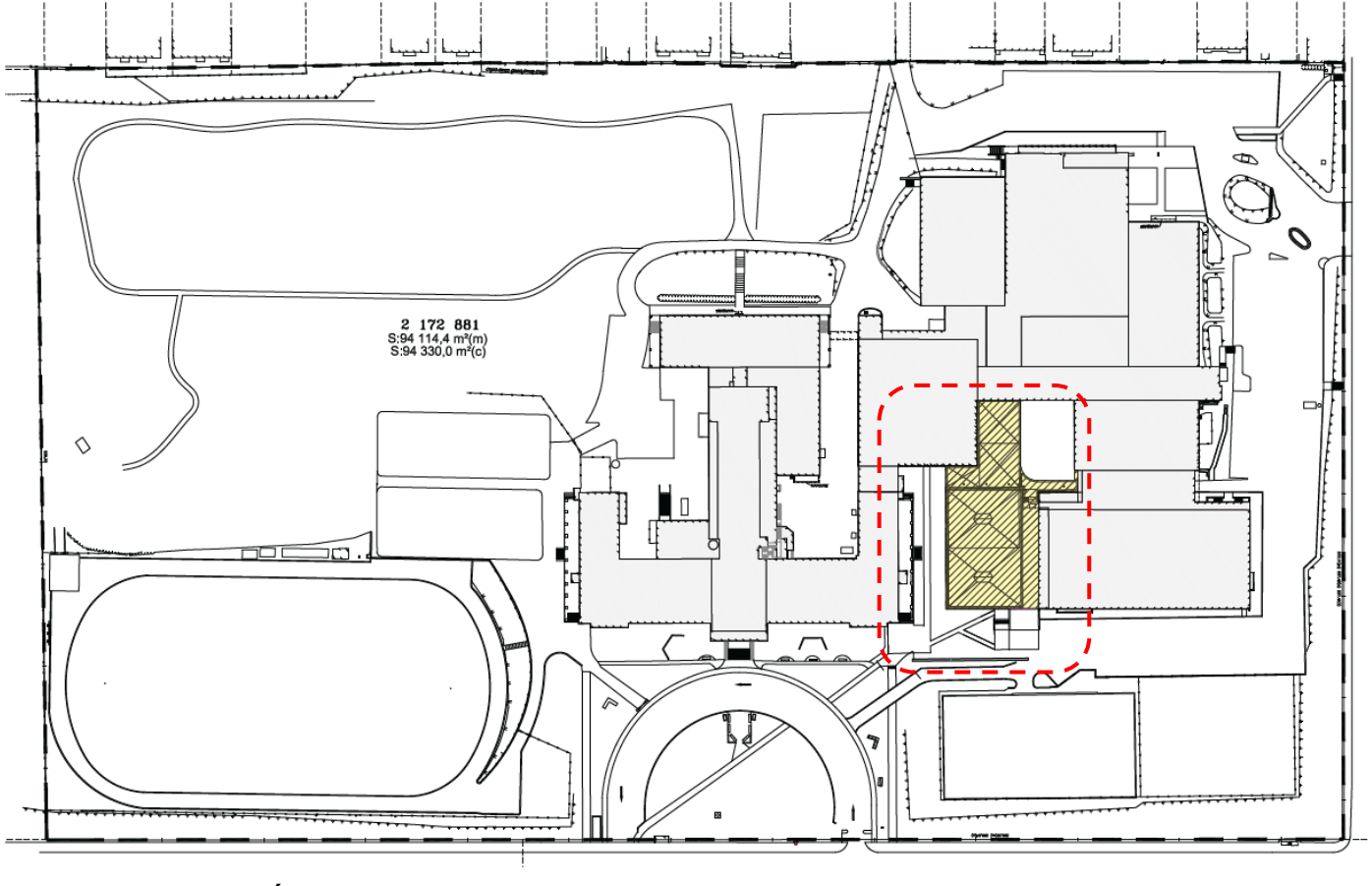
Puisque les besoins du Collège Jean-de-Brébeuf sont appelés à croître et que de nouveaux bâtiments sont à prévoir sur la propriété, avant d'entreprendre toute construction, il faudrait réaliser un plan directeur d'architecture, de paysage et de développement du collège qui anticipe les besoins d'agrandissement pour les dix prochaines années. Le plan directeur devrait prendre en considération l'énoncé de l'intérêt patrimonial ainsi que les recommandations édictées dans le présent document et comporter certains critères pour encadrer la conception des bâtiments et des aménagements à venir.

- Toutes les interventions devraient se faire dans le respect des valeurs formulées dans l'énoncé de l'intérêt patrimonial du Collège Jean-de-Brébeuf, outre les éléments caractéristiques qui devraient être traités tel que mentionné dans la section précédente.
- Les interventions futures devraient contribuer à mettre en valeur les qualités paysagères du site, son caractère accessible, ouvert, végétal et propice aux rencontres estudiantines.
- Les nouveaux aménagements devraient redonner de l'importance aux circulations piétonnes et rétablir la connectivité de l'ensemble institutionnel par déplacements actifs tout en diminuant la présence de l'automobile.
- Les nouvelles constructions devraient assurer le maintien de l'intégrité du site, de son caractère institutionnel et de la prédominance du pavillon principal néo-classique (ailes A, B et C) ainsi que du pavillon Lalemant (aile G).
- Tout agrandissement ou nouvelle construction devrait refléter l'expression architecturale de son époque. Tout agrandissement devrait se distinguer du caractère des bâtiments originaux d'intérêt en assurant leur prédominance et leur mise en valeur. Il devrait en même temps leur être compatible.
- Les matériaux de parement des murs et de revêtement des toitures devraient être durables et de qualités équivalentes à celle des bâtiments d'origine. Par exemple, les murs extérieurs devraient être en maçonnerie (pierre ou brique d'argile).
- Tous travaux de construction ou d'excavation sur le site devront au préalable faire l'objet d'un suivi quant au potentiel archéologique du sol qui se situe juste en dessous. Tout élément ancien découvert devra être évalué quant à son intérêt pour une éventuelle conservation et mise en valeur.
- L'ensemble du site devrait être reboisé, en intégrant les nombreux terrains sportifs.
- La place de l'automobile sur le campus devrait par ailleurs être contrôlée, au profit d'un verdissement accru en vue de redonner la priorité à la circulation piétonne, en laissant des espaces pour la tenue des jeux et des rencontres informelles inhérentes à une vie d'un campus étudiant.

ZONE D'INTERVENTION

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**

TAUX D'IMPLANTATION



Compte tenu de contraintes techniques en structure et de l'obligation de respecter une marge de 10m entre le pavillon principal et l'agrandissement, une partie du programme doit être déplacé à l'endroit de la cour intérieure. Cet ajustement n'est pas visible à partir de la rue et reste conforme au taux d'implantation maximal prescrit

Légende:

- Nouveau pavillon
- Bâtiment existant
- Limite de lot

Taux d'implantation :

Superficie totale du lot : 94 114 m²
Taux d'implantation permis : 20 %

Superficie totale construite projetée : 17 219 m²
Taux d'implantation projeté : ± 18,3 %

N

JONCTION À L'EXISTANT 3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945

CONNEXION AUX PAVILLONS EXISTANTS

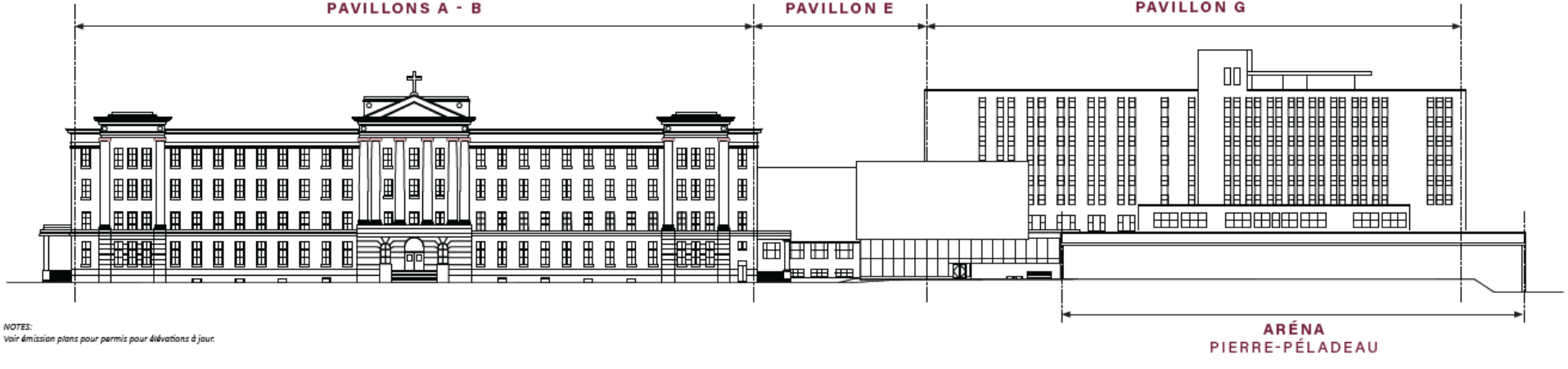
Le volume de l'agrandissement s'insère respectueusement dans un espace résiduel, actuellement utilisé comme zone de stationnement. Cet espace est délimité par l'aréna, le bâtiment principal, le pavillon G – Lalemant, ainsi que le pavillon E – Gymnase.

Considérant que le projet s'implante dans un contexte existant présentant une grande complexité, la géométrie du volume a été adaptée à la topographie du site qui est sur un terrain en pente, ainsi qu'aux différents niveaux de plancher propres à chaque pavillon. De plus, afin de composer avec les différentes contraintes des bâtiments existants, l'intervention prend en compte les divers systèmes constructifs et l'état de conservation de chacun des pavillons.

Au total, le volume de l'agrandissement sera physiquement connecté à ces trois pavillons :

- Le pavillon E - Gymnase - 1966 ;
- Le pavillon G - Lalemant - 1957 ;
- L'Aréna Pierre-Péladeau - 1974.

La présente section fera, dans un premier temps, état de la condition actuelle des différents pavillons. Par la suite, une synthèse des deux méthodes de connexion proposées sera expliquée.



NOTES:
Voir émission plans pour permis pour élévations à jour.

JONCTION À L'EXISTANT 3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945

CONNEXION PROPOSÉE

La méthode de connexion envisagée dans le cadre du projet d'agrandissement vise à assurer une intégration fonctionnelle et architecturale optimale aux pavillons existants. Deux types d'approches ont été retenues : une connexion simplifiée pour les pavillons G (Lalemant) et E (gymnase), et une connexion intégrée pour le petit volume mécanique de l'aréna.

CONNEXION SIMPLIFIÉE – PAVILLONS G ET E

À la suite de l'analyse des structures existantes et du relevé des ouvertures des pavillons G et E, l'implantation du nouveau volume a été optimisée pour permettre une connexion directe entre les corridors d'accès projetés et les ouvertures existantes. Cette stratégie a pour avantage de limiter les interventions sur les murs d'enveloppe actuels. Le parement de briques existant sera préservé. Seules certaines ouvertures seront agrandies pour répondre aux exigences fonctionnelles, tandis que d'autres seront condamnées au moyen d'une reprise en maçonnerie.

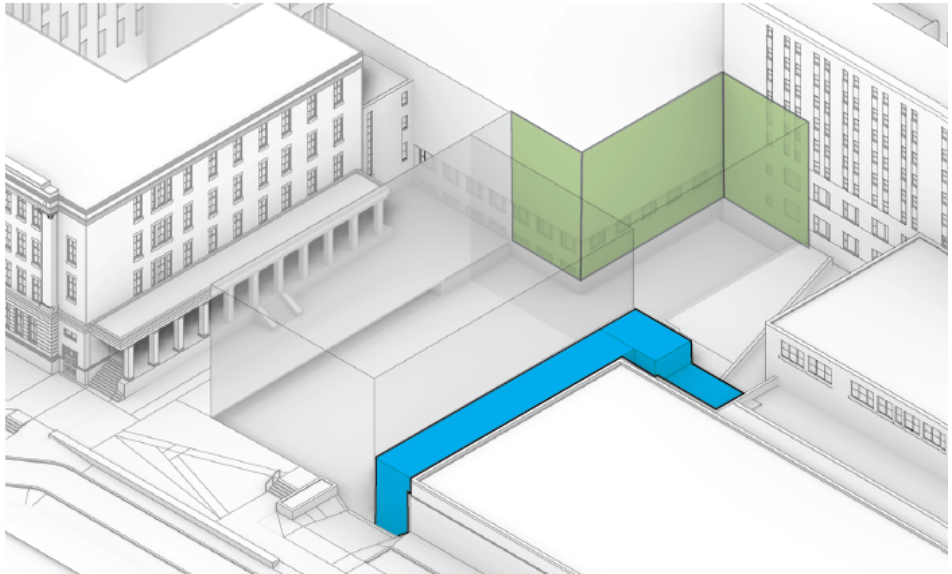
CONNEXION INTÉGRÉE – VOLUME DE L'ARÉNA

Comme décrit précédemment, la stratégie adoptée vise à éloigner le plus possible le nouveau volume du pavillon principal, tout en minimisant l'impact visuel des éléments structuraux nécessaires à la reprise des charges de neige sur la toiture de l'aréna existant.

Afin de permettre cette intégration, il est proposé de démolir le petit volume technique adjacent à l'aréna et de le reconstruire dans le cadre du nouvel agrandissement. Cette approche permet une jonction plus fluide entre l'aréna et le nouveau bâtiment, tout en rationalisant la structure nécessaire à la tablette à neige.
Ainsi, cette intervention contribue à la fois à une meilleure cohérence formelle entre les volumes et à une réduction de l'incidence visuelle des structures de renfort.

LÉGENDE D'INTERVENTION :

- CONNEXION SIMPLIFIÉE
  Interface entre l'agrandissement et les pavillons G (Lalemant) et E (gymnase)
- CONNEXION INTÉGRÉE
  Interface entre l'agrandissement et le volume de l'aréna Pierre-Péladeau



JONCTION À L'EXISTANT 3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945

CONNEXION SIMPLIFIÉE
PAVILLONS G ET E

Interventions prévues pour cette interface :

- Agrandissement de 6 ouvertures existantes afin de permettre la circulation entre l'agrandissement et les pavillons existants.
- Obturation de 17 ouvertures existantes par de la maçonnerie pleine. Afin de préserver l'intégrité sismique des pavillons G et E, ces ouvertures seront comblées en maçonnerie pleine, permettant ainsi de compenser les surfaces ajourées mentionnées précédemment.

Les murs d'enveloppe en maçonnerie deviendront des murs intérieurs. Ils seront soit protégés par un doublage en plâtre, soit mis en valeur dans le cadre de la conception intérieure des espaces.

LÉGENDE D'INTERVENTION :

- **Hors zone d'intervention**
- **Fenêtres existantes :** conservées sans modification.
- **Murs de maçonnerie préservés :** inchangés, protégés par un doublage intérieur ou intégrés de manière visible à la conception intérieure.
- **Ouvertures existantes obturées :**
  - Les portes et fenêtres dans les ouvertures seront retirées;
  - Les ouvertures seront comblées en maçonnerie pleine.
- **Ouvertures existantes à agrandir :**
  - Les portes et fenêtres dans les ouvertures seront retirées;
  - La maçonnerie sera partiellement démantelée;
  - Les jambages et linteaux seront renforcés.



COUPE / ÉLÉVATION EST



COUPE / ÉLÉVATION NORD

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



EFFICACITÉ ÉNERGÉTIQUE
Performance thermique de l'enveloppe optimisée

LUMINOSITÉ ET VUES D'EXCEPTION
Améliorant le bien-être des occupants

RÉCUPÉRATION D'ÉNERGIE
Récupérateur à cassettes sur l'unité d'air extérieur
Rejet de chaleur des zones internes en hiver

ACCÈS FACILE À L'AIR LIBRE
Terrasses extérieures accessibles aux usagers

ÉCLAIRAGE
Appareils efficaces à DEL, certifiés DLC premium

ESPACES DE COLLABORATION ET ESPACES PARTAGÉS
Espace ouvert collaboratif dédié

TERRASSES
Végétation adaptée et abondante offrant un lieu de répit et de ressourcement aux occupants

TRANSPORTS ACTIFS
Stationnement à vélo

GÉOTHERMIE
Chauffage et refroidissement à l'aide de thermopompes géothermiques et 24 puits verticaux

PROJET PROPOSÉ

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

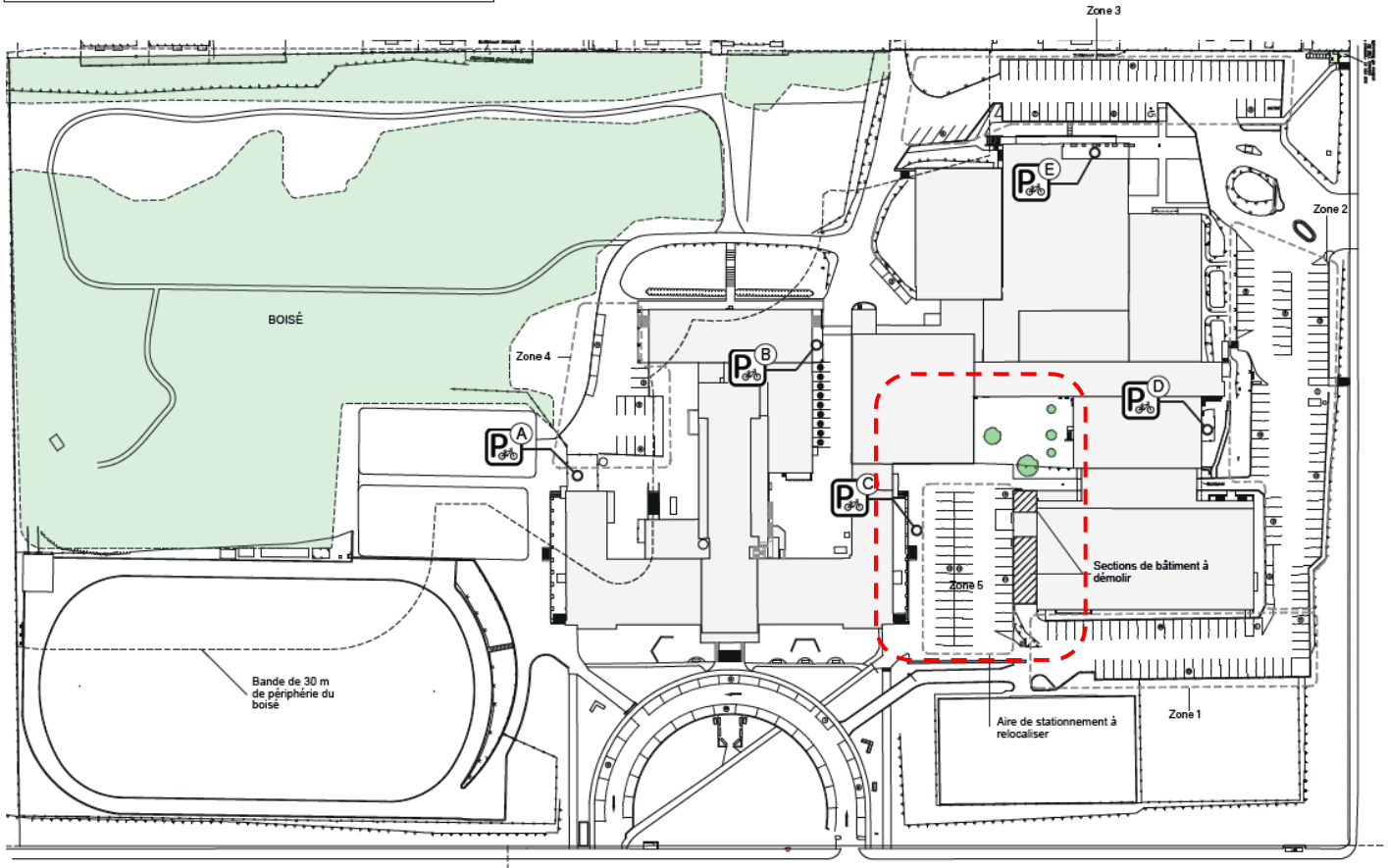
Légende :

- Bâtiment existant
- Démolition partielle
- Boisé existant
- Stationnement vélo

N

DESCRIPTION DU PROJET

PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT
ÉCHELLE 1:1200



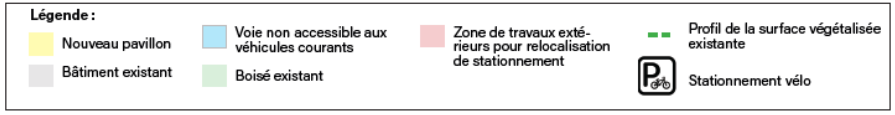
Stationnement véhiculaires:

ZONE 5: 47 places de stationnement à relocaliser

Stationnement vélos:

Zone A : 63 places
Zone B : 9 places
Zone C : 54 places (à relocaliser)
Zone D : 48 places
Zone E : 28 places

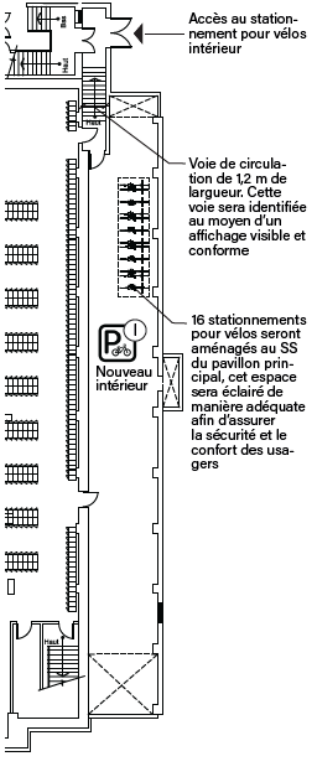
Total: 202 places



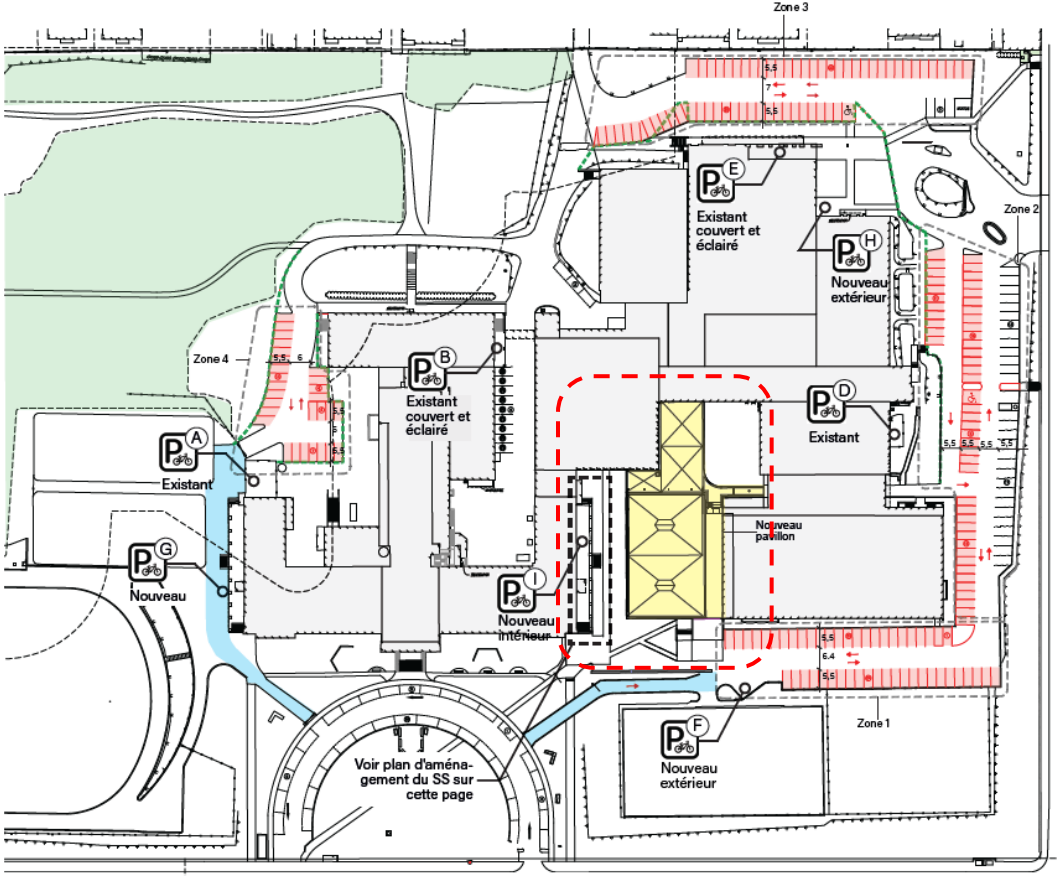
N

DESCRIPTION DU PROJET

PLAN D'IMPLANTATION PROJETÉ
ÉCHELLE 1:1200



Plan d'aménagement des stationnements pour vélo. Extrait du plan du Sous-Sol du Pavillon principal.
Échelle: 1:250



Stationnement véhiculaires:

Afin de pallier au minimum à la perte de places de stationnement, nous proposons de relocaliser minimalement 27 des 47 places perdues à l'emplacement de l'agrandissement. Le maintien du nombre de places est essentiel pour desservir principalement le personnel de l'établissement. Une étude approfondie pour optimiser les stationnements existants a été effectuée pour arriver à cette proposition.

Zone 1 : -8 places relocalisées
Zone 2 : 13 places relocalisées
Zone 3 : 11 places relocalisées
Zone 4 : 11 places relocalisées

Total de places de stationnement relocalisées : 27 unités

Stationnement vélos:

L'ajout du nouveau pavillon entraîne une augmentation du nombre de stationnements pour vélos requis, soit 24 unités additionnelles:

- Superficie de plancher : ± 3 769 m²;
- Ratio applicable : 5 + 1 unité par 200 m² de superficie de plancher;
- Calcul : 5 + (3 769 ÷ 200) = 5 + 19 = 24 unités

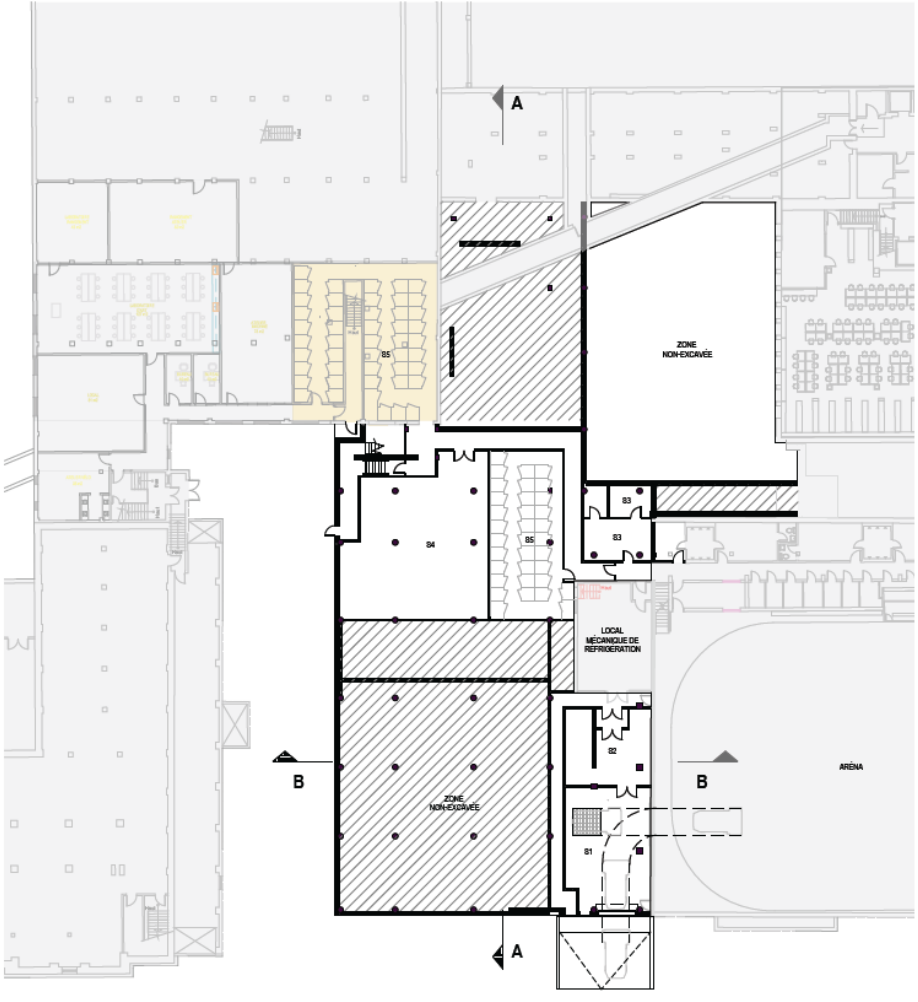
Répartition des stationnements :
- Plus de 50 % des nouvelles unités seront aménagées à l'intérieur, dans la zone I, située au sous-sol du pavillon principal, conformément aux exigences de l'article 618.4.
- Les 8 places restantes seront installées à l'extérieur, dans la zone F.
- Les 54 places existantes de la zone C seront relocalisées dans les nouvelles zones G et H.

Zone A : 63 places
Zone B : 9 places
Zone D : 48 places
Zone E : 28 existantes couvertes
Zone F : 8 nouvelles places
Zone G : 40 nouvelles places
Zone H : 14 nouvelles places
Zone I : 16 nouvelles places intérieures

Total : 226 places

PLAN DU SOUS-SOL

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



DESCRIPTION DU PROJET

PLAN NIV. SS
ÉCHELLE 1:350

Légende :

- Nouvelle construction
- Travaux de réaménagement dans bâtiment existant
- Bâtiment existant, hors travaux

S1	Stationnement de la surfaceuse
S2	Local électrique
S3	Vestiaire
S4	Local mécanique
S5	Rangement hockey

N

NOTES:
Voir émission plans pour permis pour plans à jour.

PLAN DU RDC

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



DESCRIPTION DU PROJET

PLAN NIV. RDC
ÉCHELLE 1:350

Légende :

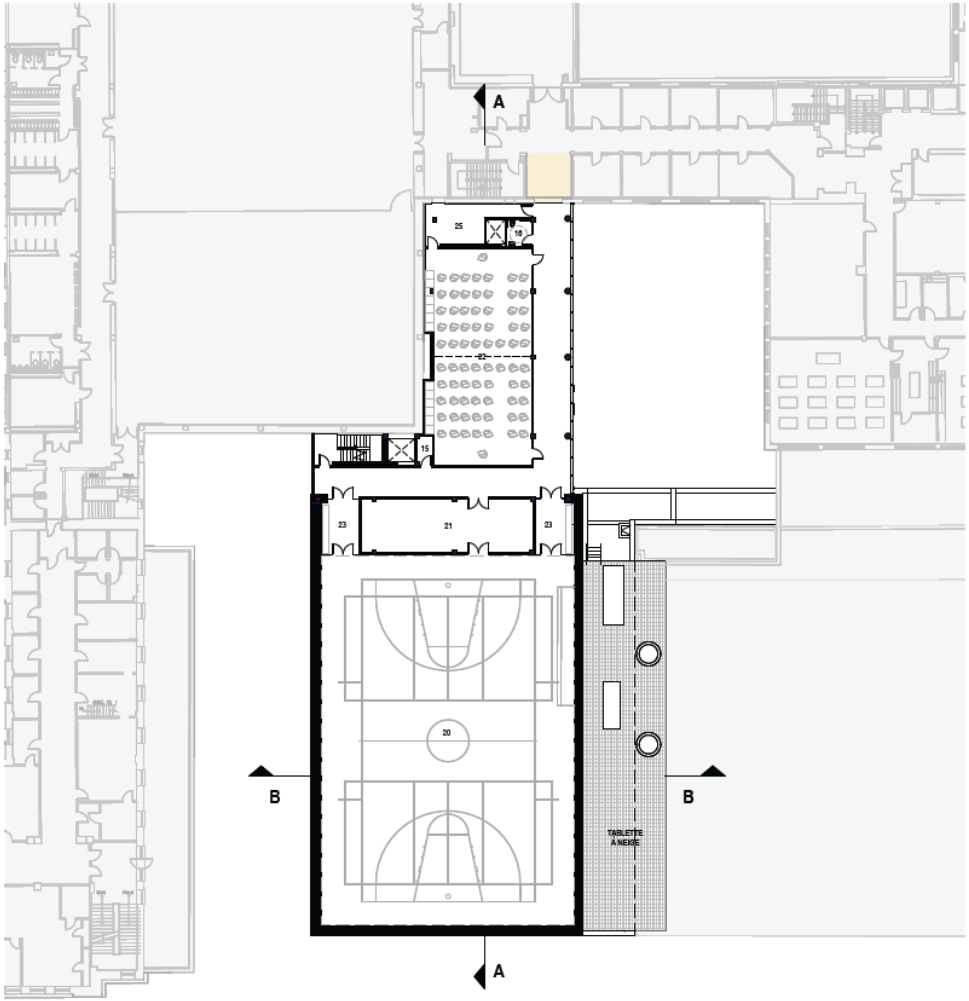
- Nouvelle construction
- Travaux de réaménagement dans bâtiment existant
- Bâtiment existant, hors travaux

1	Vestibule d'entrée
2	Salle d'étude/réunion, espace fermé
3	Zone d'étude, espace alcôve
4	Zone étude et devoirs, espace ouvert
5	Espace polyvalent / plateforme événementielle
6	Espace rencontre / détente
7	Espace Coopérative
8	Laboratoire d'art
9	Laboratoire d'art, dessin technique
10	Laboratoire informatique
11	Imprimerie
12	Direction des ressources matérielles
13	Direction de la vie étudiante et communautaire
14	Local conciergerie
15	Local télécom électricité
16	Toilette
17	Bureau surveillant
18	Local de rangement

NOTES:
Voir émission plans pour permis pour plans à jour.

PLAN DU NIVEAU 2

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



DESCRIPTION DU PROJET

PLAN NIV. 2
ÉCHELLE 1:350

Légende :

- Nouvelle construction
- Travaux de réaménagement dans bâtiment existant
- Bâtiment existant, hors travaux

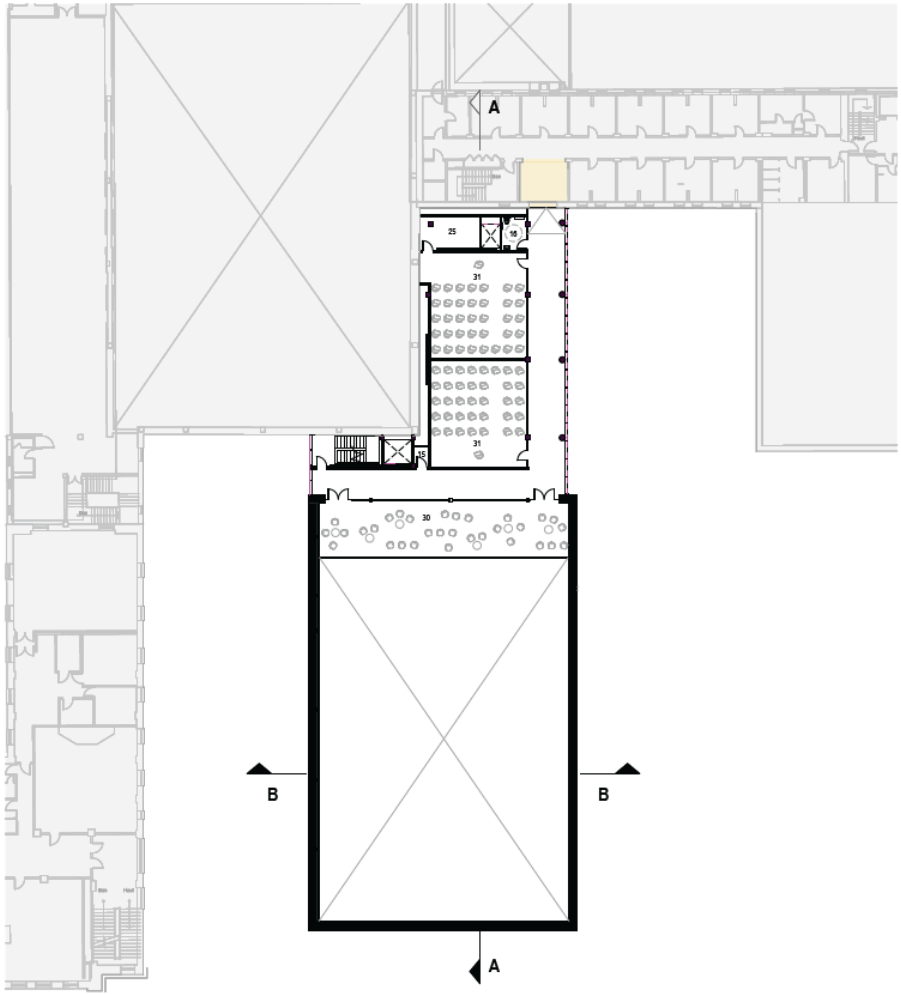
15	Local télécom électricité
16	Toilette
20	Plateau sportif
21	Rangement équipement sportif
22	Salle polyvalente multisport
23	SAS
25	Local de rangement

NOTES:
Voir émission plans pour permis pour plans à jour.

N

PLAN DU NIVEAU 3

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



DESCRIPTION DU PROJET

PLAN NIV. 3
ÉCHELLE 1:350

Légende :

- Nouvelle construction
- Travaux de réaménagement dans bâtiment existant
- Bâtiment existant, hors travaux

14	Local conciergerie
15	Local télécom électricité
16	Toilette
25	Local de rangement
30	Espace public
31	Salle de classe

NOTES:
Voir émission plans pour permis pour plans à jour.

COUPE AA

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**

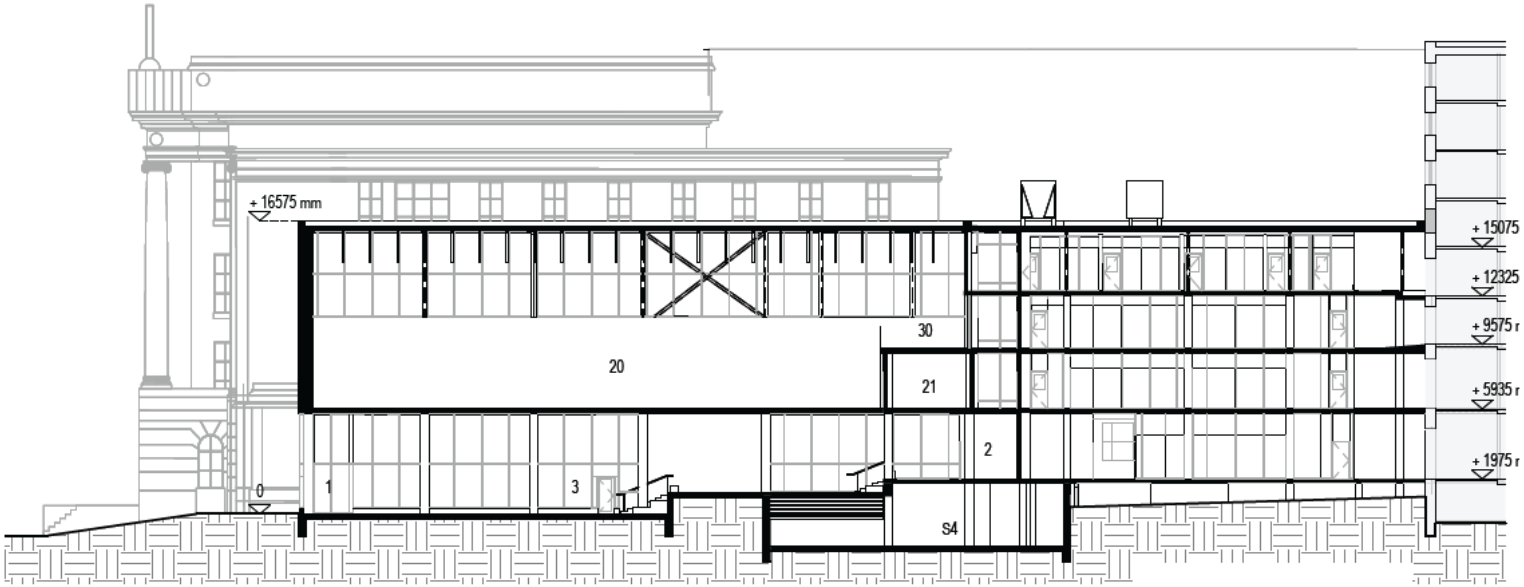
DESCRIPTION DU PROJET

COUPE AA
ÉCHELLE 1:250

Légende :

- Nouvelle construction
- Travaux de réaménagement dans bâtiment existant
- Bâtiment existant, hors travaux

S4	Local mécanique
1	Vestibule d'entrée
2	Salle d'étude, espace fermé
3	Zone d'étude, espace alcôve
20	Plateau sportif
21	Rangement équipement sportif
30	Gradin



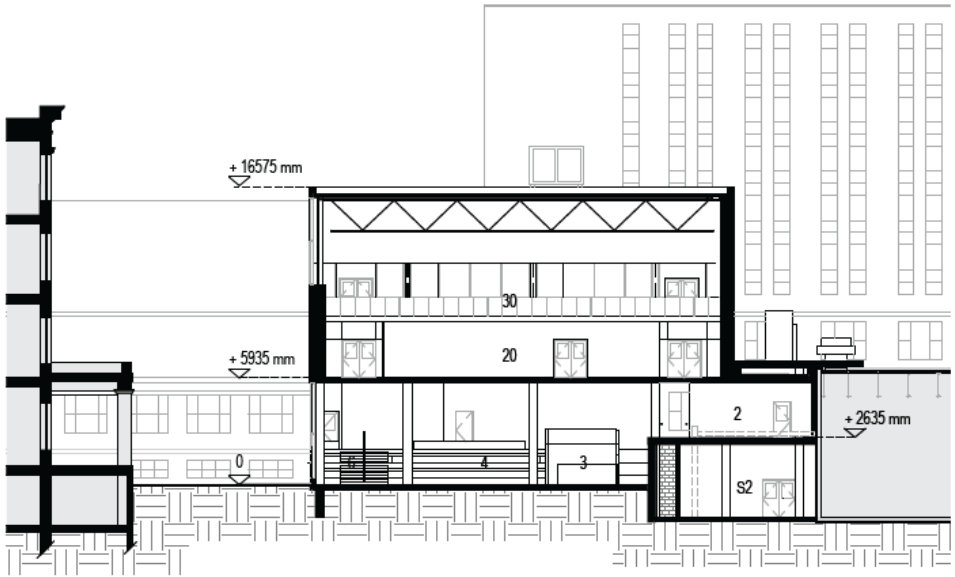
COUPE BB

COUPE BB
ÉCHELLE 1:250

Légende :

- Nouvelle construction
- Travaux de réaménagement dans bâtiment existant
- Bâtiment existant, hors travaux

S2	Local électrique
2	Salle d'étude, espace fermé
3	Zone d'étude, espace alcôve
4	Zone étude et devoirs, espace ouvert
6	Espace rencontre / détente
20	Plateau sportif
30	Gradin



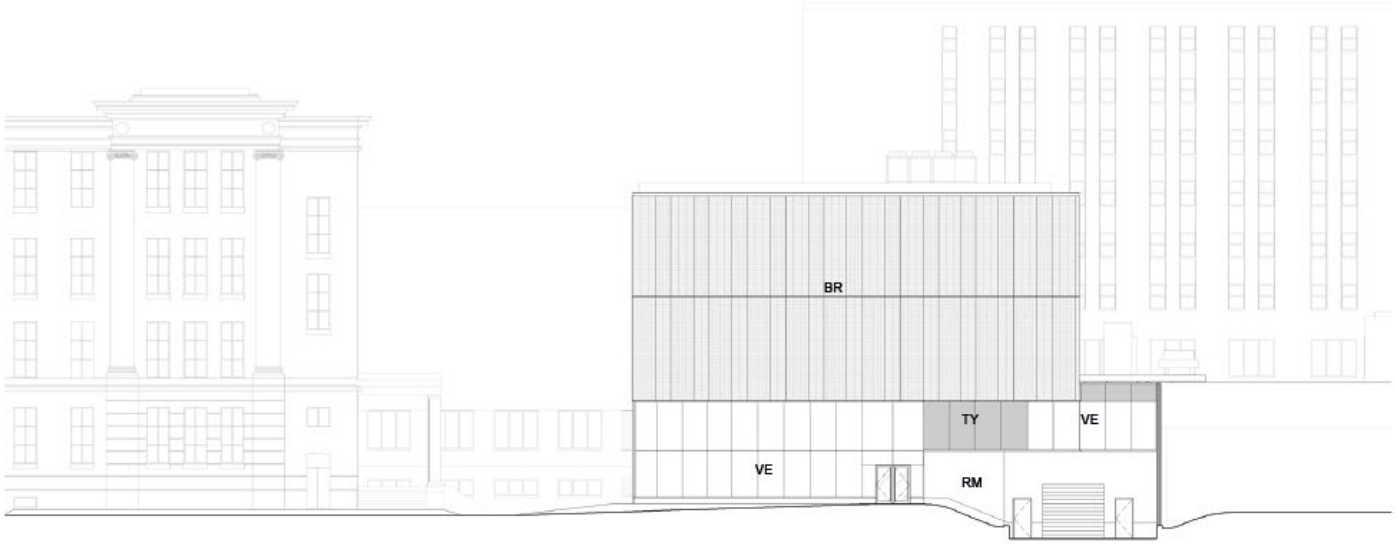
ÉLÉVATION NORD-OUEST 3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - 3003538945

DESCRIPTION DU PROJET

ÉLÉVATION PRINCIPALE NORD-OUEST
ÉCHELLE 1:250

Légende :

BR	Brique
VE	Unité scellée double en verre clair avec enduit à basse émissivité - joints de silicone gris 4 faces
TY	Unité scellée double (tympan) opacité en face 3 et joints de silicone gris 4 faces
RM	Revêtement d'aluminium noir



ÉLÉVATION NORD-EST

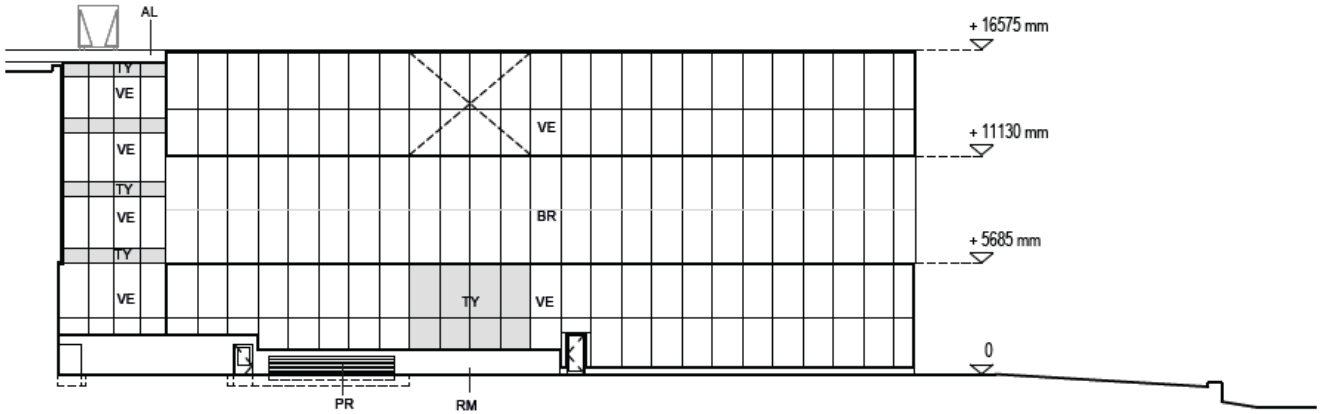
3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**

DESCRIPTION DU PROJET

ÉLÉVATION NORD-EST
ÉCHELLE 1:250

Légende :

BR	Brique
VE	Unité scellée double en verre clair avec enduit à basse émissivité - joints de silicone gris 4 faces
TY	Unité scellée double (tympan) opacité en face 3 et joints de silicone gris 4 faces
RM	Revêtement d'aluminium noir
PR	Persienne noire



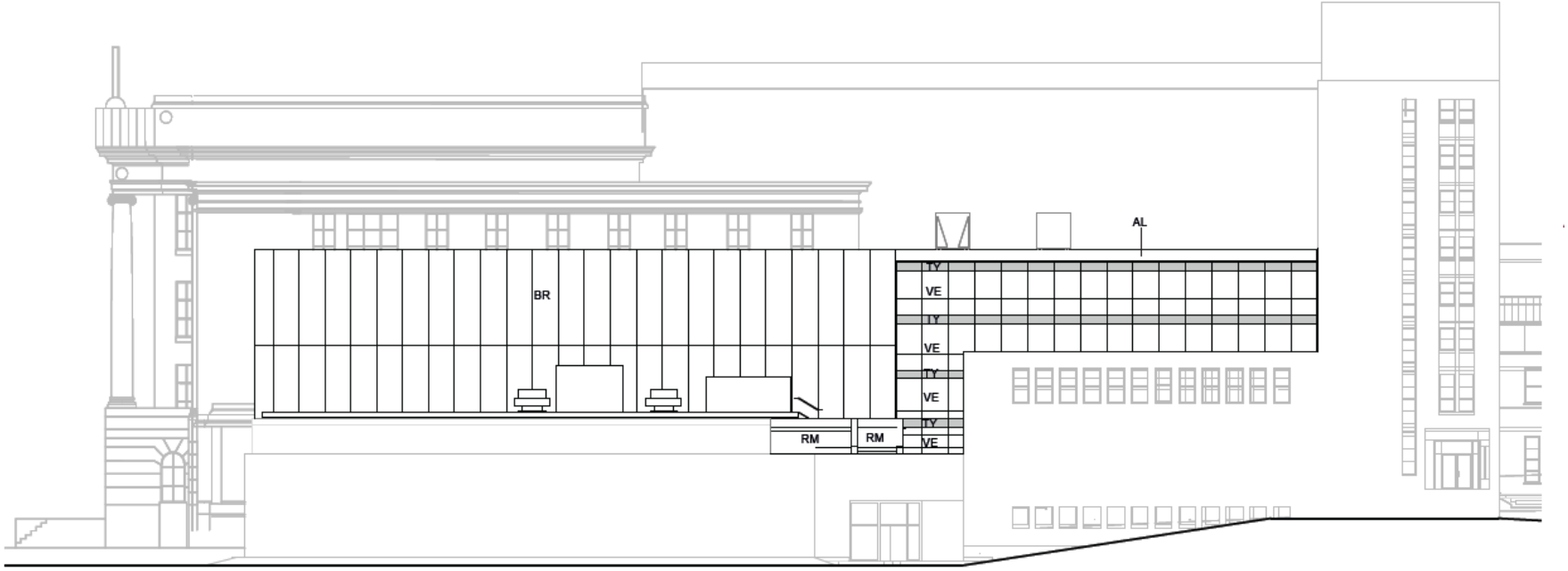
ÉLÉVATION S-O

DESCRIPTION DU PROJET

ÉLÉVATION
ÉCHELLE 1:250

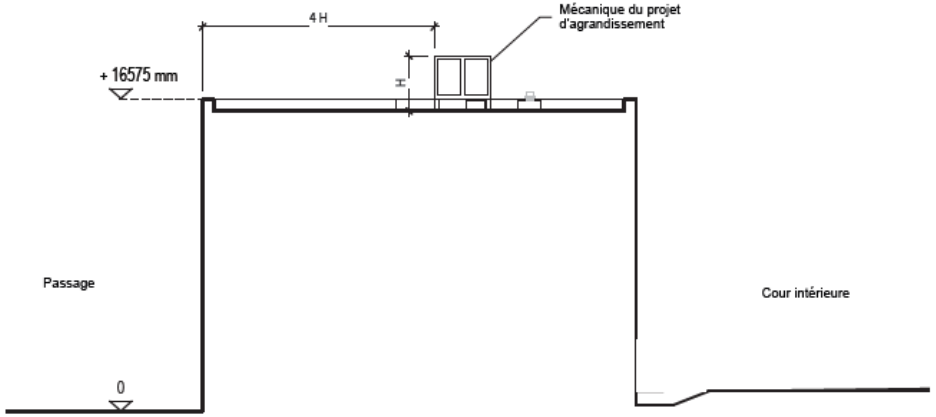
Légende :

BR	Brique
VE	Unité scellée double en verre clair avec enduit à basse émissivité - joints de silicone gris 4 faces
TY	Unité scellée double (tympan) opacité en face 3 et joints de silicone gris 4 faces
RM	Revêtement d'aluminium noir

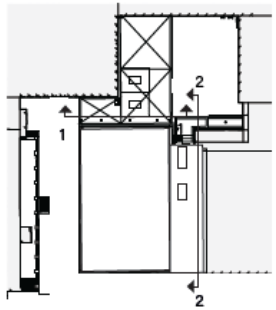


ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE HORS TOIT :

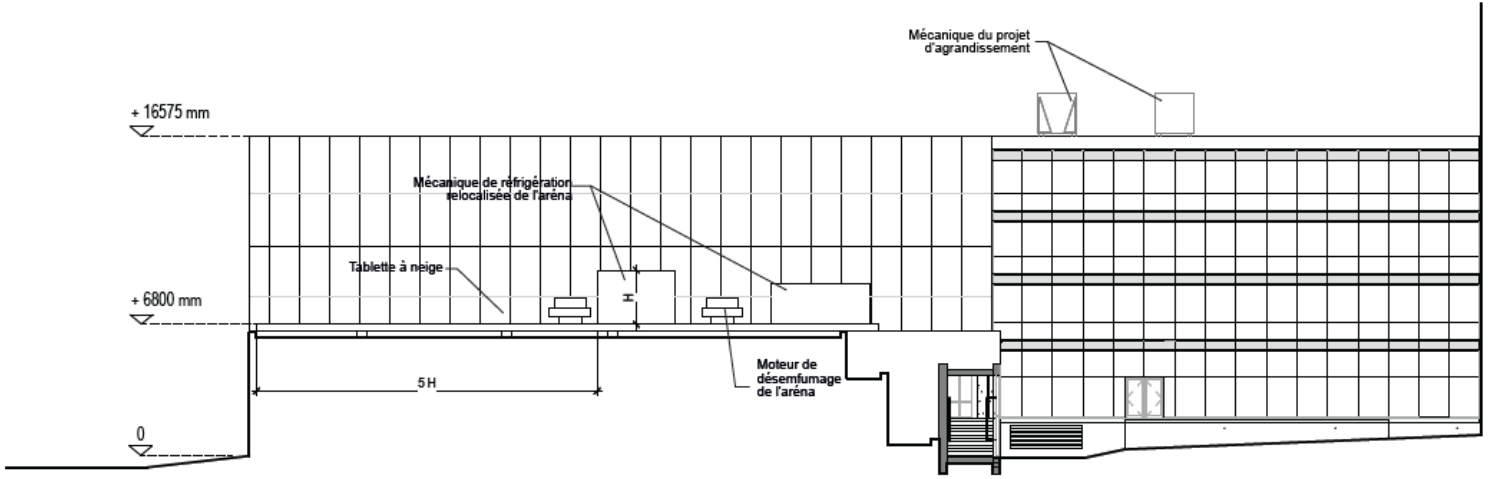
L'ensemble de la mécanique installée sur les toits sera en retrait de plus de 2H afin de respecter les critères de la section III du chapitre II du règlement CDNNDDG. Les équipements mécaniques sur les toits ne seront pas visibles depuis la rue.



COUPE SCHÉMATIQUE 1-1



PLAN REF *éch. : n.d.*



COUPE SCHÉMATIQUE 2-2



VUE DU CHEMIN DE LA CÔTE-SAINTE-CATHERINE



VUE DU TERRAIN DE SPORT



VUE DU TOURNEBRIDE

PROPOSÉ



Image provenant de la maquette 3D conceptuelle

EXISTANT



Image provenant de Google Street View (octobre 2024)

IMPACT VISUEL DU PROJET DEPUIS L'INTERSECTION DECELLES ET CÔTE-SAINTE-CATHERINE

PERSPECTIVE

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**

PROPOSÉ



Image provenant de la maquette 3D conceptuelle

EXISTANT



Image provenant de Google Street View (octobre 2024)

IMPACT VISUEL DU PROJET DEPUIS L'AVENUE DECELLES



Couronnement constitué d'un profilé métallique, clair

Brique couleur chamois, appareillage en alternance

Unité scellée double en verre clair avec enduit à basse émissivité et joints de silicone gris 4 faces. Meneaux de mur-rideau en extrusion d'alu. capuchon à joints de silicone

Unité scellée double (tympan) opacité en face 3 et joints de silicone gris 4 faces. Meneaux de mur-rideau en extrusion d'alu. capuchon à joints de silicone

Revêtement d'aluminium, clair

Pavé préfabriqué en dalle de béton gris pâle

Couronnement métallique



Brique - 1



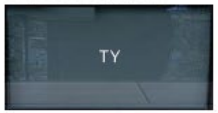
Brique - 2



Unité scellée verre clair



Unité scellée tympan



Aluminium



Pavage préfabriqué



Ministère de la Culture et des Communications
Québec

Direction générale du patrimoine

PAR COURRIEL

Québec, le 12 novembre 2025

Madame Anne Lafontaine
MSDL Architectes
1100, rue Sainte-Catherine Ouest
Montréal (Québec) H3B 1H4
anne.lafontaine@msdl.ca

N/Réf. : 143524

Objet : **Commentaires préliminaires – Demande d'autorisation d'actes ou de travaux requise en vertu de l'article 64 de la *Loi sur le patrimoine culturel***
Agrandissement du Collège Jean-de-Brébeuf
Situé dans un site patrimonial - Site patrimonial du Mont-Royal
Collège Jean-de-Brébeuf
3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine
Montréal (Québec) H3T 1C1

Madame,

Nous avons poursuivi l'analyse du projet cité en rubrique, à la suite des propositions révisées reçues les 23 octobre et 5 novembre 2025, ainsi que les rencontres tenues les 23 et 31 octobre 2025. À ce stade de l'analyse, nous sommes en mesure de vous faire part de commentaires préliminaires concernant le projet, lequel est analysé en fonction de son impact sur le site patrimonial, ses valeurs patrimoniales et ses caractéristiques.

Implantation

- L'implantation proposée respecte généralement les cadres naturels et bâtis du site patrimonial.
- Nous réitérons qu'une attention particulière devra être apportée lors du développement du projet à ce que le dégagement entre la façade Est de l'agrandissement et la galerie du pavillon principal ne soit pas inférieur à 10 mètres et ce, malgré le parement de brique proposé pour l'agrandissement.
- Advenant que ce dégagement soit difficilement réalisable, il faudra en documenter les raisons, présenter les scénarios étudiés et préciser les dimensions finales.

Volumétrie

- La volumétrie proposée respecte généralement les cadres naturel et bâti du site patrimonial.

Matérialité

- La matérialité et le traitement architectural proposés respectent généralement le cadre bâti du site patrimonial et participent à l'intégration de l'agrandissement au front bâti du campus sur le Chemin de la Côte-Sainte-Catherine.
- Une attention particulière devra être apportée lors du développement du projet à ce que les assemblages et les détails de construction maintiennent la lisibilité et la compréhension de la composition de la façade principale comme étant la réinterprétation de l'alternance des pleins et des vides du pavillon principal. La référence aux niveaux de planchers du pavillon principal devra également être maintenue.

Nous vous invitons à poursuivre le développement de votre projet à partir des commentaires précédents. Vous pouvez également nous faire part de vos observations ou de vos commentaires dans les 30 jours.

À cette fin, ou pour obtenir des renseignements supplémentaires, n'hésitez pas à communiquer avec madame Marie-Élaine Gibeault, architecte à la Direction des opérations en patrimoine, par téléphone au 514 873-0012 poste 5008 ou par courriel à l'adresse suivante : marie-elaine.gibeault@mcc.gouv.qc.ca.

Veuillez noter que la présente ne constitue pas une autorisation au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel*. Une telle autorisation doit être donnée en fonction de l'intérêt public et ne pourra être délivrée qu'après prise en considération de l'ensemble des commentaires reçus.

Sachant pouvoir compter sur votre entière collaboration, Madame, nous vous prions d'agréer nos salutations distinguées.

Le directeur général,

Jean-Jacques Adjizian

c. c. Madame Patricia Jean, directrice des opérations en patrimoine
Monsieur Jonathan Guénette, directeur des services à la clientèle de l'Île-de-Montréal
Monsieur Luc Thifault, directeur général, La Corporation du Collège Jean-de-Brébeuf (Propriétaire)
Monsieur Éric Waskiewicz, directeur des ressources matérielles, La Corporation du Collège Jean-de-Brébeuf (Propriétaire)

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

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

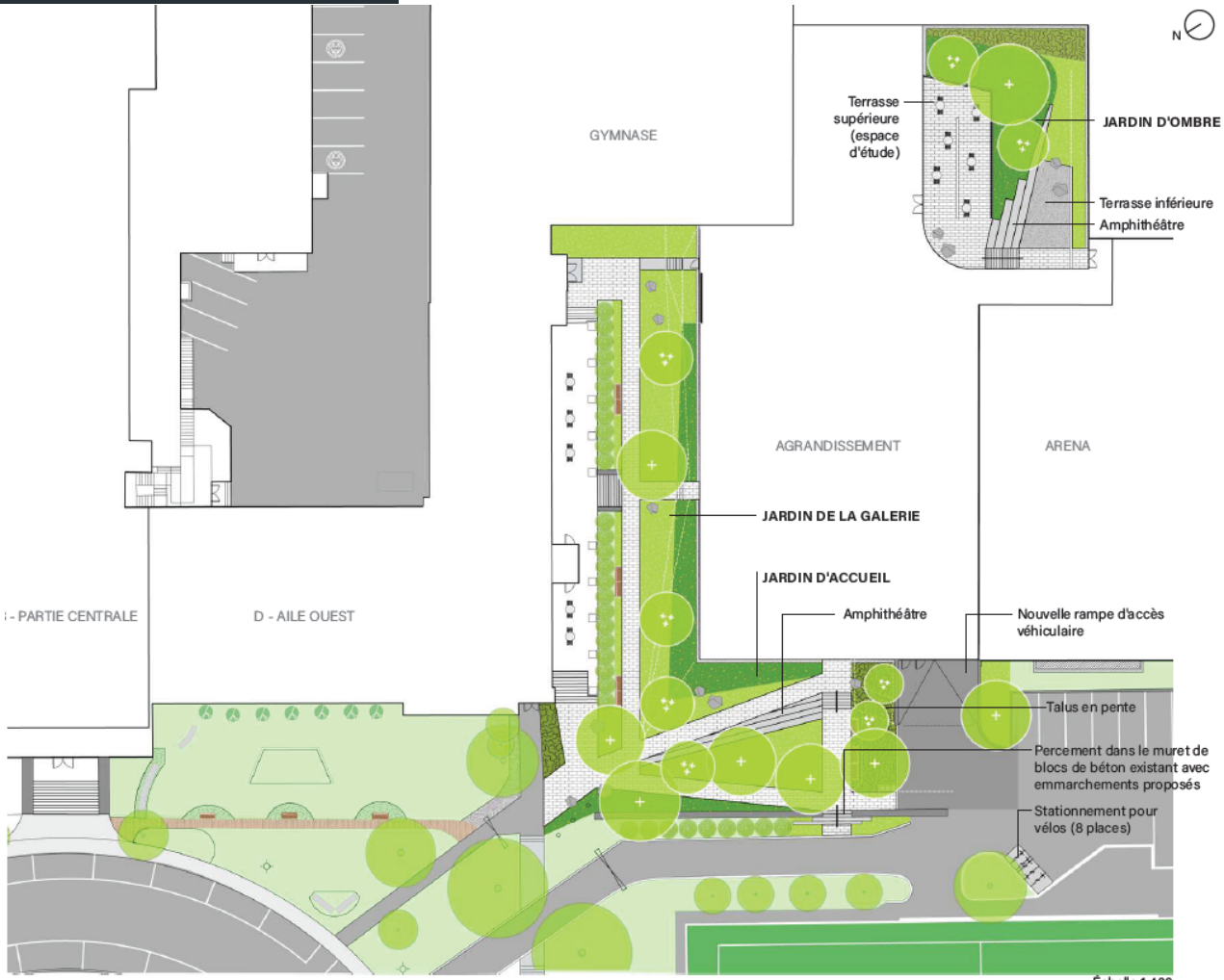
CONDITIONS EXIST.

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



PLAN PROPOSÉ

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



PROPOSITION

L'aménagement paysager vise à requalifier un ancien stationnement et une cour semi-intérieure existante. Le concept intègre un travail topographique sculptural qui s'inspire du paysage naturel du Mont-Royal et qui met en valeur et en dialogue le projet d'agrandissement et les bâtiments existants. La nouvelle proposition permettra d'intégrer de nouveaux arbres et des espaces végétalisés diversifiés qui bonifieront la valeur paysagère du Collège.

Trois jardins composent les aménagements extérieurs:

- Le jardin d'ombre au niveau de la cour intérieure; espace luxuriant avec terrasses sur deux niveaux;
- Le jardin de la galerie au niveau de la cour semi-intérieure; espace de circulation et de détente ombragé qui met en valeur la galerie patrimoniale;
- Le jardin d'accueil au niveau du parvis; zone de rencontre et d'échange connectée à la promenade architecturale au périmètre de la propriété.

Légende:

- Arbre proposé
- Arbre existant
- Haie d'arbustes proposée
- Gazon en plaques proposé
- Lit de plantation de vivaces et d'arbustes proposé
- Lit de plantation d'arbustes proposé
- Pavés de béton préfabriqué proposé
- Criblure de pierre stabilisé proposée
- Béton coulé en place proposé
- Béton bitumineux proposé
- Béton bitumineux existant
- Pavés de béton préfabriqué existant

COUPES DE SITE

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

COUPES DE SITE - JARDIN D'ACCUEIL
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS
PARVIS AVANT





Coupe 01 - sentier et emmarchements de l'accès principal



Coupe 02

COUPES DE MURS

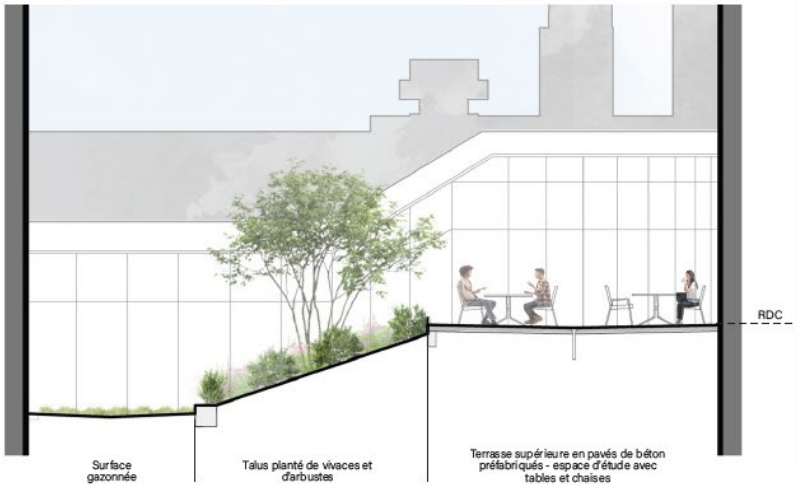
AMÉNAGEMENT PAYSAGER

COUPES DE SITE - JARDINS DE LA GALERIE ET JARDIN D'OMBRE
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

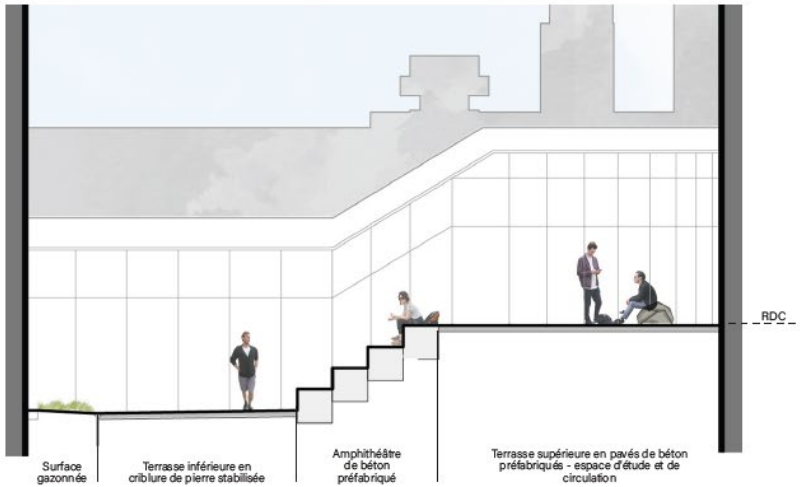




Coupe 03



Coupe 04



Coupe 05

Échelle 1:100

PALETTE DE MATERIAUX PROPOSES
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS



Pavés de béton préfabriqué couleur gris chaud,
IRS de 29 minimum
Alternance de pavés carrés et rectangulaires



Emmarchements et amphithéâtre de béton préfabriqué



Béton coulé en place, finition au balai

Dans un souci d'intégration paysagère, les aménagements extérieurs du projet d'agrandissement reprennent certains matériaux retrouvés sur le site du collège, notamment le pavé de béton préfabriqué et le béton coulé en place, tout en affirmant sa contemporanéité par l'ajout de nouveaux matériaux tels que le béton préfabriqué.

L'ajout de grosses pierres granitiques au travers des aménagements rappelle les affleurements rocheux qui parsèment le site du Collège et sa relation étroite avec la géologie du mont Royal.

La simplicité des matériaux et leur mise en espace visent à souligner le caractère institutionnel du site et à mettre en valeur l'agrandissement et sa matérialité.



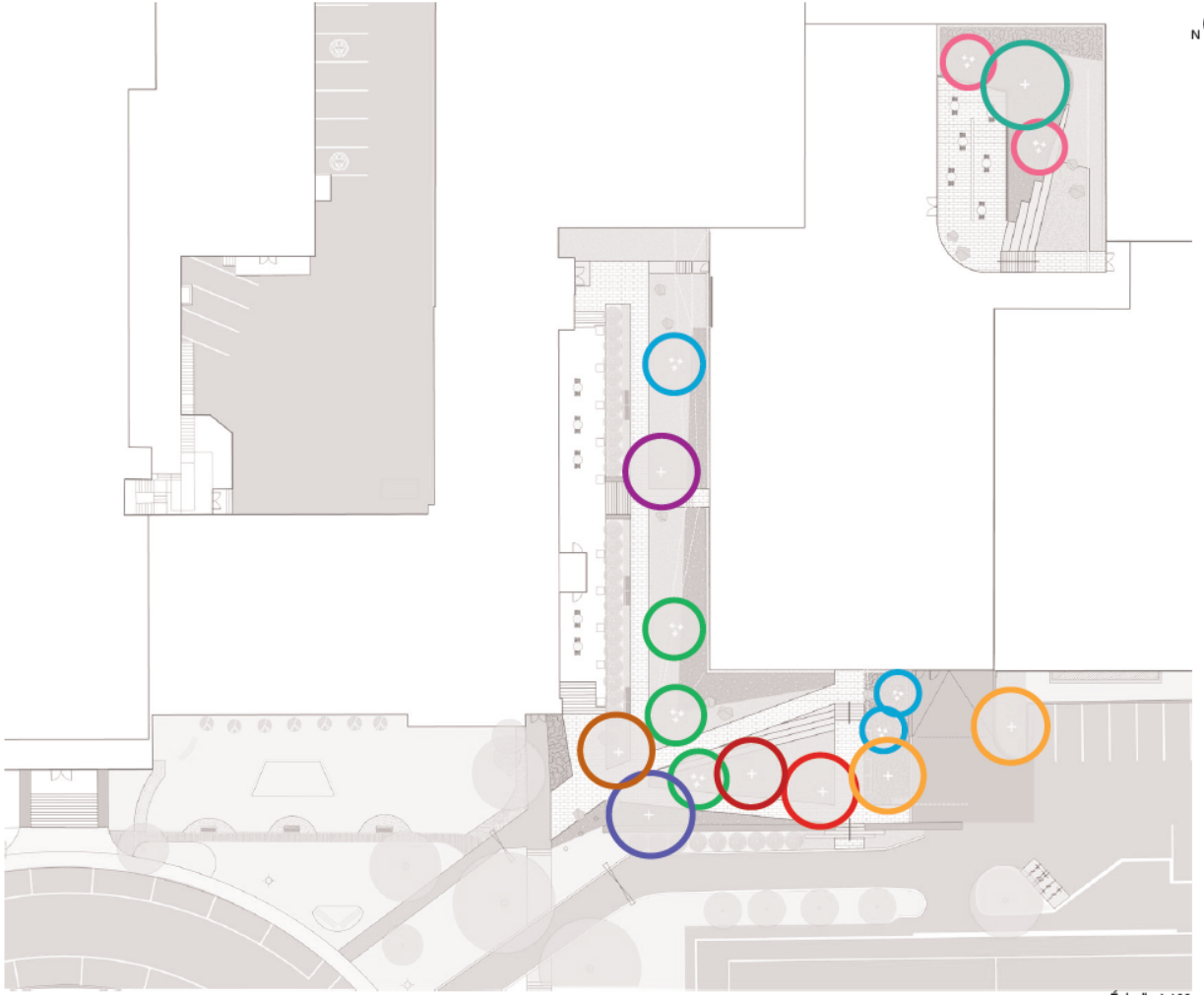
Grosses pierres de type granitique



Criblure de pierre stabilisée

PALETTE D'ARBRES

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



PALETTE D'ARBRES
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

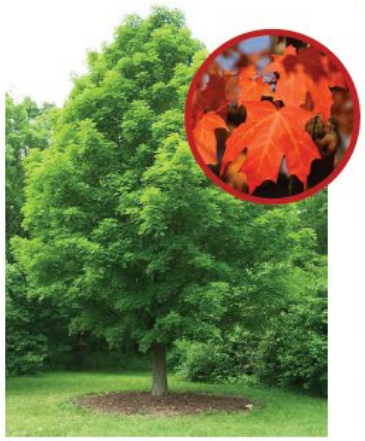
La palette d'essences d'arbres proposée s'inscrit dans la continuité de la diversité végétale retrouvée dans le bois des Pères, milieu naturel protégé du site patrimonial du Mont Royal qui se situe à l 'arrière de la propriété du Collège. Dans ce bois, composé d'une ostryaie de Virginie à érable à sucre, on retrouve entre autres l'érable à sucre, le micocoulier occidental, le caryer cordiforme et le chêne rouge.

Toutes les espèces d'arbres proposées sont en outre indigènes et adaptées aux conditions de site.

Les cours intérieures et semi-intérieures étant ombragées, des essences au feuillage léger y sont proposées, tels que l'amélanchier et l'ostryer de Virginie.

Légende:

- Ostryer de Virigine *Ostrya virginiana*
- Cornouiller à feuilles alternes (multitron *Cornus alternifolia*
- Chêne rouge *Quercus rubra*
- Bouleau jaune *Betula alleghaniensis*
- Amélanchier du Canada (multi-tronc) *Amelanchier canadensis*
- Érable rouge
- Érable à sucre *Acer saccharum*
- Micocoulier occidental *Celtis occidentalis*
- Caryer cordiforme *Carya cordiformis*
- Amélanchier glabre (multi-tronc) *Amelanchier laevis*



Érable à sucre
Acer saccharum



Érable rouge
Acer rubum



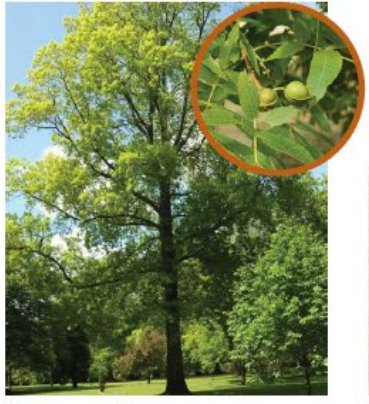
Amélanchier du Canada (multitronc)
Amelanchier canadensis



Amélanchier glabre (multitronc)
Amelanchier laevis



Bouleau Jaune
Betula alleghaniensis



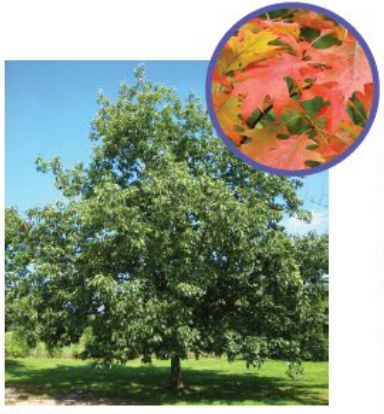
Caryer cordiforme
Carya cordiformis



Micocoulier occidental
Celtis occidentalis



Cornouiller à feuilles alternes
Cornus alternifolia



Chêne rouge
Quercus rubra



Ostryer de Virginie
Ostrya virginiana

VÉGÉTATION AU SOL

3200, ch. de la Côte-Sainte-Catherine – VOLUME - **3003538945**



TYPOLOGIE DE LA VÉGÉTATION AU SOL
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Un verdissement accru est proposé pour le site qui est présentement en grande partie un stationnement.

Au niveau du jardin d'accueil et du jardin de la galerie, des surfaces gazonnées accompagnent les cheminements piétons et sont ponctuées par endroit par de larges massifs de vivaces ou d'arbustes. Des haies plus formelles viennent habiller le bas de la structure de la galerie et le muret de béton qui longe la voie d'accès véhiculaire.

Le jardin d'ombre est quant à lui planté généreusement d'une variété de vivaces et d'arbustes de sous-étage qui sont en partie plantés au niveau d'un talus reliant les deux niveaux de terrasse.

Légende:

- Lit de vivaces
- Lit d'arbustes
- Lit de vivaces et d'arbustes
- Haie formelle
- Gazon en plaques


Adiantum pedatum


Onoclea sensibilis

Légende:

- Fougère
- Herbacée
- Graminée
- Arbuste

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PALETTE VÉGÉTALE - JARDIN D'OMBRE
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les critères de sélection suivants ont guidé le choix des espèces du jardin d'ombre:

- Espèces indigènes;
- Tolérance à l'ombre;
- Majorité de fougères;
- Textures végétales fines;
- Prépondérance du feuillage;
- Floraisons blanches et rose.


Dryopteris marginalis


Osmunda ciannamomea


Dichanthelium clandestinum


Rubus odoratus


Viburnum acerifolium


Dicentra cucullaria


Polygonatum pubescens


Mitella diphylla


Lonicera canadensis


Sambucus canadensis



Athyrium filix-femina



Dicentra cucullaria

Légende:

- Fougère
- Herbacée
- Graminée
- Arbuste

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PALETTE VÉGÉTALE - JARDIN DE LA GALERIE
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les critères de sélection suivants ont guidé le choix des espèces du jardin de la galerie:

- Espèces indigènes;
- Tolérance à l'ombre;
- Diversité de textures;
- Rappel de certaines espèces retrouvées dans le jardin d'ombre;
- Floraisons blanches, mauves et jaune.



Eurybia macrophylla



Polygonatum pubescens



Carex plantaginea



Aronia melanocarpa



Solidago flexicaulis



Tiarella cordifolia



Cornus rugosa



Viburnum cassinoides


Dicentra cucullaria


Maianthemum racemosum


Penstemon hirsutus

Légende:

- Fougère
- Herbacée
- Graminée
- Arbuste

AMÉNAGEMENT PAYSAGER

PALETTE VÉGÉTALE - JARDIN D'ACCUEIL
AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS

Les critères de sélection suivants ont guidé le choix des espèces du jardin d'accueil:

- Espèces indigènes;
- Tolérance à la mi-ombre;
- Diversité de textures;
- Rappel de certaines espèces retrouvées dans le jardin d'ombre et le jardin de la galerie;
- Floraisons blanches, mauves et jaune.


Sanguisorba canadensis


Solidago flexicaulis


Symphyotrichum cordifolius


Carex plantaginea


Elymus hystrix


Thalictrum pubescens


Vinca minor 'alba'


Cornus sericea


Diervilla lonicera


Symphoricarpos albus



VUE DE L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER EN FAÇADE

ANALYSE

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

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	
	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	
	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.	O	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	O	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	**a)** Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	O	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	O	
	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.	?	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.	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	
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	
	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.	O	La volumétrie du bâtiment proposé n'a pas été conçue pour intégrer ou dissimuler les équipements mécaniques au toit. Les équipements prévus sur le toit ne sont cependant pas visibles du sol;
	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.	NA	
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.	O	L'agrandissement n'est pas visible de l'intersection adjacente;
	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.	O	
	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.	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	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Le gymnase priorise un éclairage naturel indirect et évite toute fenestration orientée vers le Sud; La paroi vitrée vers la cour intérieure est orientée plein sud et la chaleur sera redistribuée par un nouveau système de ventilation;
	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 paroi vitrée vers la cour intérieure ne sera protégée que par des dispositifs intérieurs,
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N	
	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	Les contraintes structurales pour le gymnase ne permettent pas l'installation d'une toiture végétalisée;
	h) Le seuil d'une porte d'entrée ou de garage située tout ou en partie sous le niveau du sol est surélevé par rapport au niveau du sol adjacent et munie d'un avaloir ou d'une fosse afin d'éviter l'infiltration de l'eau de ruissellement.	O	

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	
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	O	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	**a)** Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	
	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	
	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	
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	O	Bassin de rétention ajoutée dans le cadre des travaux pour refaire les aires de jeux extérieures;
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	
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	O	
	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	En dehors de la zone d'intervention, aucune modification au stationnement existant n'est autorisée;
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	O	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	O	

RÈGLEMENT 01-276: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1°

Articles	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
118.1° par. **2**	**a)** la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et leur caractère d'origine;	O	
	b) la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	O	
	c) la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	O	
	d) la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage;	O	
	e) l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	O	
	f) la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont Royal;	O	
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs pour le site patrimonial;
	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;	O	
	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	O	
	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 contribue à protéger et à mettre en valeur le patrimoine architectural, mais également à la pérennité de l'institution sur le site patrimonial;

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), ainsi qu'aux articles 118.1 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis **FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes :

- L'éclairage extérieur doit être conçu de manière à éviter l'éblouissement et être dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse;
- Revoir l'ensemble des unités de stationnement proposés sur les plans conformément à la réglementation applicable.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **4790, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à remplacer 3 cours anglaises et à refaire l'entrée du garage et les murs de soutènement pour un bâtiment multifamilial isolé situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis **3003603820**.

2025/12/17

01

CONTEXTE

Le projet vise à remplacer 3 cours anglaises dans la cour latérale et à refaire l'entrée du garage et les murs de soutènement.

02

ANALYSE

Secteur du Mont-Royal et Site patrimonial déclaré du Mont-Royal:

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

03

RECOMMANDATION

La DAUM est favorable au projet.

CONTEXTE

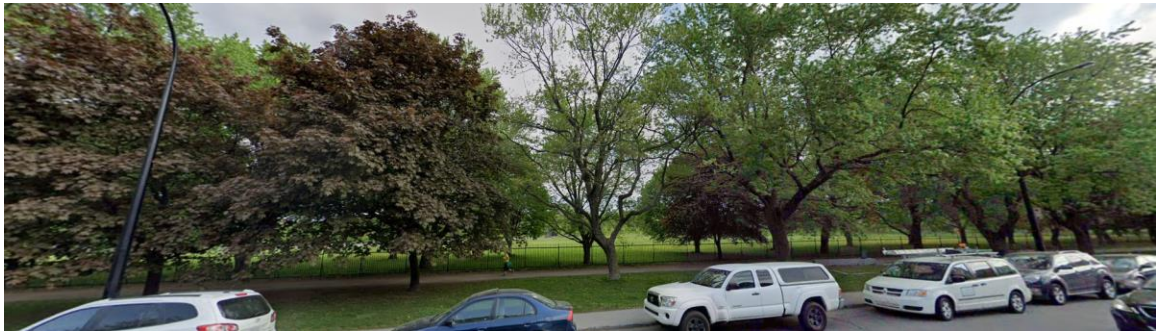
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal



DISTRICT : **CÔTE-DES-NEIGES**



CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES



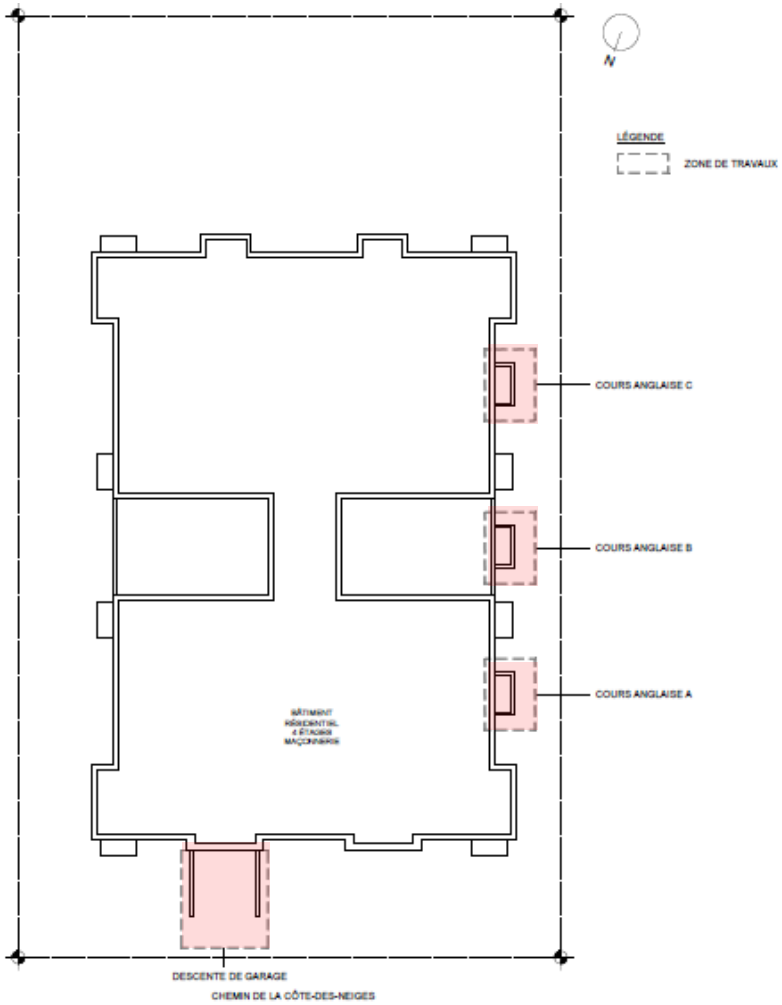




- Le remplacement d'une caractéristique architecturale ou paysagère est assujetti au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 118.1.2°, puisque l'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site déclaré du Mont-Royal;
- L'autorisation de travaux est requise en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P9.002).

INTERVENTION

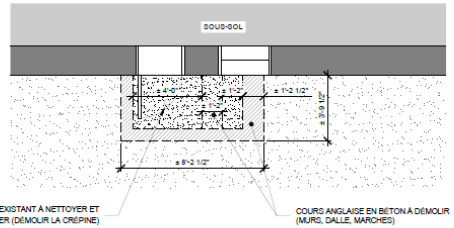
4790, ch. de la Côte-des-Neiges – TRANSFORMATION - **3003603820**



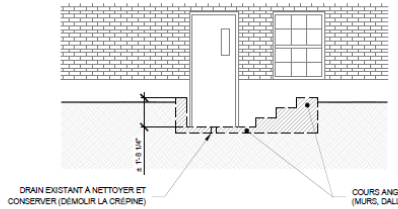
EXISTANT



2- COURS ANGLAISE A

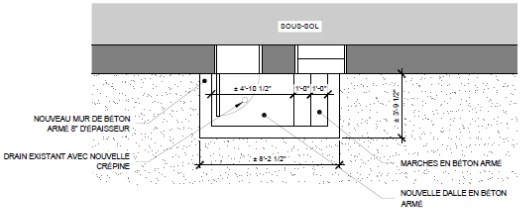


4 COURS ANGLAISE A - PLAN EXISTANT - DÉMOLITION 1/4"=1'-0"

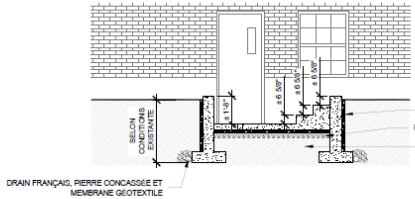


3 COURS ANGLAISE A - COUPE EXISTANT - DÉMOLITION 1/4"=1'-0"

EXISTANT



4 COURS ANGLAISE A - PLAN CONSTRUCTION 1/4"=1'-0"

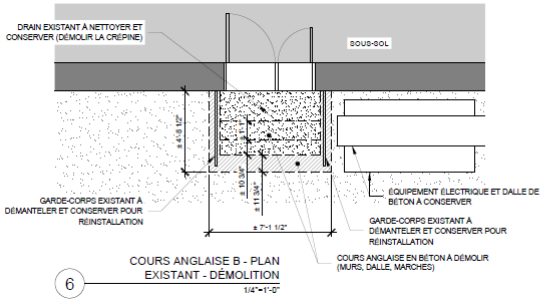


3 COURS ANGLAISE A - COUPE CONSTRUCTION 1/4"=1'-0"

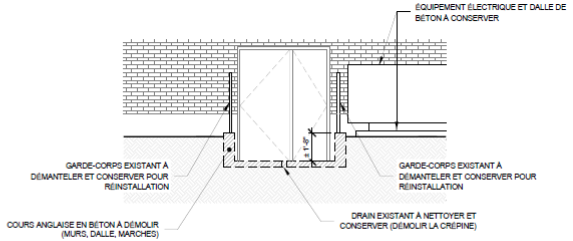
PROPOSÉ



3- COURS ANGLAISE B

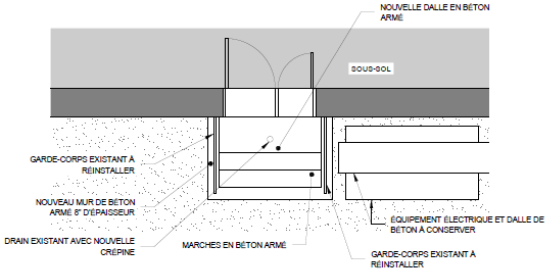


6 COURS ANGLAISE B - PLAN EXISTANT - DÉMOLITION
1/4"=1'-0"

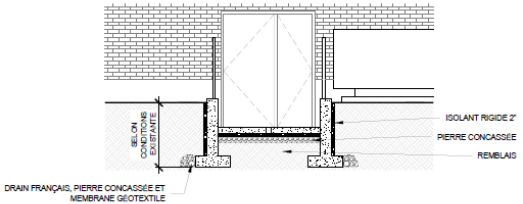


5 COURS ANGLAISE B - COUPE EXISTANT - DÉMOLITION
1/4"=1'-0"

EXISTANT



6 COURS ANGLAISE B - PLAN CONSTRUCTION
1/4"=1'-0"

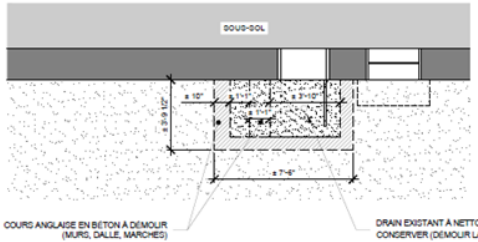


5 COURS ANGLAISE B - COUPE CONSTRUCTION
1/4"=1'-0"

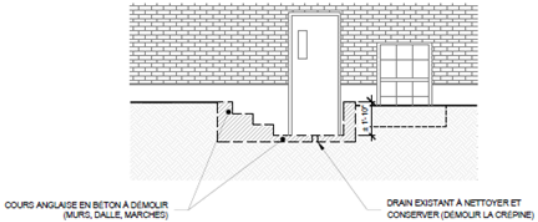
PROPOSÉ



4- COURS ANGLAISE C

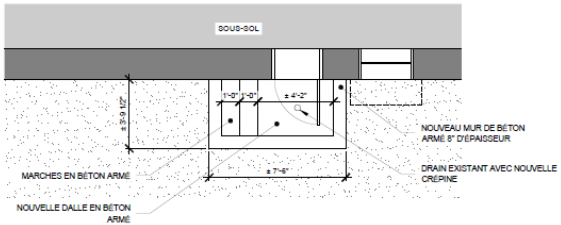


8 COURS ANGLAISE C - PLAN
EXISTANT - DÉMOLITION
1/4"=1'-0"

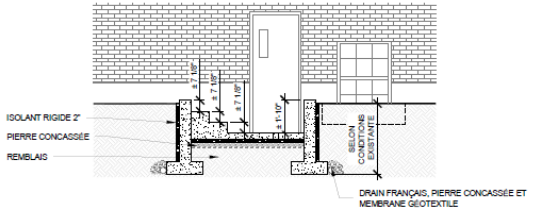


7 COURS ANGLAISE C - COUPE
EXISTANT - DÉMOLITION
1/4"=1'-0"

EXISTANT



8 COURS ANGLAISE C - PLAN
CONSTRUCTION
1/4"=1'-0"



7 COURS ANGLAISE C - COUPE
CONSTRUCTION
1/4"=1'-0"

PROPOSÉ

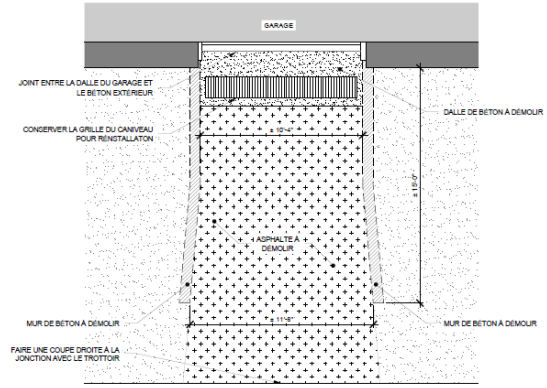
RAMPE DE GARAGE VUES EN PLAN

4790, ch. de la Côte-des-Neiges – TRANSFORMATION - **3003603820**

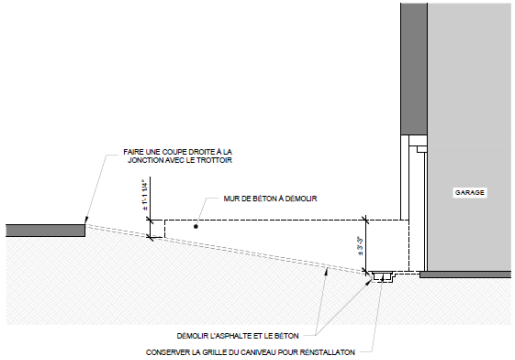


1- RAMPE DU GARAGE ET MURS DE SOUTÈNEMENT

EXISTANT

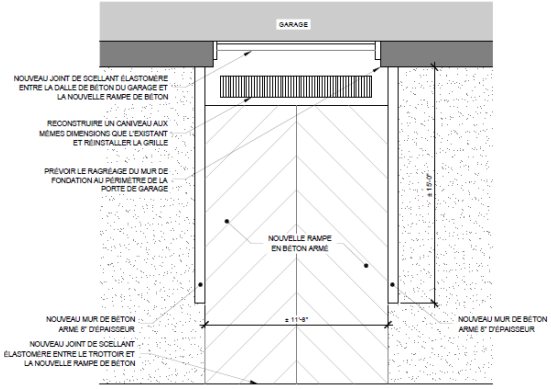


2 RAMPE DE GARAGE - PLAN EXISTANT - DÉMOLITION
1/4"=1'-0"

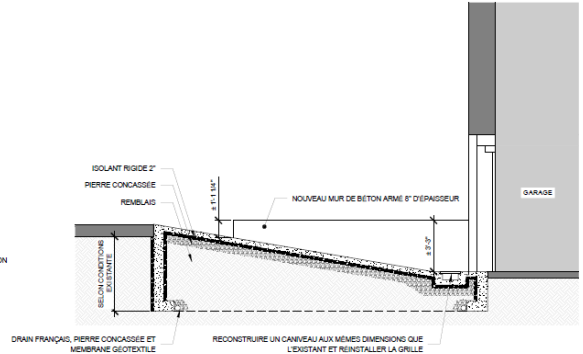


1 RAMPE DE GARAGE - COUPE EXISTANT - DÉMOLITION
1/4"=1'-0"

PROPOSÉ



2 RAMPE DE GARAGE - PLAN CONSTRUCTION
1/4"=1'-0"



1 RAMPE DE GARAGE - COUPE CONSTRUCTION
1/4"=1'-0"

ANALYSE

RÈGLEMENT 01-276: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1°

Articles	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
118.1° par. **2**	**a)** la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et leur caractère d'origine;	O	
	b) la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	O	
	c) la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	O	
	d) la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage;	O	
	e) l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	NA	La condition existante est préservée;
	f) la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont Royal;	O	
668	**1°** conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	L'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs pour le site patrimonial;
	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;	O	La condition existante est préservée;
	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	La condition existante est préservée;
	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	L'intervention contribue à protéger 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 le projet est conforme aux articles 118.1 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis **FAVORABLE** aux travaux.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **7505, AVENUE DE DIEPPE**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 7505, avenue de Dieppe - dossier relatif à la demande de permis **3003600914**.

2025/12/17

01

CONTEXTE

Le projet vise à agrandir le bâtiment unifamilial au-dessus du garage existant située en façade sur l’avenue de Dieppe.

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B.

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

03

RECOMMANDATION

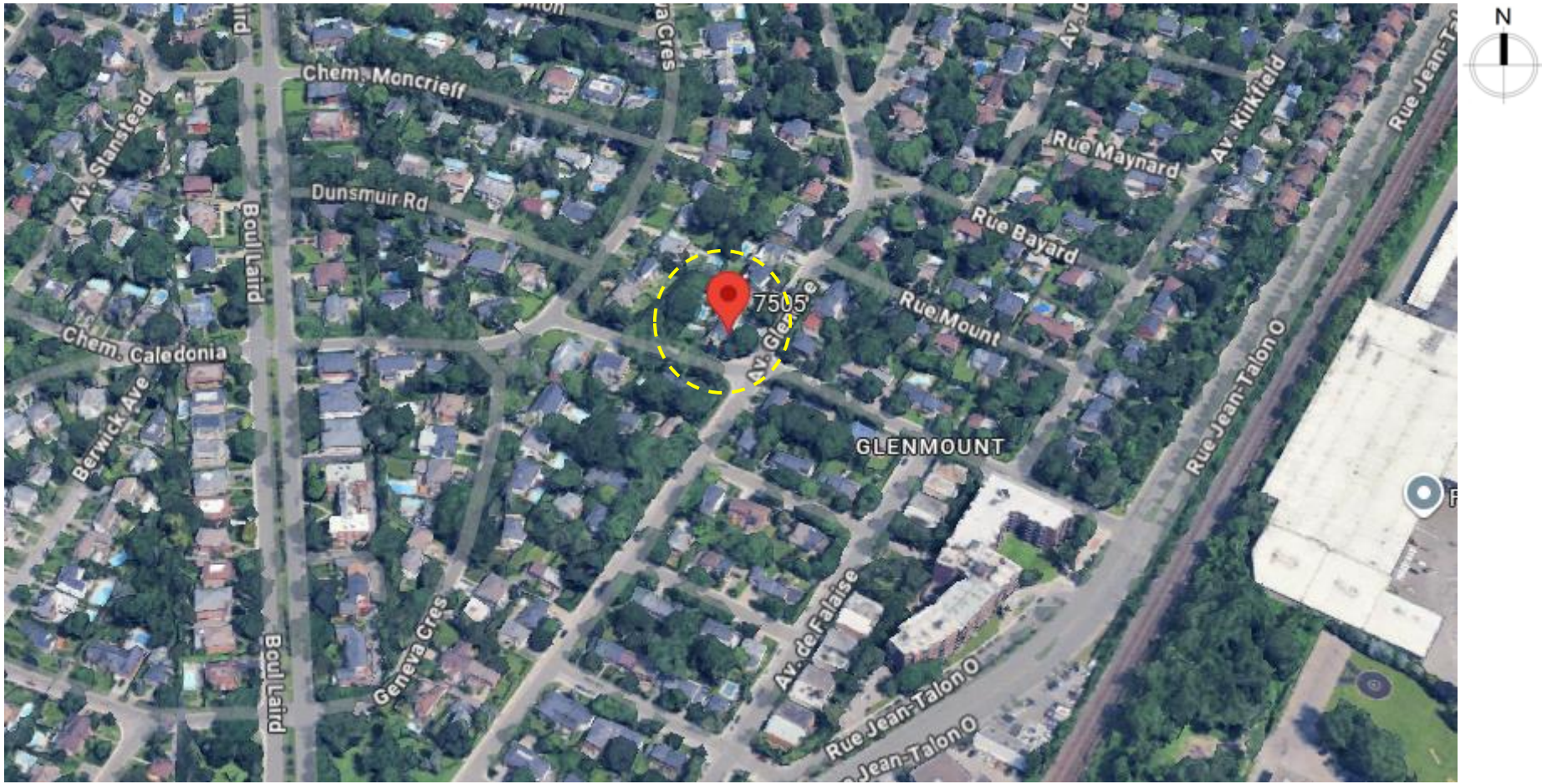
La DAUM est favorable au projet.

CONTEXTE

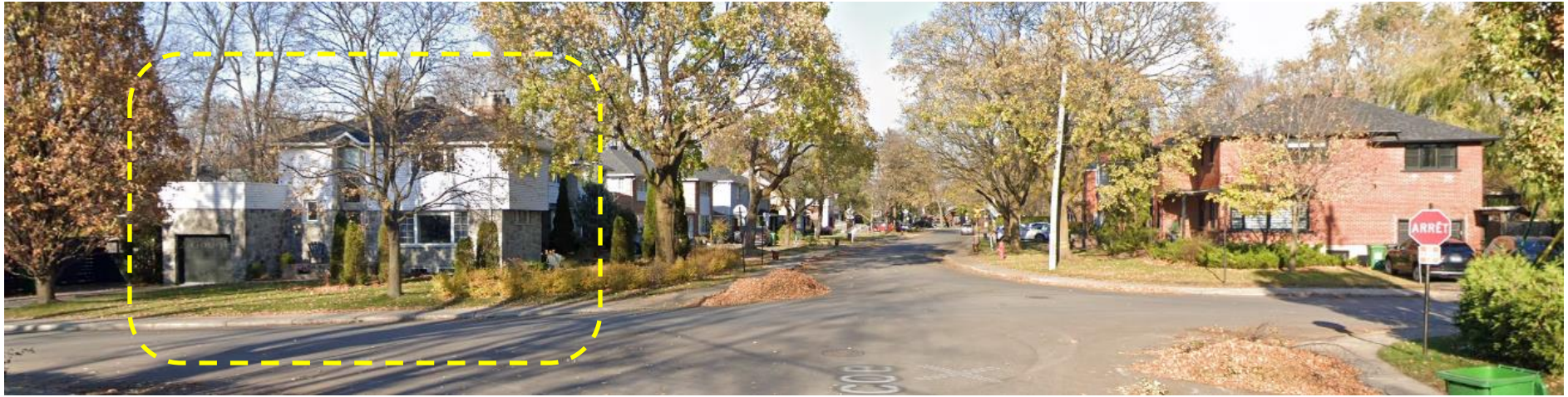
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

LOCALISATION

7505, avenue de Dieppe - VOLUME - **3003600914**



DISTRICT : **DARLINGTON**



AVENUE DE DIEPPE



AVENUE GLENCOE

ZONE D'INTERVENTION

7505, avenue de Dieppe - VOLUME - **3003600914**



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

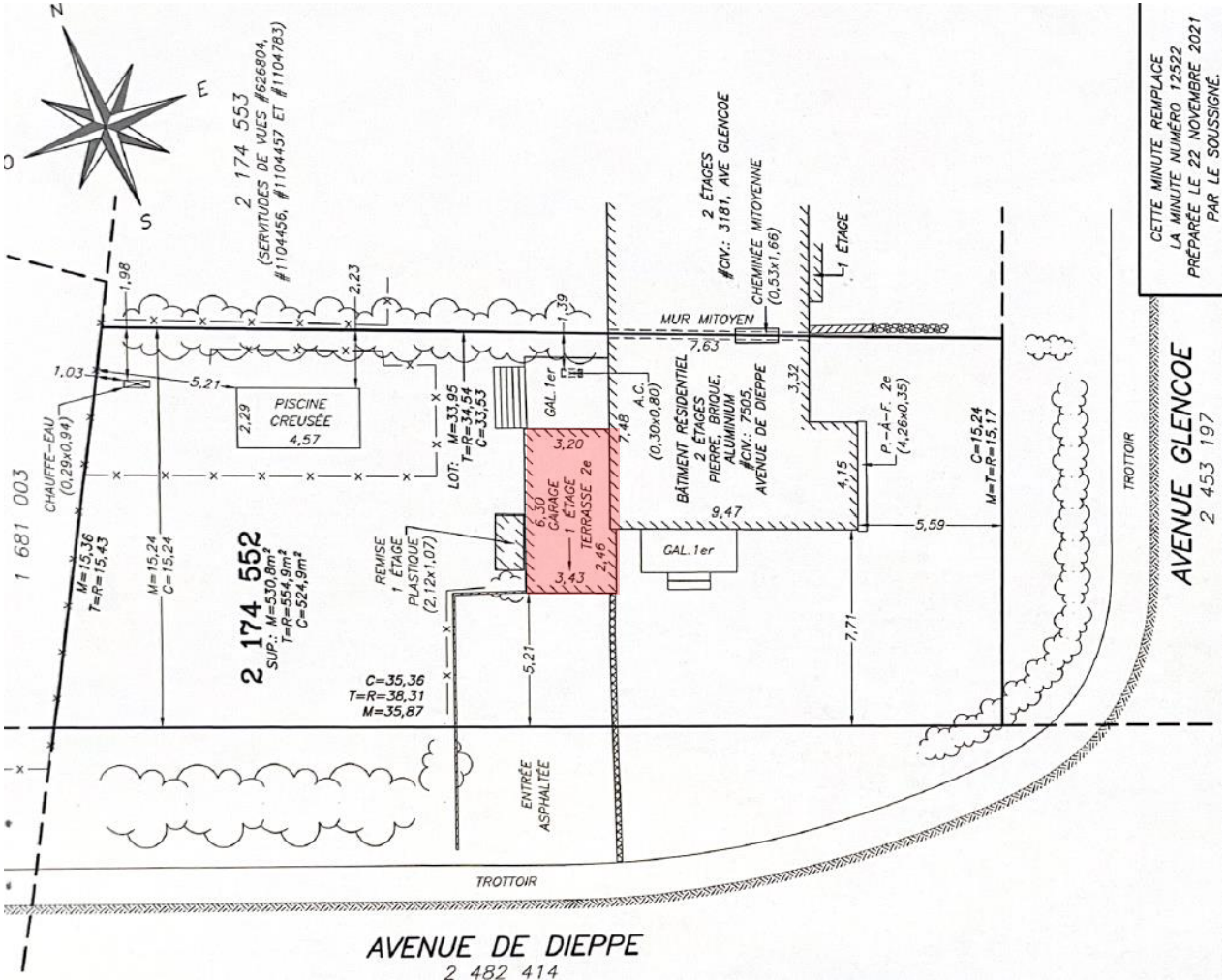
CONDITION EXISTANTE



FAÇADE SUR L'AVENUE DE DIEPPE

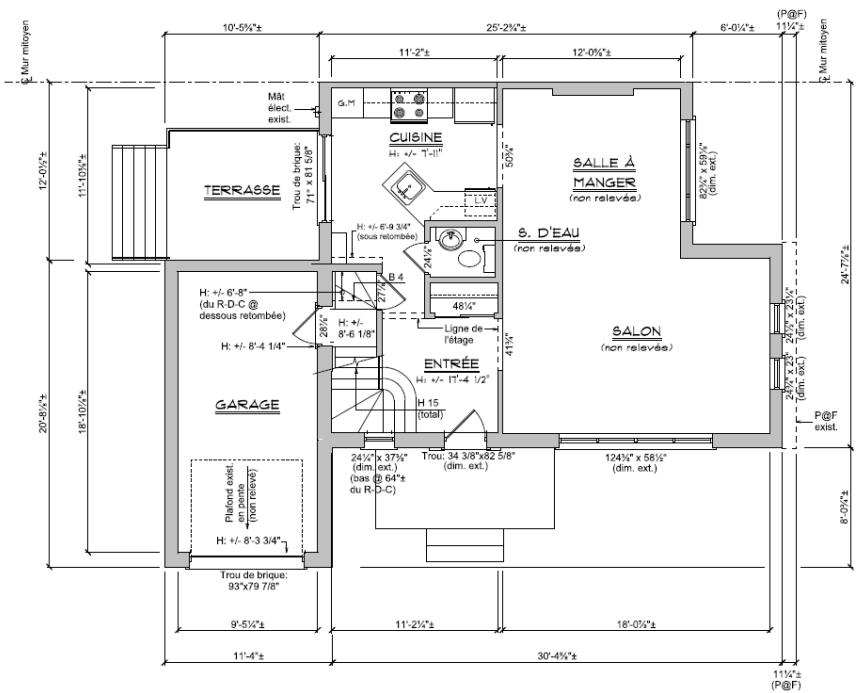


FAÇADE SUR L'AVENUE GLENCLOE

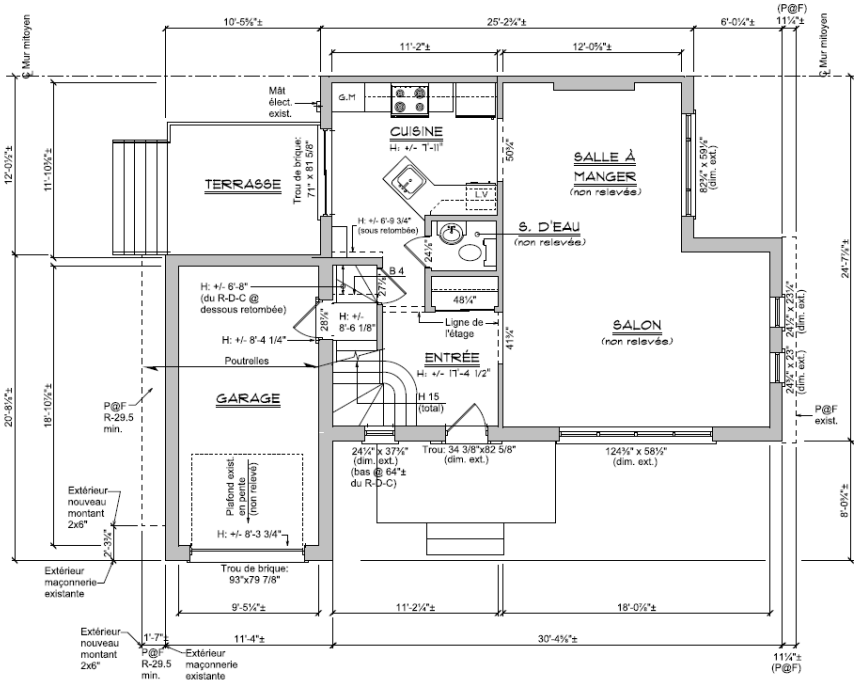

N
E
S
O
2 174 553
(SERVITUDES DE VUES #626804, #1104456, #1104457 ET #1104783)
2 ÉTAGES
#CIV.: 3181, AVE GLENCOE
CHEMINÉE MITOYENNE (0,53x1,66)
1 ÉTAGE
MUR MITOYEN
CETTE MINUTE REMPLACE LA MINUTE NUMÉRO 12522 PRÉPARÉE LE 22 NOVEMBRE 2021 PAR LE SOUSSIGNÉ.
1,98
2,23
1,39
7,63
1,03
5,21
CHAUFFE-EAU (0,29x0,94)
PISCINE CREUSÉE 4,57
2,29
LOT: M=33,95 T=R=34,54 C=33,53
GAL.1er
A.C. (0,30x0,80)
7,48
3,20
6,30 GARAGE 1 ÉTAGE TERRASSE 2e 2,46
3,43
BÂTIMENT RÉSIDENTIEL 2 ÉTAGES PIERRE, BRIQUE, ALUMINIUM #CIV.: 7505, AVENUE DE DIEPPE
3,32
4,15
P.-À-F. 2e (4,26x0,35)
C=15,24 M=T=R=15,17
9,47
5,59
1 681 003
M=15,36 T=R=15,43
M=15,24 C=15,24
2 174 552
SUP.: M=530,8m² T=R=554,9m² C=524,9m²
REMISE 1 ÉTAGE PLASTIQUE (2,12x1,07)
C=35,36 T=R=38,31 M=35,87
5,21
7,71
GAL.1er
TROTTOIR
AVENUE GLENCOE
2 453 197
ENTRÉE ASPHALTÉE
TROTTOIR
AVENUE DE DIEPPE
2 482 414

REZ-DE-CHAUSSÉE

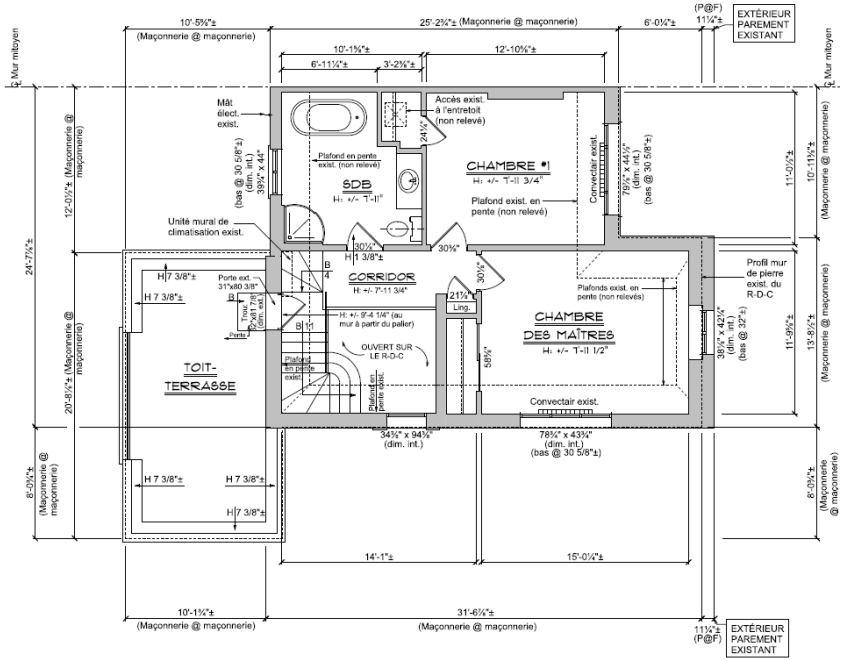
7505, avenue de Dieppe - VOLUME - **3003600914**

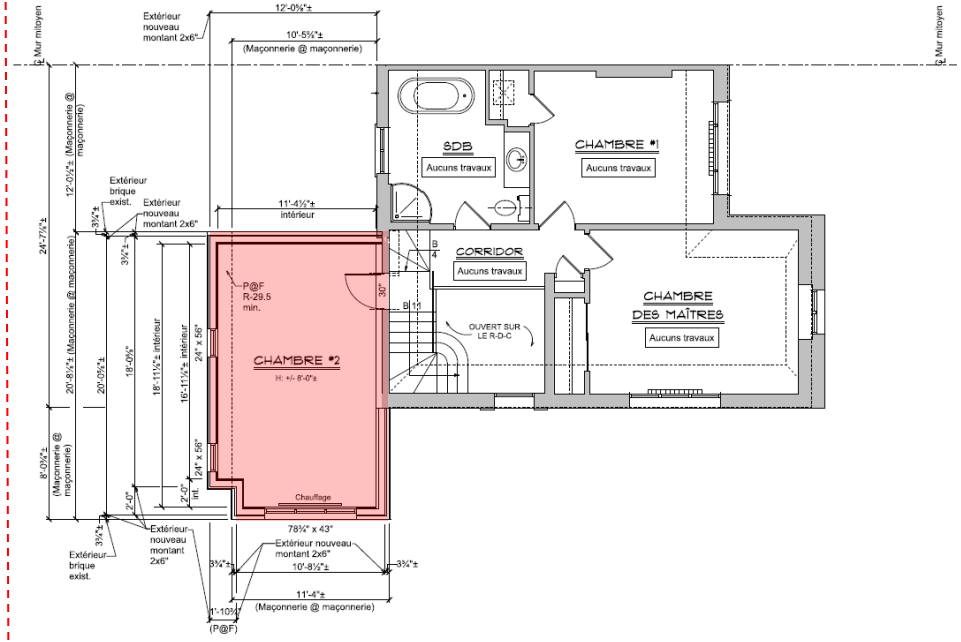


EXISTANT



PROPOSÉ





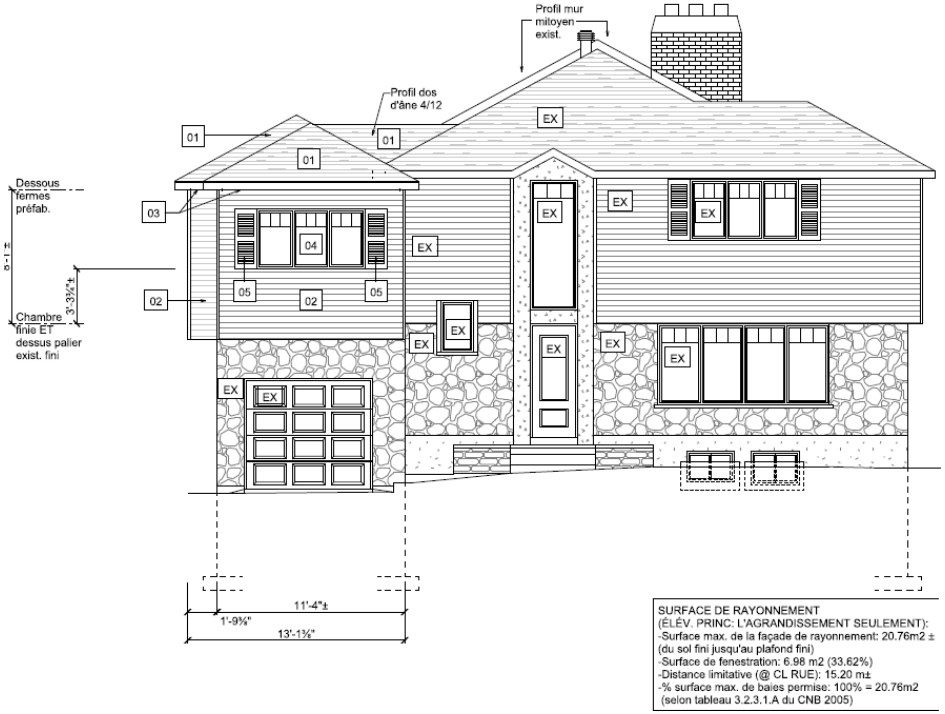
EXISTANT

PROPOSÉ

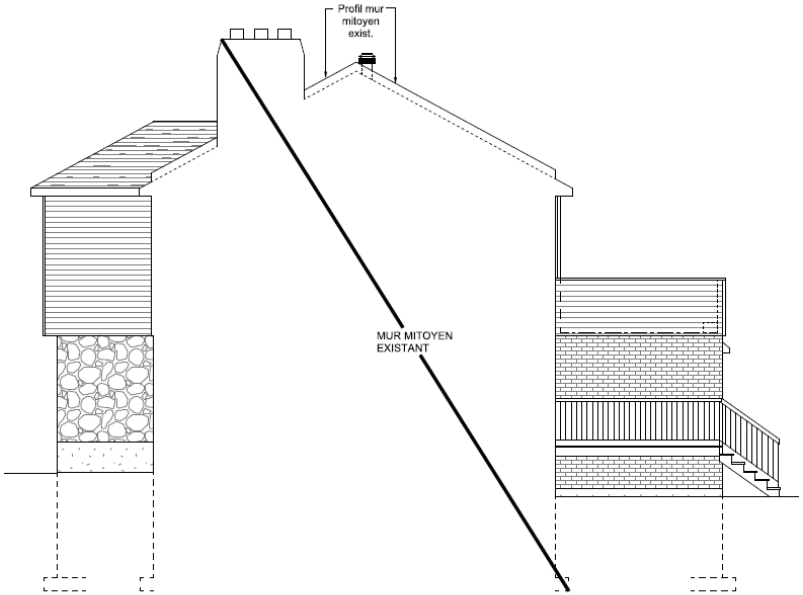
FAÇADE DE DIEPPE



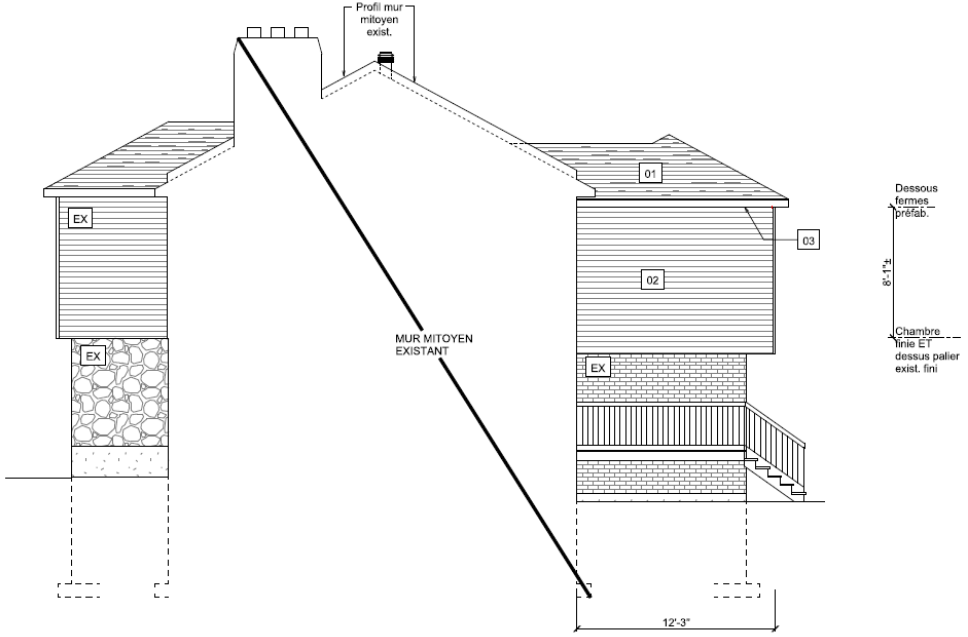
EXISTANT



PROPOSÉ

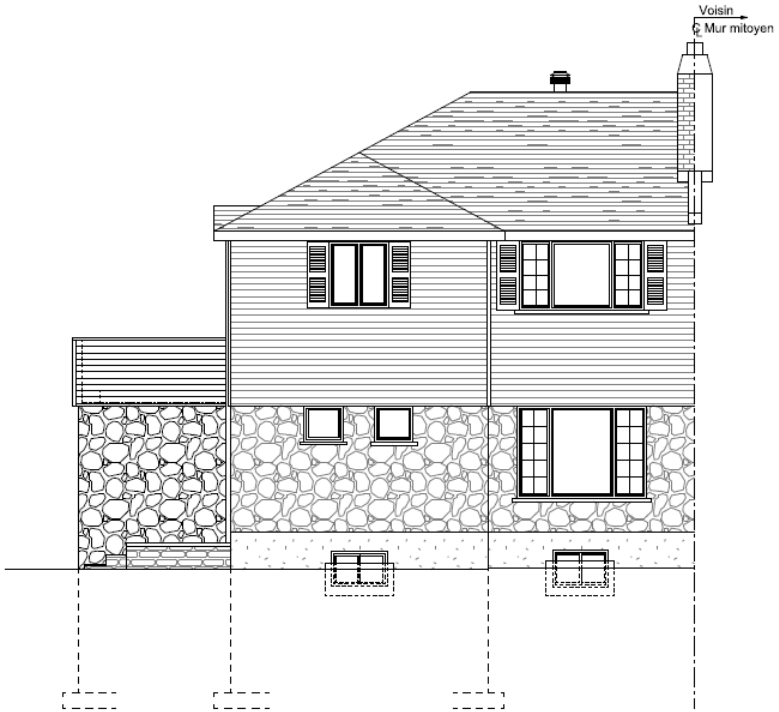


EXISTANT

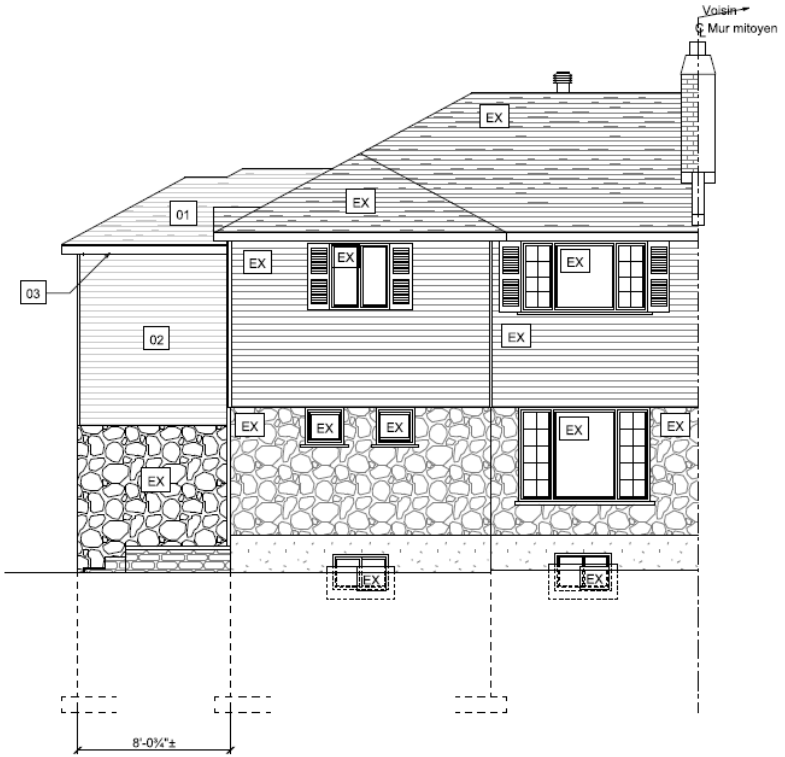


PROPOSÉ

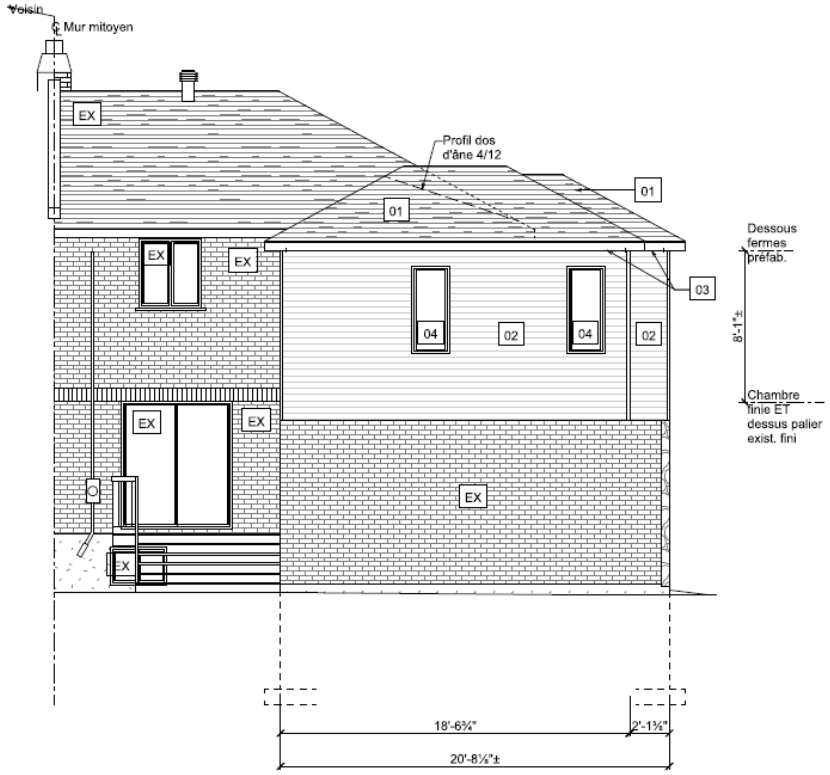
FAÇADE GLENCOE



EXISTANT



PROPOSÉ


Voisin
℄ Mur mitoyen
EX
Profil dos d'âne 4/12
01
01
03
EX
EX
04
02
04
02
Dessous fermes préfab.
8'-1"±
Chambre finie ET dessus palier exist. fini
EX
EX
EX
EX
18'-6¾"
2'-1¾"
20'-8¼"±

PROPOSÉ

VUE DE DIEPPE



EXISTANT



PROPOSÉ

VUES DE DIEPPE

7505, avenue de Dieppe - VOLUME - **3003600914**



REVÊTEMENT / PERSIENNES

REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

Existant



Proposé

Marque

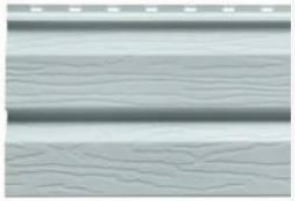
GENTEK

Série

WOODGRAIN SERIES 2000

REVÊTEMENT EN ALUMINIUM

Modèle

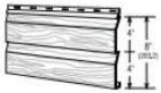


D4 Dutch

COULEUR : blanc

CODE ET DESCRIPTION DE PRODUIT

1185
Double 4" Dutch Lap
Épaisseur forte
(0,44 mm)



Talon : 1/2" (12,7 mm)
Surface exposée : 2 - 4"
(101,6/203,2 mm)
Longueurs : 12' 6" (3810 mm)
Texture : Aspect bois

Emballage :
Pièces par boîte : 24
Carrés par boîte : 2 (18,58 m²)

PERSIENNES

Atlantic Premium Shutters

PAR

MID AMERICA

Distributeur

GENTEK

The Classic Collection



Additional Rail

Collection architecturale

Nos volets de la collection Architectural offrent des conceptions historiques précises, fabriquées avec des matériaux modernes pour une durabilité exceptionnelle. Assemblés à la main selon des techniques ancestrales, ces volets apportent une touche d'artisanat à toute maison.

Style — Persienne ouverte

Persienne ouverte

Profil — Rail supplémentaire

Rail supplémentaire

Color — Deep Sea Blue (637)



Deep Sea Blue
637



FENÊTRE VISION MV DE FENERGIC

Composition : Profilé en aluminium extrudé, assemblé mécaniquement sur la face extérieur du cadre de PVC.

Type d'ouverture : Battant, auvent, fixe ou en combinaison.

Maximum ouvrant de 32" x 72" (813mm x 1829mm) en battant, et de 52" x 42"(1321mm x 1067mm) en au vent

Matériaux :

Conformes à la norme NAFS08, AAMA et aux prescriptions suivantes:

- Cadre en aluminium extrudé 6063-T5, 1,27mm à l'extérieur.
- Cadre de d'aluminum extrudé a l'extérieur et de PVC blanc à l'intérieur, d'une épaisseur de 6" (152mm),
- Moulure en "J" 3/4" (19mm) ou 1/2" (13mm) pour recevoir un extension de soufflage en bois, en bois avec un recouvrement amovible en PVC ou en gypse.
- Triple coupe froid, avec joint primaire continu, soudé aux quatre coins.
- Unité scellée, d'une épaisseur de 21mm pour les volets ouvrants. Verre énergétique de type LoE avec gaz argon entre les deux verres Homologuée ENERGY STAR
- Possibilité d'utiliser un verre triple vitrage dans le cadre fixe (non-ouvrant)
- Intercalaire en acier inoxidable de couleur blanc ou noir.

Épaisseur du verre selon la superficie de l'unité scellée.

- % de Transmission de la lumière = 81 %
- Réflexion de la lumière : Extérieur = 13 % et Intérieur = 13 %
- Coefficient du gain de chaleur solaire = 0.699
- Valeur U- Hivers = 0.271 (R = 3.69)

Moustiquaire : Grillage en fibre de verre sur cadre d'aluminium extrudé. Installé à l'intérieur.

Quincaillerie :

- Barrure multipoint avec rampe assurant la fermeture par une seule manivelle.
- Opérateur battant permettant l'ouverture à 90° pour le nettoyage des vitres de l'intérieur.
- Opérateur auvent permet une ouverture de 8" (203mm) au bas, facile à décrocher pour le nettoyage.
- Verrous de châssis en alliage avec téflon et poignée en aluminium offrant sécurité et souplesse de fonctionnement.
- Limiteur d'ouverture, intégré au mécanisme d'ouverture et limitant à 4"(100mm) l'ouverture des fenêtres

Choix de couleurs :
Fini acrylique thermodurcissable Duracron, de PPG :
Noir, blanc, beige antique, brun commercial, charbon et sablon.
Autre fini : Anodisé clair.

Option : Allège d'aluminium extrudé, de couleur correspondante à la fenêtre.

Classification : (Rapport d'essai)

Classe R-CP75-C. Dimension 1829 x 2334 (combo battant et fixe)
Pression de calcul positive (PC) = 3600 Pa (75.0lb/p2)
Pression de calcul négative (PC) = -3600 Pa (-75.0 lb/pi2)
Pression d'essai de résistance à la pénétration d'eau = 730 Pa (15.0 lb/pi2)
Niveau canadiend'infiltration / exfiltration d'air = Niveau A3
(Avec renfort d'acier 1"x 3")

Classe R-CP70-C. Dimension 700 x 1600 (battant)
Pression de calcul positive (PC) = 3360 Pa (70.0 lb/pi2)
Pression de calcul négative (PC) = -3360 Pa (-70.0 lb/pi2)
Pression d'essai de résistance à la pénétration d'eau = 730 Pa (15.0 lb/pi2)
Niveau canadien d'infiltration / exfiltration d'air = Niveau A3

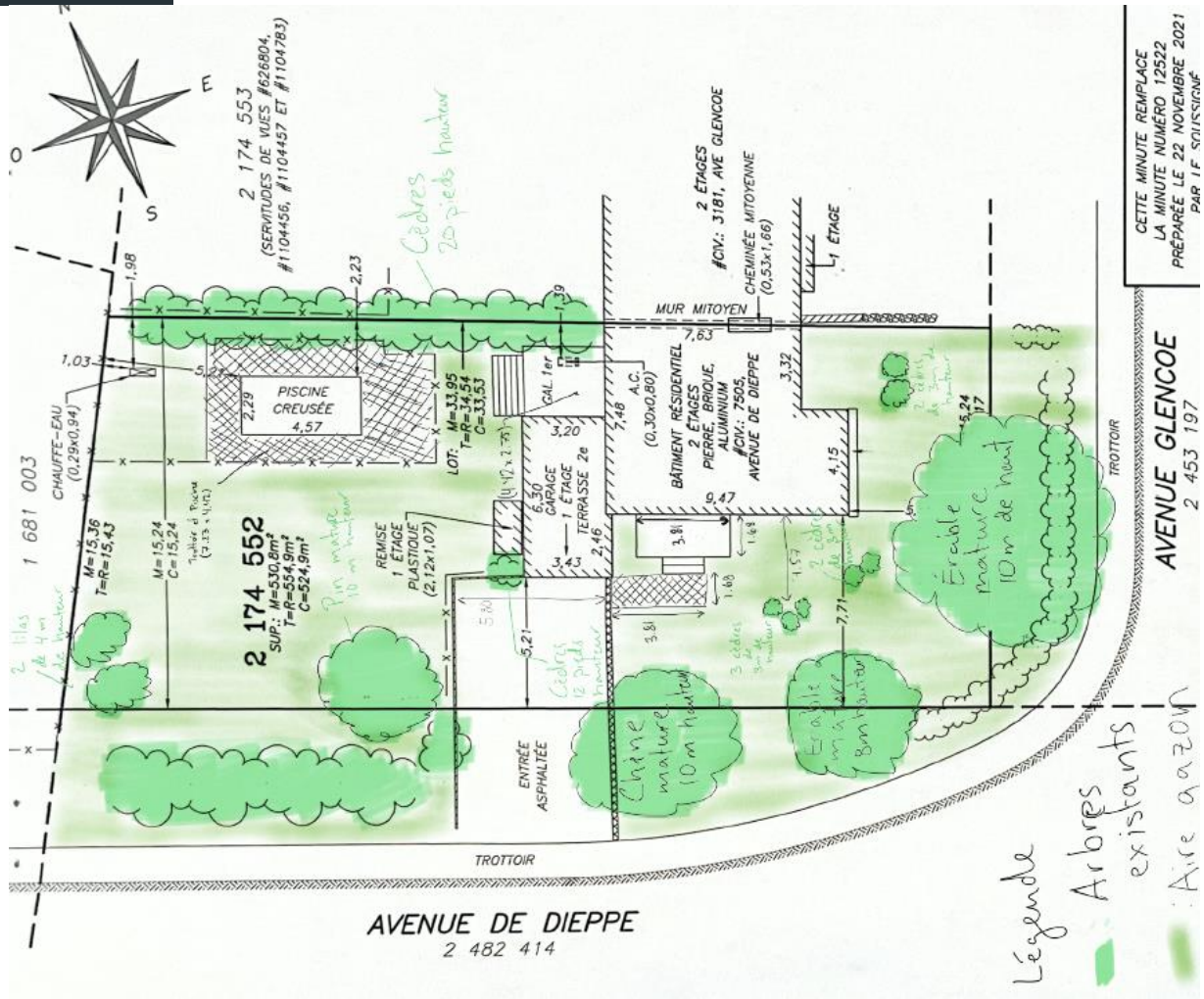
Classe R-CP50-C. Dimension 700 x 1600 (battant)
Pression de calcul positive (PC) = 2400 Pa (50.0 lb/pi2)
Pression de calcul négative (PC) = -2400 Pa (-50.0 lb/pi2)
Pression d'essai de résistance à la pénétration d'eau = 730 Pa (15.0 lb/pi2)
Niveau canadiend'infiltration / exfiltration d'air = Niveau A3
(Avec renfort d'acier 1/4"x 3")

Fabrication :
Conformes a la norme NFSA08 et aux prescriptions suivantes :

- Les fenêtres sont fabriquées avec précision et d'équerre. Tolérance de décalé maximale à ±2mm.
- Assemblage renforcie d'acier à l'intérieur lorsque requis.
- Plaque et point d'encrage en acier galvanisé.

Installation des fenêtres : (Recommandation d'installation)

1. Installer les fenêtres conformément à la norme CSA-A440.4- 07.
2. S'assurer qu'elles sont d'équerre, au trait carré et nivelé (allège de la fenêtre et intérieur).
3. Le seuil supportant la fenêtre doit être de la même largeur que la fenêtre. Le seuil doit être incliné demanière à donner une pente douce et uniforme vers l'extérieur; avant d'y installer et de placer lafenêtre alignée et au niveau.
4. Isoler le pourtour de la fenêtre avec de la laine isolante ou de l'uréthane sans déformer le cadre de la fenêtre.
5. Calfeutrer les joints entre les fenêtres et les appuis avec un produit d'étanchéité de grande flexibilité.


2 174 553
(SERVITUDES DE VUES #626804, #1104456, #1104457 ET #1104783)
Cèdres 20 pieds hauteur
2 ÉTAGES
#CIV.: 3181, AVE GLENCOE
CHEMINÉE MITOYENNE (0,53x1,66)
1 ÉTAGE
MUR MITOYEN
CETTE MINUTE REMPLACE LA MINUTE NUMÉRO 12522 PRÉPARÉE LE 22 NOVEMBRE 2021 PAR I.F. SOUSSIGNÉ
1,98
2,23
1,39
1,03
CHAUFFE-EAU (0,29x0,94)
PISCINE CREUSÉE 4,57
2,29
LOT: M=33,95 T=R=34,54 C=33,53
CAL 1er
3,20
7,48
A.C. (0,30x0,80)
BÂTIMENT RÉSIDENTIEL 2 ÉTAGES PIERRE, BRIQUE, ALUMINIUM #CIV.: 7505, AVENUE DE DIEPPE
7,63
3,32
4,15
9,47
1 681 003
M=15,36 T=R=15,43
M=15,24 C=15,24
2 174 552
SUP.: M=530,8m² T=R=554,9m² C=524,9m²
REMISE 1 ÉTAGE PLASTIQUE (2,12x1,07)
6,30
GARAGE 1 ÉTAGE
TERRASSE 2e
2,46
3,43
3,81
1,68
1,57
1,60
5,21
7,71
Pin mature 10 m hauteur
Érable mature 10m de haut
Chêne mature 10 m hauteur
ENTRÉE ASPHALTÉE
TROTTOIR
AVENUE GLENCOE
2 453 197
AVENUE DE DIEPPE
2 482 414
Légende
Arbres existants

ANALYSE

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

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	
	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'implantation demeure inchangée puisque le nouveau volume s'ajoute au-dessus du garage 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.	O	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	O	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	**a)** Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	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	Aucun éclairage de prévu sur le nouveau volume;
	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	L'agrandissement reprend l'expression architecturale existante du bâtiment jumelé;
	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 revêtement en aluminium proposé est de qualité équivalente à celle du revêtement existant;
	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.	NA	L'agrandissement est projeté uniquement à l'étage;
	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	L'agrandissement reprend l'expression architecturale existante du bâtiment jumelé;
	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	Considérant l'implantation existante du garage situé à l'avant du corps principal;
	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	
	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.	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	
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	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 inchangée;
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Condition existante inchangée;
	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	Condition existante inchangée;
	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 inchangée;
	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	
	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	
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	Condition existante inchangée;
	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 inchangée;
	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.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - **3560, AVENUE GREY**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé, ainsi que celui de la dépendance, situés au 3560, avenue Grey - dossier relatif à la demande de permis **3003615076**.

2025/12/17

01

CONTEXTE

Le projet vise à agrandir le bâtiment unifamilial dans la cour arrière et à réduire le volume du garage existant en fond de cour.

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C.

- La modification d'une caractéristique architecturale visible de la voie publique est assujettie au PIIA en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276);
- La modification de volume est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379) en vertu de l'article 18.2°.

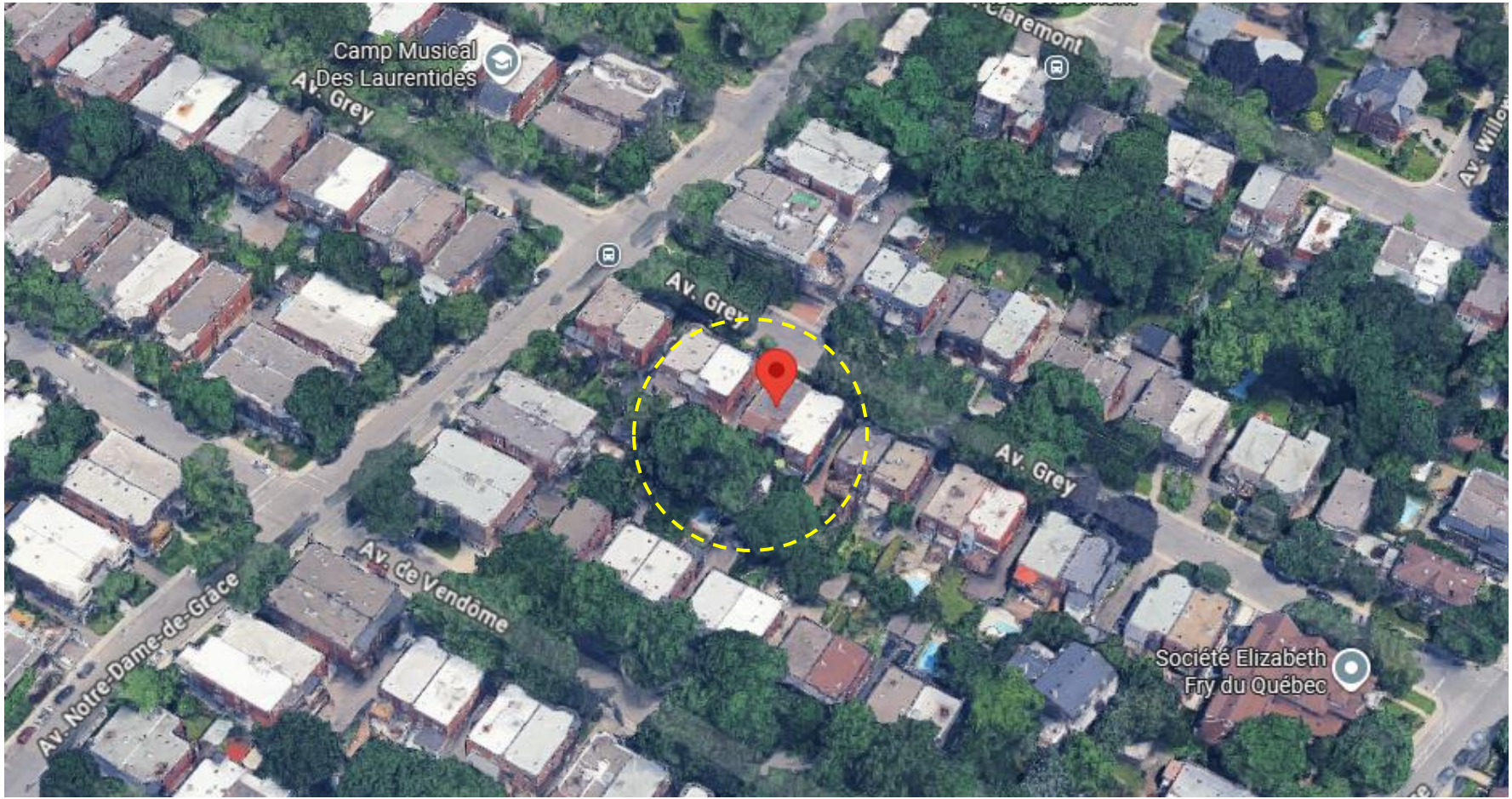
03

RECOMMANDATION

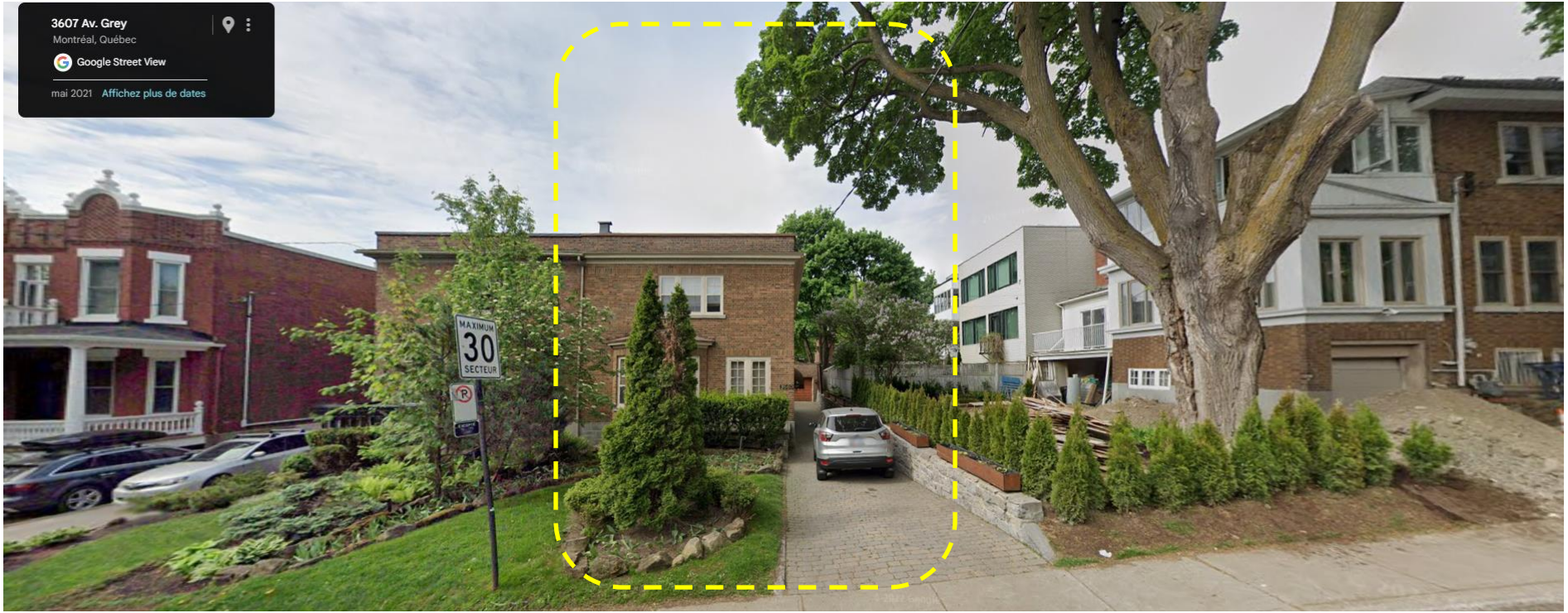
La DAUM est favorable au projet.

CONTEXTE

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



DISTRICT : **NOTRE-DAME-DE-GRÂCE**


3607 Av. Grey
Montréal, Québec
Google Street View
mai 2021 Affichez plus de dates
MAXIMUM
30
SECTEUR

AVENUE GREY



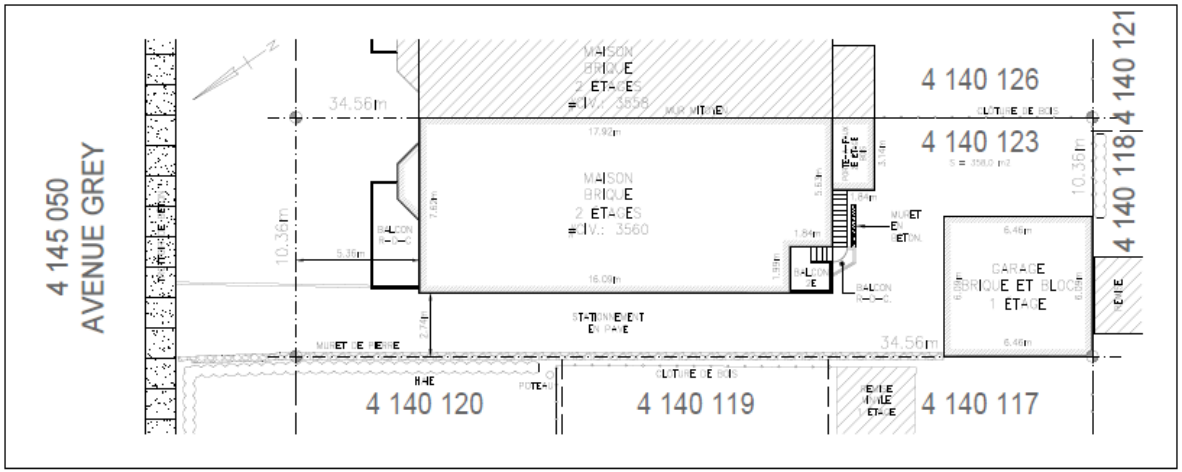
EXISTANT





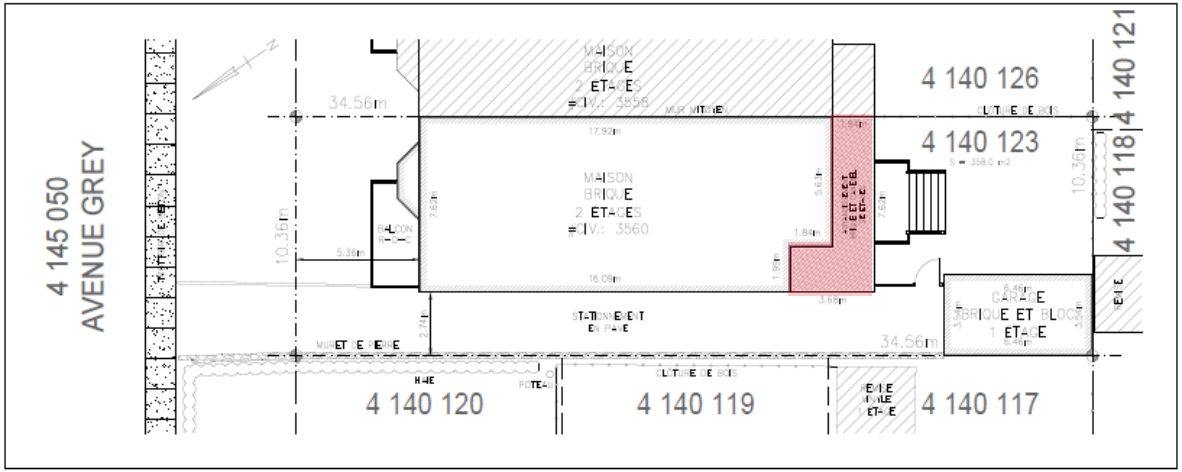
- La modification des ouvertures au mur latéral est assujettie au PIIA puisque le bâtiment est situé dans le secteur à normes C;
- L'agrandissement projeté dans la cour arrière et la réduction du garage sont assujettis au PIIA puisque le volume des bâtiments est modifié.

EXISTANT



1 PLAN D'IMPLANTATION - EXISTANT
A0

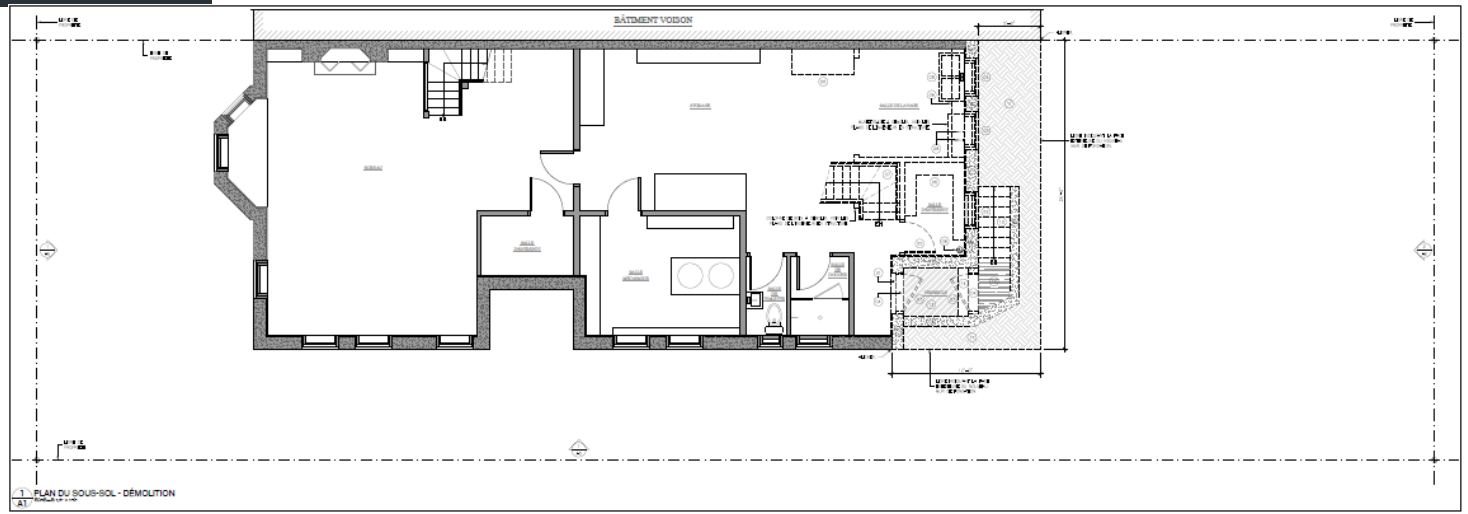
PROPOSÉ



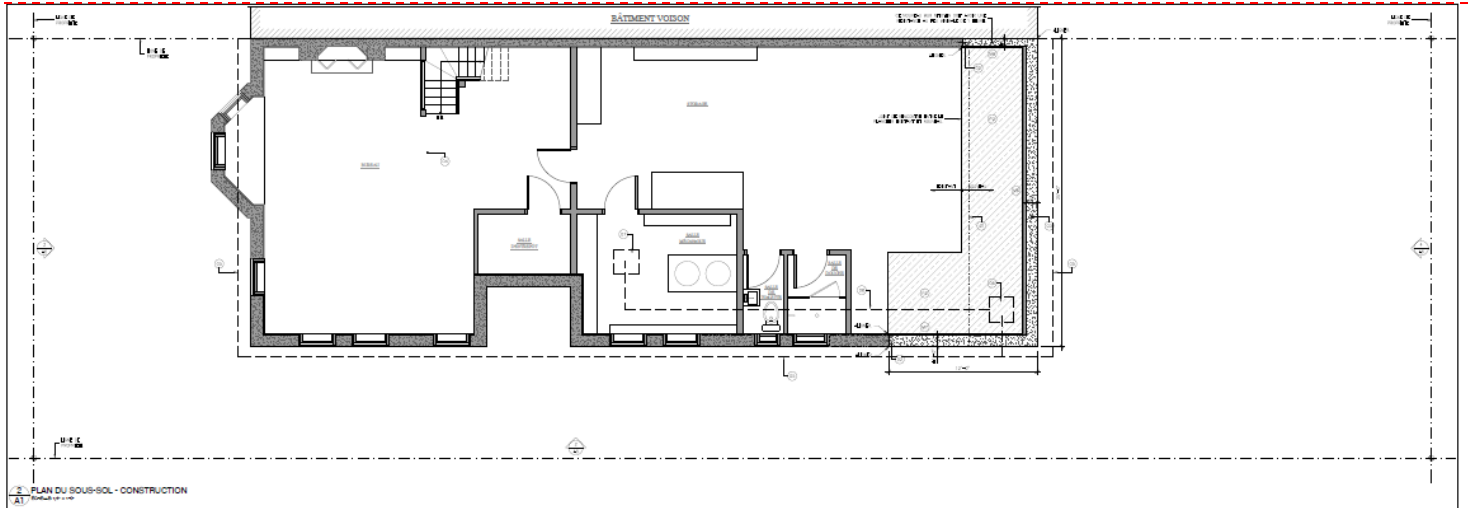
2 PLAN D'IMPLANTATION - PROPOSÉ
A0

SOUS-SOL

EXISTANT

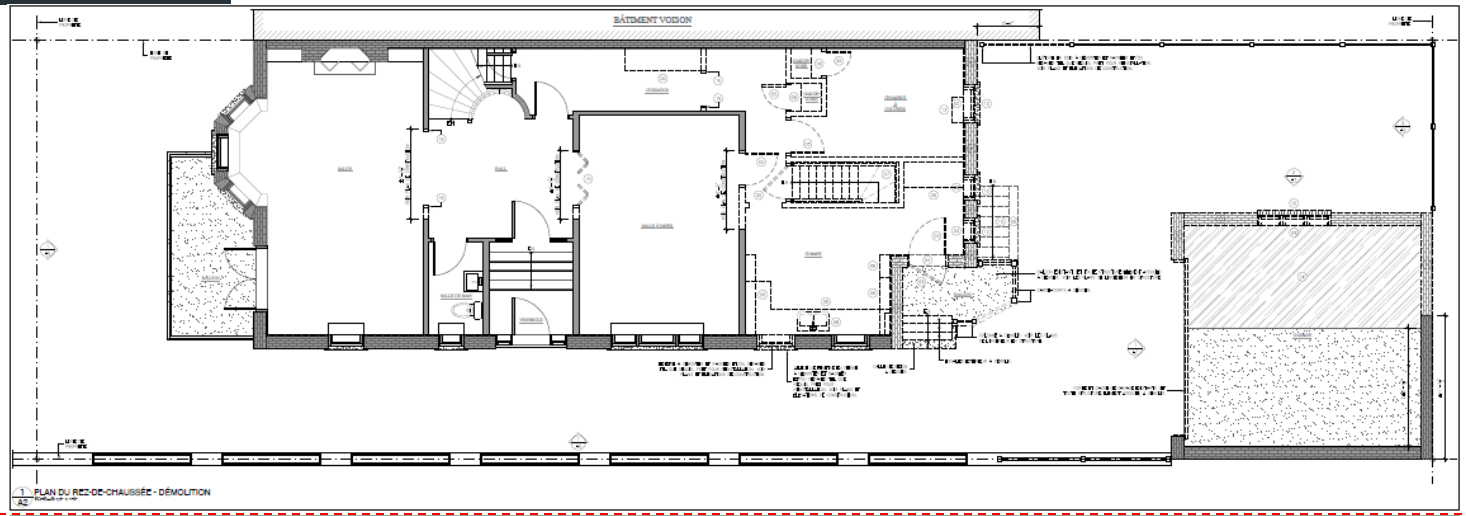


PROPOSÉ

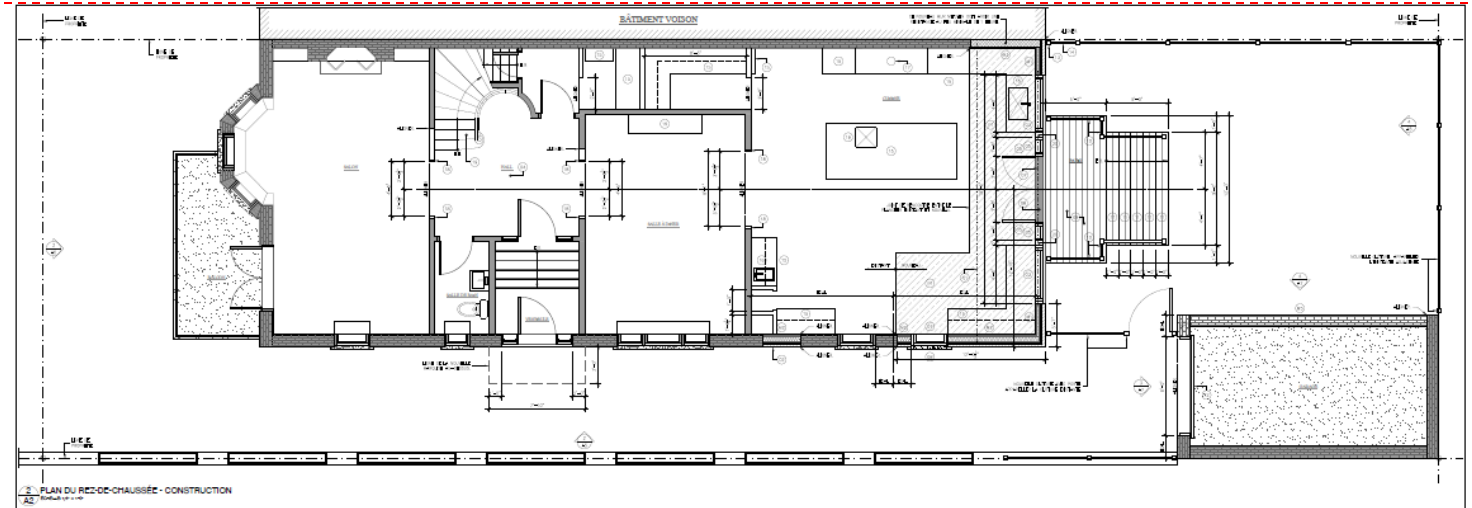


REZ-DE-CHAUSSÉE

EXISTANT

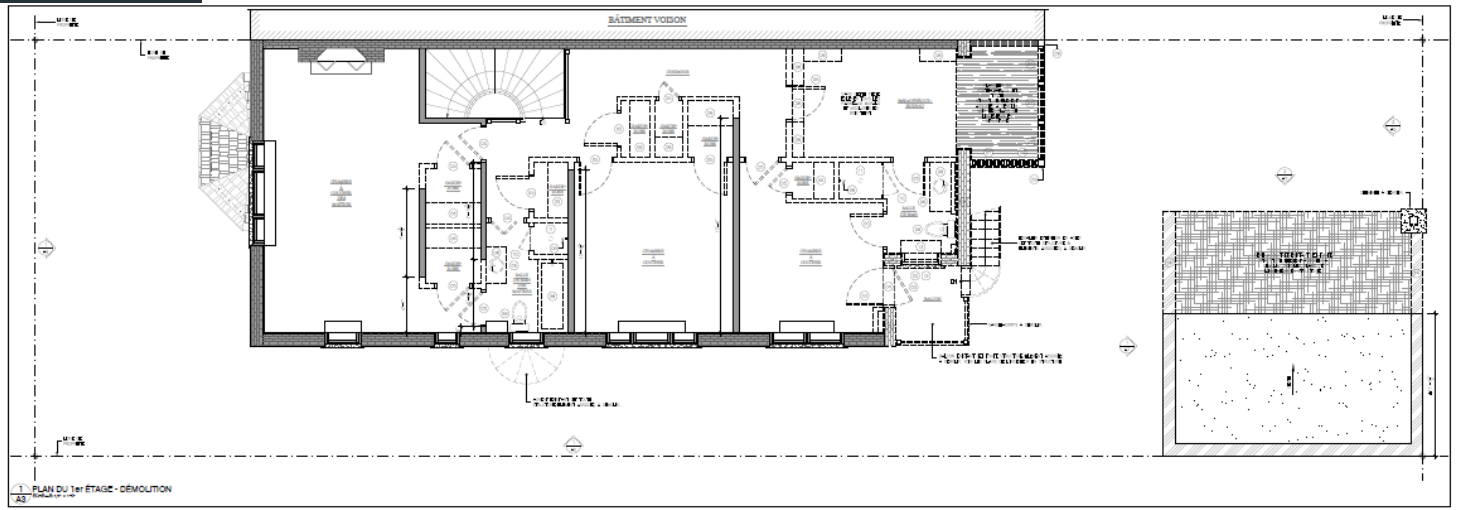


PROPOSÉ

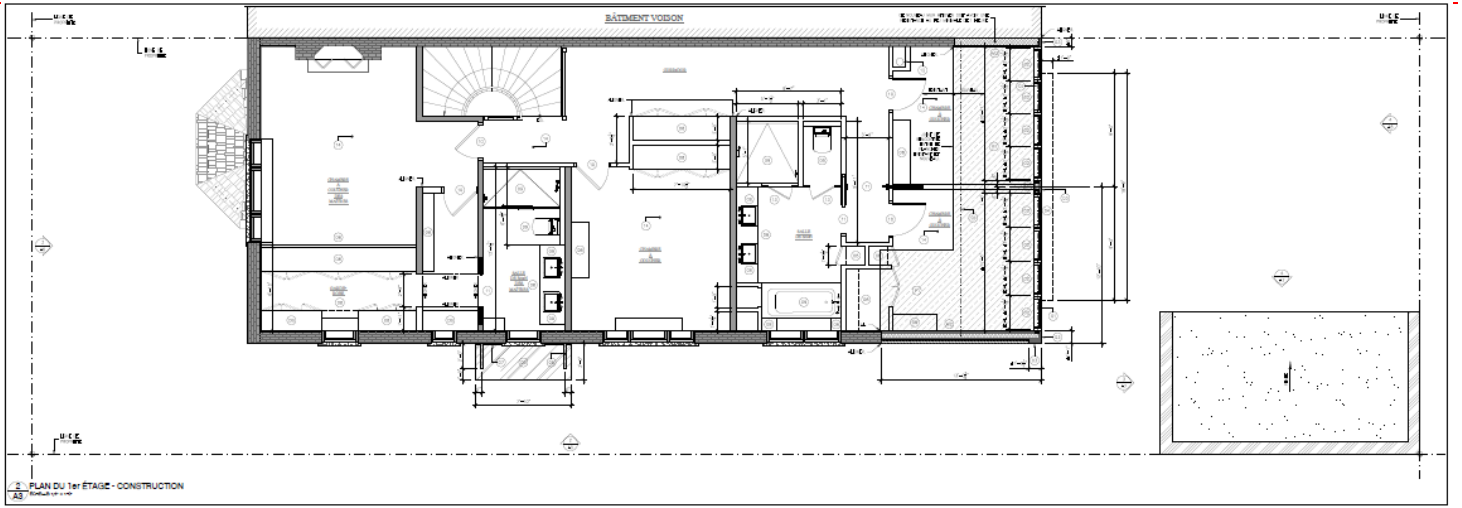


ÉTAGE

EXISTANT

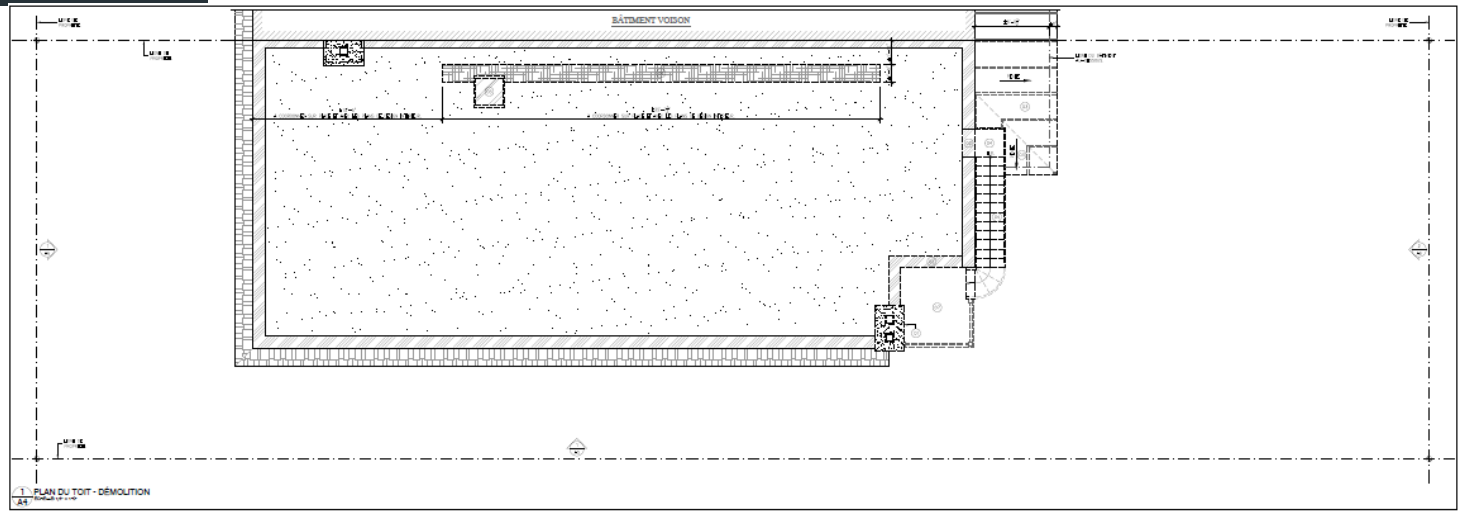


PROPOSÉ

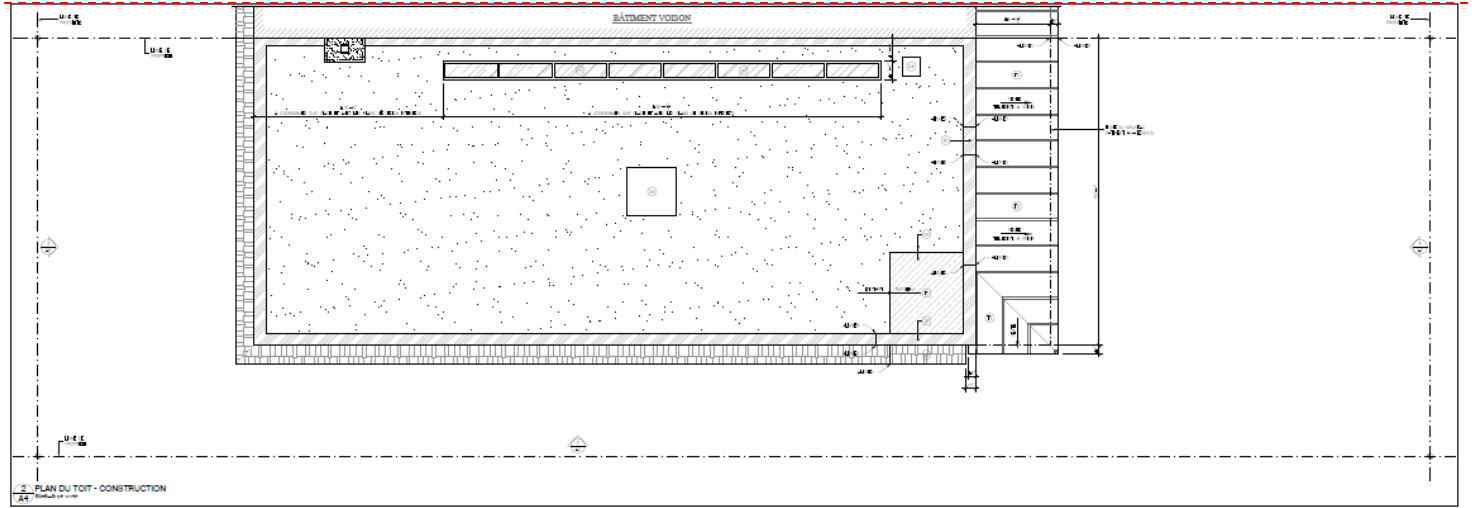


TOIT

EXISTANT

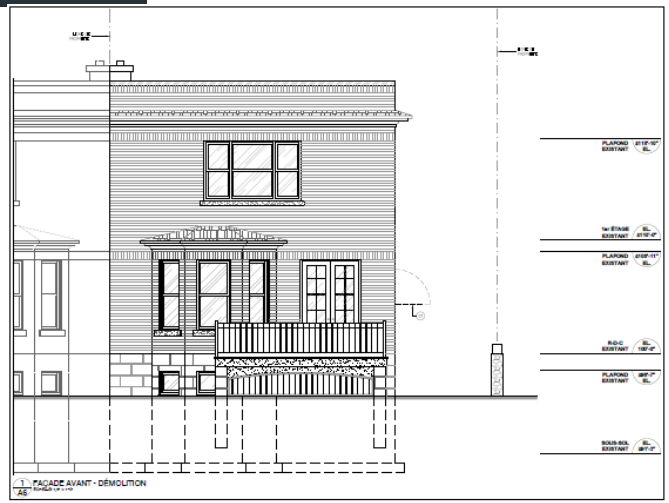


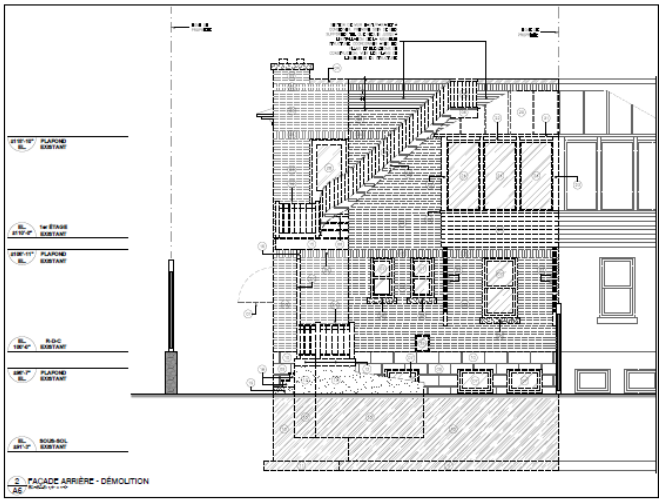
PROPOSÉ



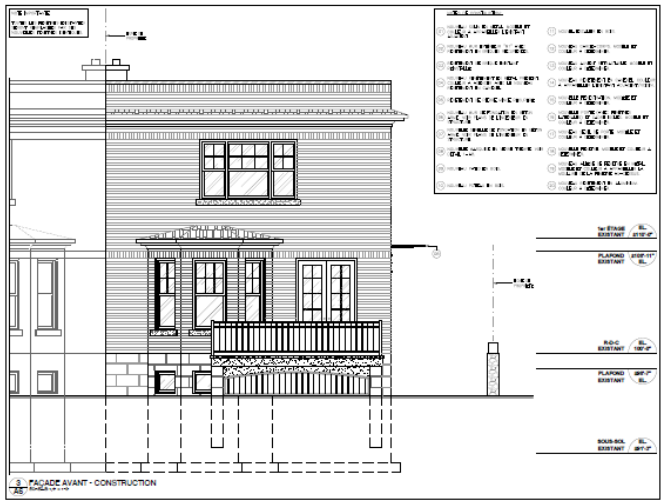
AVANT / ARRIÈRE

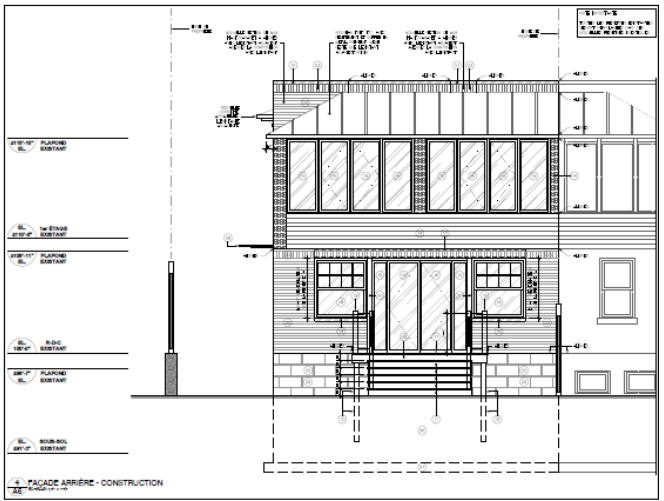
EXISTANT





PROPOSÉ





EXISTANT

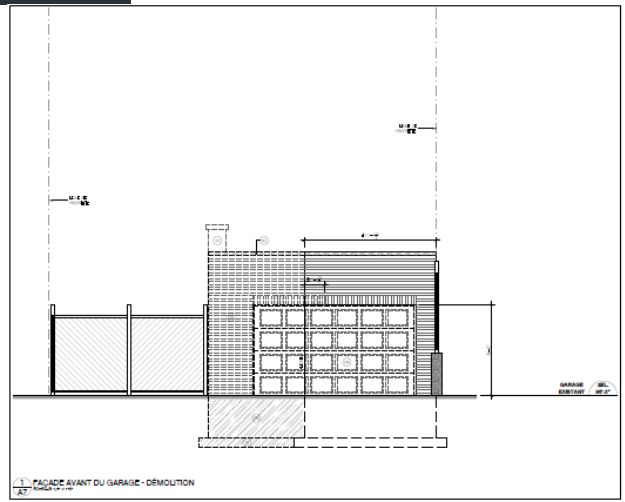


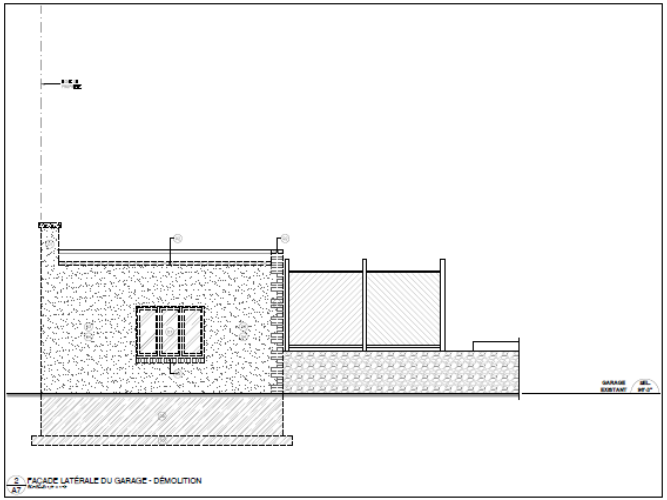
PROPOSÉ



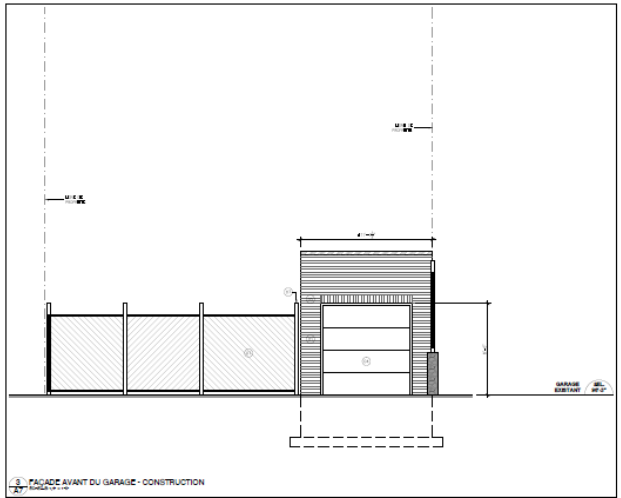
GARAGE

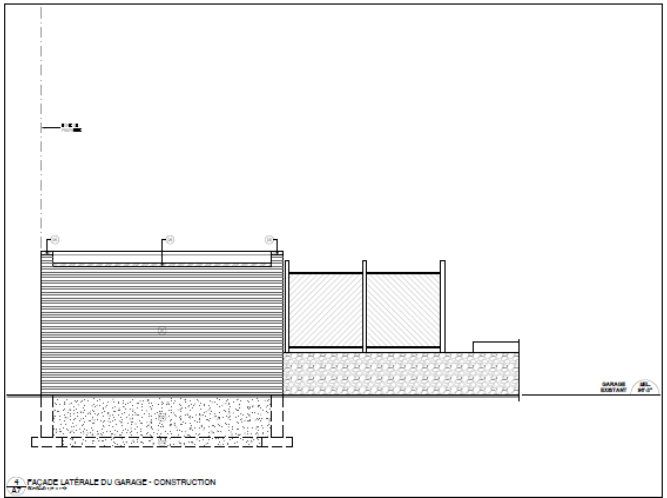
EXISTANT





PROPOSÉ

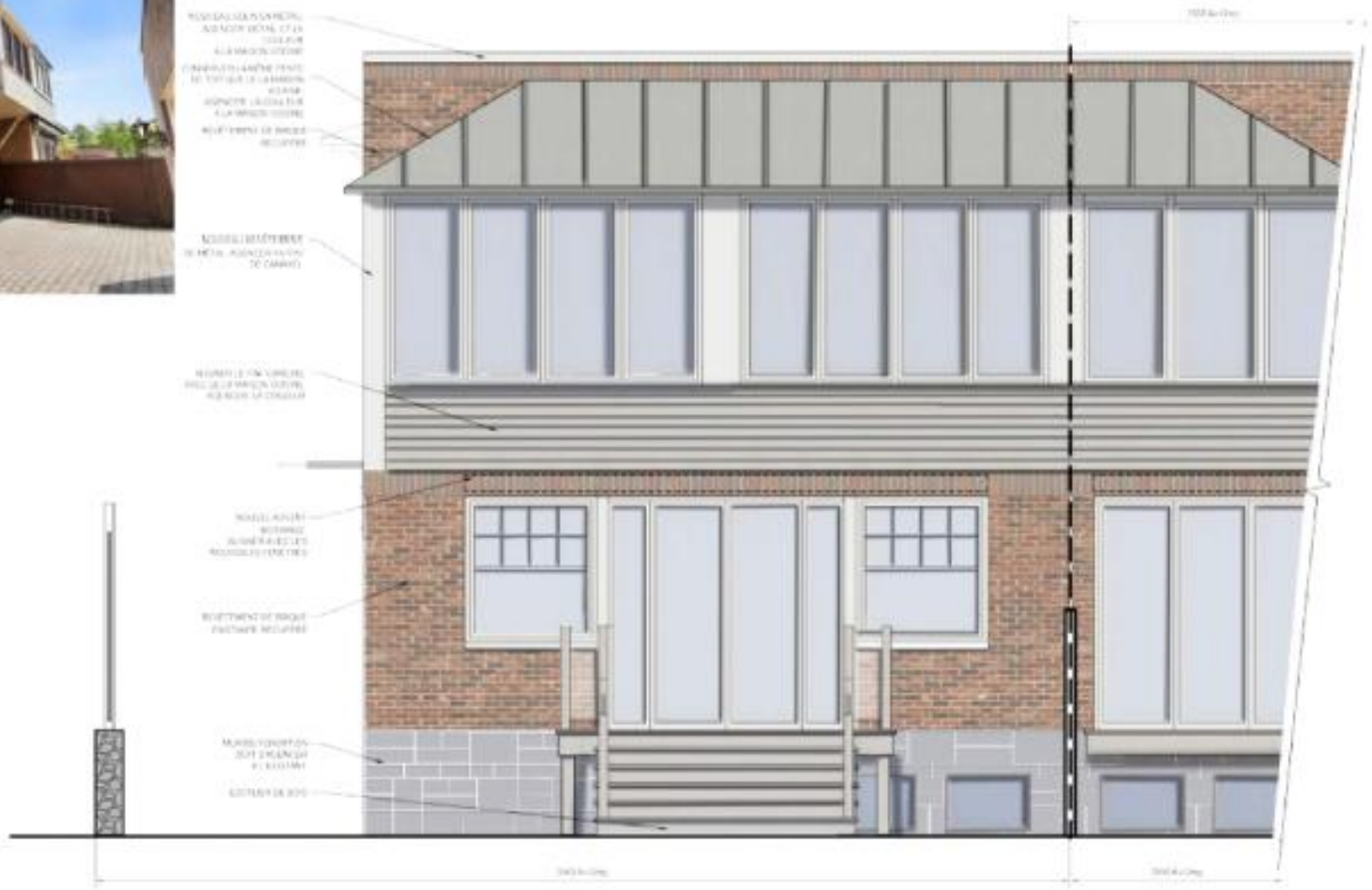




ÉLÉVATION ARRIÈRE

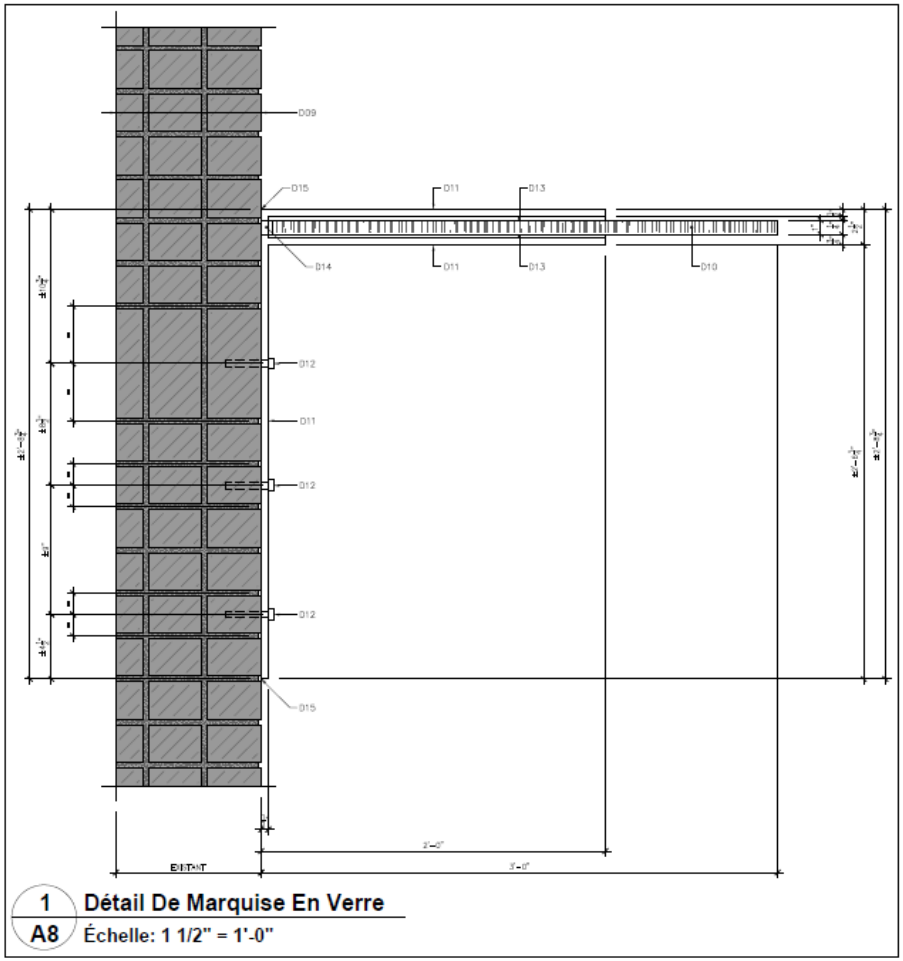


Photo de l'existant



PROPOSÉ

MARQUISE EN VERRE



1 A8 **Détail De Marquise En Verre**

Échelle: 1 1/2" = 1'-0"

NOTES DE CONSTRUCTION (DÉTAILS):

D01 —

D02 —

D03 —

D04 —

D05 —

D06 —

D07 —

D08 —

D09 MUR EXTÉRIEUR EXISTANT EN BRIQUES.

D10 NOUVEAU PANNEAU DE VERRE TREMPÉ 1" ÉP. VOIR LES PLANS DE L'INGÉNIEUR EN STRUCTURE.

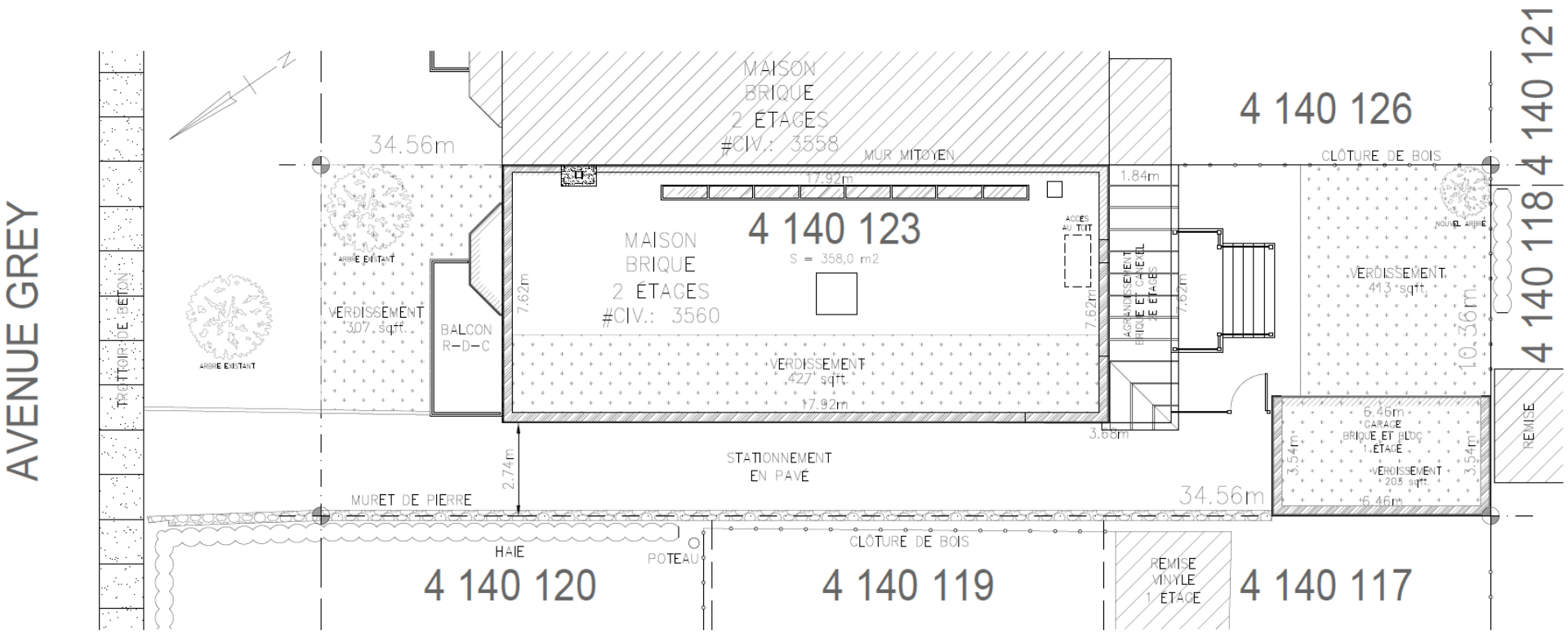
D11 NOUVEAU SUPPORT STRUCTURAL EN ACIER PEINT, COULEUR À DÉTERMINER. VOIR LES PLANS DE L'INGÉNIEUR EN STRUCTURE.

D12 NOUVEAU BOULON D'ANCRAGE STRUCTURAL EN ACIER PEINT, COULEUR À DÉTERMINER. VOIR LES PLANS DE L'INGÉNIEUR EN STRUCTURE.

D13 NOUVELLE BANDE DE NÉOPRÈNE, COULEUR À DÉTERMINER.

D14 NOUVEAU JOINT DE SILICONE CLAIR.

D15 NOUVEAU SCELLANT/CALFEUTRAGE.


AVENUE GREY
TROTTOIR DE BÉTON
34.56m
ARBRE EXISTANT
VERDISSEMENT
307 sqft
BALCON
R-D-C
MAISON
BRIQUE
2 ÉTAGES
#CIV.: 3558
MUR MITOYEN
17.92m
4 140 123
S = 358,0 m2
MAISON
BRIQUE
2 ÉTAGES
#CIV.: 3560
7.62m
ACCÈS AU TOIT
AGRANDISSEMENT BRIQUE ET CANEXEL 2E ÉTAGE
VERDISSEMENT
427 sqft
17.92m
1.84m
3.65m
4 140 126
CLÔTURE DE BOIS
NOUVEL ARBRE
VERDISSEMENT
413 sqft
10.36m
4 140 121
4 140 118
REMISE
6.46m
GARAGE
BRIQUE ET BLOC
1 ÉTAGE
VERDISSEMENT
205 sqft
3.54m
STATIONNEMENT
EN PAVÉ
2.74m
MURET DE PIERRE
34.56m
HAIE
POTEAU
CLÔTURE DE BOIS
4 140 120
4 140 119
REMISE
VINYLE
1 ÉTAGE
4 140 117

ANALYSE

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

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.	NA	L'agrandissement et projeté dans la cour arrière;
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	Le découpage caractéristique du volume à l'arrière de l'ensemble jumelé disparaît;
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'agrandissement ne se distingue du corps principal que par le joint de maçonnerie;
	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.	O	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	O	La largeur de la dépendance existante est significativement réduite;
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	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	O	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	NA	
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	Condition existante;
	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	L'intervention reprend cependant les caractéristiques architecturales du bâtiment jumelé;
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	
	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	La marquise de verre proposée au mur latéral détonne de l'expression architecturale de l'ensemble mais elle demeure discrète;
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	Les garde-corps des escaliers à l'arrière s'éloignent également de la typologie architecturale choisie pour l'agrandissement;
	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	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	O	

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.	O	Condition existante;
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	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	Condition existante;
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 brique existante est récupérée et réutilisée;
	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	
	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.	O	Une toiture végétalisée est projetée sur le toit du garage et partiellement sur le toit du bâtiment principal;
	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	La cour arrière est déminéralisée;
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Un nouvel arbre est ajouté dans la 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	
	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).	O	De nouveaux arbres peuvent être ajoutés dans la cour arrière;
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	NA	Non documenté;
	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	Non documenté;
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	L'aménagement de cour arrière peut être bonifié;
	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	La cour anglaise existante à l'arrière est éliminée et une toiture végétalisée prévue sur le garage et partiellement sur le bâtiment principal.
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	Condition existante;
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	NA	Condition existante;
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	NA	Condition existante;
	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), ainsi qu'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 - **4100, AVENUE MADISON**

Étudier, conformément au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379), les travaux visant à modifier le volume du bâtiment unifamilial jumelé situé au 4100, avenue Madison - dossier relatif à la demande de permis **3003574143**.

2025/12/17

01

CONTEXTE

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

02

ANALYSE

Bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C.

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

03

RECOMMANDATION

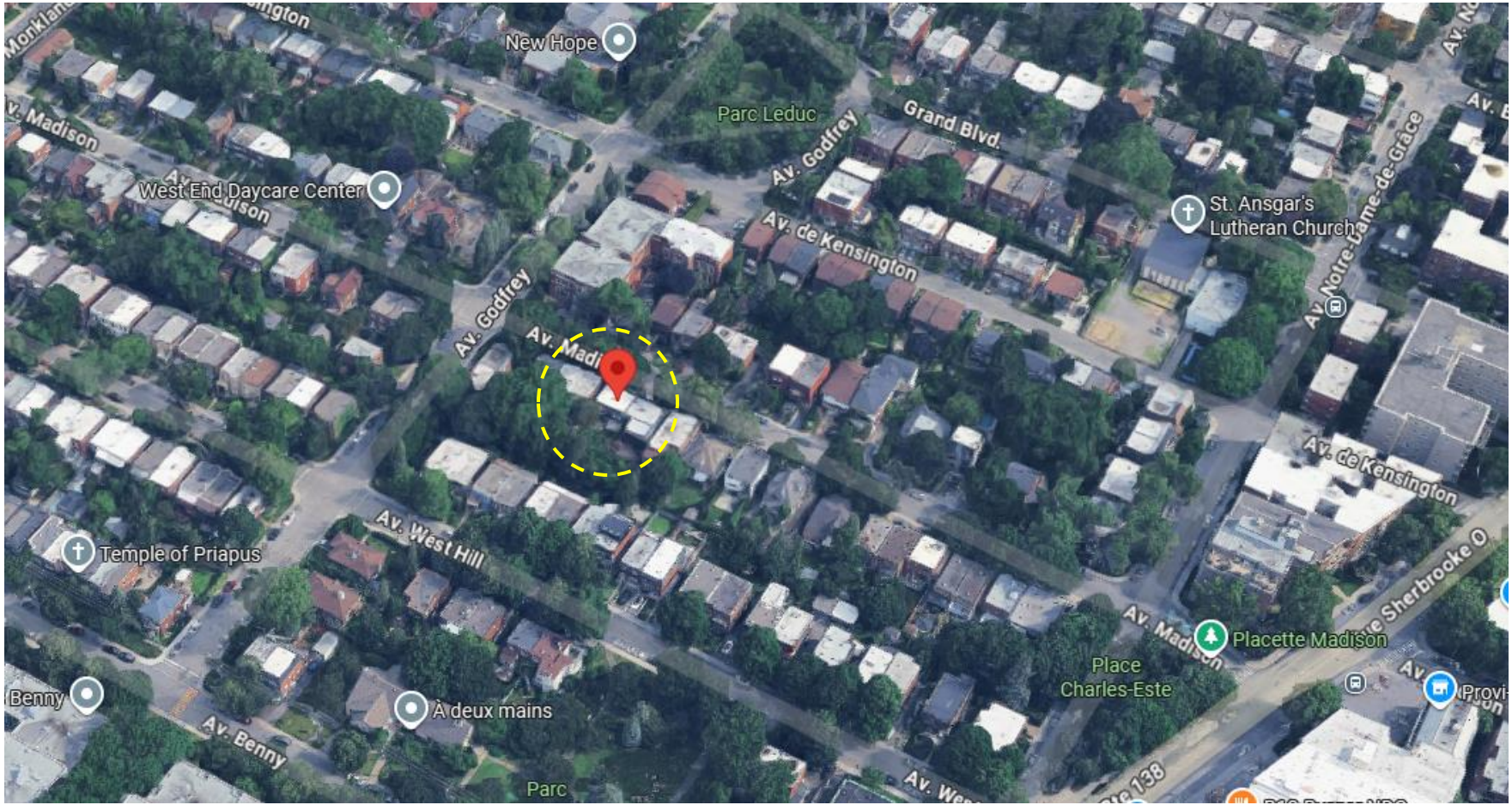
La DAUM est favorable au projet.

CONTEXTE

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

LOCALISATION

4100, avenue Madison - VOLUME - **3003574143**



DISTRICT : **LOYOLA**

CADRE BÂTI

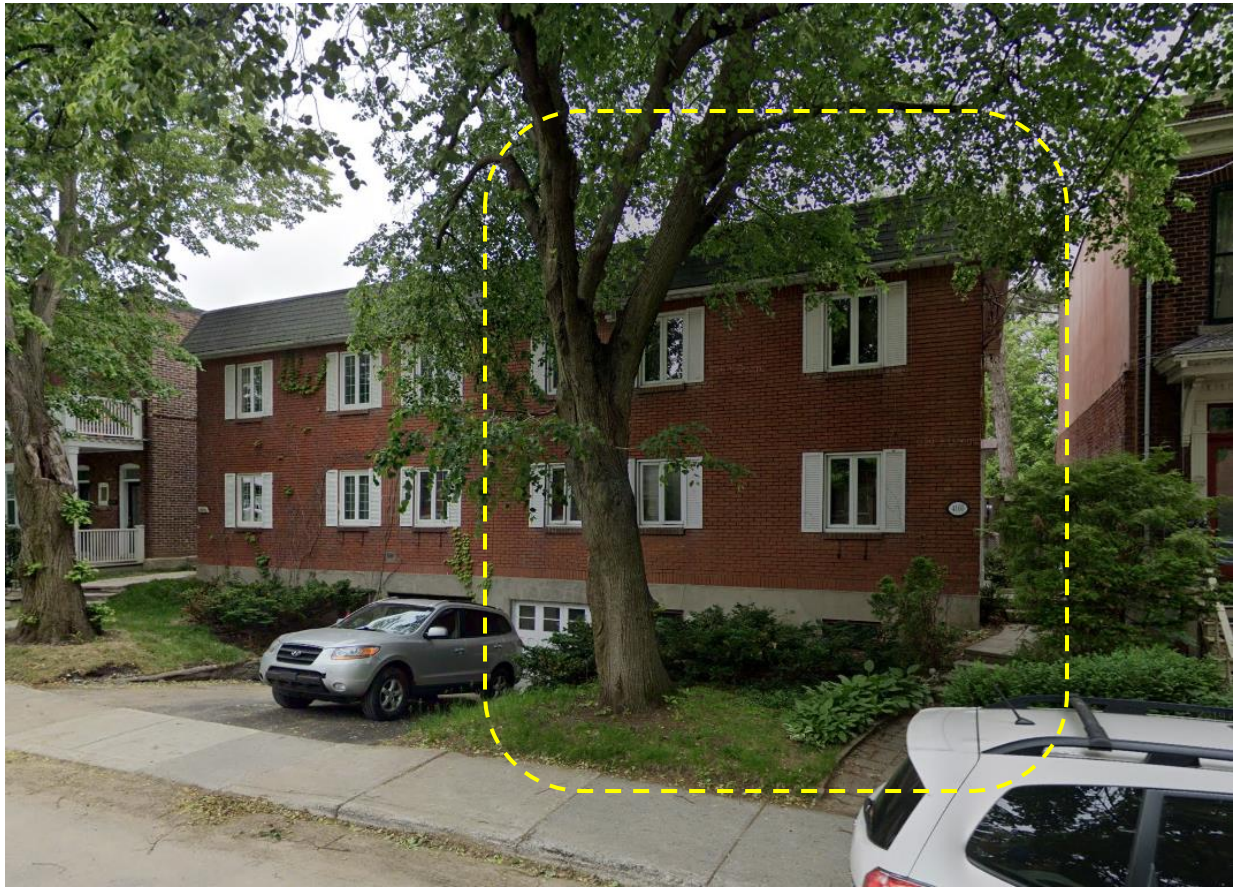


AVENUE MADISON



ZONE D'INTERVENTION

4100, avenue Madison - VOLUME - **3003574143**

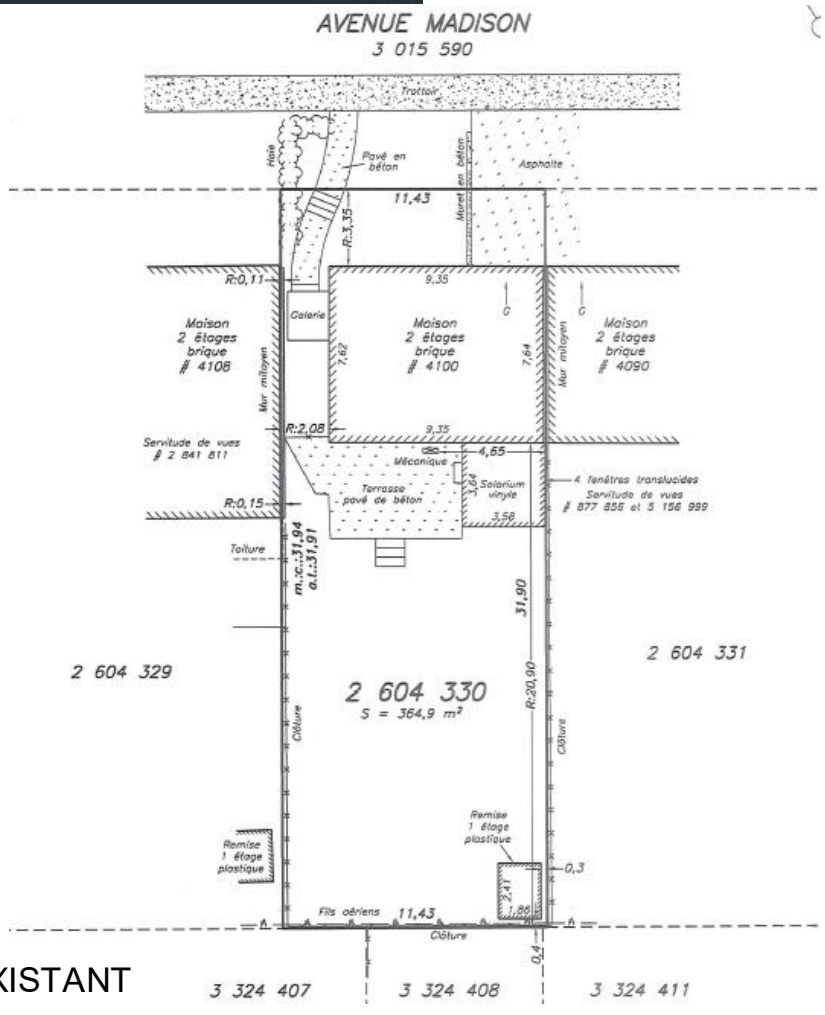




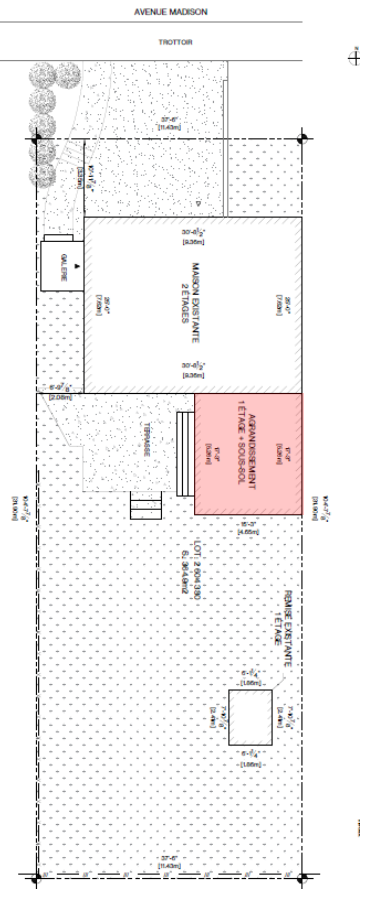
L'AGRANDISSEMENT DANS LA COUR ARRIÈRE EST ASSUJETTI AU PIIA PUISQUE LE VOLUME DU BÂTIMENT PRINCIPAL EST MODIFIÉ .



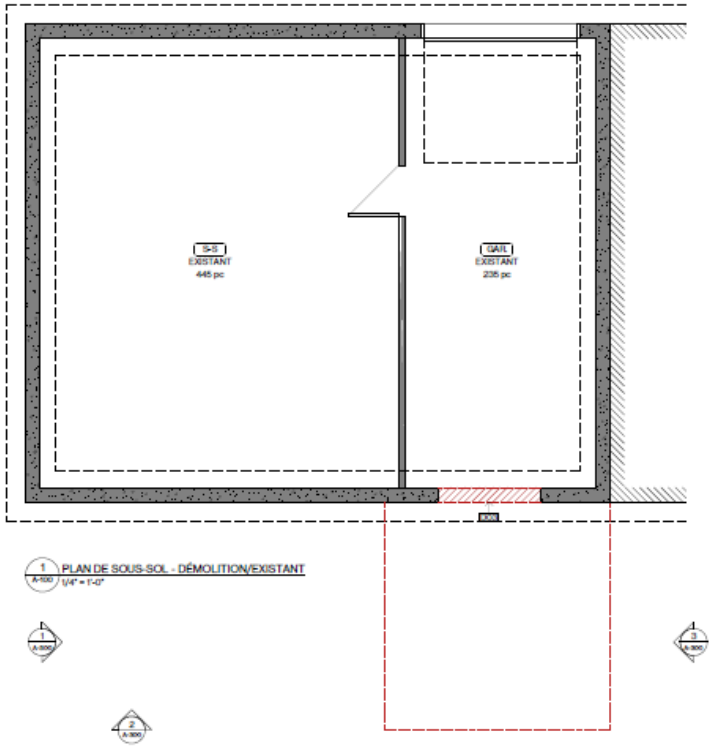
EXISTANT



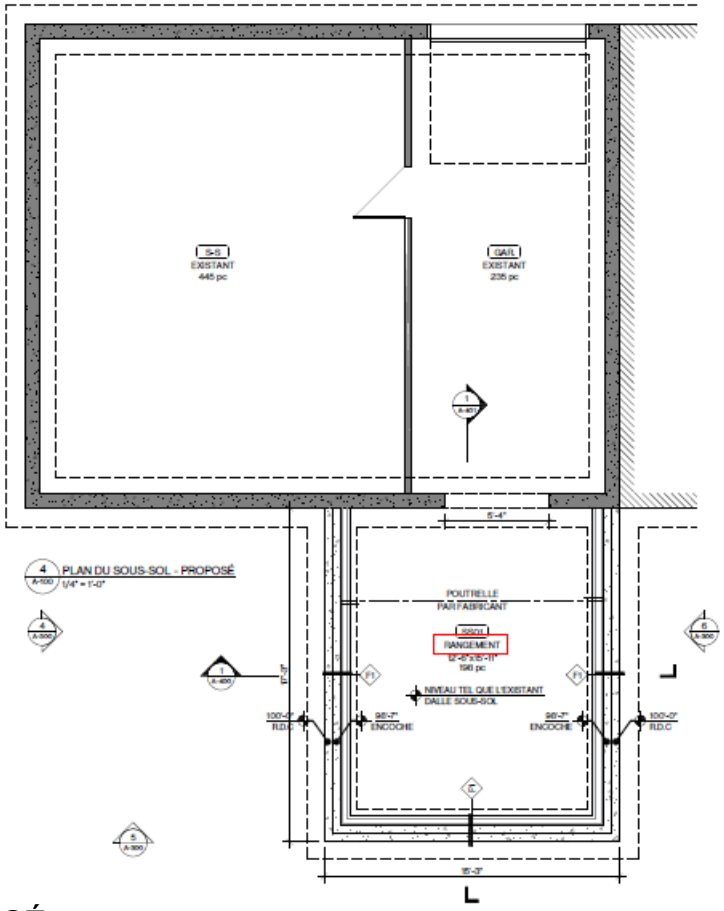
EXISTANT



PROPOSÉ

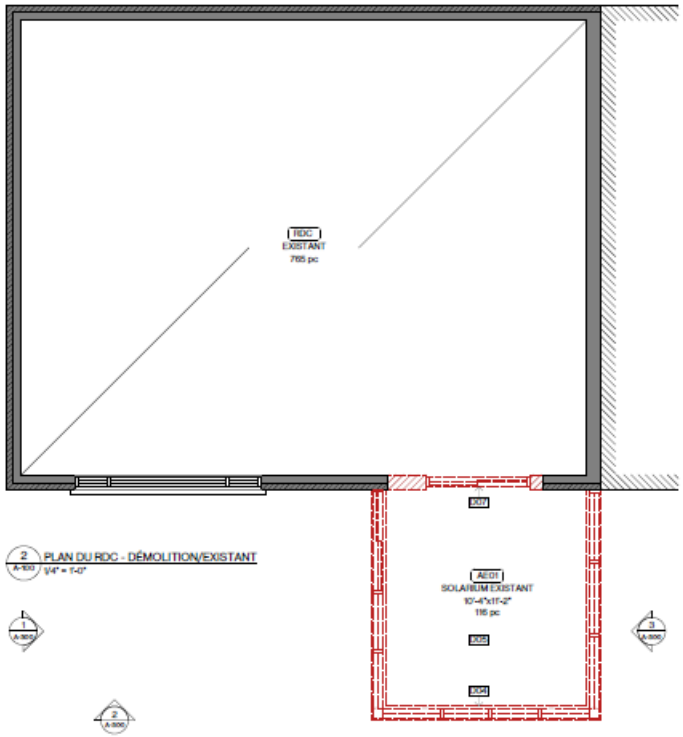


EXISTANT

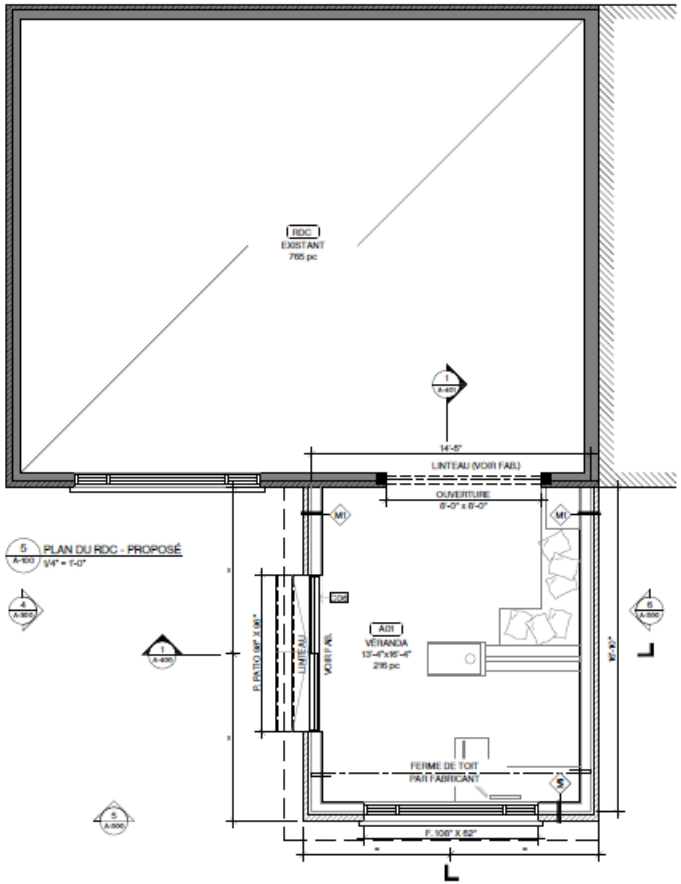


PROPOSÉ

REZ-DE-CHAUSSÉE

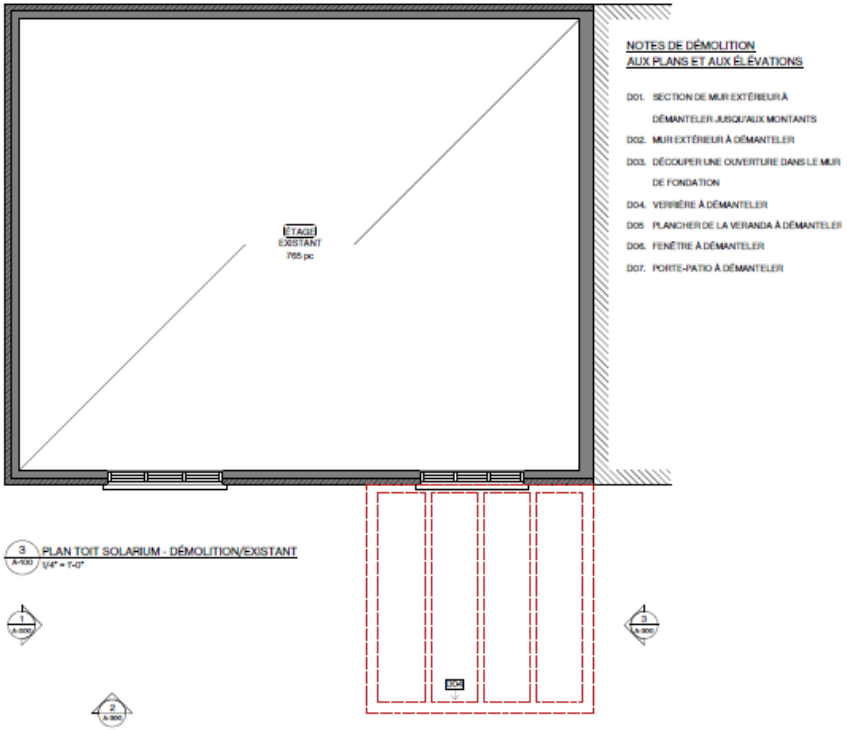


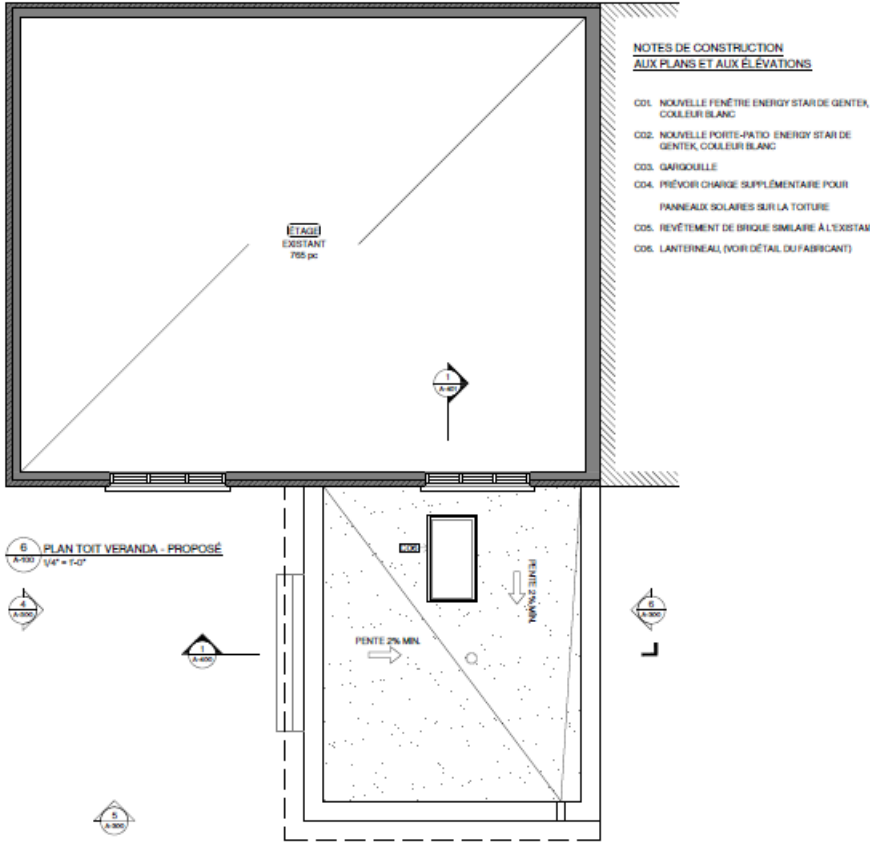
EXISTANT



PROPOSÉ

TOIT

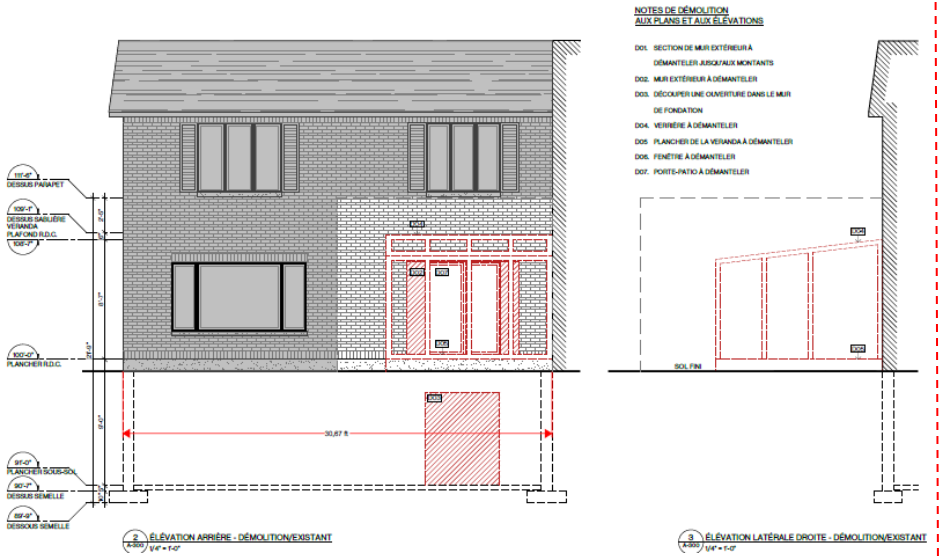


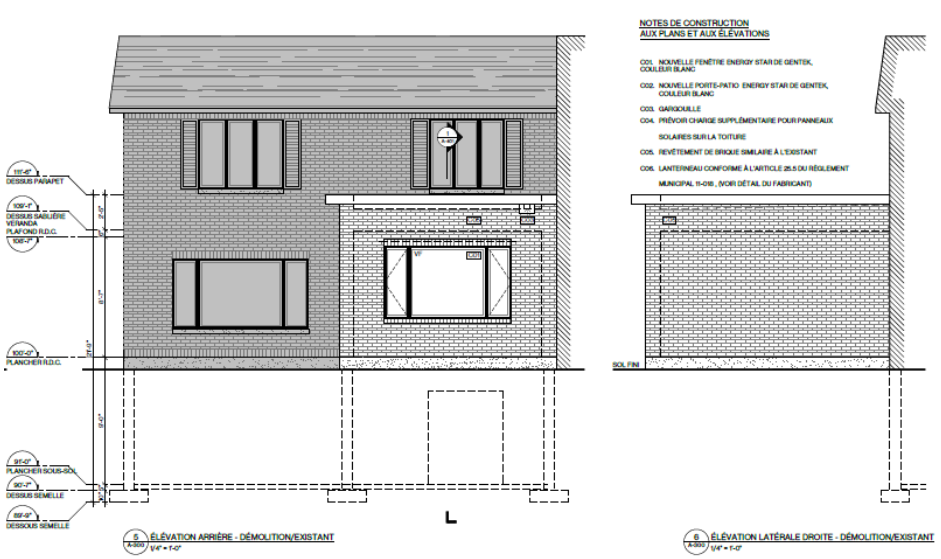


EXISTANT

PROPOSÉ

ARRIÈRE / LAT. DROITE

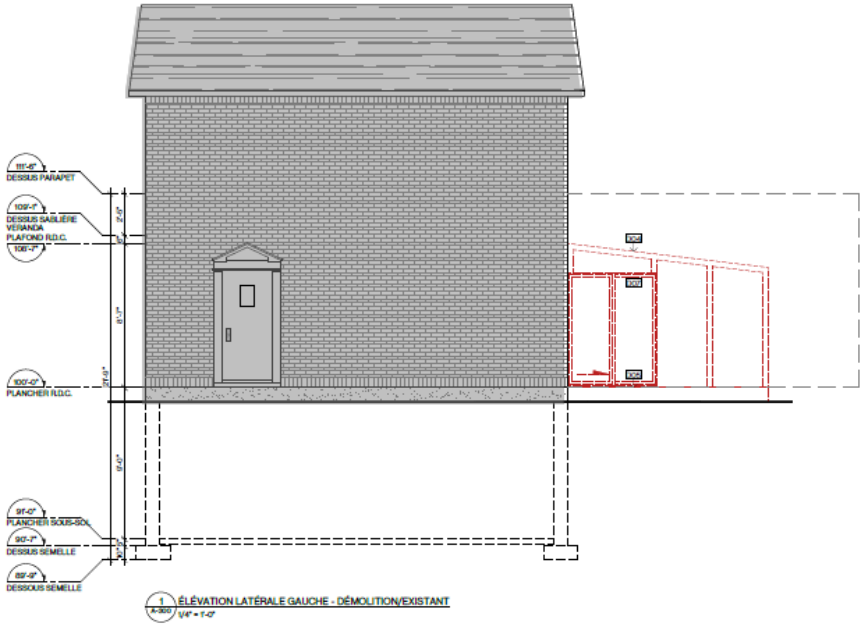




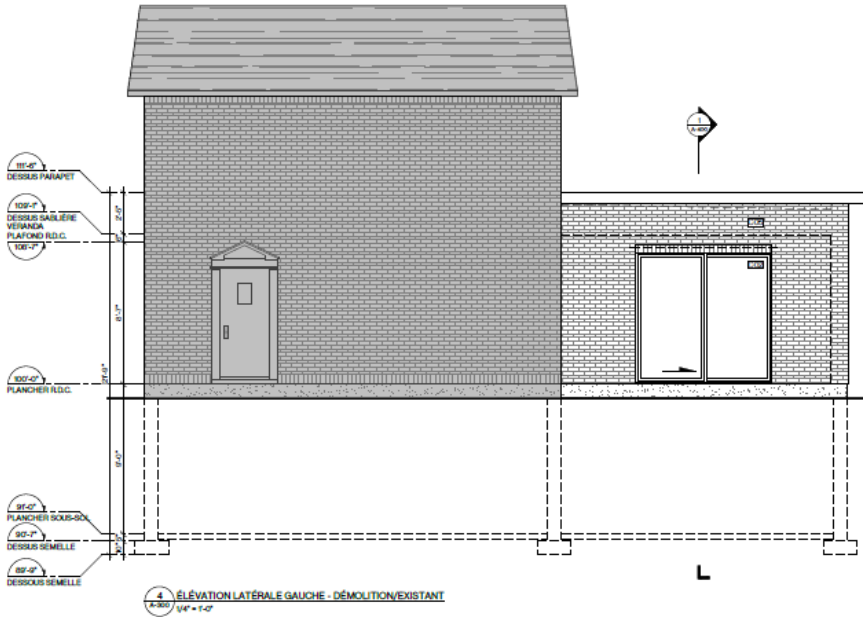
EXISTANT

PROPOSÉ

ÉLÉVATION LATÉRALE GAUCHE

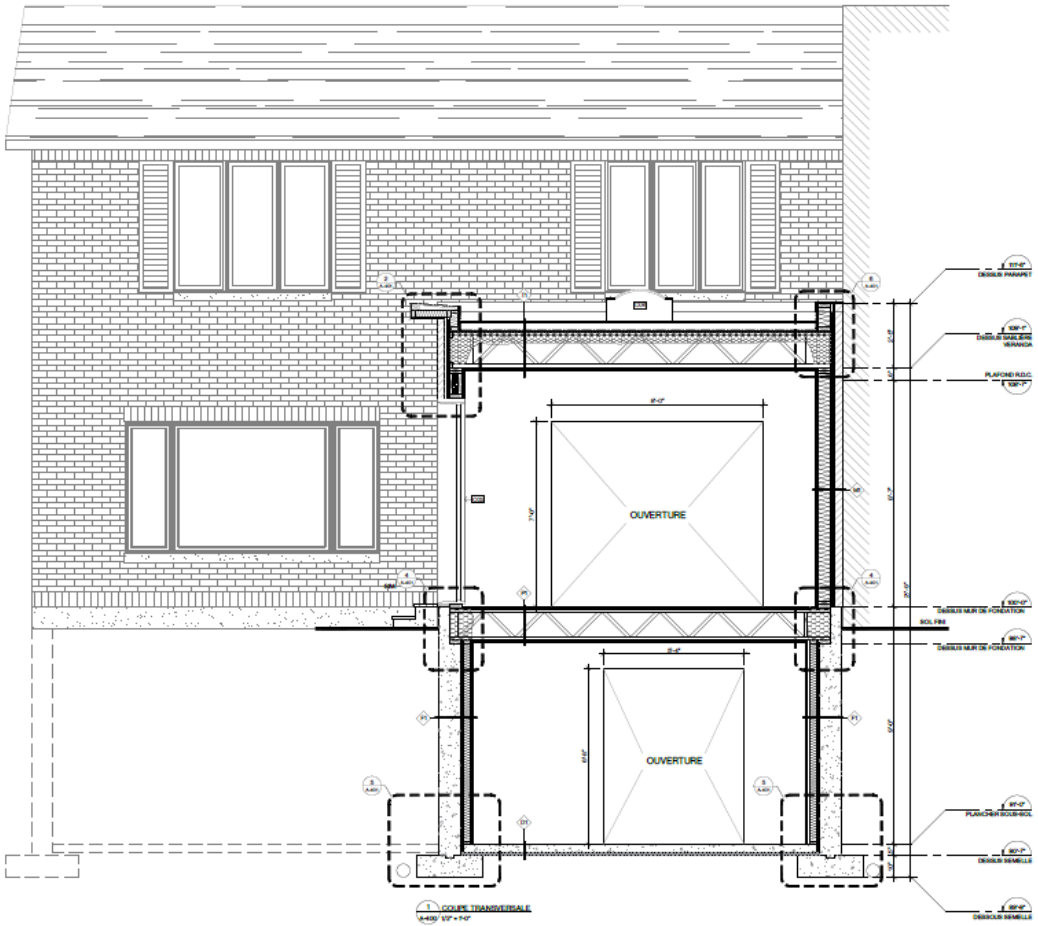


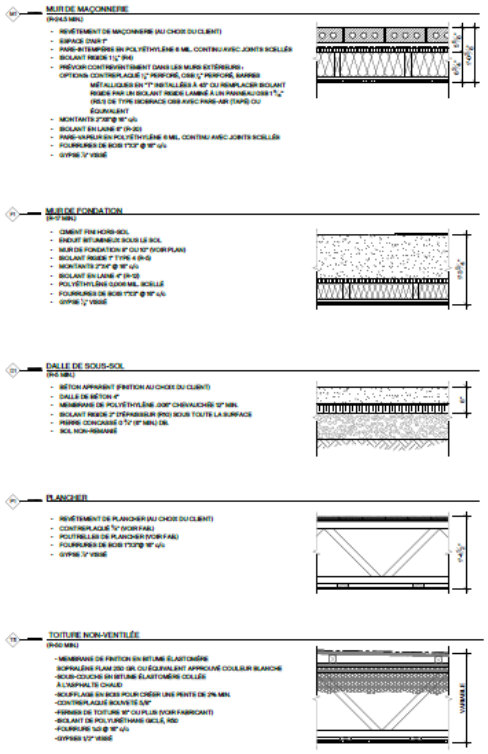
EXISTANT



PROPOSÉ

COUPE TRANSVERSALE





VUE DE LA COUR



ANALYSE

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

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.	NA	L'agrandissement est projeté dans la cour arrière;
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	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	
	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	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	O	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	O	Le volume s'implante à la limite mitoyenne, sans dégagement, mais d'un seul étage et à l'emplacement de la serre actuelle;
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	**a)** Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	L'éclairage naturelle au rdc du bâtiment jumelé est déjà réduit par la serre;
	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	
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	
	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.	NA	
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	
	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 de type 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	Un parement de brique qui s'apparente à l'existant est proposé pour l'agrandissement;
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	NA	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Brique rouge;
	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.	O	Revêtement claire exigé;
	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	
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Aucune bonification des aménagements existants n'est prévue dans la demande actuelle;
	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.	NA	
	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	Conditions existantes;
	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	
	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	
	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	
	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	Conditions existantes;
	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.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA – 5445, boulevard Décarie
Demande de permis #3003559094

01 CONTEXTE

Redéveloppement d'un terrain vacant*:

- Redécoupage cadastral suivant les limites de zonage;
- 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 version antérieure du projet a été présentée au comité lors de la séance du 15 octobre 2025.

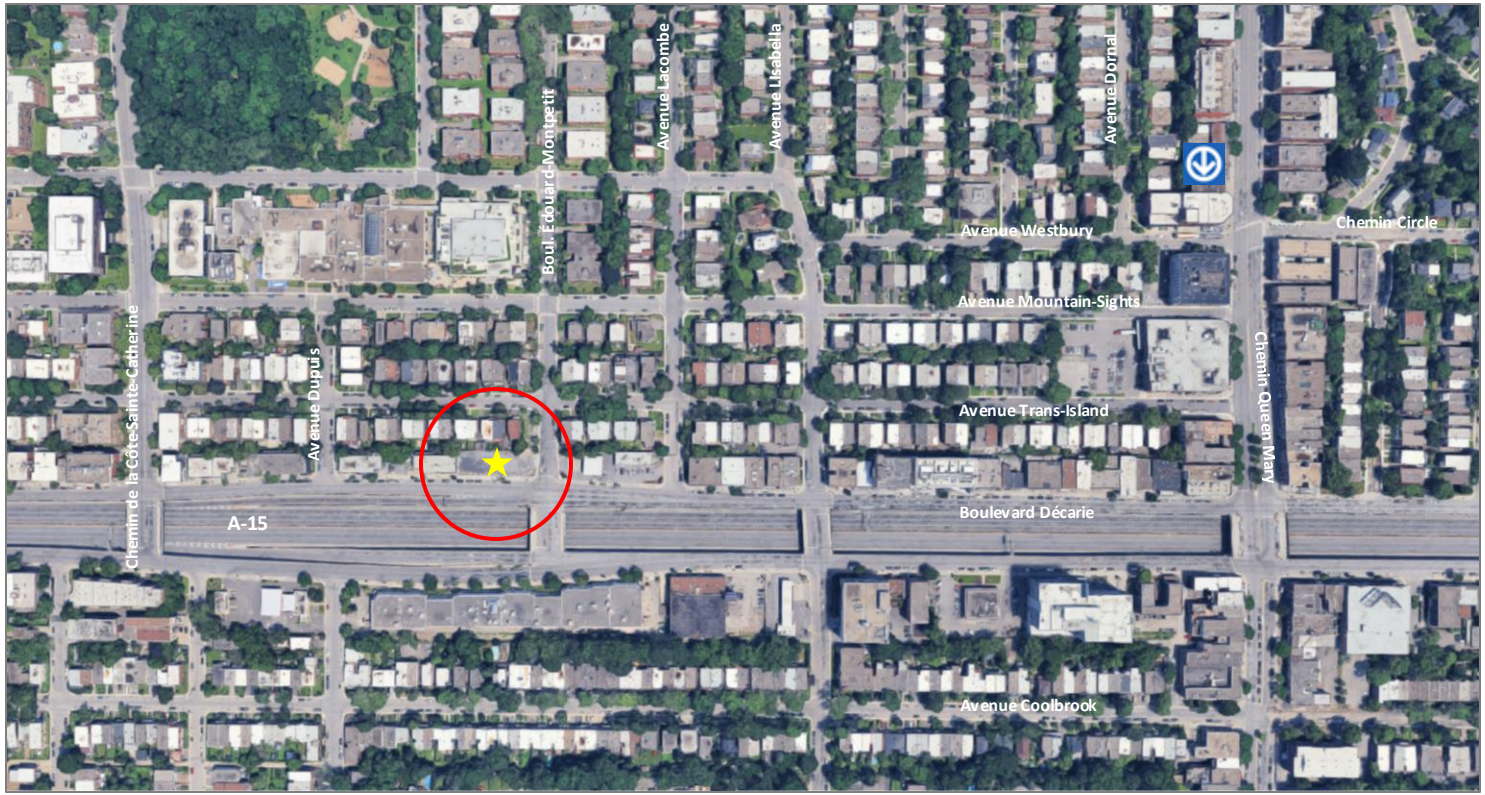
02 ANALYSE

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

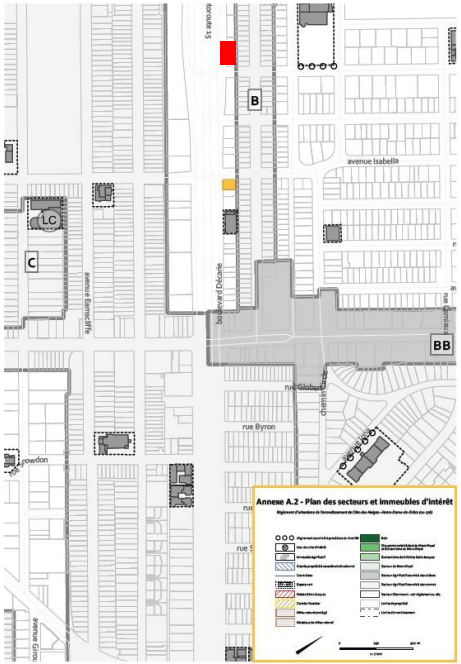

Vue vers l'est


Vue vers le sud


Vue vers l'ouest

CADRE RÉGLEMENTAIRE

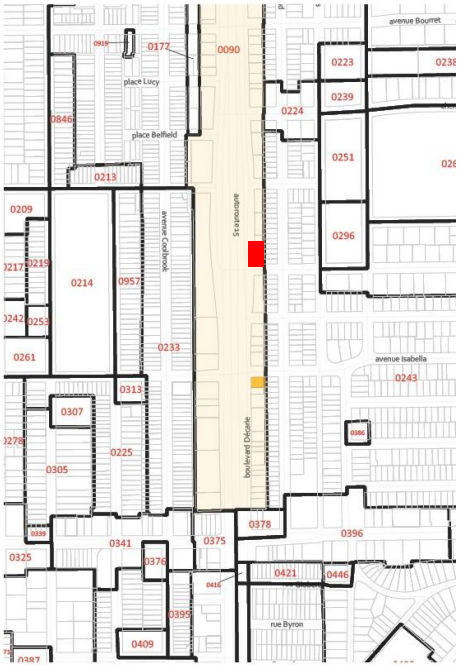
SECTEURS ET IMMEUBLES D'INTÉRÊT



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

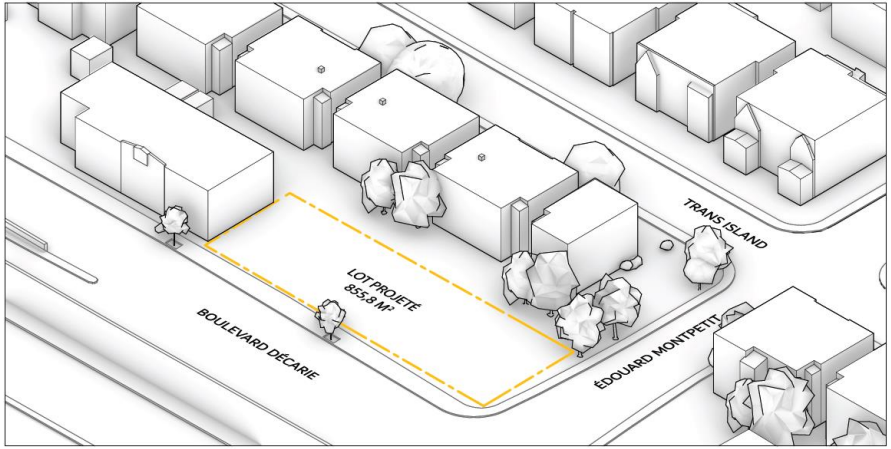
Taux d'implantation proposé: ≤70%

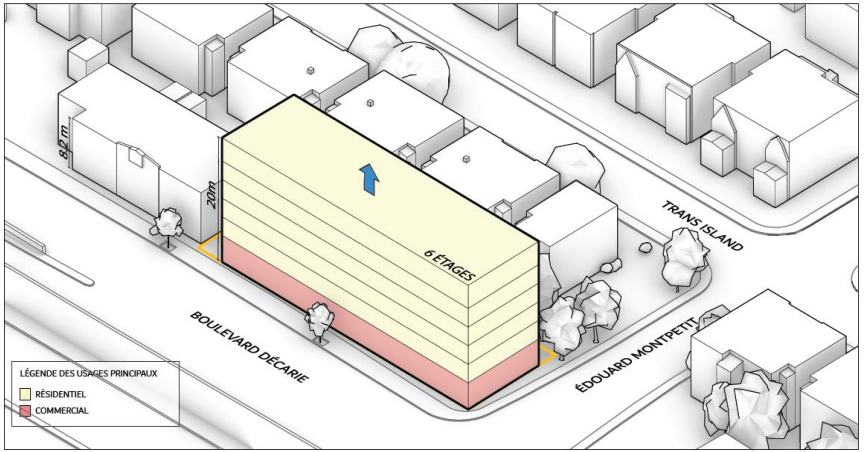
Hauteur proposée: 6 étages + mezzanine

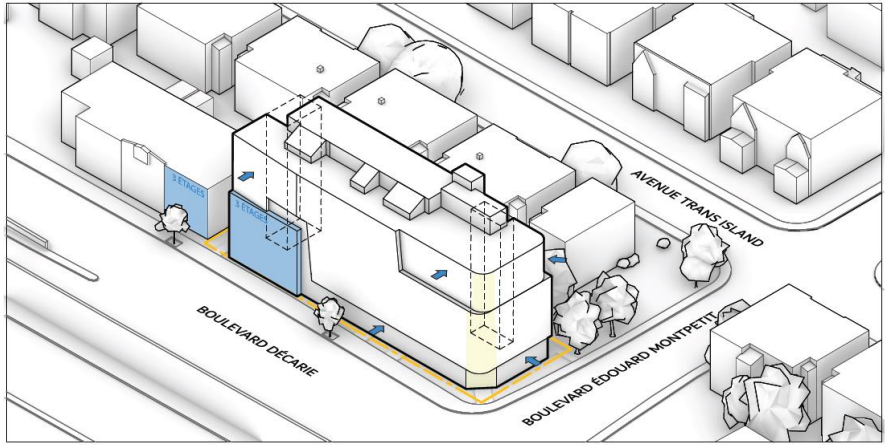
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.4.1	Restaurant rapide	-
C.6(1)	Commerces lourds	A
H	Habitation	-
-	-	-
-	-	-

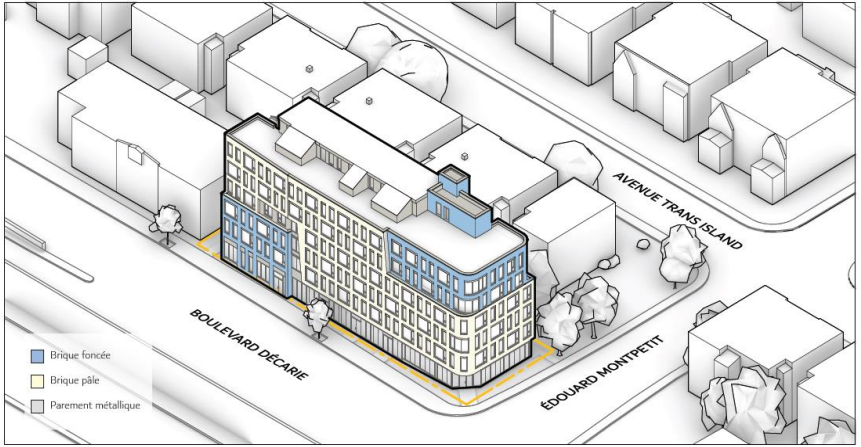
(*) LA PROPOSITION VISE À MAXIMISER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION DE L'IMMEUBLE

GENÈSE CONCEPTUELLE

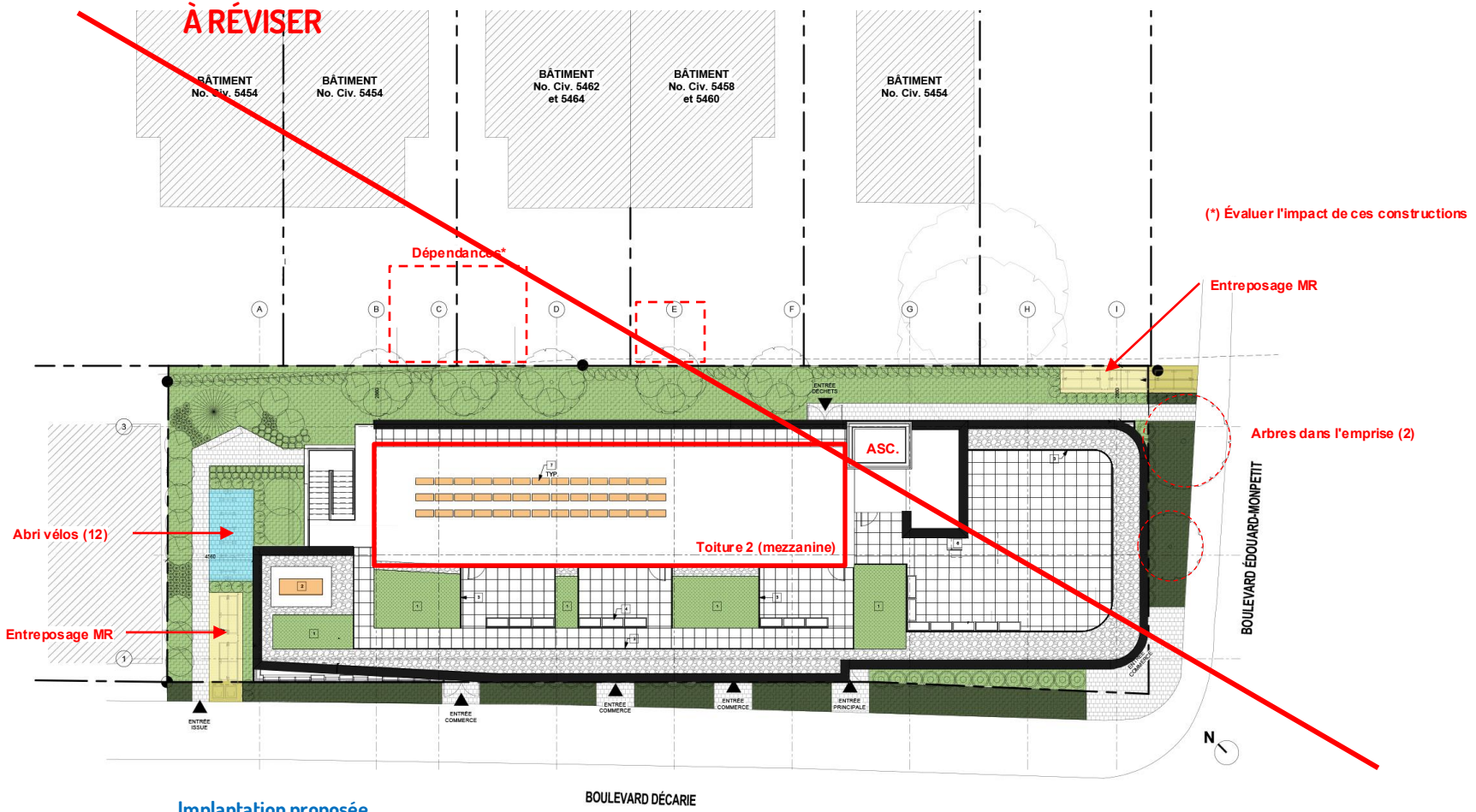




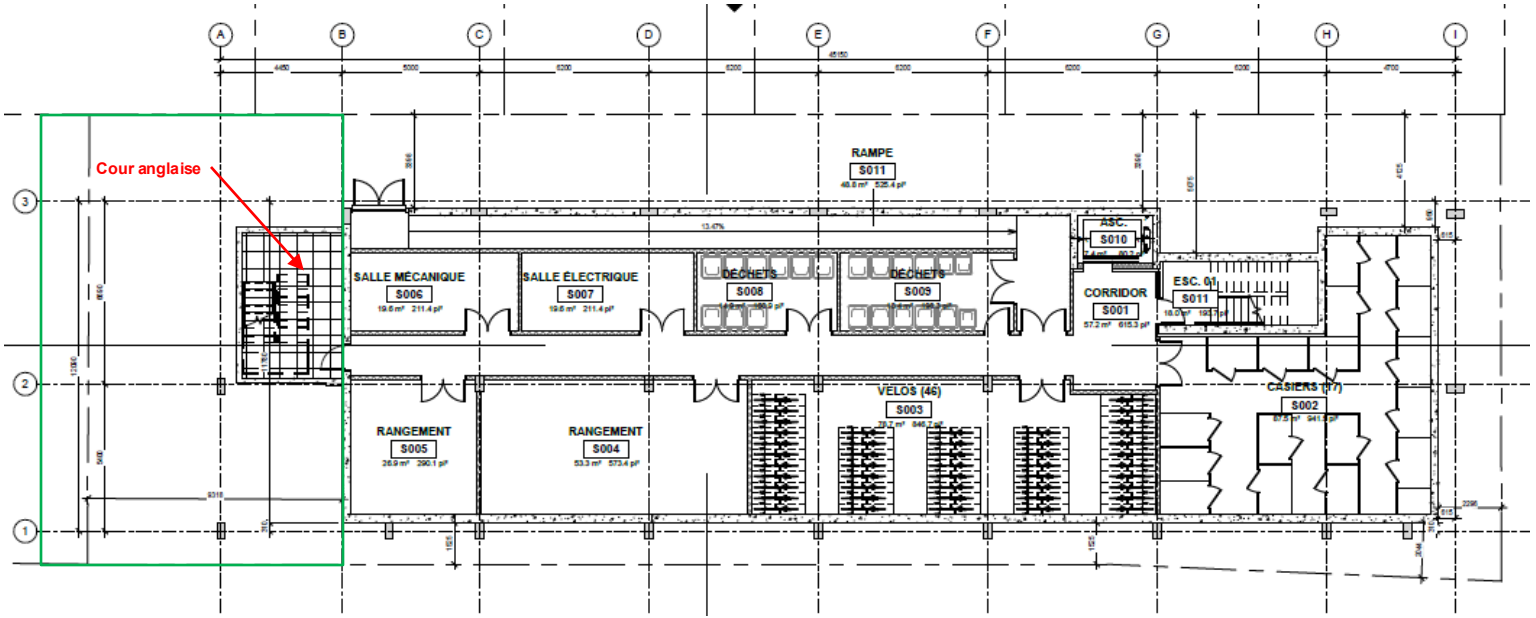




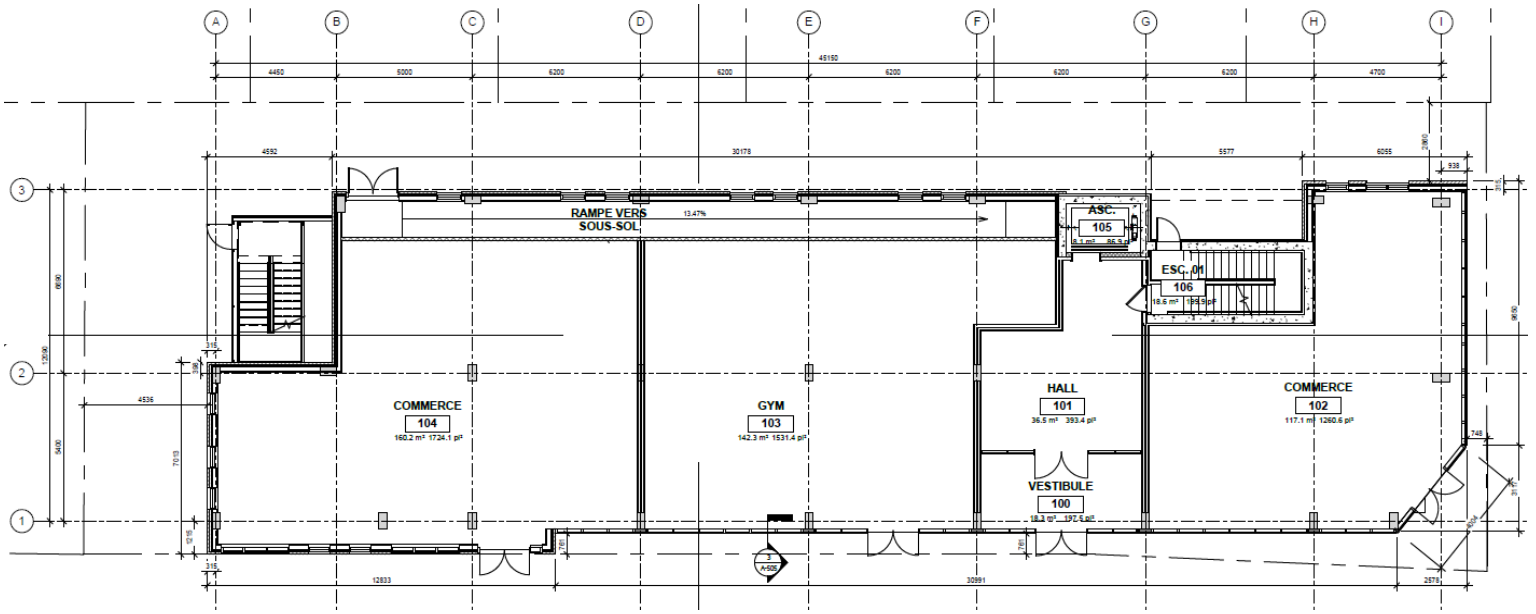
À COMPLÉTER



Implantation proposée



Plan_niveau SS-SOL



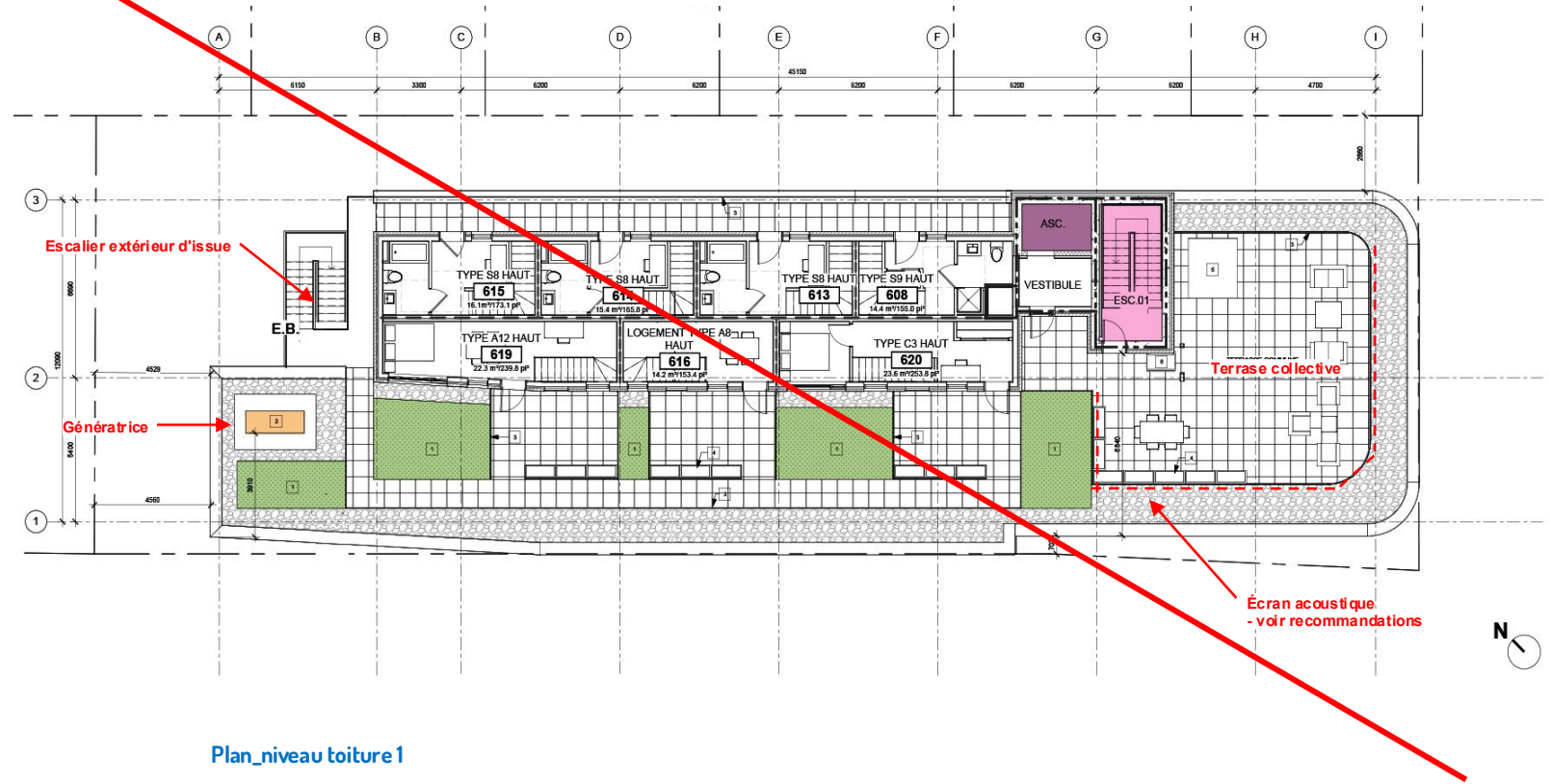
Plan_niveau RDC

À RÉVISER



Plan_étage type

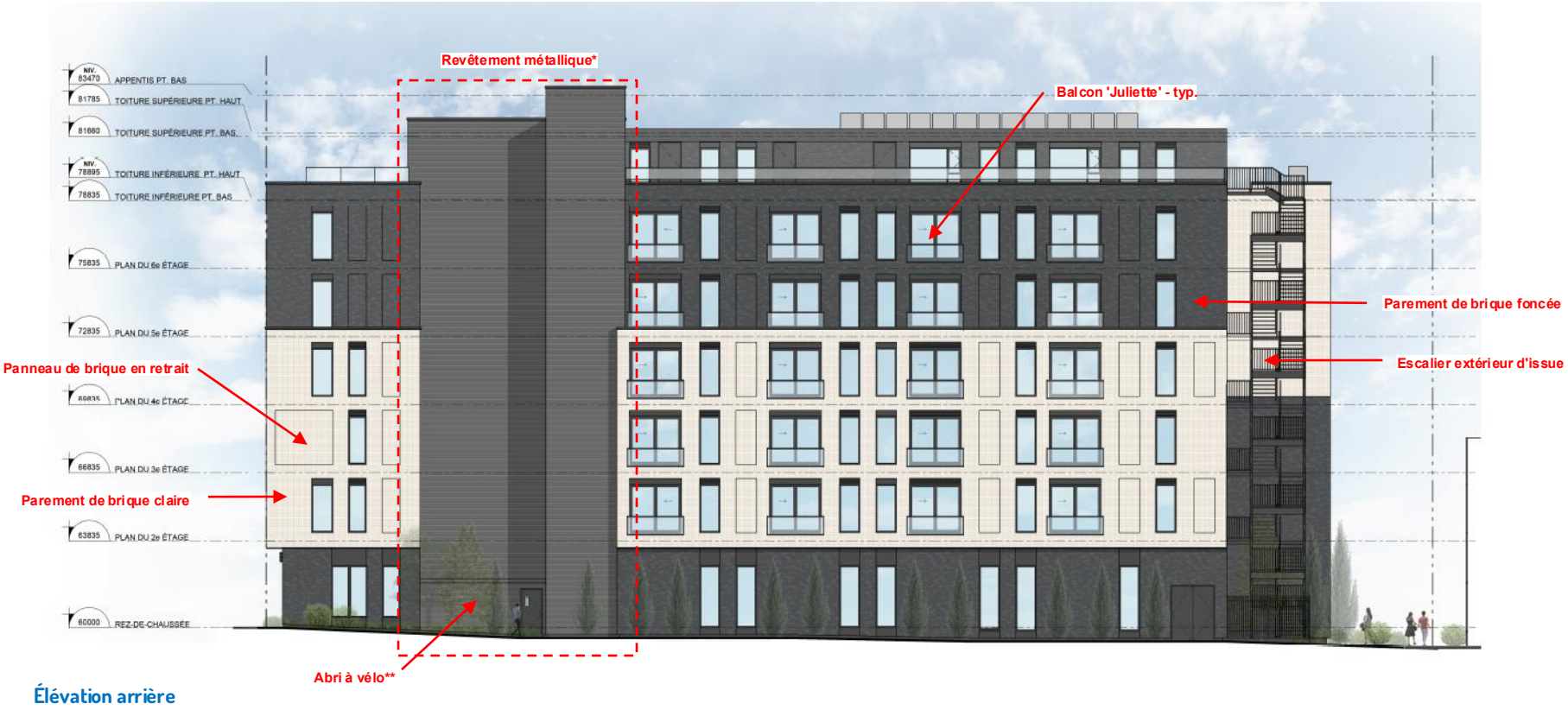
À RÉVISER



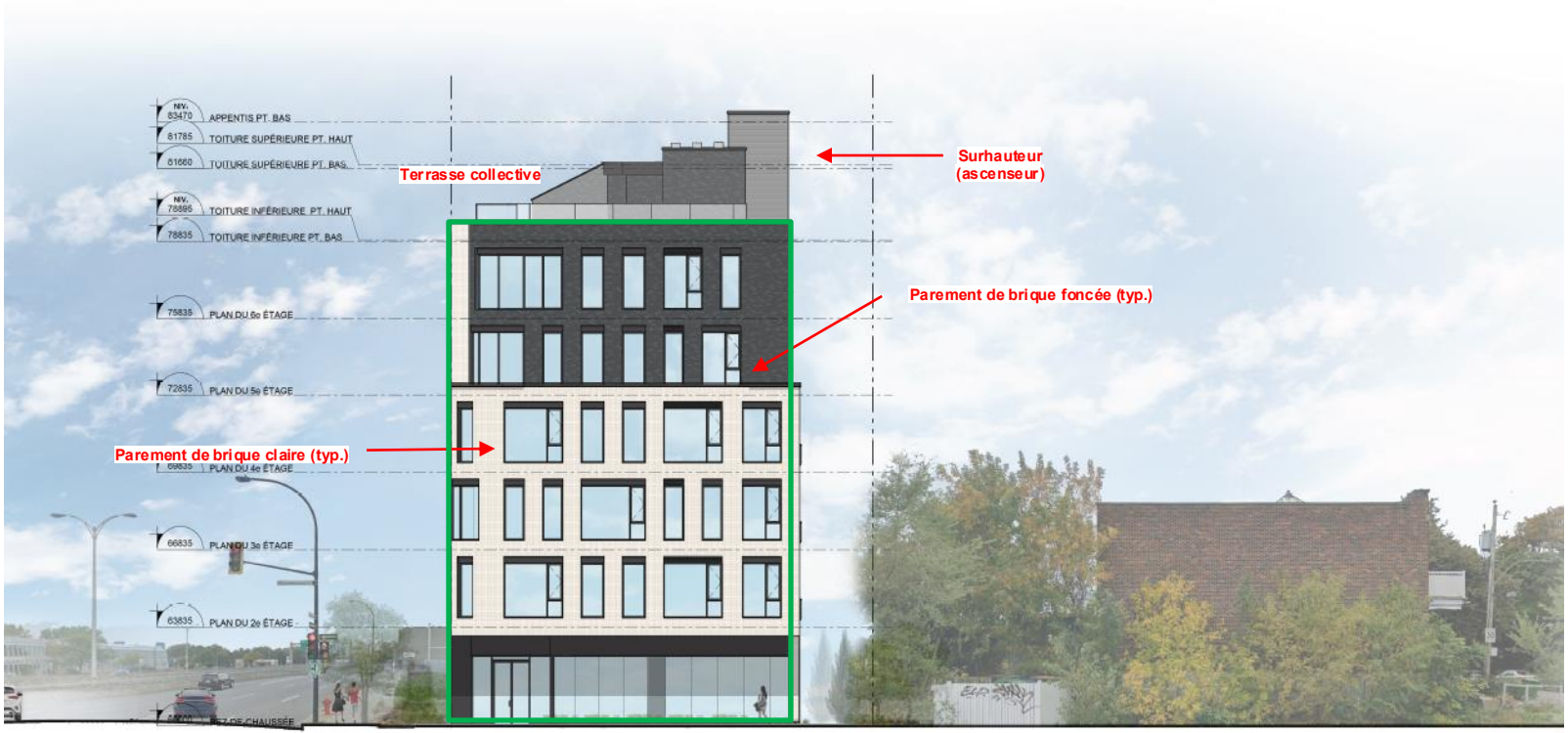
Plan_niveau toiture 1



Façade principale
Boulevard Décarie

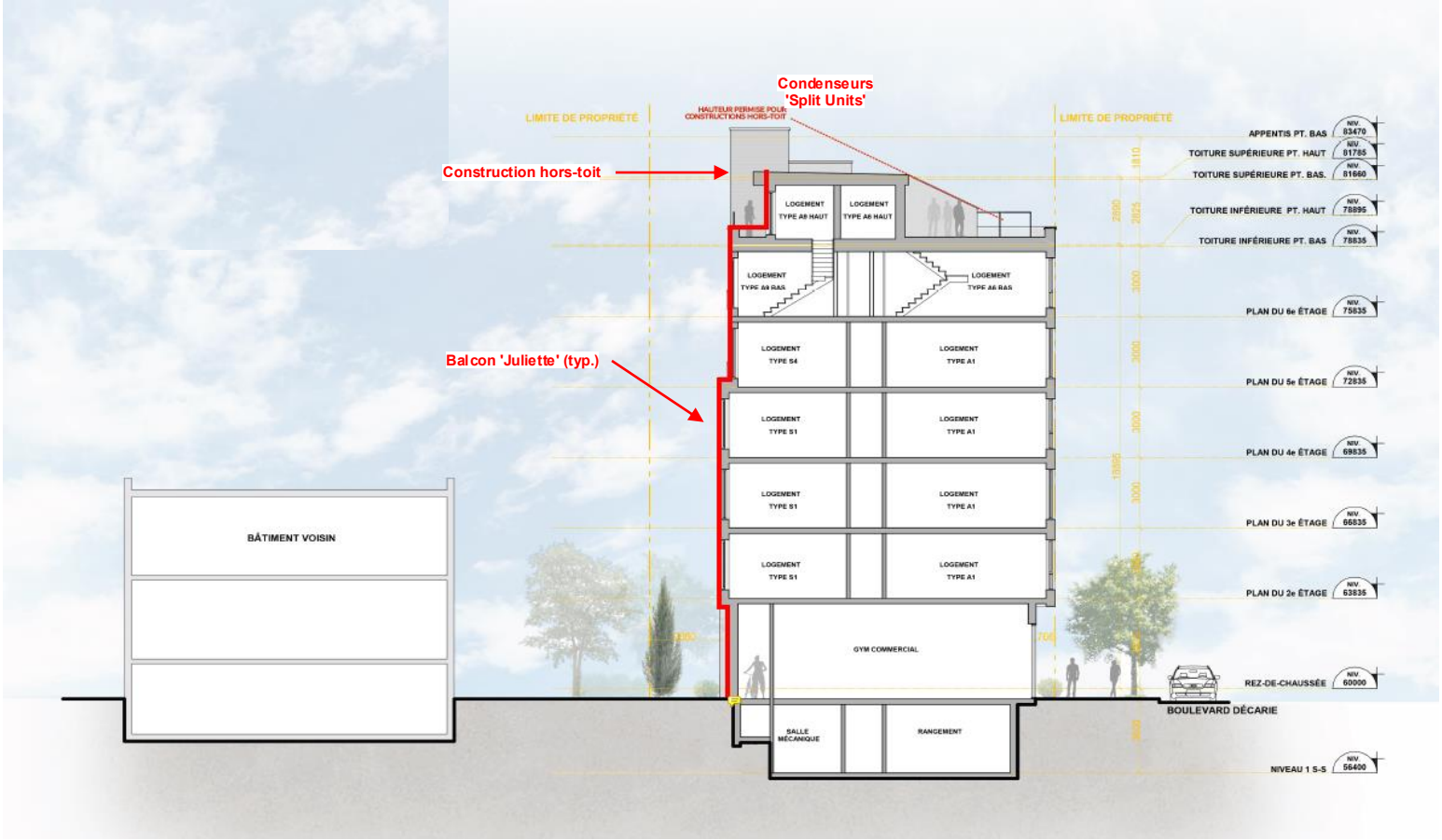


Élévation arrière



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 

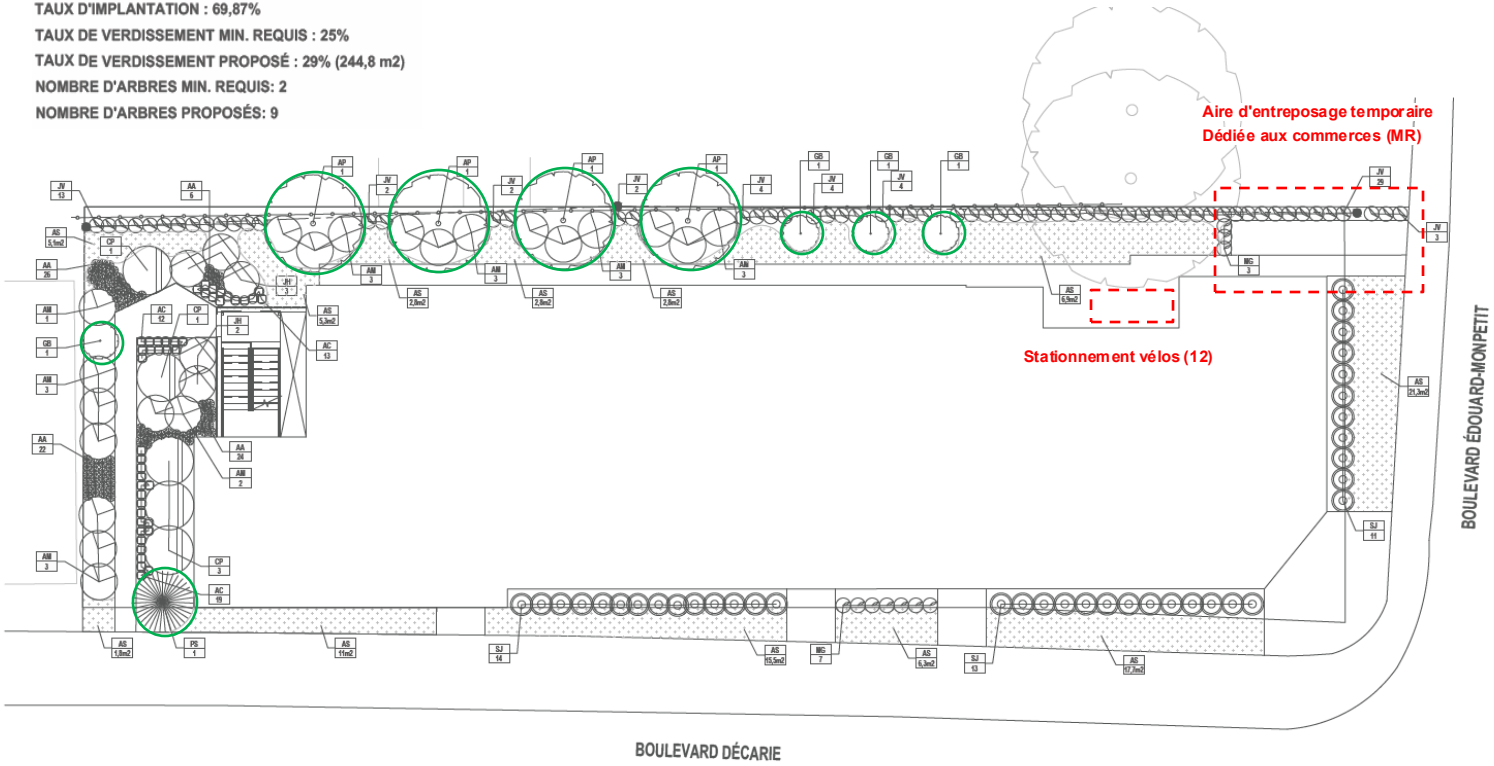
2 

3 



Traitement d'angle

SUPERFICIE DU LOT : 855,8 m2
IMPLANTATION BÂTIMENT : 598 m2
TAUX D'IMPLANTATION : 69,87%
TAUX DE VERDISSEMENT MIN. REQUIS : 25%
TAUX DE VERDISSEMENT PROPOSÉ : 29% (244,8 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

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

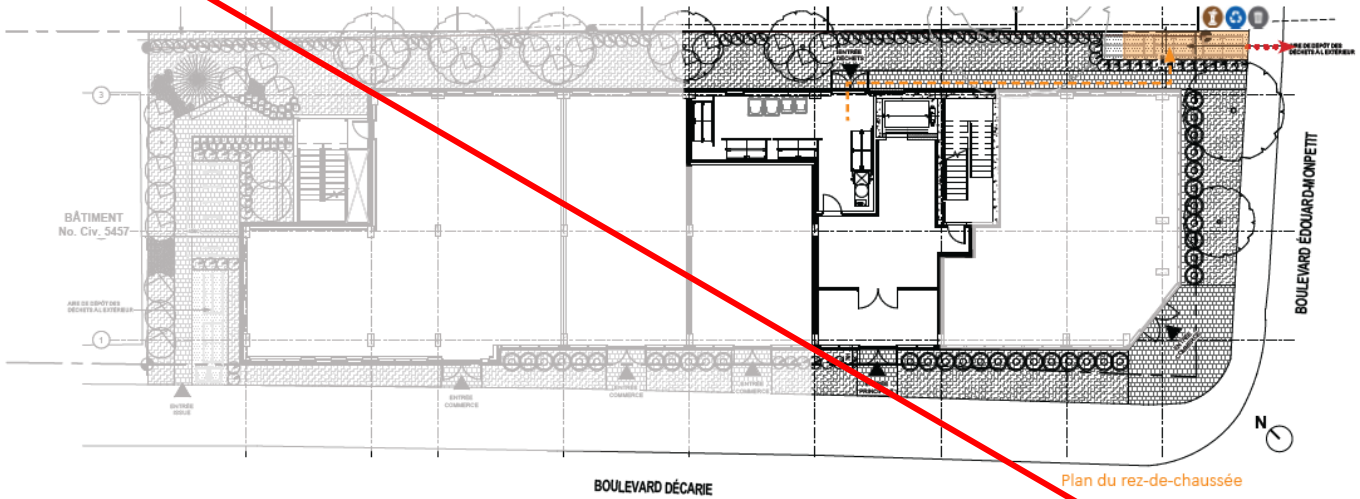
À RÉVISER

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)

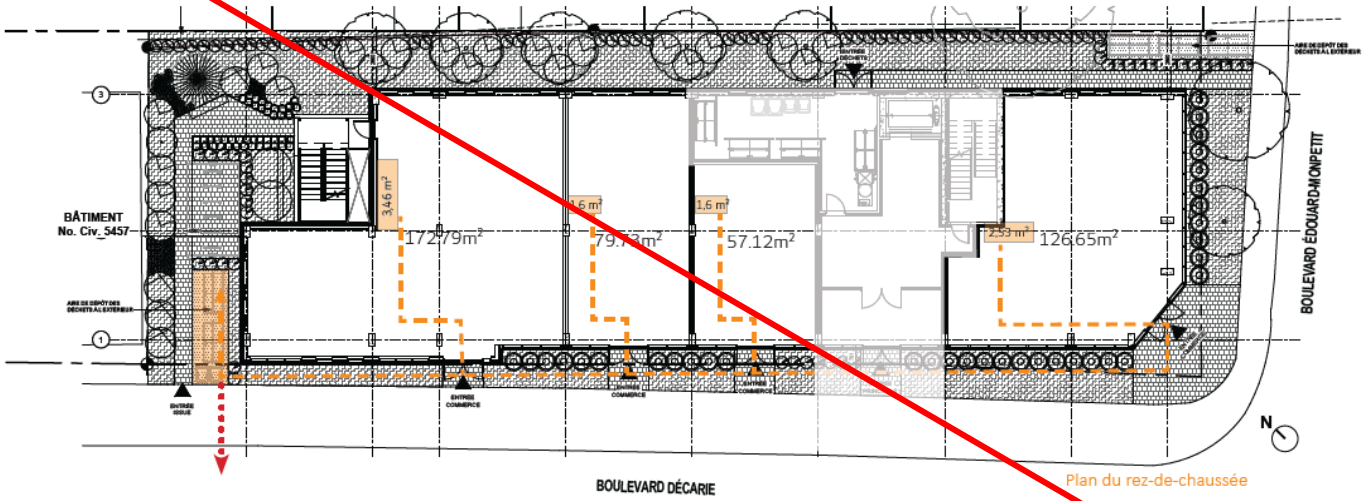
À RÉVISER

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.

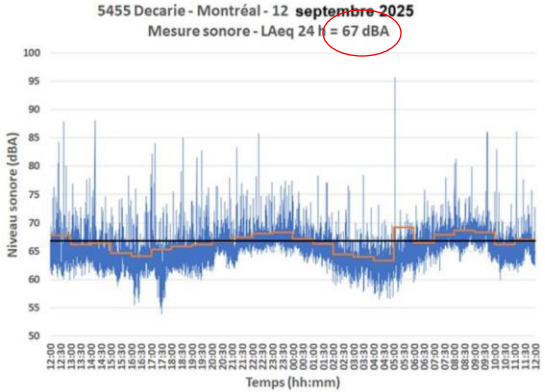
Espaces intérieurs

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).

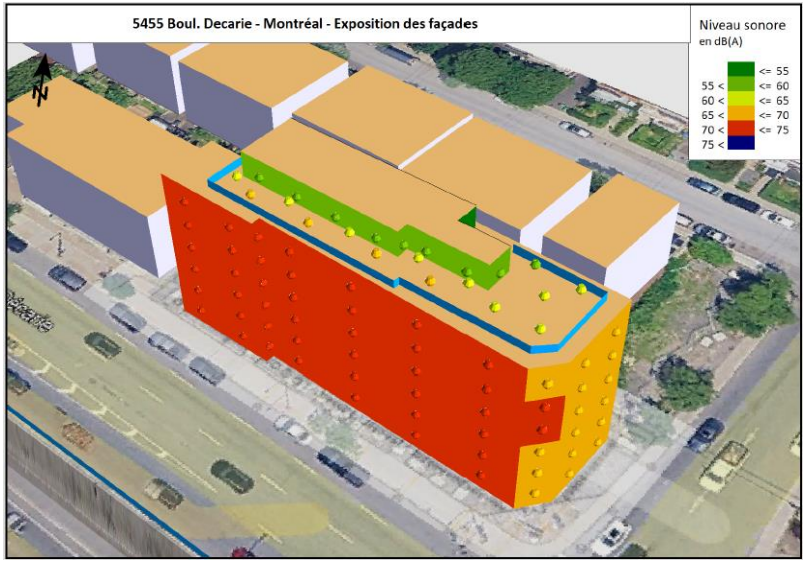
Pour la fenestration du versant nord (orange/rouge), nous recommandons une fenestration de capacité STC 45/OITC 35 (assemblage double de verres 6 mm et 6 mm laminé avec espace d'air de 50 mm, ou équivalent). Ces recommandations **ne s'appliquent pas pour le volet commercial du projet**.

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 lamement 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. Le 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 importants. Les 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 niveau 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 paremments 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 répond de cette logique; 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 privilégiés dans le but de limiter les nuisances et vues directes sur les cours en vis-à-vis.

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 approprié 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'introduction 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 protégé 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 soulignée par un découpage du volume en décroché et un changement de tonalité au niveau du parement.
	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 - mortier coloré) 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); certaines portions de cette même toiture sont recouvertes 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 d'angle sans dénivellation et qui ne présente aucune caractéristique paysagère 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	Une aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles est aménagée en bordure de l'emprise du boulevard Édouard-Montpetit; Cet emplacement validé par le bureau technique demeure cependant visible et doit être libéré en dehors des jours de collecte.
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.
	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 révisée suivant recommandations formulées par le comité: 8 feuillus (ginkgo, érables) + 1 conifère (pin blanc).
	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 29% 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 surfaces perméables au niveau du sol contribuent à la gestion naturelle des eaux de pluie et de fonte. Les dimensions révisées du site ne requièrent pas de bassin de rétention souterrain (projet non assujetti au Règlement 20-030).
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.	O	Aucun détail de construction ou représentation de l'abri pour vélos. Recommandation: compléter information sur plans.
	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 par une rampe. **Suggestion:** réévaluer conception de cet accès, des aménagements au sous-sol et du parcours vélo.

- 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;
- Considérant que la proposition révisée intègre les commentaires du comité recueillis lors de la présentation du 15 octobre 2025;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est 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:

- Rationaliser les aménagements projetés au niveau de la toiture principale (terrasses privées et zones végétalisées);
- Maximiser le verdissement en pleine terre et démontrer l'intégration du stationnement pour vélos;
- Fournir détails des escaliers et clôtures en métaux ouvrés artisanaux;
- Préciser sur les plans les compositions et solutions permettant d'atteindre les niveaux de résistance acoustique recommandés par le consultant Acoustilab.

CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA 6961-6965, rue Saint-Jacques
Demande de permis #3003546577

01 CONTEXTE

Demande de permis visant l'agrandissement du garage existant ainsi que le réaménagement et la mise aux normes des aménagements extérieurs.

- Structure d'acier conçue de manière à supporter un deuxième étage;
- Modification des entrées charretières;
- Verdissement et plantation de 8 nouveaux arbres feuillus.

02 ANALYSE

Immeuble localisé à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Modification au volume du bâtiment principal visée par le Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22-17379);

Parement non conforme aux normes prévues à l'article 81 du Règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 88.

81. Une façade doit être revêtue de **maçonnerie** dans une proportion d'au moins 80 % de la surface excluant les ouvertures, sauf :

1° pour le **rez-de-chaussée** d'un bâtiment situé dans une zone où une catégorie de la famille **commerce** est autorisée;

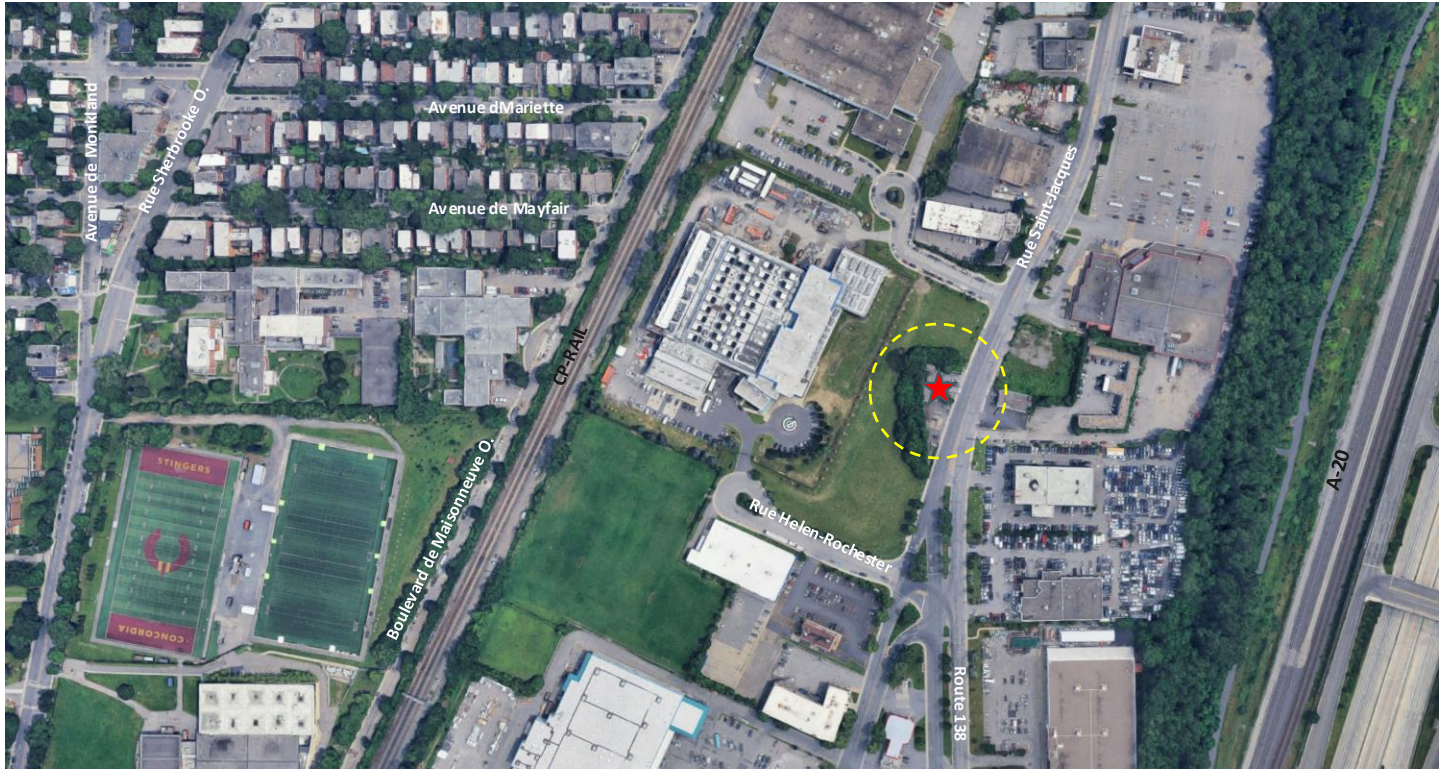
2° pour un bâtiment situé dans une zone où est autorisée, comme catégorie d'usages principale, la catégorie **C.6**, **C.7** ou une catégorie de la famille **industrie** à l'exception des bâtiments situés sur le boulevard Décarie, la rue Saint-Jacques et le boulevard Sainte-Anne-de-Bellevue;

3° pour un **bâtiment isolé** situé dans une zone où seule la catégorie **H.1** est autorisée.

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION

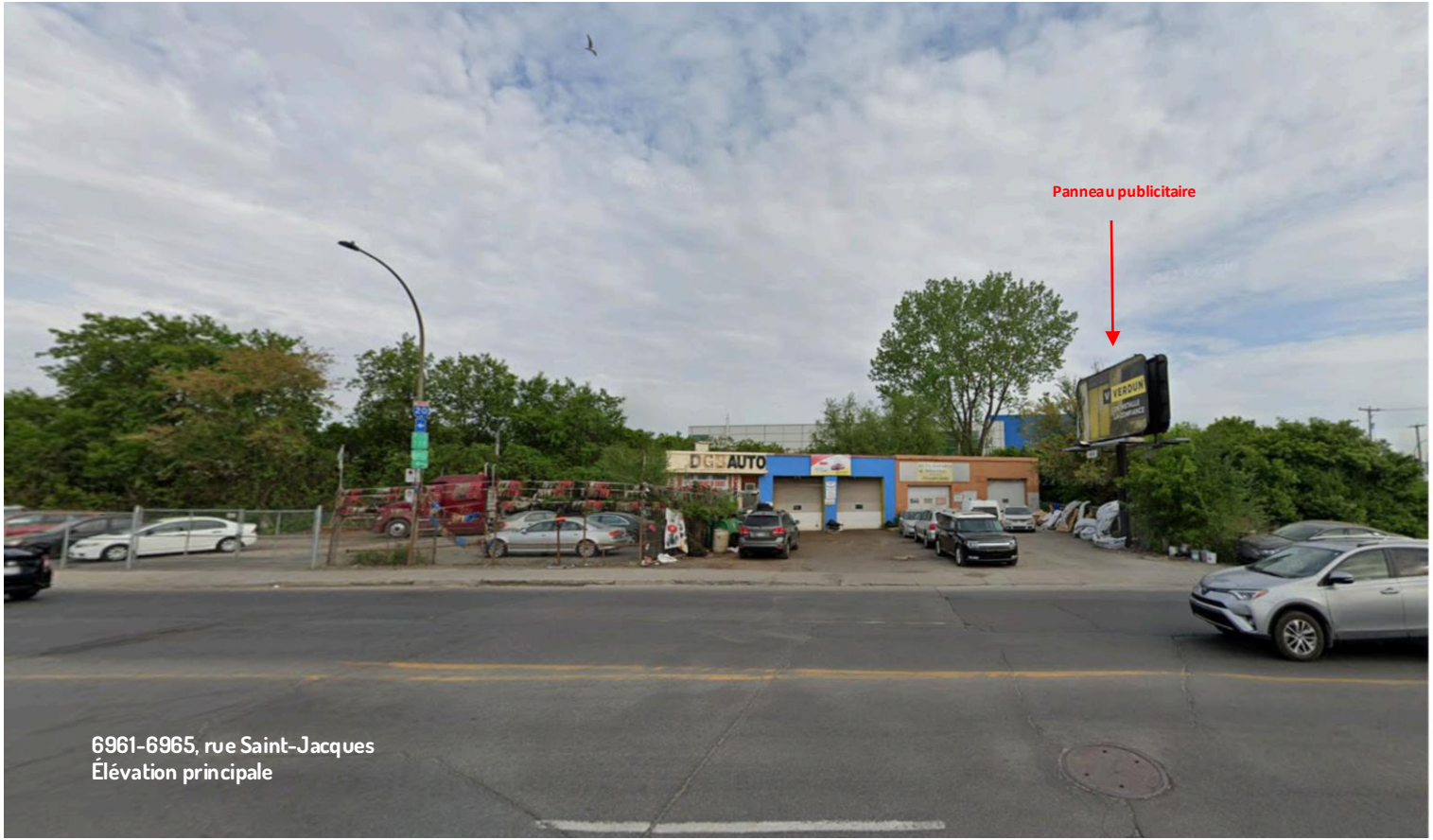


- District de Loyola;
- Secteur industriel à redévelopper;
< 100m de la limite d'un écoterritoire;
- Environnement largement minéralisé;
- Cadre bâti déstructuré;
- Lotissement de forme triangulaire;
- Implantation dérogatoire;
- Panneau publicitaire sur socle

Bâtiment commercial (1 étage)
2 ateliers de mécanique automobile
Année de construction: 1954

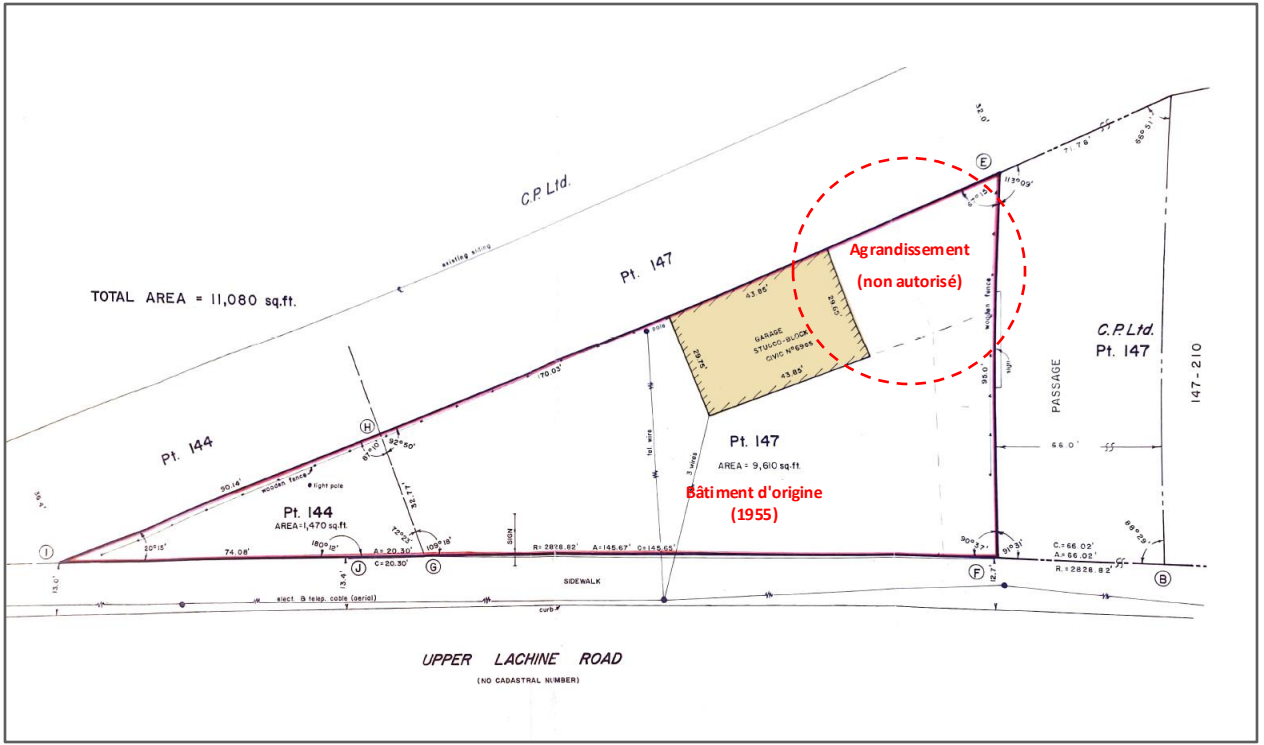


APERÇU GÉNÉRAL (2021)



6961-6965, rue Saint-Jacques
Élévation principale

LOCALISATION / ZONAGE

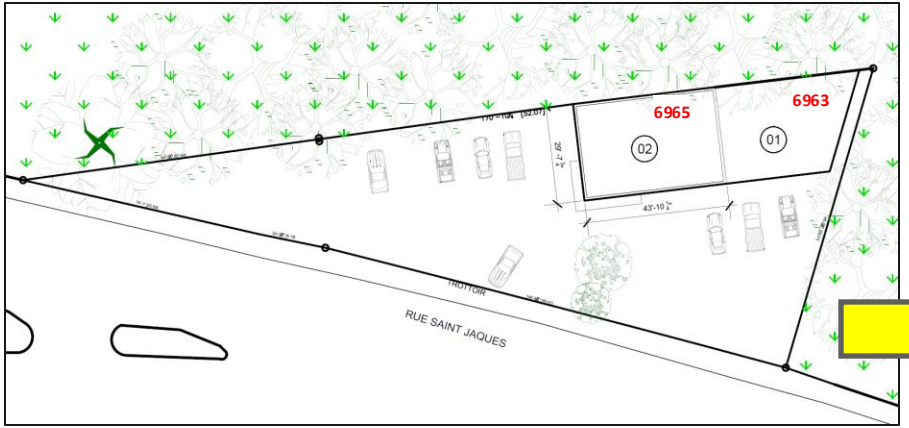


CL (1985)

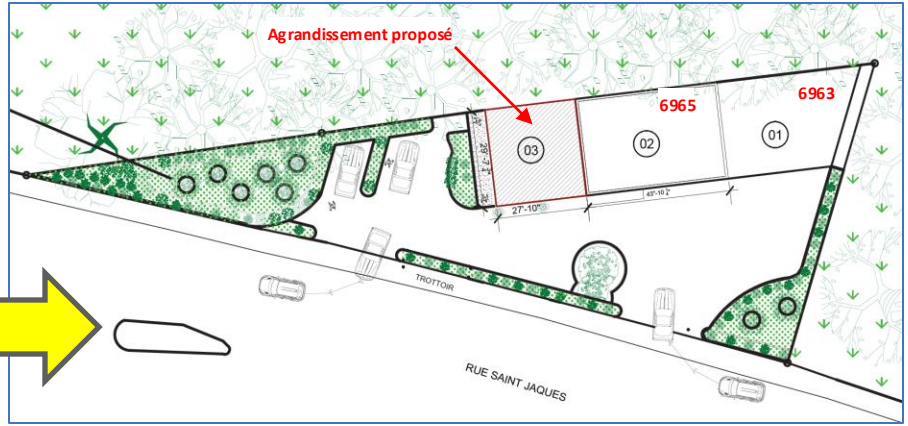
Zone
0303

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	-	70
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	-	-
Hauteur (m)	4	12,5

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.4.1	Restaurant rapide	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.6	Commerces lourds	B
C.7	Commerces de gros et entreposage	B
C.4	Commerces et services en secteur de moyenne intensité commerciale	C
I.2	Industrie légère	C
C.8	Débit de boissons alcooliques et salle d'amusement	-



Situation actuelle





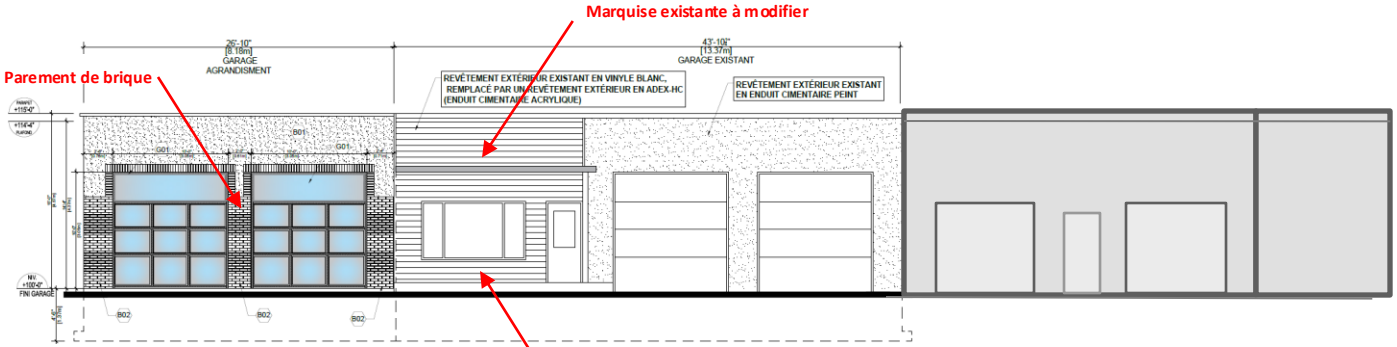
Superficie du lot #3 323 260: 11080 p.c. (1029,3 m.c.)

Aire de bâtiment: 4370 p.c. (405,9 m.c.)

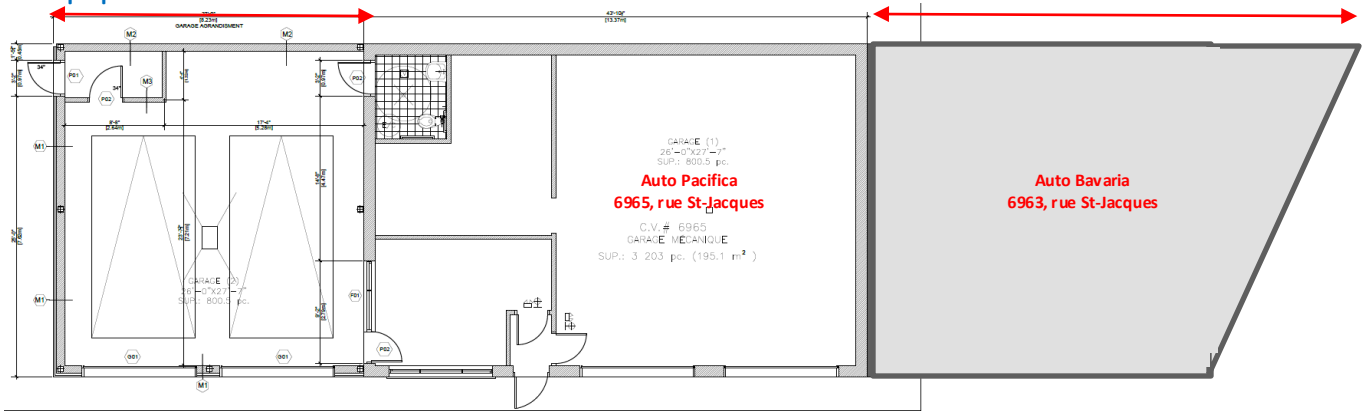
Agrandissement proposé: 800 p.c. (74,3 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 39,5%
Taux d'implantation projeté: 46,8% (+18,5%)

Taux de verdissement projeté: +/- 26%
Taux de verdissement minimal: 25%

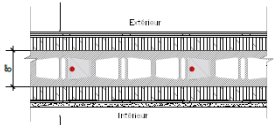


Élévation principale
Réaménagement proposé



Plan du RDC
Réaménagement proposé

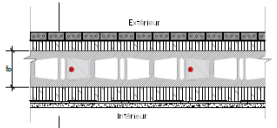
N.B. PROPOSITION NON CONFORME À L'ARTICLE 81 DU RÈGLEMENT D'URBANISME (01-276)



M1

MUR EXTÉRIEUR - PAREMENT DE ADEX-HC

- FINITION ACRYLIQUE ADEX (COUCHE DE SURFACE TEXTURÉE)
- BASE NIVELEX AVEC TREILLIS HC ENFONCÉ (MORTIER DE BASE ARMÉ)
- POLYSTYRÈNE EXTRUDÉ (XPS) 75 MM – RSI 1,32 (R-7.5)
- BASE / ADHÉSIF ADEX (COLLE SUR SUPPORT)
- MEMBRANE HYDROFLEX STD (PARE-AIR ET PROTECTION CONTRE L'HUMIDITÉ)
- RUBAN ET APPRÊT «EIFS TAPE »AUX JOINTS
- MUR EN BLOCS DE BÉTON 8"
- ISOLAN EN POLYSTYRÈNE EXTRUDÉ (EPS) ÉPAISSEUR 50 MM- RSI 1,32
- PANNEAU ISOLANT ISOCLAS 2" AVEC PARE-AIR INTÉGRÉ JOINTS SCELLÉS
- PARE-VAPEUR EN PANNEAU AVEC ALUMINIUM ISO R PLUS 1 1/2" HOMOLOGUÉ
- FOURRURES 1" x 3" @ 16" c/c
- GYPSE 5/8" TYPE «X» PEINT



M1

MUR EXTÉRIEUR – PAREMENT DE BRIQUE

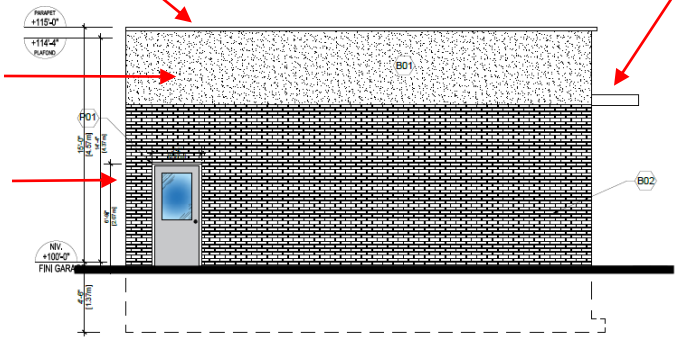
- PAREMENT DE MAÇONNERIE : BRIQUE MÉTRIQUE OU MODULAIRE 194×92×57 MM
- MORTIER TYPE N (CSA A179) – JOINTS 10 MM, FINITION CONCAVE/LISSE
- ANCRAGES GALVANISÉS TYPE TIE @ 400×400 MM MAX
- POLYSTYRÈNE EXTRUDÉ (XPS) 50 MM – RSI 1,32 (R-7.5)
- MEMBRANE PARE-AIR AUTO-ADHÉSIVE SUR CMU (HYDROFLEX OU ÉQUIV.)
- MUR EN BLOCS DE BÉTON 8"
- ISOLAN EN POLYSTYRÈNE EXTRUDÉ (EPS) ÉPAISSEUR 50 MM- RSI 1,32
- PANNEAU ISOLANT ISOCLAS 2" AVEC PARE-AIR INTÉGRÉ JOINTS SCELLÉS
- PARE-VAPEUR EN PANNEAU AVEC ALUMINIUM ISO R PLUS 1 1/2" HOMOLOGUÉ
- FOURRURES 1" x 3" @ 16" c/c
- GYPSE 5/8" TYPE «X» PEINT

Solin de couronnement en acier prépeint

Marquise existante à modifier

Enduit architectural – typ.

Parement de brique – typ.



Élévation latérale
Réaménagement proposé





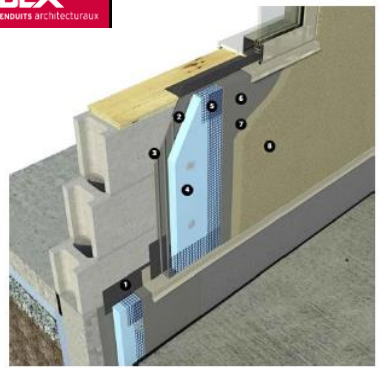
NV brique d'argile - format modulaire*

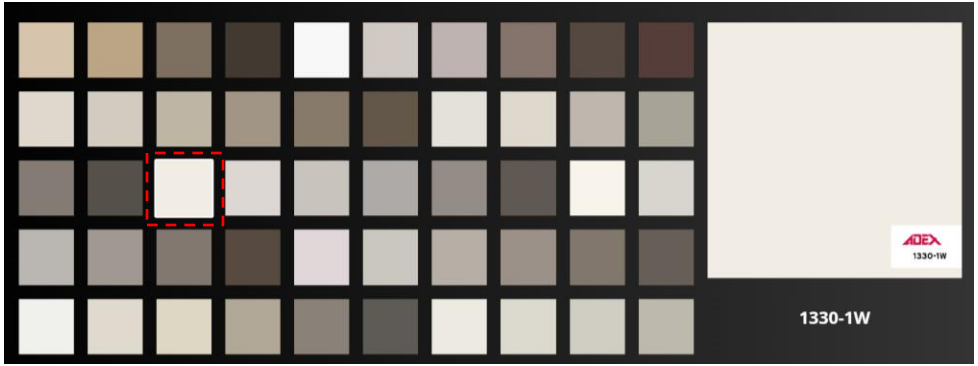
B02
PAREMENT DE MAÇONNERIE :
BRIQUE MODULAIRE 194 x 92 x 57 MM,
POSÉ À JOINTS DE 10 MM, MORTIER TYPE N (CSA A179),
COULEUR « GRIS PIERRE CLAIR » OU « ROUGE BRUN TERRE CUITE »,
CHANTEPLEURES @ 48" C/C AU-DESSUS DE LA PREMIÈRE LIGNE DE BRIQUES,
CONFORME À L'ARTICLE 81 DU RÈGLEMENT D'URBANISME (01-276).
JOINTS À FINITION CONCAVE / LISSE (NON CREUX).
LA FAÇADE PRINCIPALE COUVRE ≥ 80 % DE MAÇONNERIE (HORS OUVERTURES)

B01
PAREMENT EN ENDUIT CIMENTAIRE ACRYLIQUE
MODÈLE : ADEX-HC (SYSTÈME DE REVÊTEMENT EXTÉRIEUR)
FINITION : TEXTURÉ / COULEUR SELON CHARTIER ADEX
CIE : ADEX

G01
PORTE DE GARAGE SECTIONNELLE À OUVERTURE VERTICALE MOTORISÉE
DIMENSIONS : SELON LES PLANS
PANNEAUX : PROFIL ÉCARTEUR DE 2" AVEC INSERTIONS TRANSLUCIDES EN POLYCARBONATE (3 EMPLACEMENTS CENTRAUX STYLE "CLEAR")
MATÉRIAU : ACIER GALVANISÉ OU ALUMINIUM (6061-T6), ÉPAISSEUR 1 3/4" À 2"
FINITION EXTERNE : PEINTURE CUITÉE, COULEUR CLAIRE HARMONISÉE (EX. GRIS PÂLE, BLANC CASSÉ, SABLE)
ISOLATION : GAINAGE EN MOUSSE POLYURÉTHANE OU DOUBLE PELLICULE (POLYCARBONATE TRÈS RÉSISTANT)
MOTEUR : MOTEUR ÉLECTRIQUE (≈1 HP), COMMANDE MURALE + TÉLÉCOMMANDE, OPTION WI-FI / MyQ
SÉCURITÉ : PHOTOCELLULES DE SÉCURITÉ ET BORD SENSIBLE (ANTI-ÉCRASEMENT) — CONFORME UL 325
HARDWARE : CHARNIÈRES, ROULETTES NYLON OU ACIER GALVANISÉ, RAILS STANDARD OU HAUT LEVÉ
COORDONNÉ AVEC : REVÊTEMENT EXTÉRIEUR (B01) POUR UNE HARMONIE VISUELLE GLOBALE
FOURNISSEUR SUGGÉRÉ : GARAGA, CLOPAY, C.H.I., WAYNE-DALTON, OU ÉQUIVALENT LOCAL À MONTRÉAL

ADEX ENDUITS architecturaux







MONARDA FISTULOSA - MONARDE FISTULEUSE

PLANTE AROMATIQUE DE LA FAMILLE DE LA MENTHE, FLEURS ROSÉES, ATTIRE LES ABEILLES ET LES PAPILLONS.



AQUILEGIA CANADENSIS - ANCOLIE DU CANADA

FLEURS ROUGES ET JAUNES EN FORME DE CLOCHETTES, CROÎT EN MI-OMBRE OU AU SOLEIL, PLANTE ORNEMENTALE LÉGÈRE.



RUDBECKIA HIRTA (RUDBECKIE À POIL RUDES / MARGUERITE JAUNE)

NV Arbres à planter (8)

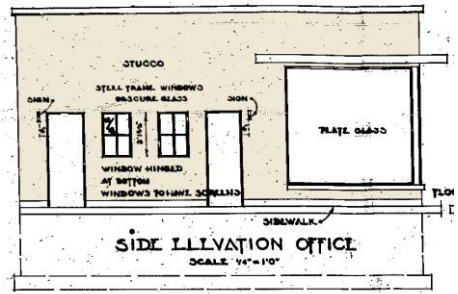
D'ARBRE PROPOSÉS

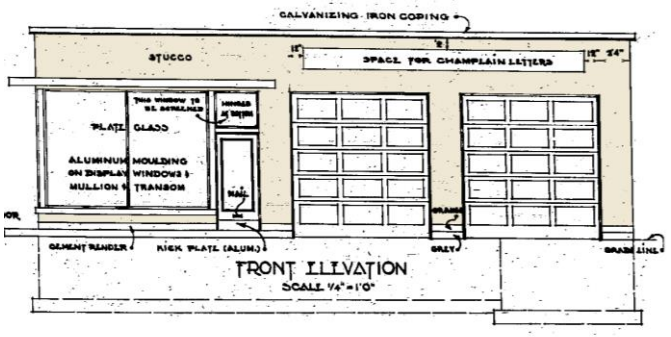
- *NOISETIER DE TURQUIE – CORYLUS COLURNA*

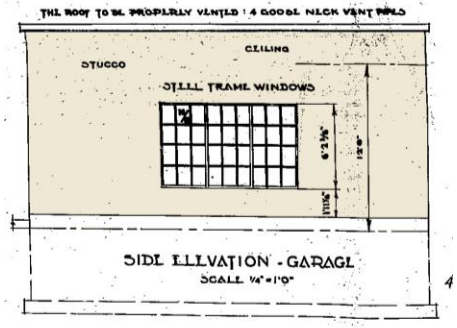
ARBRE D'ALIGNEMENT URBAIN, HAUTEUR 15–20 M, TRONC DROIT, COURONNE DENSE, BONNE RÉSISTANCE AUX CONDITIONS URBAINES

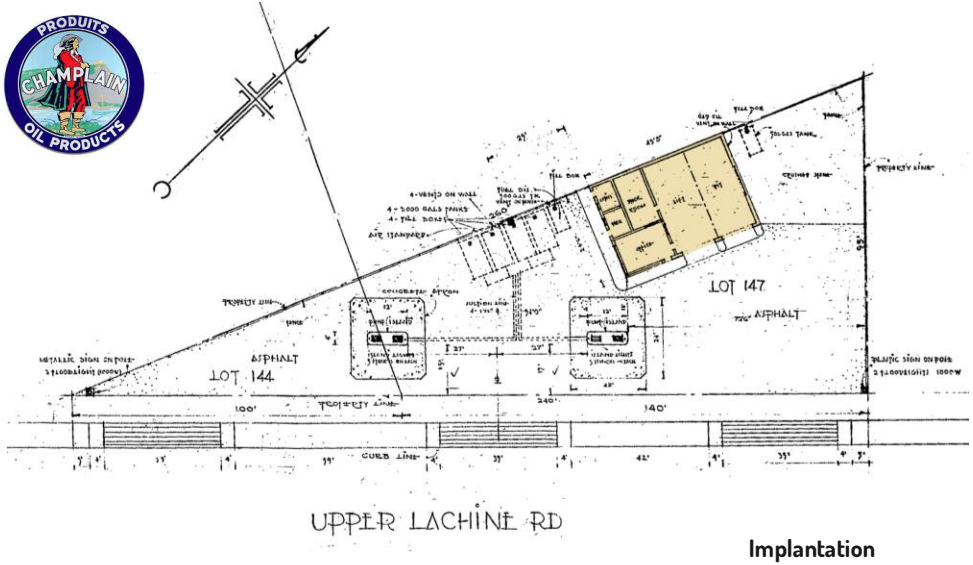
N.B. VALIDER CONFORMITÉ DES ENTRÉES CHARRETIÈRES PROPOSÉES

Parement de brique – typ.

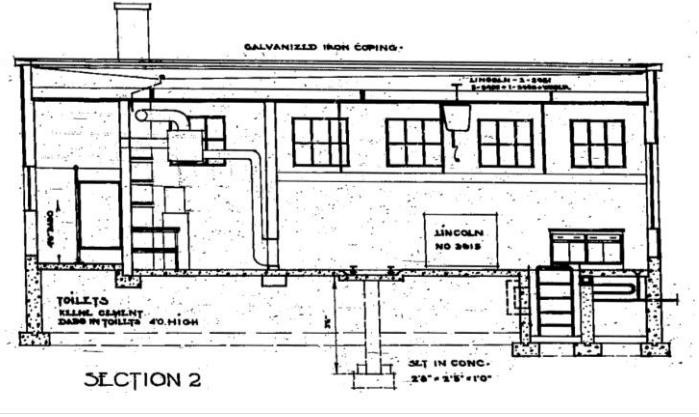








Implantation



ÉVALUATION_TITRE VIII

3003546577		6961-6965, rue Saint-Jacques	N/A	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du Règlement d'urbanisme (01-276); demande assujettie au titre VIII en vertu de l'article 88.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Bâtiment commercial - année de construction 1955
88	1°	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	O	La rénovation proposée vise à améliorer la performance de l'envelope et à rehausser l'apparence générale du bâtiment. Le projet permet d'intégrer un agrandissement et à requalifier les espaces extérieurs en cour avant.
88	2°	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	N/A	La proposition n'est pas conforme aux dispositions prévues à l'article 81.2 (pourcentage de maçonnerie exigé en façade); privilégier système d'enduit architectural sur bloc appliqué à l'ensemble de la façade et du mur latéral.
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 objectifs plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design; il représente une amélioration importante du point de vue du verdissement et de l'occupation des cours.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Le bâtiment ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt. Le projet d'agrandissement représente l'occasion d'unifier le traitement architectural des différentes sections de l'immeuble (3 ateliers de réparation).
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	O	Les aménagements proposés en cour avant visent notamment à ordonner le stationnement et à sécuriser les mouvements véhiculaires sur le site.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	Les aménagements proposés permettent de rehausser l'expérience du lieu et à renforcer le sentiment de sécurité des piétons empruntant la rue Saint-Jacques.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet vise à assurer le maintien des activités en place tout en participant à une certaine 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;	N/A	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 se conformer aux articles 88 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet aux conditions suivantes:				
			O	Réévaluer la résistance / durabilité du système d'enduit architectural proposé en fonction de la localisation et du programme d'usage;
				Préciser les interventions requises sur la portion centrale du bâtiment afin d'unifier le traitement architectural de l'ensemble de la façade;
				Rationaliser la géométrie des plates-bandes ainsi que la disposition des arbres le long de la rue Saint-Jacques;
				Fournir un jeu de plans révisés conformément aux recommA8:E24andations formulées par le comité.

3003546577	Agrandissement_6961-6965, rue Saint-Jacques	N/A	Bâtiment commercial (1955)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	La forme et les dimensions du lot sont atypiques; Le projet contribue à réorganiser l'ensemble des activités et des mouvements véhiculaires sur le site.
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	O	L'agrandissement proposé s'inscrit dans la logique fonctionnelle et l'évolution des besoins de l'entreprise; le bâtiment reprend les caractéristiques des ateliers de réparation que l,on retrouve le long de la rue Saint-Jacques.
	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	Le projet vise à unifier le traitement des différentes parties du bâtiment. Le choix d'un système d'enduit architectural est motivé par un souci d'intégration et de simplicité.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	Le bâtiment est implanté en fond de cour sur une parcelle de forme triangulaire; La plantation suggérée d'arbres en bordure du trottoir vise à renforcer l'idée d'un alignement sur rue - **voir croquis.**
	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	Le site ne présente aucune vue ou caractéristique paysagère d'intérêt; Le projet représente cependant une occasion de rehausser le verdissement ainsi que l'apparence générale de l'immeuble.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapportà un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	Cadre bâti complètement déstructuré.
	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	Le bâtiment est isolé et n'entretient aucune relation avec ses voisins.
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 projeté comprend un étage; la structure proposée est conçue de manière à supporter un 2e étage. Le projet n'a aucun impact sur l'ensoleillement des propriétés voisines.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	N/A	Aucun enjeu particulier relatif à l'intimité; Le projet contribue néanmoins à améliorer le paysage urbain et à réduire les nuisances associées à l'immeuble.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	La rue Saint-Jacques ne présente actuellement aucun encadrement ou définition particulière; L'alignement d'arbres esquissé le long du trottoir participe à souligner le tracé ondoyant de l'ancien chemin Upper Lachine.
	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	Le site n'est pas particulièrement desservi par le transport en commun; Le développement passé du secteur est davantage lié à l'implantation et à l'essor du secteur automobile.
	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 de la façade n'est prévu dans le projet.
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une volumétrie simple et des matériaux compatibles avec l'architecture commerciale existante. La proposition reprend le traitement caractéristique des constructions du secteur (architecture dépouillée, toit plat, etc.)
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le parement de brique d'argile proposé n'est pas incompatible avec le parti architectural; Afin d'améliorer l'intégration du volume de l'agrandissement et de renforcer la cohérence de l'ensemble, la Division de l'urbanisme recommande d'uniformiser le traitement de l'ensemble des surfaces (i.e. privilégier enduit architectural sur bloc).
	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. Le projet prévoit le remplacement du revêtement de vinyle existant afin de renforcer l'unité de l'ensemble.
	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, 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 (1955) ne possède pas de caractéristiques architecturales d'intérêt;
	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 portes relevables* avec panneaux translucides (polycarbonate) qui contribuent à l'apport d'éclairage naturel. **Suggestion:** prévoir imposte vitrée au-dessus de la porte piétonne (mur latéral).
	i) Les espaces extérieurs privatifs sont préférablement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	N/A	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	La marquise existante est conservée / modifiée. Les proportions de cet élément sont discutables. **Suggestion:** Rééquilibrer les dimensions de la marquise afin de renforcer la symétrie de la façade.

CRITÈRES DE PIIA (SUITE)

3003546577	Agrandissement_6961-6965, rue Saint-Jacques	N/A	Bâtiment commercial (1955)
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 du corps principal; L'agrandissement s'intègre discrètement en reprenant le traitement des ouvertures existantes et le caractère typique des constructions industrielles / utilitaires du secteur.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	O	L'accès principal au bâtiment est souligné par une marquise en porte-à faux (existante / à modifier).
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Outre le parement, le projet met de l'avant l'utilisation de matériaux jugés durables et appropriés au contexte de l'intervention (fondation de béton coulé, murs de blocs de béton, charpente en acier, toiture conventionnelle à membrane élastomère, etc.).
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles;
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le parement proposé (enduit architectural acrylique) sera de couleur claire.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	Dans sa forme actuelle, le projet n'est conforme à la réglementation; Il devrait proposer 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	Le projet prévoit le maintien et l'intégration de deux arbres en cour avant; La proposition à l'étude comprend également l'ajout de 8 NV arbres (noisetiers) et d'une variété de plantes vivaces.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	Une végétation arbustive importante est concentrée le long de la limite de propriété arrière. Le terrain est implanté à la limite de l'emprise de la rue Saint-Jacques.
	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	Des arbres à grand déploiement devraient, de l'avis de la Division de l'urbanisme, être disposés le long de l'emprise publique.
	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	La configuration des aires de plantation et le tracé des bordures de béton coulé sont discutables. La viabilité des aménagements et des plantations demeure à être démontrée.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	O	La proposition prévoit l'installation de pelouse, l'ajout de vivaces et la plantation de 8 noisetiers - voir recommandation.
	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 représente une occasion d'améliorer l'intégration paysagère de la propriété et de réorganiser les mouvements véhiculaires sur le site. La proposition présente un taux de verdissement représentant environ 26% de la superficie du lot (conforme).
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	N/A	Les surfaces végétalisées favorisent l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement; L'envergure du projet ne justifie pas d'infrastructures de rétention exceptionnelles.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal et les niveaux de plancher existants ne sont pas modifiés.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Un nouveau trottoir est proposé le long du mur latéral; cet aménagement peut confondre la perception de l'accès principal au bâtiment.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	O	L'aire de stationnement extérieure est reconfigurée de manière à améliorer le verdissement du site et à renforcer la sécurité des usagers.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que la proposition contribue à rehausser l'apparence générale du bâtiment et à améliorer son intégration paysagère;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes sélectionnés est en accord avec la valeur et la fonction de l'immeuble;
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion et qu'il participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que le bâtiment ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt et est situé en dehors de tout secteur patrimonial;

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 88 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Reconsidérer l'utilisation d'un parement de brique et le choix du système d'enduit architectural proposé en fonction de la localisation et du programme d'usage;
- Préciser les interventions requises sur la portion centrale du bâtiment afin d'unifier le traitement architectural de l'ensemble de la façade;
- Rationaliser la géométrie des plates-bandes ainsi que la disposition des arbres proposés en cour avant, le long de la rue Saint-Jacques;
- Fournir un jeu de plans révisés conformément aux recommandations formulées par le comité.

CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA – 5724, chemin de la Côte-Saint-Antoine
Demande de permis #3003568465

01 CONTEXTE

Ajout d'une construction hors-toit;
Aménagement de terrasses au niveau de la toiture principale;
Obturation d'un fût de cheminée en maçonnerie.

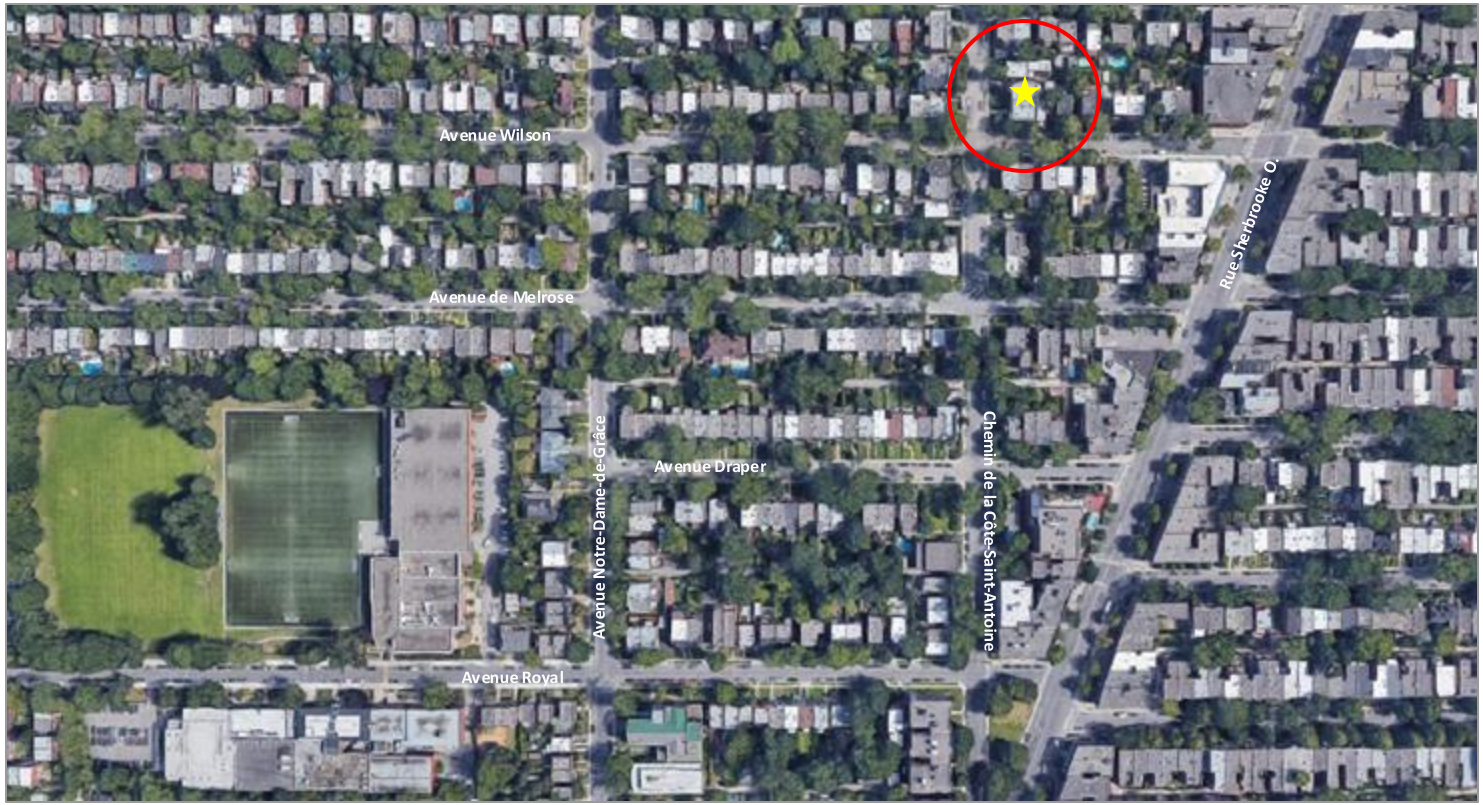
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux de modification au volume d'un bâtiment principal assujettis aux PIIA en vertu du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA 022 17379).

03 RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable.

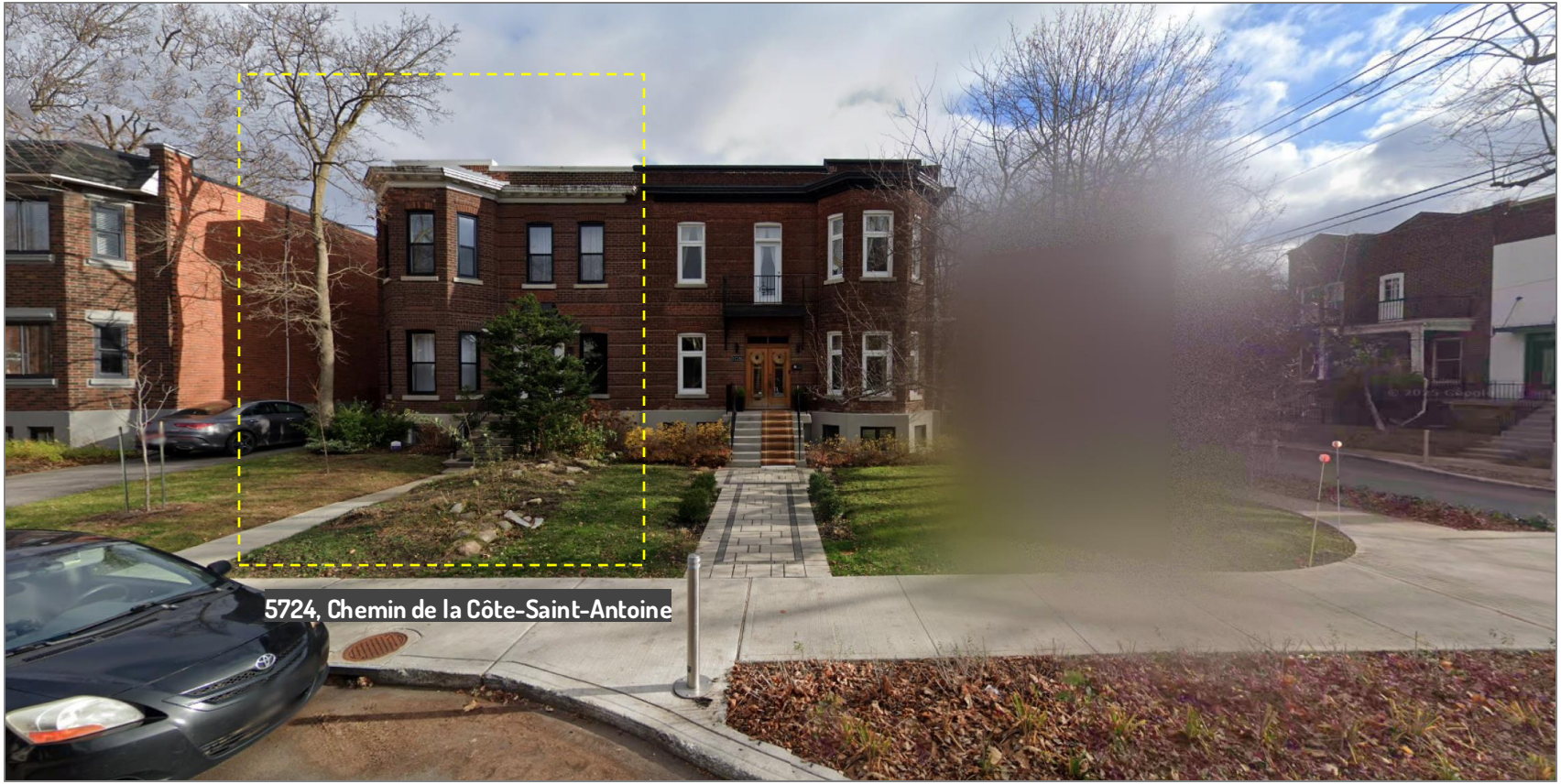
LOCALISATION



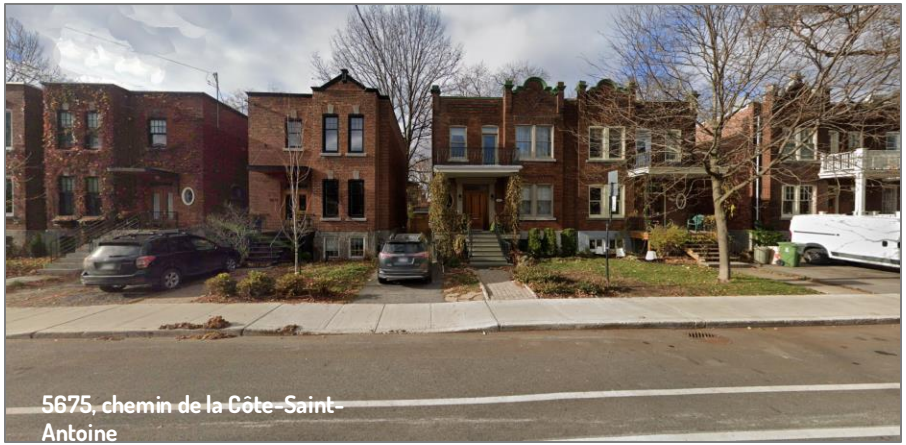
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Proximité des commerces et services;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Arbres matures.

- Cottage jumelé;
- Année de construction: **vers 1915**

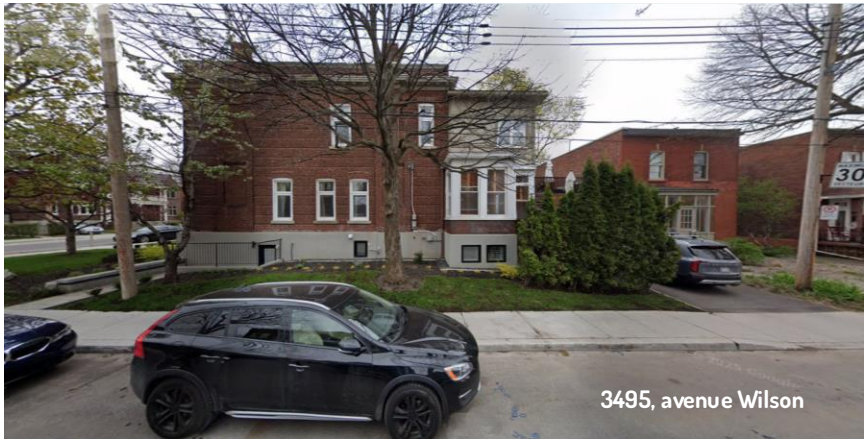
APERÇU GÉNÉRAL (2022)



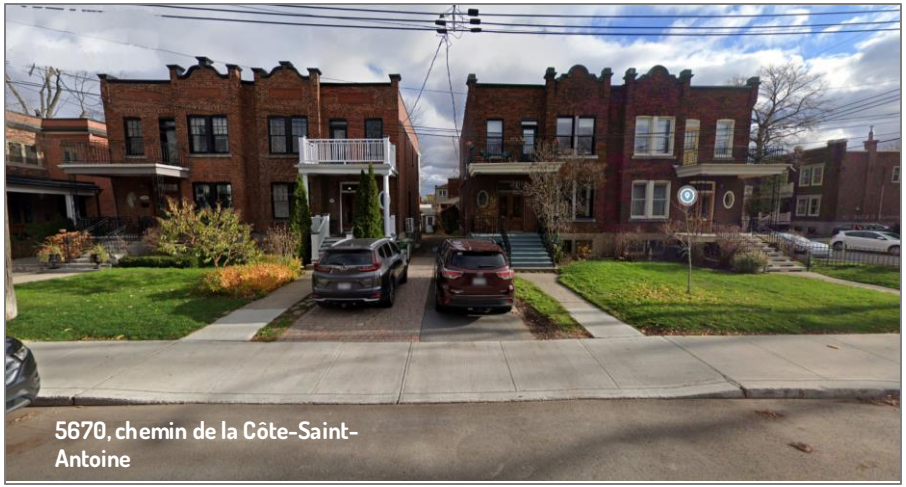
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



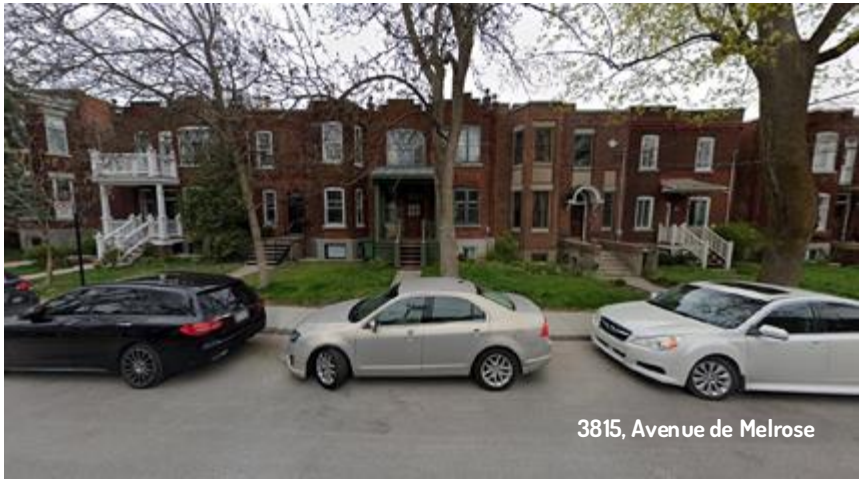
5675, chemin de la Côte-Saint-Antoine



3495, avenue Wilson

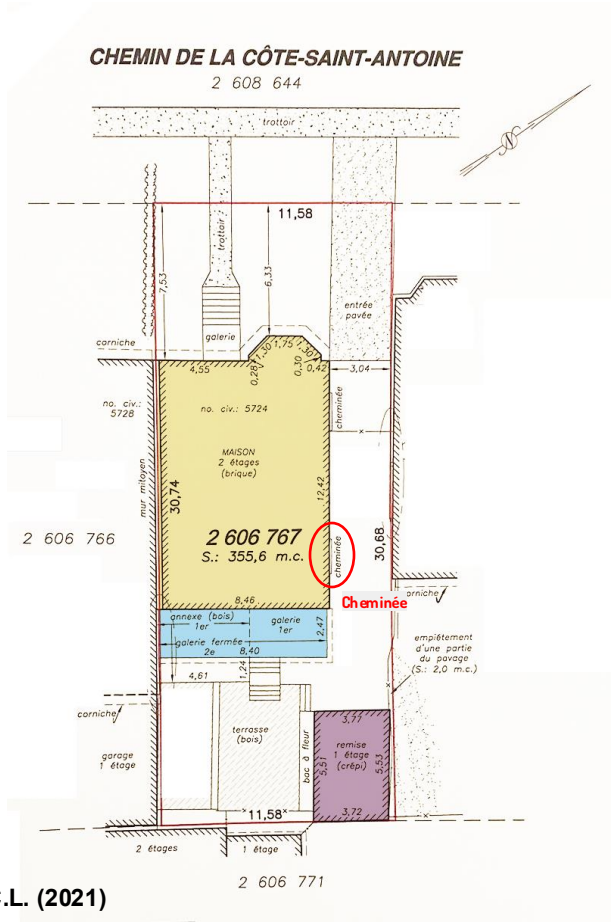


5670, chemin de la Côte-Saint-Antoine



3815, Avenue de Melrose

CONDITION ACTUELLE

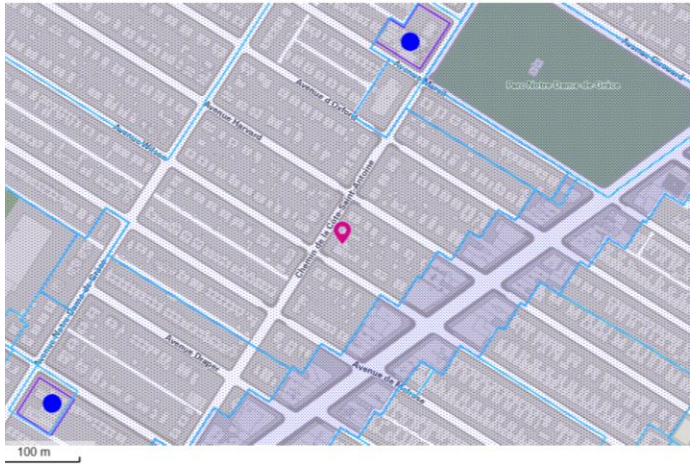


C.L. (2021)

Zone
0510

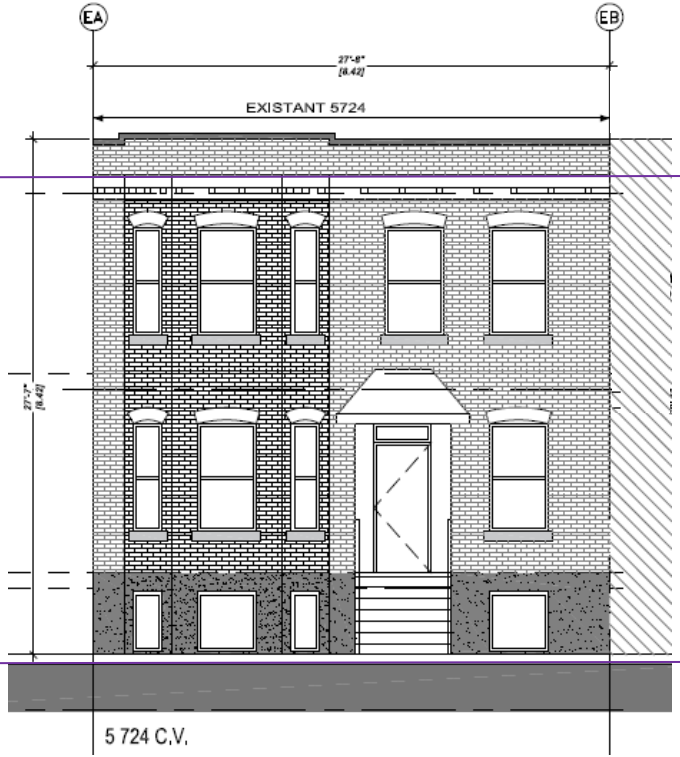
NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

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



Calculs et statistiques

BATIMENT RESIDENTIEL
SUR. DU LOT 2 606 767 : 3 827.6 PC (355.6 m²)
AIRE DE BÂTIMENT EXISTANT : 1 410.7PC (131.0 m²)
SUR. DU S.S. EXISTANT: 1 126.8PC (104.6 m²)
SUR. DU R.D.C. EXISTANT: 1 304.5PC (121.2 m²)
SUR. 2IEME ÉTAGE EXISTANT: 1 353.9 PC (125.7 m²)
SUR. HORS-SOL EXISTANT: 2 658.4 PC (246.9 m²)
TAUX IMP. EXISTANT: 36.8%
C.O.S. EXISTANT: 6.94
AGRANDISSEMENT MEZZANINE : 319.5 PC (29.6 m²) 24 % AIRE DE 2ème ÉTAGE
SUR. HORS-SOL PROJETÉ: 2 779.9 PC (276.5 m²)
C.O.S. PROJETÉ: 7.77

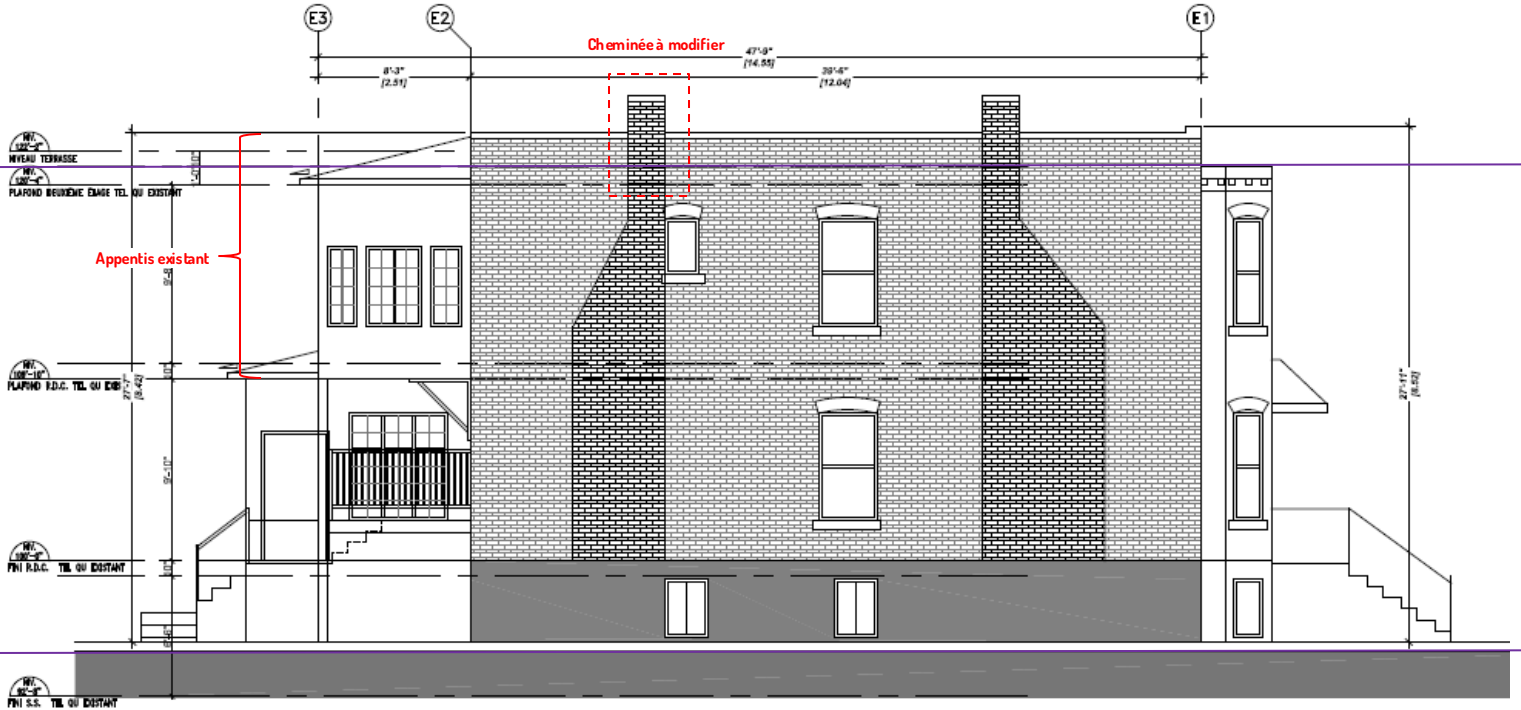


Élévation principale
Situation actuelle

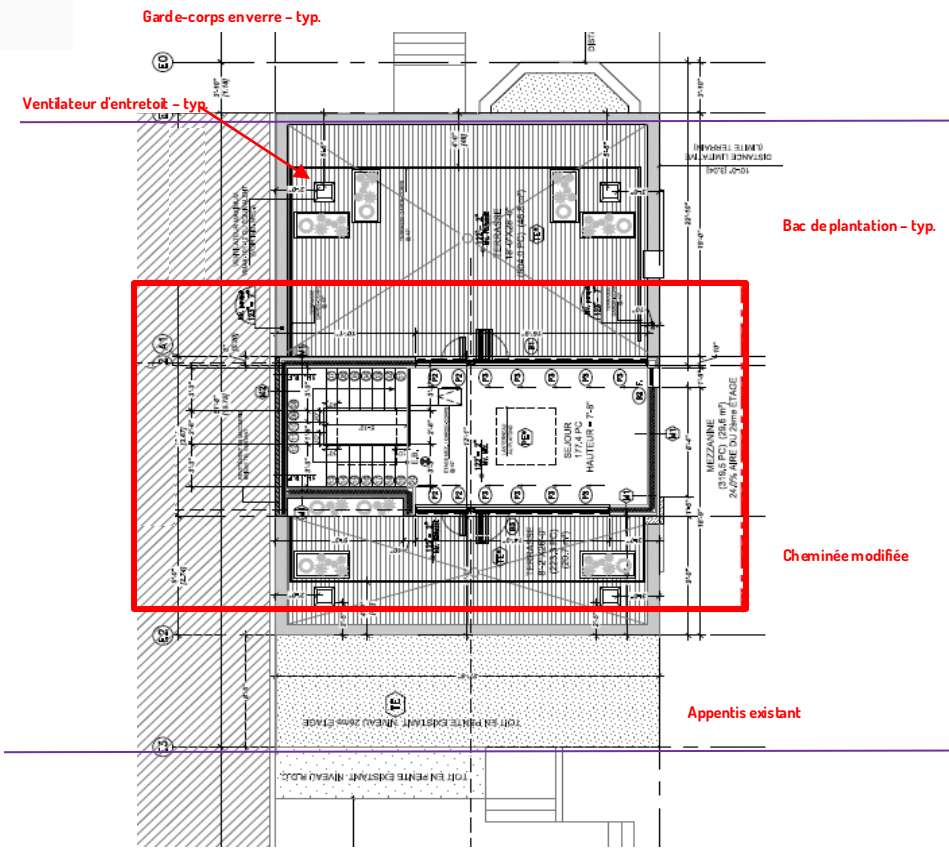
Construction hors-toit



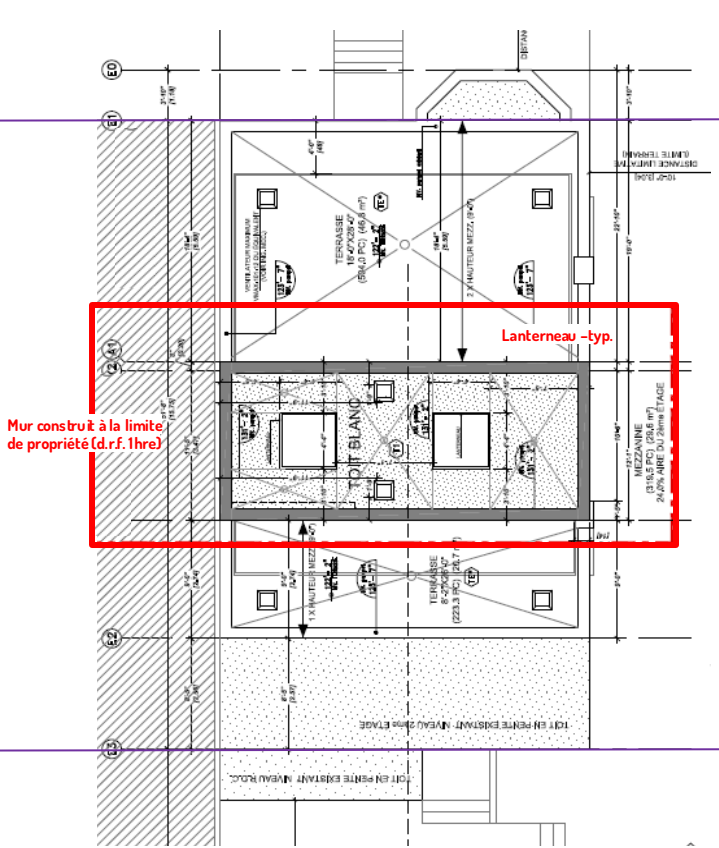
Élévation principale
Situation projetée



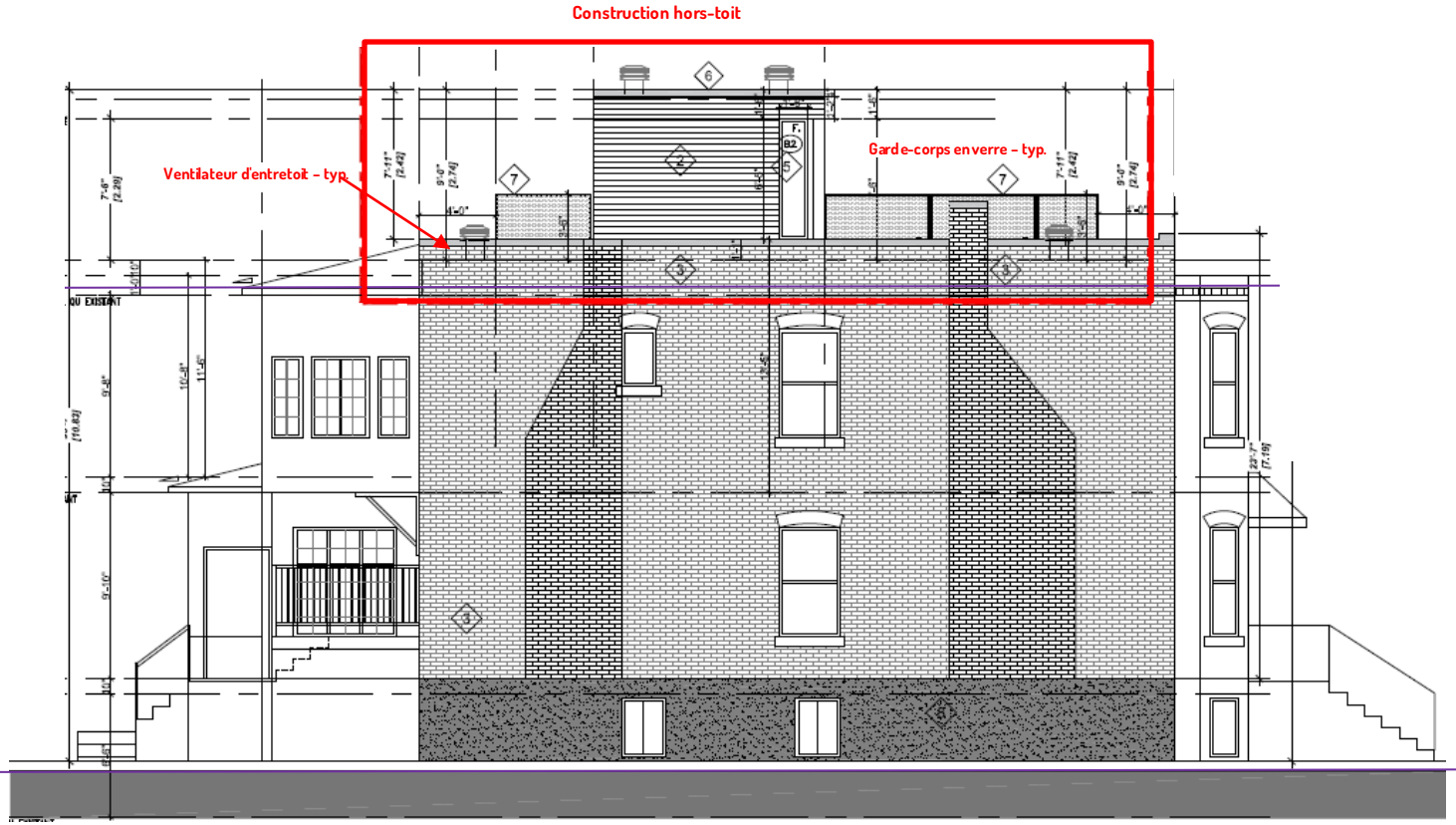
Élévation latérale
Situation actuelle



Plan niveau 'mezzanine'
Situation projetée

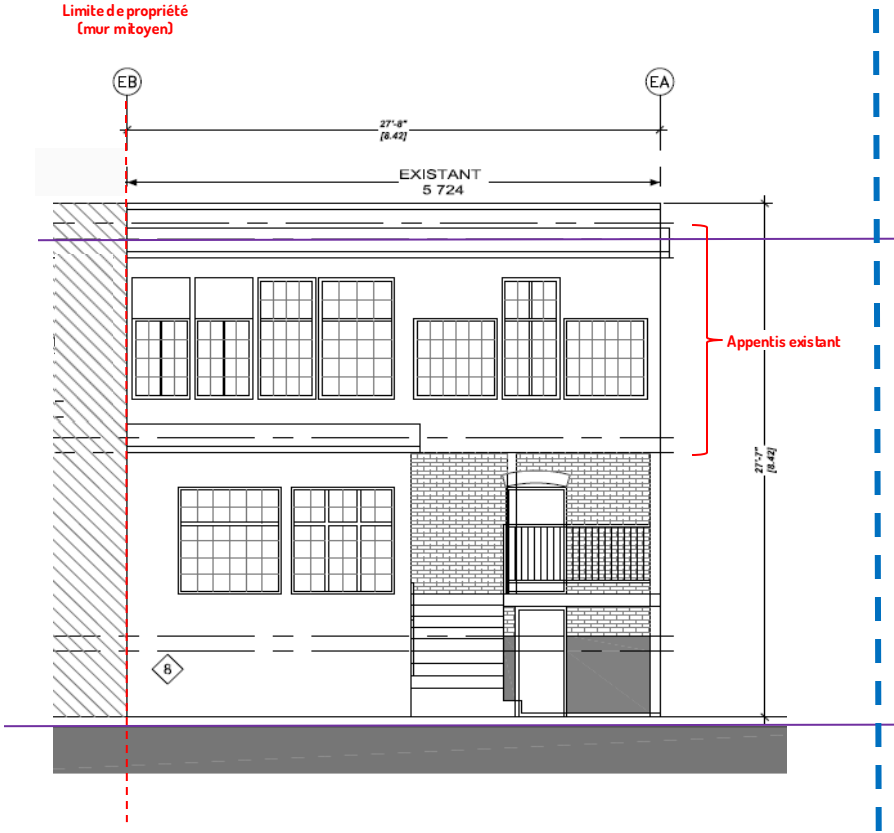


Plan niveau toiture
Situation projetée

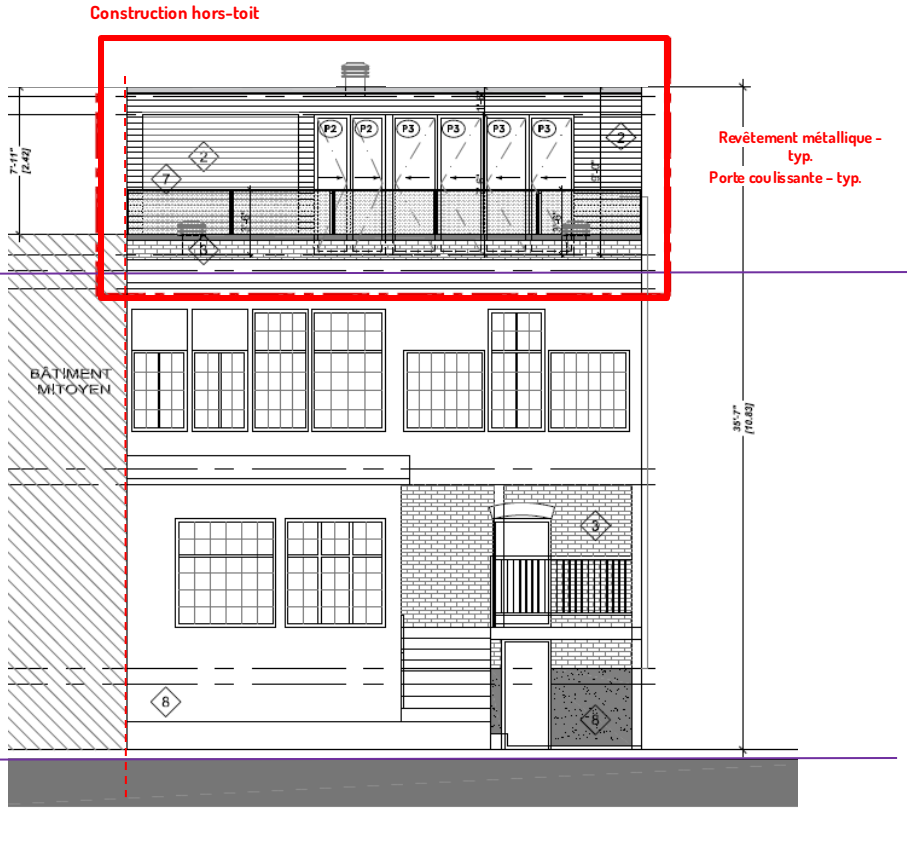


RECOMMANDATION: Conserver l'intégrité du massif de cheminée en maçonnerie

Élévation latérale
Situation projetée



Élévation arrière
Situation actuelle



Élévation arrière
Situation projetée

TE* TOIT TERRASSE

- TERRASSE DE PLANCHES DE BOIS TRAITÉ DE 5/4" OU DE PLANCHES DE PLASTIQUE RECYCLÉ SUR DORMANTS DE BOIS TRAITÉ POSÉS À PLAT @ 24" C/C
- ISOLANT RIGIDE DE POLYSTYRÈNE DE 1" X 8" X 8" POSÉ SOUS LES DORMANTS
- TOIT EXISTANT À CONSERVER

T1 TOIT PLAT

- MEMBRANE BI-COUCHES ÉLASTOMÈRE FINI COULEUR BLANCHE
- CONTREPLAQUÉS 5/8" DE TYPE EXTÉRIEUR NON-EMBOUVETÉ AVEC AGRAPHES MÉTALLIQUE EN "H"
- POUTRELLE AJOURÉE AVEC PENTE DE 2% MIN. (VOIR ING)
- ENTRETOIT VENTILÉ, 3" DE CAVITÉ MINIMUM CONTINU.
- ISOLANT EN FIBRE DE VERRE 12" (R-40)
- PARE-VAPEUR POLYÉTHYLÈNE 6 MIL. AVEC JOINTS SCELLÉS
- FOURRURE DE BOIS 1" X 3" @ 16" C/C
- PANNEAU DE GYPSE 5/8"

M1 NOUVEAU MUR EXTÉRIEUR

- REVÊTEMENT EN LATTE MÉTALLIQUE
- FOURRURE 1X3 @ 16" C/C VERTICAL
- ISOLANT EN POLYURETHANE GYCLÉ 1-1/2"
- Z BARRES 2-1/2" @ 16" C/C HORIZONTAL
- CONTREPLAQUE 5/8"
- COLOMBAGE 2X6 @ 16" C/C
- ISOLANT EN NATTE 5-1/2"
- PARE-VAPEUR POLYÉTHYLÈNE
- FOURRURE DE BOIS 1" X 3" @ 16" C/C HORIZONTALE
- PANNEAUX DE GYPSE 1/2" PEINT

M2 NOUVEAU MUR EXTÉRIEUR À LA LIMITE CÔTÉ MITOYEN (1H. R.F.)

- REVÊTEMENT EN BRIQUE TEL EXISTANT
- ESPACE D'AIR 1" AVEC CHANTEPLEURES AUX ASSISES
- ISOLANT EN POLYURETHANE GYCLÉ 1-1/2"
- CONTREPLAQUE 5/8"
- COLOMBAGE DE BOIS 2" X 4" (VOIR INGÉNIEUR)
- ISOLANT EN NATTE DE LAINE DE VERRE 3-1/2" (R-20)
- PARE-VAPEUR POLYÉTHYLÈNE 6 MIL., AVEC JOINTS SCELLÉS
- FOURRURE DE BOIS 1" X 3" @ 16" C/C HORIZONTALE
- 2X PANNEAUX DE GYPSE 5/8" FIRECODE TYPE "X" *

*(SECUROCK OU EQUIVALANT HYDROFUGE DANS S. DE BAIN)

NOTES

U MAX. 0.9 --

* FENÊTRES HYBRIDES, ÉXTÉRIEUR EN ALUMINIUM PREPEINT, INTERIEUR EN PVC BLANC. DOUBLE VERRE SCÉLLÉ, LOW-E, ARGON. PORTES ET FENÊTRES ÉXTÉRIEURS DOIVENT ÊTRE DE CATHEGORIE MIN. A2 A L'ÉTANCHÉITÉ, CONFORME À LA NORME CAN/CSA-440-M90

BAC A FLEUR
PLANTATION SAISONNIERE

VENTILATEUR MAXIMUM
VMAX-TDI-12 OU ÉQUIVALENT
(VOIR ING. MEC.)

Profilé métallique Harrywood de couleur noire (noyer)



- Largeur 6 1/16 po
- Profondeur du panneau 3/8 po
- Longueur de 12 pieds.
- calibre 24 ou 26
- Installation verticale, horizontale ou diagonale
- Aucune vis apparente
- Acier galvanisé prépeint
- Espace anti-siphonage
- Garantie de 40 ans
- CAN/ULC-S135, incombustibilité (CND)

MAC
MÉTAL ARCHITECTURAL

HARRYWOOD | LARGEUR 6 1/16 PO



Garde-corps en aluminium et panneaux de verre trempé





3003460318	Modification au volume_5724, chemin de la Côte-Saint-Antoine	SS-C	Bâtiment unifamilial jumelé (1917)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	N/A	La construction hors-toit est réputée être peu visible; l'intervention 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	La construction hors-toit est réputée conforme au cadre normatif et est peu visible depuis la voie publique.
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'agrandissement au toit respecte les retraits prescrits; dans ses dimensions, le volume ajouté est subordonné au corps principal.
	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.
2° Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	N/A	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	N/A	La propriété est implanté le long d'un ancien tracé fondateur; Le site ne présente aucune vue ou caractéristique paysagère d'intérêt.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	
	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	Le projet n'a aucun impact sur l'alignement de construction ou l'aménagement de la cour avant.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Les impacts du projet sur les conditions d'ensoleillement ou les vues sont jugés acceptables.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet conserve le caractère général de la propriété; l'aménagement proposé de la terrasse côté cour pourrait représenter une nuisancepour le voisinage.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural n'est prévu dans le projet.
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente une volumétrie simple et des ouvertures généreuses en relation avec les terrasses aménagées au niveau de la toiture principale.
	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 proposé au niveau de la construction hors-toit (revêtement métallique de couleur noire) est jugé acceptable.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	Le projet propose une palette limitée de matériaux; le revêtement léger ainsi que la composition des élévations sont acceptables.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui à trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	Le traitement architectural de la construction hors-toit est approprié; Les ouvertures exposées au sud-ouest peuvent repréésenter un risque de surchauffe et/ou d'éblouissement.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le projet conserve l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal. L'intervention implique l'obturation d'une cheminée en maçonnerie - valider impacts.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	O	La construction hors-toit respecte les retraits prescrits; son traitement architectural est soigné et tend à se distinguer du 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.	N/A	

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003460318	Modification au volume_5724, chemin de la Côte-Saint-Antoine	SS-C	Bâtiment unifamilial jumelé (1917)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	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 est conçu de manière à maximiser l'éclairage et la ventilation naturelle.
	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	L'intervention prévoit l'aménagement de 2 terrasses au toit.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	N/A	Aucun escalier extérieur n'est requis.
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. **Recommandation**: raffiner l'intégration du fût de cheminée existant (prévoir retrait p/r au parapet existant.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	Aucune modification au dispositif d'accès au bâtiment.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Aucune modification aux ouvertures en 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 traitement de la construction hors-toit (parement, disposition des ouvertures, etc.) et des saillies sont en accord avec la valeur de l'immeuble.
	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	La disposition des ouvertures favorise la ventilation transversale et tend à rehausser l'expression architecturale de la construction hors-toit.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Ouvertures généreuses au niveau de la mezzanine favorisant un gain solaire important et augmentent le risque de surchauffe.
	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	Aucun dispositif de protection des ouvertures - voir commentaire précédent.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le revêtement métallique proposé est de couleur foncée (noire).
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	O	La composition de la toiture est réputée conforme à la réglementation; Le projet propose un système conventionnel de couverture à membrane bicouche élastomère de couleur claire.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	N/A	**Les critères de cette section ne s'appliquent pas.**
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	N/A	
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	

- Considérant que la proposition est réputée conforme à la réglementation applicable;
- Considérant que la construction hors-toit est peu visible depuis la voie publique;
- Considérant que les impacts du projet sur les proprétés voisines sont jugés acceptables;
- Considérant que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et participe à une certaine évolution du cadre bâti;

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

SUGGESTION: Prévoir un retrait par rapport au mur latéral (est) afin de conserver l'intégrité du parapet et de la cheminée de maçonnerie.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA – 5330, avenue Saint-Ignatius
Demande de permis #3003480635

01 CONTEXTE

Modification au volume d'un bâtiment principal comprenant:

- L'ajout d'un volume de deux étages pour l'aménagement d'un garage;
- Le réaménagement complet des aires de plancher sur 3 niveaux;
- La réfection du perron et le remplacement des garde-corps du perron en façade;
- Le retrait d'une fenêtre en saillie;
- La construction d'une terrasse en bois à l'arrière.

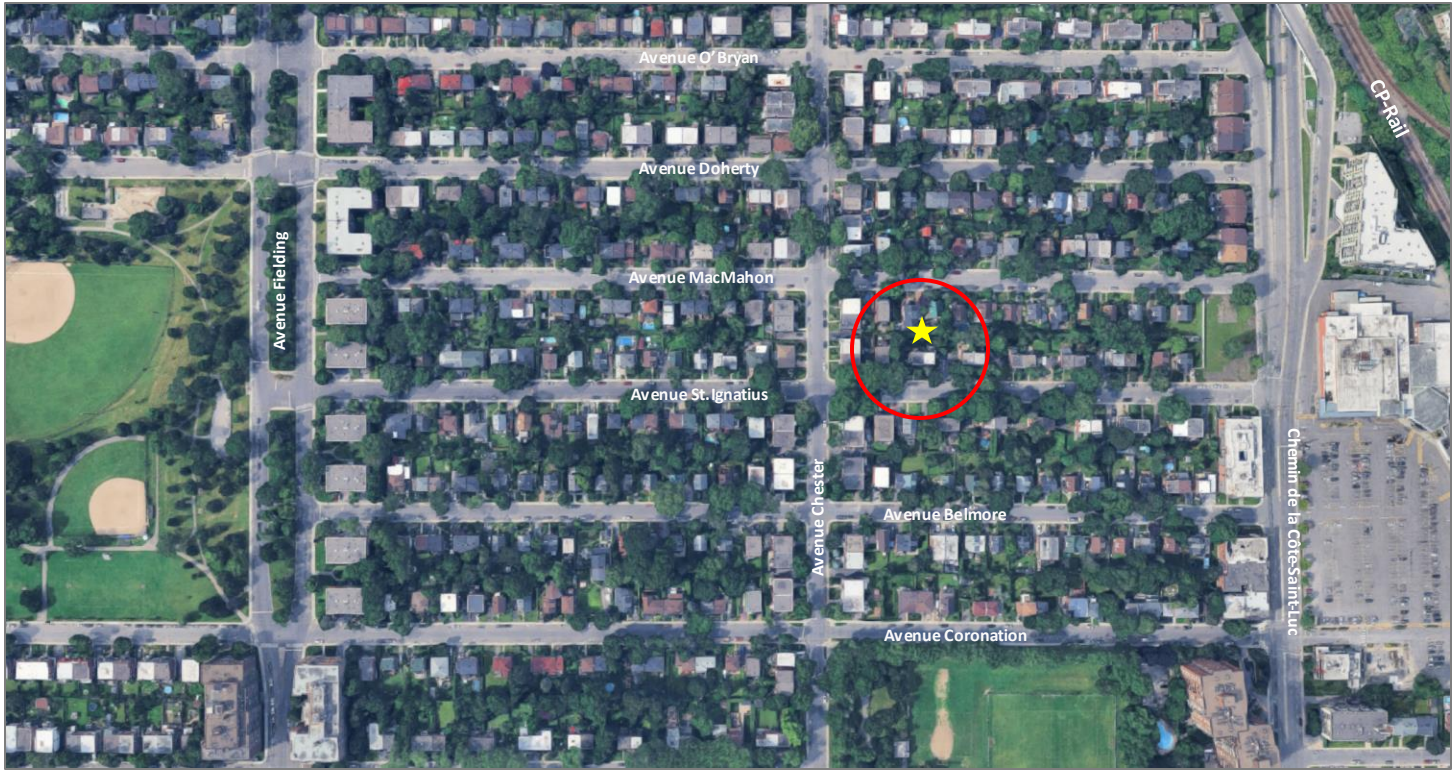
02 ANALYSE

Immeuble localisé en de hors de tout secteur d'intérêt patrimonial;
Demande de permis assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



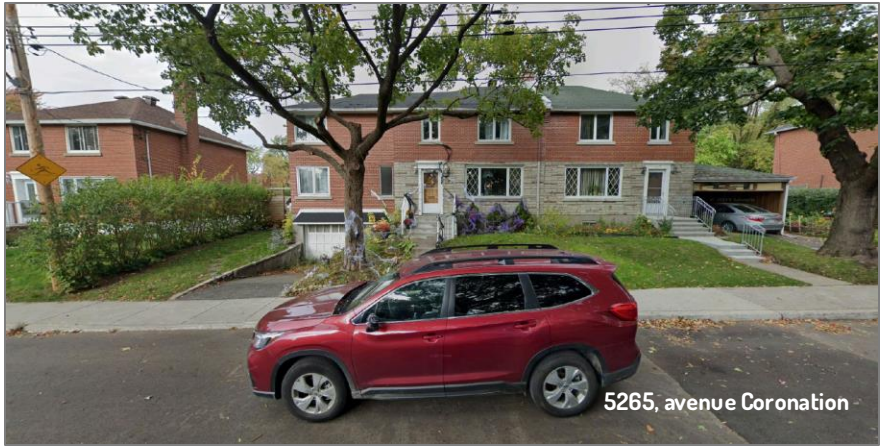
- District de Loyola;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Proximité des commerces et institutions;
- Forte unité typologique;
- Caractère suburbain;
- Voie de circulation à sens unique;
- Arbres matures (à conserver);

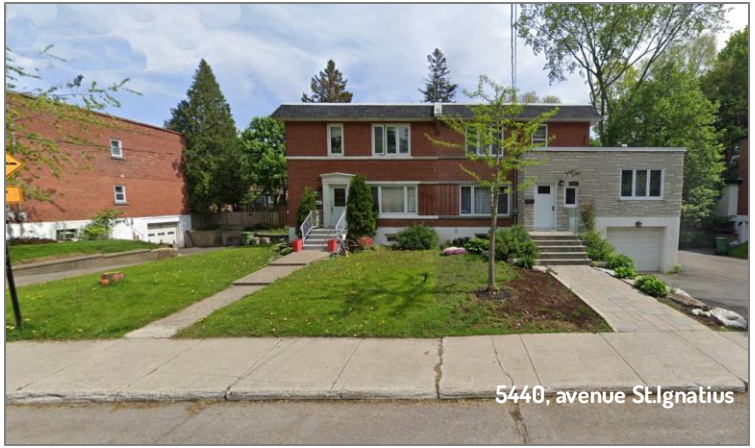
- Bâtiment unifamilial jumelé 'typique';
- Année de construction: **1951**

APERÇU GÉNÉRAL (2009)



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

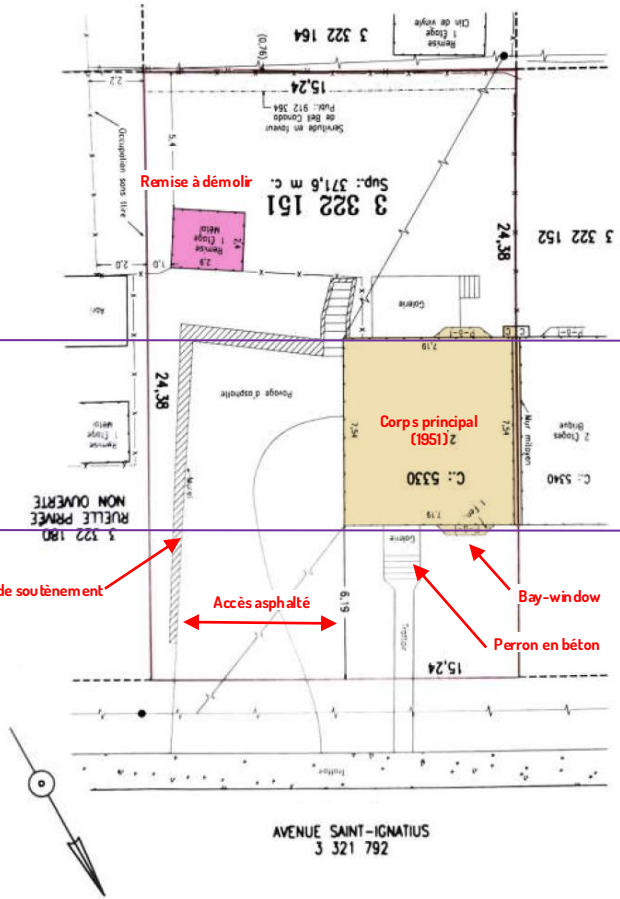

5265, avenue Coronation


5440, avenue St.Ignatius

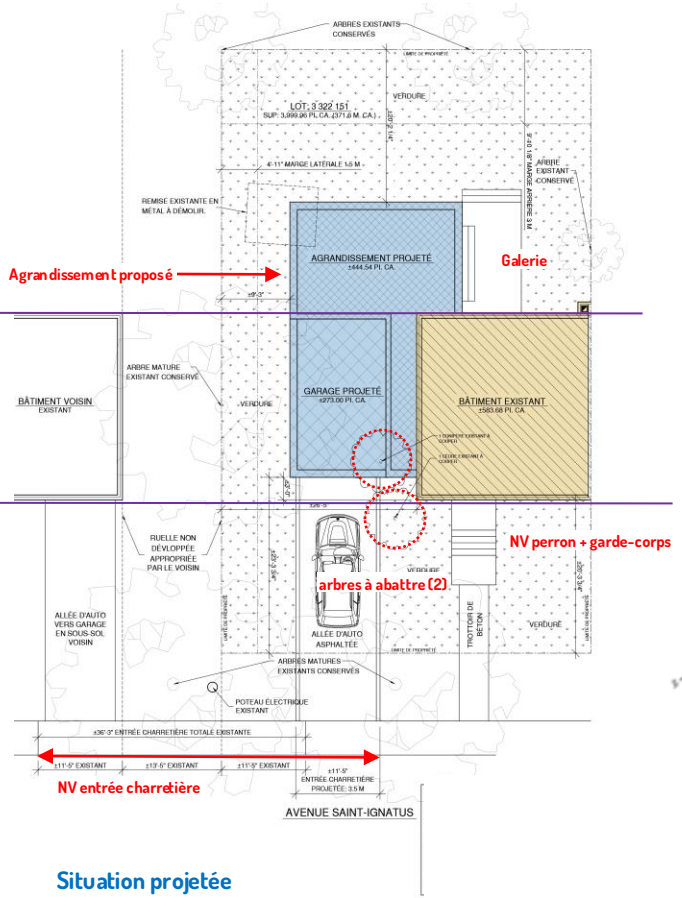


5240, avenue Coronation


5440, avenue St.Ignatius



CL_2022



Situation projetée

PARAMÈTRES GÉNÉRAUX

Zone
0039



NORMES PRESCRITES

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

CATÉGORIES D'USAGES

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

Plan des zones

L'immeuble est localisé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.

Statistiques du projet

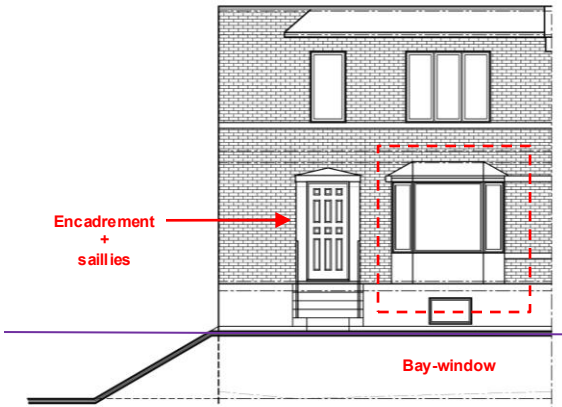
Superficie du lot #3 322 151: 4000 p.c. (371,6 m.c.)

Aire de bâtiment: 584 p.c. (54,3 m.c.)

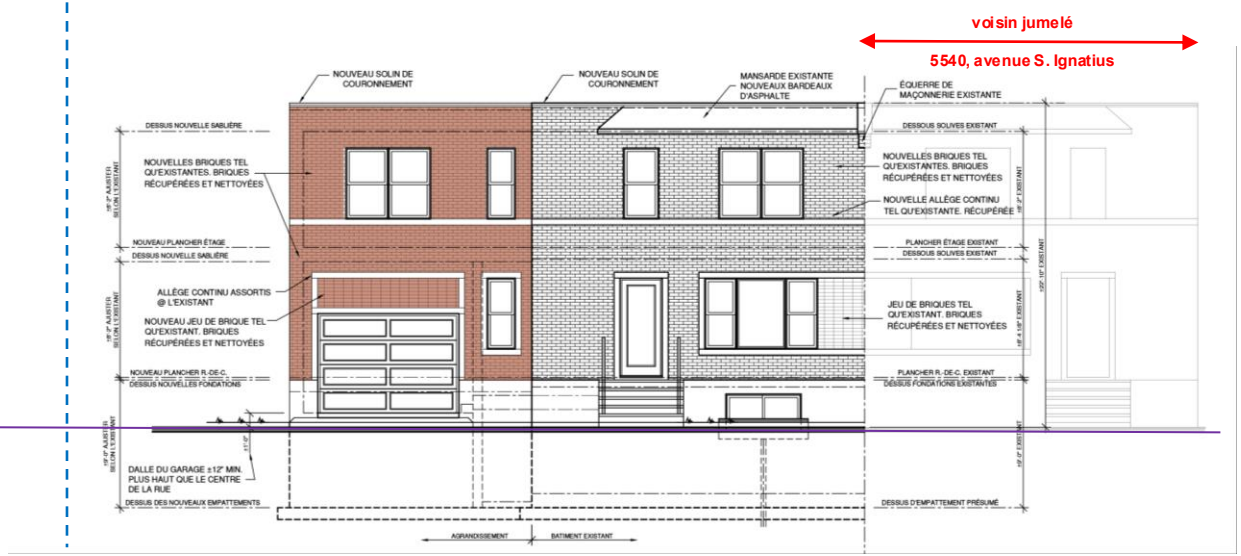
Agrandissement proposé: 717 p.c. (66,6 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 14,6%
Taux d'implantation projeté: 32,5% (+123%)

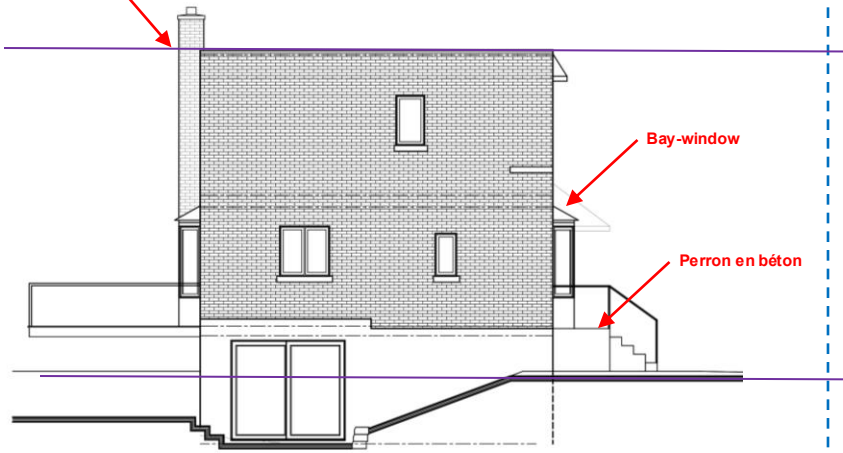
Taux de verdissement projeté: +/-55%
Taux de verdissement minimal: 30%



Élévation principale
Existant/ démolition

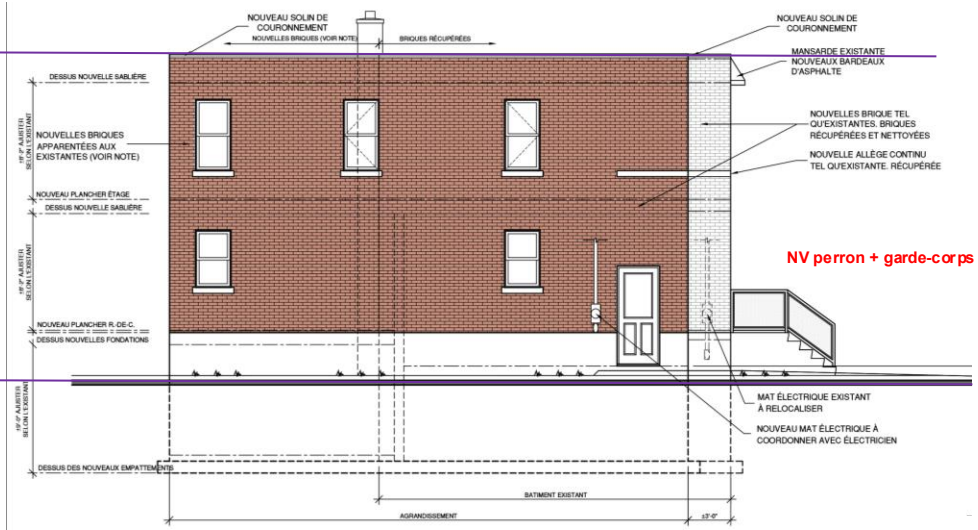


Élévation principale
Réaménagement projeté

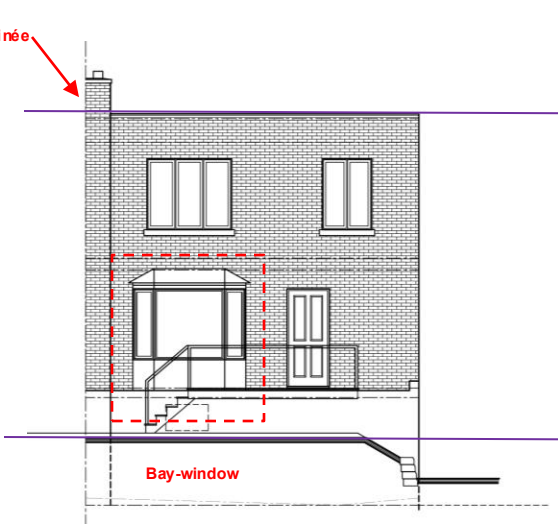


Élévation latérale
Existant/ démolition

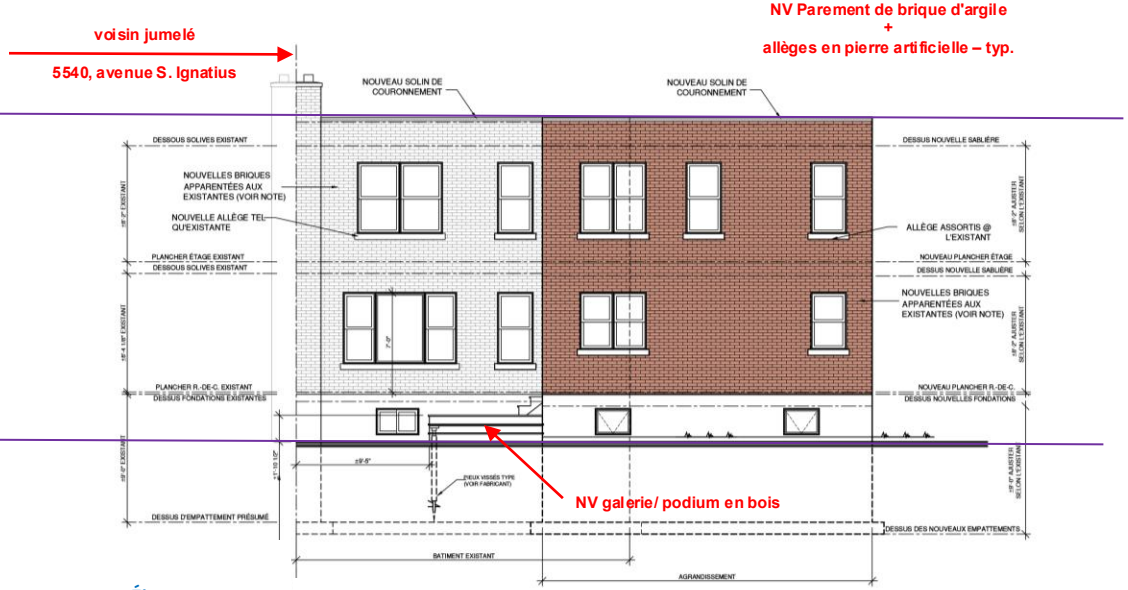
NV Parement de brique d'argile
+
allèges en pierre artificielle – typ.



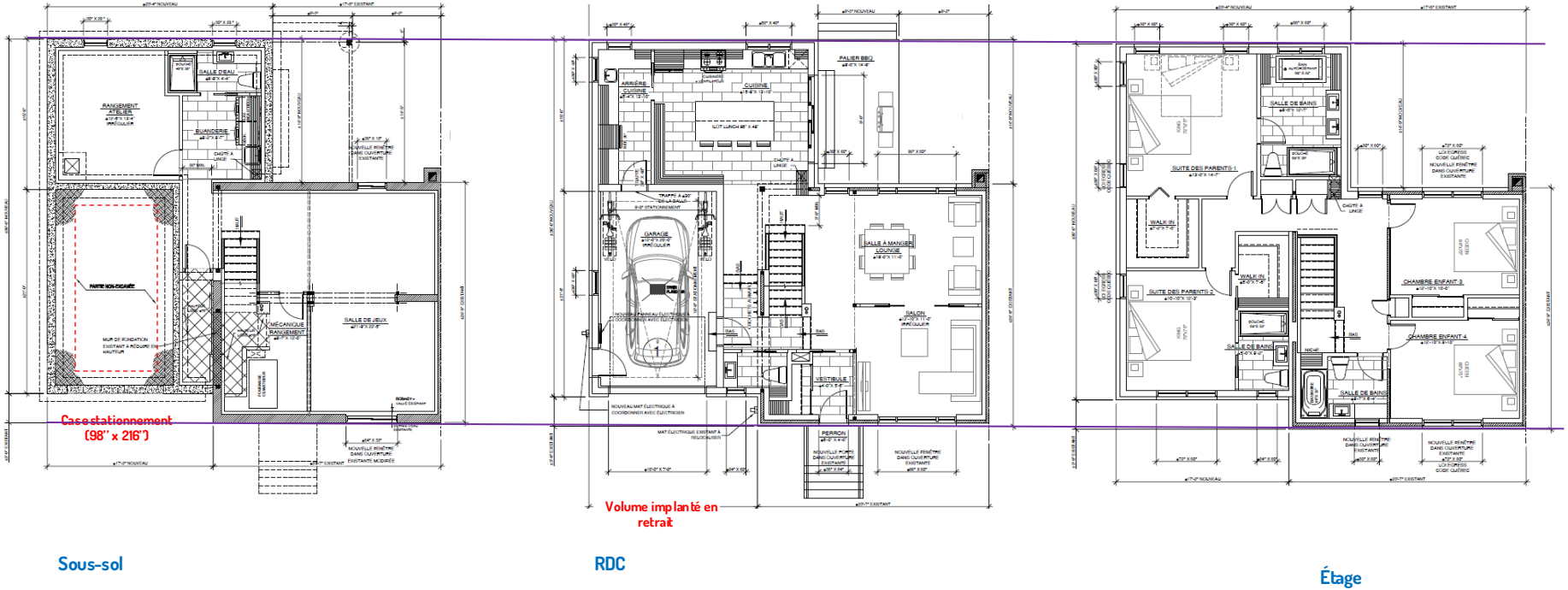
Élévation latérale
Réaménagement projeté



Élévation arrière
Existant/ démolition



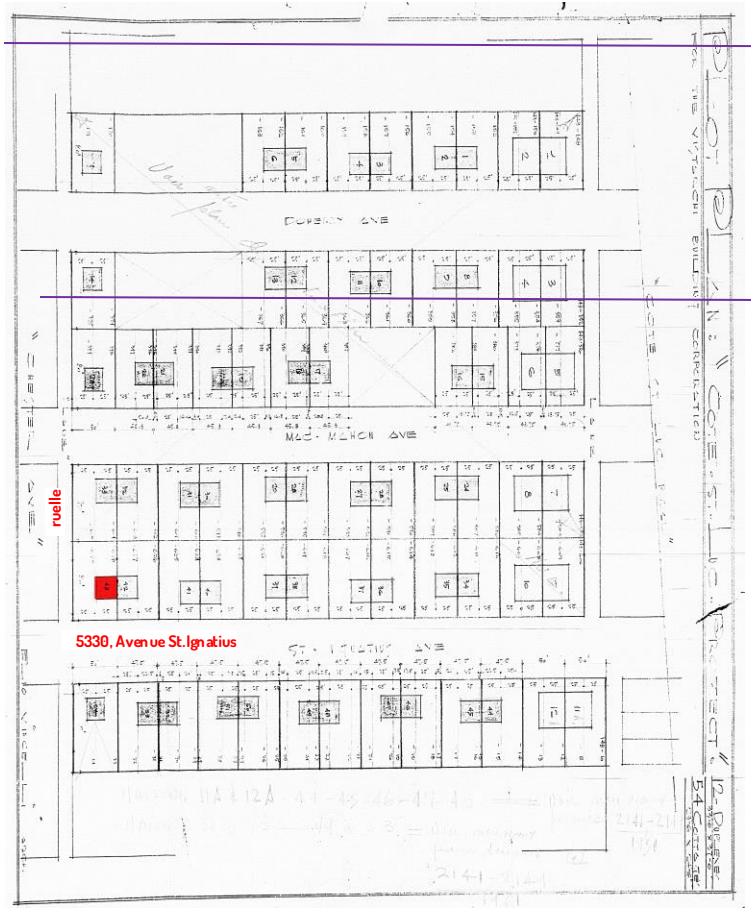
Élévation arrière
Réaménagement projeté



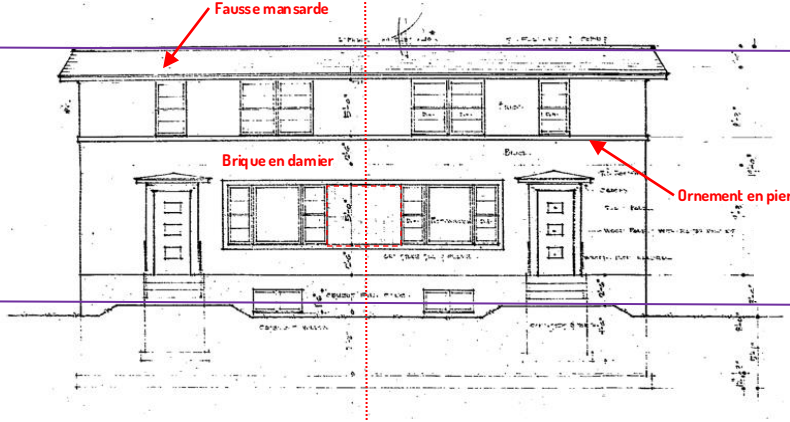
Sous-sol

RDC

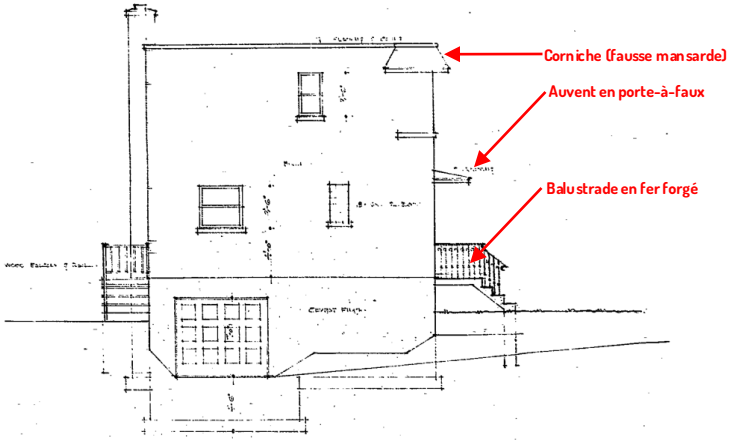
Étage



Plan de lotissement



Élévation principale



Élévation latérale

3003480635	Agrandissement_5330, avenue Saint-Ignatius	N/A	Bâtiment unifamilial jumelé (1951)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Consolider la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	O	Les proportions de l'agrandissement affectent la lecture du gabarit de référence des constructions typiques du secteur; l'implantation n'est pas sans impact 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	Le projet reprend les caractéristiques générales des bâtiments associés au développement initial du quartier (parement de brique rouge, toiture plate, fausse mansarde, etc.).
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	O	L'agrandissement projeté représente une augmentation de plus du double (+120%) du taux d'implantation actuel; le volume ajouté est cependant implanté en retrait par rapport au plan de façade existant.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	O	Le retrait permet de distinguer l'agrandissement du corps principal. La largeur de la façade située en retrait du plan d'alignement correspond à plus de 40% . Cette situation altère la perception de l'alignement de construction.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune modification à la dépendance existante en fond de cour n'est ici 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	La propriété est voisine regroupe l'emprise d'une ancienne ruelle; l'agrandissement proposé vise à réutiliser et élargir l'entrée charretière existante à cet endroit. Le terrain est plat et ne possède aucune caractéristique paysagère d'intérêt.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	La hauteur typique des bâtiments voisins est de deux étages. Les constructions adjacentes conservent l'essentiel de leurs caractéristiques architecturales d'origine; certaines résidences ont déjà fait l'objet de transformations ou de travaux d'agrandissement.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	Le projet s'implante de manière cohérente avec les bâtiments représentatifs du caractère de la rue. **Recommandation:** Le volume ajouté devrait être articulé de manière à respecter l'échelle des constructions voisines.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet n'a pas d'impact significatif sur les conditions d'ensoleillement des propriétés voisines.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Les dimensions du terrain permettent de supporter aisément l'agrandissement projeté.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural n'est prévu dans le projet.
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	**Critères d'évaluation**	**Évaluation**	**Remarques**
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet reprend les principales caractéristiques architecturales du corps principal: parement de brique d'argile, toit plat, fausse mansarde, etc.
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	O	Le parement de brique d'argile proposé pour le volume de l'agrandissement est réputé durable et approprié au contexte.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	L'agrandissement est entièrement recouvert de brique agencée au parement du bâtiment existant.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	Le projet reconfigure intégralement les pièces d'habitation du bâtiment d'origine; L'agrandissement permet de doubler l'aire de plancher et d'adapter la résidence aux besoins actualisés de la famille. Le volume ajouté reprend les niveaux de plancher et le traitement caractéristique des ouvertures du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le bâtiment d'origine ne possède pas de caractéristiques architecturales particulières. L'agrandissement projeté en cour latérale reprend la facture des constructions typiques que l'on retrouve sur ce tronçon de l'avenue Saint Ignatius.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	La disposition proposée des ouvertures répond de l'organisation intérieure du programme et contribue à la qualité de l'éclairage naturel. **Suggestion:** Revoir disposition des ouvertures en façade afin de renforcer la cohérence de la composition.
	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	Une terrasse en bois est reliée aux espaces de séjour orientés sur la cour arrière.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Le projet prévoit la réfection du perron (modification des dimensions) ainsi que le remplacement des rampes et balustrades. **Suggestion:** Considérer l'utilisation de composantes en métaux ouvrés artisanaux - fournir détails / spécifications.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003480635	Agrandissement_5330, avenue Saint-Ignatius	N/A	Bâtiment unifamilial jumelé (1951)
PIIA	GRILLE D'ÉVALUATION		

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2° Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	O	Le projet conserve l'essentiel des caractéristiques architecturales du corps principal et prévoir le retrait de l'oriel en façade. L'agrandissement proposé en cour latérale reprend le traitement architectural des constructions typiques du secteur (toit plat, parement de maçonnerie, disposition et encadrement des ouvertures, etc.) - voir suggestions.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	Aucune modification notable au dispositif d'entrée principale.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	O	Le projet ne modifie pas sensiblement les accès; il prévoit cependant l'élargissement de l'entrée charretière existante. **Attention:** Valider conformité de l'entrée charretière proposée.
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 de parement durables, en partie réutilisés et appropriés au contexte de l'intervention.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	O	Le projet propose de généreuses ouvertures sur la cour orientées au sud-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.	O	L'échelle du projet ne justifie pas de dispositif architectural de protection particulier.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	L'agrandissement est recouvert d'un parement de brique d'argile harmonisé à l'existant. Le projet reprend certains éléments et motifs du parement original (encadrement en pierre, panneaux décoratifs, brique appareillée en damier, etc.)
	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 à l'étude est réputé conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel et une couverture à membrane bicouche élastomère. N.B. une nouvelle toiture plate devrait être recouverte d'une membrane blanche (ou d'un ballast de gravier blanc).

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

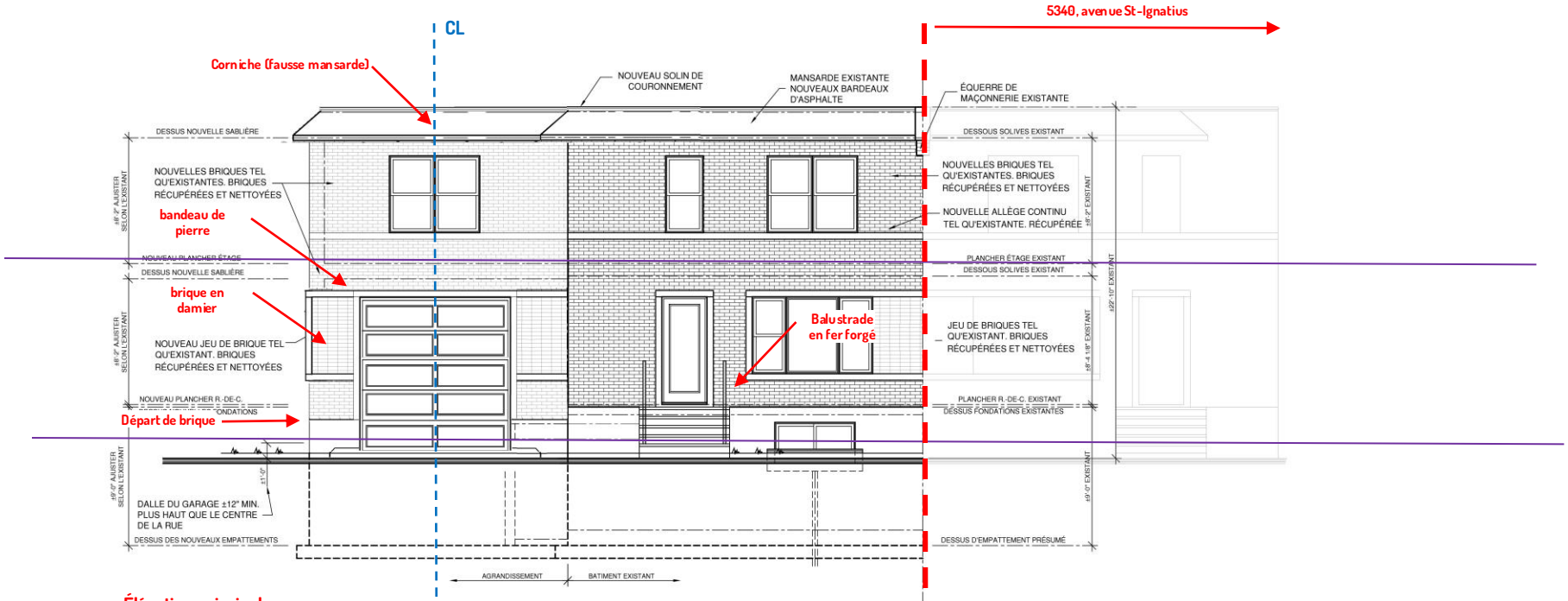
Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	O	Le terrain est généralement plat; le projet n'a pas d'impact sur la topographie du site. Le réaménagement prévoit le retrait des ouvrages de soutènement et une déminéralisation des surfaces dédiées à l'accès au stationnement en sous-sol; cette intervention améliore la résilience du bâtiment p/r au risque d'inondation.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet prévoit l'abattage de deux (2) arbres conifères - voir plan d'aménagement extérieur. **Recommandation:** Exiger mesures de protection de l'arbre situé dans l'emprise publique à proximité de l'aire des travaux.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	O	Le projet ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres dans l'emprise publique.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Le projet conserve la majorité des arbres existants sur le terrain - voir plan d'aménagement extérieur; La localisation de ces arbres en fond de cour contribue à créer de l'ombrage et à renforcer l'intimité du site.
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	O	Le projet ne prévoit aucune nouvelle plantation (si ce n'est que de la pelouse).
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	La propriété conserve un taux de verdissement important **d'environ 55%**, en conformité avec la réglementation en vigueur. **Suggestion**: La nouvelle voie d'accès doit être limitée en largeur et devrait faire usage de pavés perméables.
	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 n'est pas modifié.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	N/A	Aucun sentier proposé vers la cour le long de la limite de propriété.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que le projet est en accord avec la valeur de l'immeuble et compatible avec le style des constructions du secteur;
- Considérant que le réaménagement prévoit le retrait des ouvrages de soutènement et une déminéralisation des surfaces dédiées à l'accès au stationnement en sous-sol; cette intervention améliore la résilience du bâtiment par rapport au risque d'inondation;
- Considérant que le projet préserve un taux de verdissement important et assure la conservation des arbres existants;
- Considérant que le projet est réputé n'avoir aucun impact significatif sur les conditions d'ensoleillement (ou les vues) des propriétés voisines;
- Considérant que l'intervention contribue à la fois au maintien et à l'évolution d'un certain patrimoine;
- Considérant cependant que l'agrandissement représente une augmentation du taux d'implantation correspondant à plus du double du volume actuel;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition à l'étude n'est pas conforme aux critères 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 DÉFAVORABLE au projet. La Division de l'urbanisme recommande de retravailler le projet en tenant compte des orientations suivantes:

- Articuler le volume de manière à respecter l'échelle des constructions voisines et limiter l'effet de masse;
- Revoir la disposition des ouvertures en façade afin de renforcer la cohérence de la composition.– voir croquis;
- Réduire au minimum la largeur de la voie d'accès au stationnement et assurer la conformité de l'entrée charretière;
- Abaisser le niveau de départ de la brique afin de renforcer la cohérence formelle de l'ensemble et distinguer les époques de construction.

RECOMMANDATION (CROQUIS)



Élévation principale
Ajustements recommandés

N.B. Tracés à titre indicatif seulement.

SUGGESTIONS:

- Rééquilibrer proportions et disposition des ouvertures en façade;
- Articuler le volume de l'agrandissement en cour latérale afin de limiter l'effet de masse;
- Abaisser le niveau de départ de la brique afin de renforcer la cohérence formelle de l'ensemble et distinguer les époques de construction.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA – 3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine
CHUSJ – bloc 7_niveau B (psychiatrie)
Demande de permis #3003593074

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Réaménagement intérieur de l'unité de pédopsychiatrie et d'une salle de mécanique;
- Remplacement de 18 fenêtres et installation d'une persienne dans les ouvertures existantes;
- Ouverture et ragréage d'une portion de l'enveloppe verticale (côté sud).

02 ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur significatif;
Bâtiment faisant partie d'un ensemble considéré comme Grande propriété à caractère institutionnel (GPCI);
Les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, par.2 du Règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

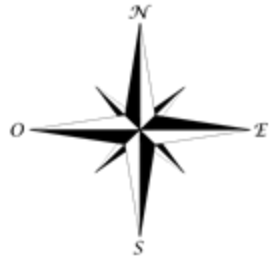
La Division de l'urbanisme est favorable à la demande.

LOCALISATION



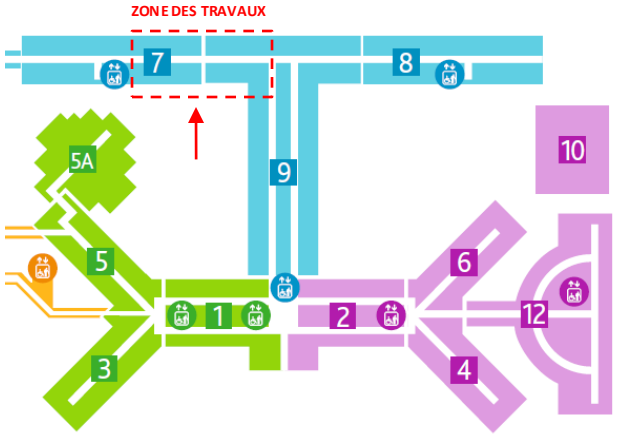
- District de Côte-des-Neiges;
- Grand ensemble institutionnel; (GPCI)
- Situation stratégique;
- Proximité du métro;
- Patrimoine en évolution;
- PIIA (RCA07 17121).

- Pavillon Mère-enfant (CHU Ste-Justine)
- Année de construction: **1957**
- **Joseph Sawyer, architecte**
  (collaboration Henri S. Labelle)





Vue du site



Plan-clé

La demande s'inscrit dans le cadre d'un vaste programme de maintien et d'amélioration des installations réalisé par phases et visant à terme le remplacement de l'ensemble des fenêtres de l'hôpital.

Dans le but d'assurer le maintien d'une unité d'ensemble et de favoriser un traitement efficient des différentes demandes de permis associées au projet, le conseil d'arrondissement a approuvé en 2019 les caractéristiques de deux (2) différents modèles de fenêtres.

Toute demande comprenant le remplacement de fenêtres doit donc être évalué en fonction des spécifications techniques préapprouvées dans la demande 3001481495.

APERÇU GÉNÉRAL



Élévation principale - 2019

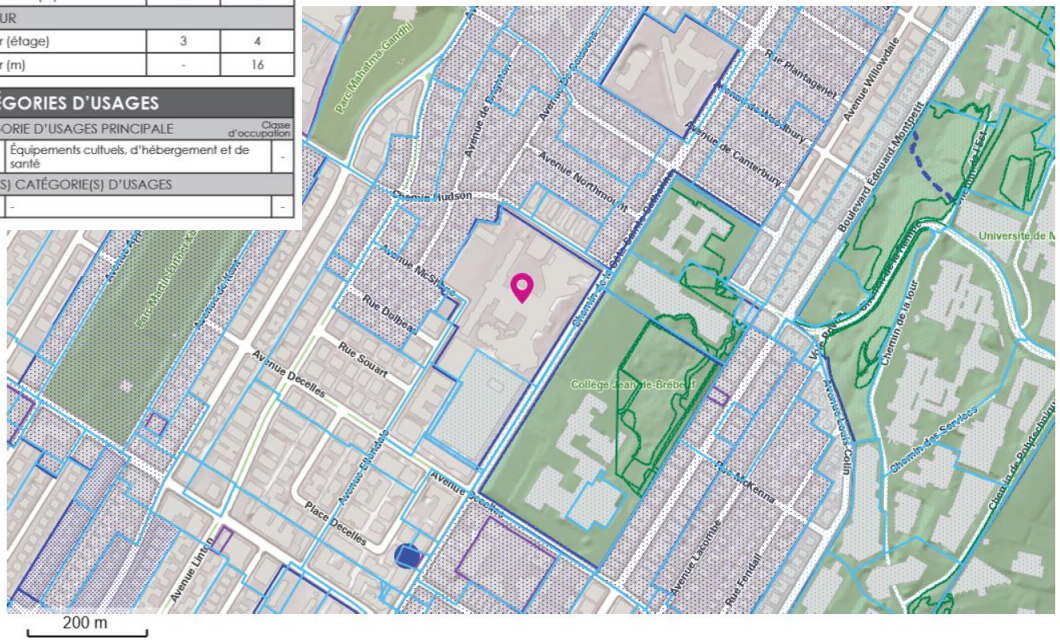


Élévation arrière (partielle) - 2024

Zone
0476

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé	
Taux d'implantation (%)	35	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	4
Hauteur (m)	-	16

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
E.5(3)	Équipements cultuels, d'hébergement et de santé	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-



Zonage (GPCI)

RÈGLEMENT DE L'ARRONDISSEMENT DE CÔTE-DES-NEIGES—NOTRE-DAME-DE-GRÂCE
(CODIFICATION ADMINISTRATIVE)

SOUS-SECTION 5
TRANSFORMATION D'UNE CARACTÉRISTIQUE ARCHITECTURALE

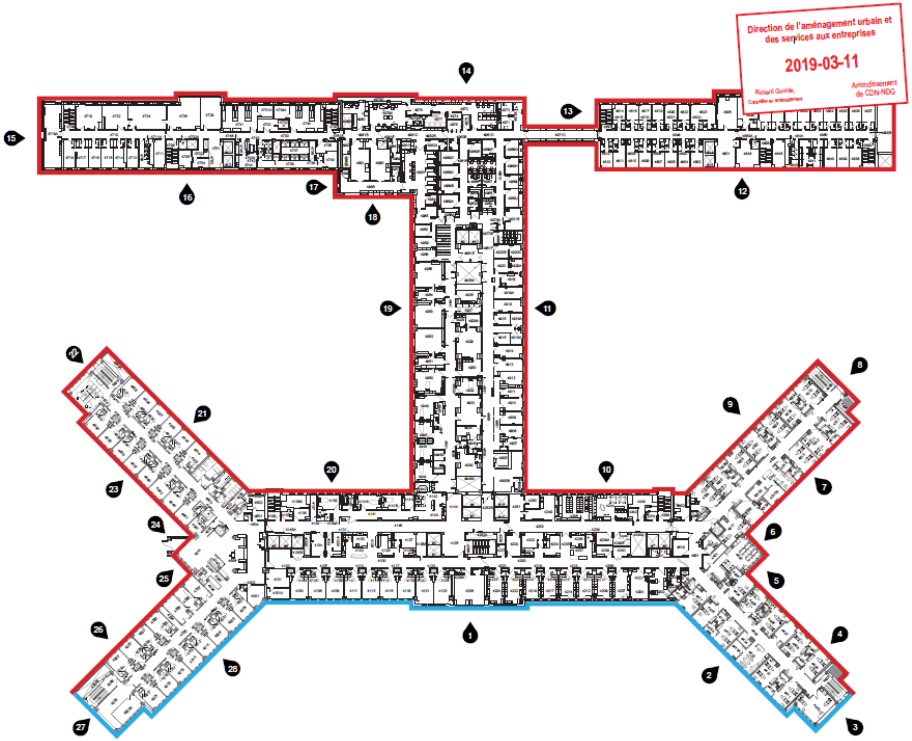
26. Le présent article s'applique aux travaux de transformation, de restauration, de remplacement d'une caractéristique architecturale, visible de la voie publique, comme un parement, un couronnement, une ouverture, une saillie, une marquise, une clôture et une grille.

L'objectif est de s'assurer que les changements proposés lors d'une transformation puissent préserver le caractère dominant du pavillon principal, voire améliorer ce caractère si les changements permettent de réintégrer des caractéristiques d'origine perdues, de façon à ce que l'image du Centre hospitalier universitaire Sainte-Justine, sur le site, dans le quartier et pour le chemin de la Côte-Sainte-Catherine soit maintenue, voire bonifiée.

Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :
1° les interventions sur un bâtiment ou un pavillon existant doivent tendre à reprendre les caractéristiques architecturales d'origine ou s'y harmoniser;
2° les balcons, escaliers, saillies, couronnements, linteaux, bandeaux, marquise ou autres éléments sont conservés s'ils sont visibles d'une voie publique ou ont des caractéristiques patrimoniales et sont repris s'ils existent sur une partie du pavillon principal;
3° l'ajout d'une entrée ou sa réfection doit être effectué dans les mêmes proportions que l'existant et doit tenir compte, au niveau des matériaux choisis, de même que de son encadrement (piliers, toitures) de la hiérarchisation des entrées;
4° le rythme, la modulation, l'alignement des ouvertures ne doivent pas présenter de différences significatives par rapport à la partie de bâtiment où elles se trouvent;
5° les types de fenêtres doivent, dans leur composition, reprendre le même modèle que celui des fenêtres d'origine;
6° la forme des allèges et le type de matériaux employés doivent être similaires à celles remplacées ou à celles d'origine;
7° les types de matériaux peuvent varier de ceux d'origine, mais ils doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de l'ensemble dans leur forme, texture, couleur, modulation et disposition;
8° le nombre de couleurs et de matériaux utilisés pour le revêtement d'un bâtiment lors d'une transformation ou d'une réfection doit être limité. Les couleurs et matériaux choisis doivent s'apparenter à ceux du pavillon où s'effectue la transformation ou la réfection;
9° l'accessibilité universelle du projet, en regard notamment de la réduction de la différence de hauteur entre une voie publique et un étage du bâtiment, de l'aménagement de sentiers sécuritaires et éclairés entre un bâtiment et une voie publique et de l'aménagement de cases de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite à proximité des accès.

RCA16 17267, a. 103.

PIIA_RCA07 17121 (extrait)



Façades concernées par le remplacement des fenêtres donnant sur la rue Chemin de la Côte-Sainte-Catherine

Autres façades concernées par le remplacement des fenêtres

Description générale du projet

Dans le cadre d'un plan d'ensemble, le CHU Sainte-Justine prévoit le remplacement de toutes les fenêtres désuètes des façades existantes par un modèle de fenêtre respectant l'apparence d'origine.

Les travaux de modification des fenêtres ont pour objectif de conserver la configuration d'origine des fenêtres existantes, tout en permettant une meilleure performance thermique.

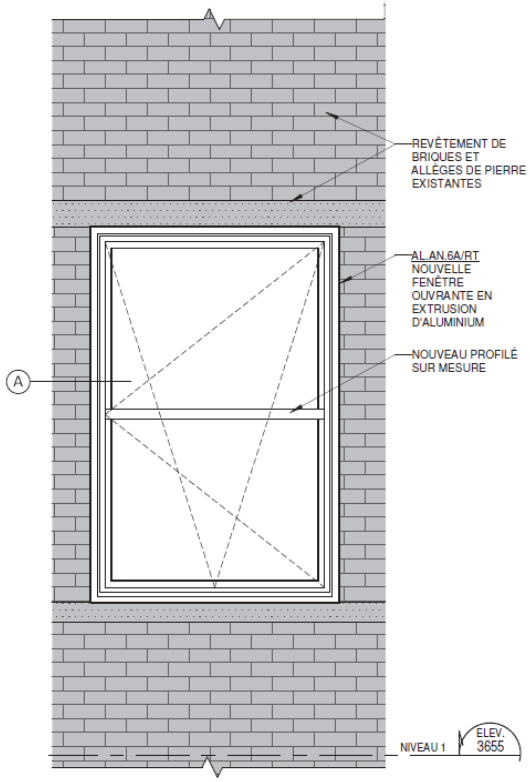
Les fenêtres existantes sont composées d'un système à guillotine en aluminium extrudé de double épaisseur avec un verre simple. Un cadre mince d'aluminium est installé en surface extérieure pour retenir la moustiquaire.

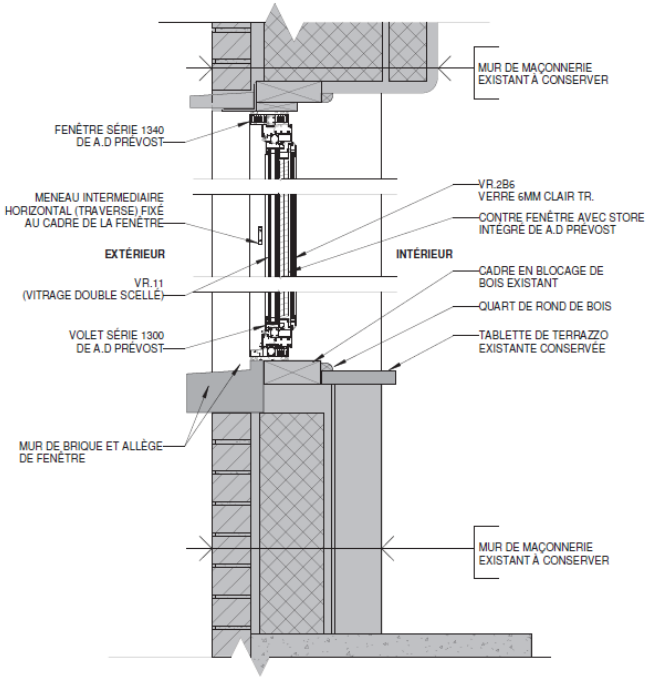
Dans le cadre des travaux prévus, aucune intervention ne touche le revêtement extérieur de brique et les allèges de pierres. Le système de fenêtre et les joints de scellant seront enlevés afin d'installer le nouveau système de fenêtre dont l'apparence respectera le modèle d'origine.

Le remplacement des fenêtres s'inscrit dans le cadre d'un plan global de remplacement des fenêtres existantes du CHU Sainte-Justine afin que tous les remplacements de fenêtres futurs sur les façades concernées respectent les mêmes critères d'apparence. L'objectif du CHU Sainte-Justine est de procéder, de façon graduelle et dans le cadre de projets de réaménagement futurs des espaces existants, au remplacement de toutes les fenêtres existantes et désuètes de ces façades afin d'obtenir une uniformité conforme à l'apparence des fenêtres d'origine.

Demande de permis
#3001481495

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
2019-03-11
Arrondissement de CDN-NDG

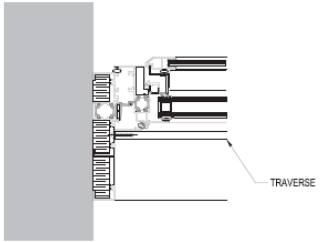




TYPE DES NOUVELLES FENÊTRES

Les nouvelles fenêtres sont de type oscillo-battant en extrusion d'aluminium anodisé clair. Un meneau horizontal intermédiaire est présent en surface extérieure de la moustiquaire et une traverse du cadre de la fenêtre, afin de conserver l'aspect des fenêtres d'origines.

Les fenêtres sont constituées d'un verre double. Un troisième verre est présent du côté intérieur afin de permettre l'installation d'un store vénitien intégré à la fenêtre.



Coupe **A**

DÉTAIL DES NOUVELLES FENÊTRES SUR AUTRES FAÇADES

Demande de permis
#3001481495

PREVOST

FENÊTRES - SÉRIE 1300
WINDOWS - SERIES

DESCRIPTION QUINCAILLERIE DES VOLETS OUVRANTS INTÉRIEURS
HARDWARE DESCRIPTION OF OPENING IN VENTS

O/B : Volet oscillo-battant - T/T: Tilt and turn vent



GROUPES DE QUINCAILLERIES : / **HARDWARE KITS:**

- OSCILLO-BATTANT
- OSCILLO-BATTANT SÉCURITÉ
- BATTANT-OSCILLO

- TILT AND TURN
- SECURURITY RESTRICTED TILT & TURN
- TURN AND TILT

LES VOLETS OUVRANTS INTÉRIEURS, SAUF LAVAGE, SONT FOURNIS AVEC UNE MOUSTIQUAIRE STANDARD 748
OPENING IN SASHES, EXCEPT FOR WASHING, ARE SUPPLIED WITH A STANDARD 748 SCREEN

OSCILLO-BATTANT
TILT & TURN



1 POIGNÉE MULTI POINTS
1 MULTI POINT LOCKING HANDLE



2 CHARNIÈRES
2 HINGES



1 POIGNÉE MULTI POINTS À CLÉ
(en option)
1 MULTI POINT LOCKING HANDLE WITH KEY (optinal)



1 BRAS LIMITEUR D'OUVERTURE
EN OPTION
1 OPTIONAL LIMIT DEVICE



OSCILLO-BATTANT « SÉCURITÉ »
SECURITY RESTRICTED
TILT & TURN



1 POIGNÉE MULTI POINTS À CLÉ
1 MULTI POINT LOCKING HANDLE WITH KEY



2 CHARNIÈRES
2 HINGES



OSCILLO-BATTANT & BATTANT-OSCILLO
TILT AND TURN & TURN AND TILT



1 POIGNÉE MULTI POINTS
1 MULTI POINT LOCKING HANDLE



2 CHARNIÈRES
2 HINGES



1 POIGNÉE MULTI POINTS À CLÉ
(en option)
1 MULTI POINT LOCKING HANDLE WITH KEY (optinal)



1 BRAS LIMITEUR D'OUVERTURE
EN OPTION
1 OPTIONAL LIMIT DEVICE



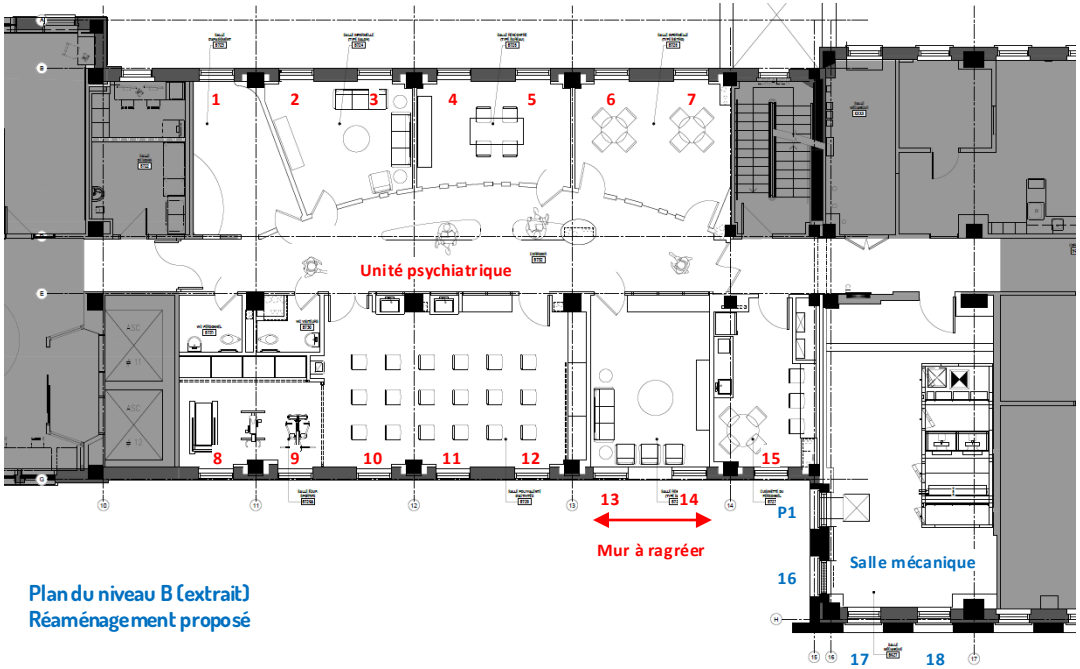
Produit de référence: Demande de permis #3001481495

Section 08 40 00

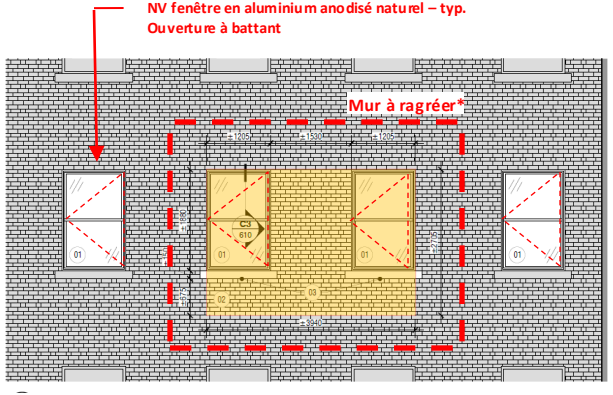
Fenêtres oscillo-battante en profilés extrudés d'aluminium anodisé clair, à haute résistance thermique : fenêtres ouvrables vers l'intérieur avec meneau intermédiaire horizontal (et ~~moustiquaire~~ Traverse en surface pour les façades autres que ceux donnant sur la rue Chemin de la Côte-Sainte-Catherine); alliage et trempe AA 6063 T5, fini Type F.AN.1 (anodisé clair #518); avec isolant inséré; de dimensions indiquées; renforcées où indiqué ou requis; barrière thermique et déflecteur de polyamide de nylon renforcés de fibre de verre, d'une dureté appropriée afin d'obtenir des cadres et châssis robustes.

- Produits requis:

  "Série1340 HPT" par A. & D. Prévost.



Plan du niveau B (extrait)
Réaménagement proposé



(*) brique existante récupérée
prévoir linteau temporaire

Élévation partielle 16 (cour intérieure)
Réaménagement proposé

LÉGENDE:

Fenêtres de type 1 (#1 à #15): Unité scellée double + store intégré

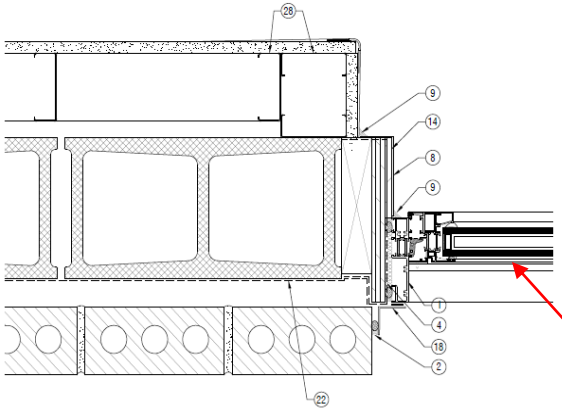
Fenêtres de type 2 (#16 à #18): Unité scellée triple (~~+ store intégré?~~)

Persienne en aluminium (#P1)

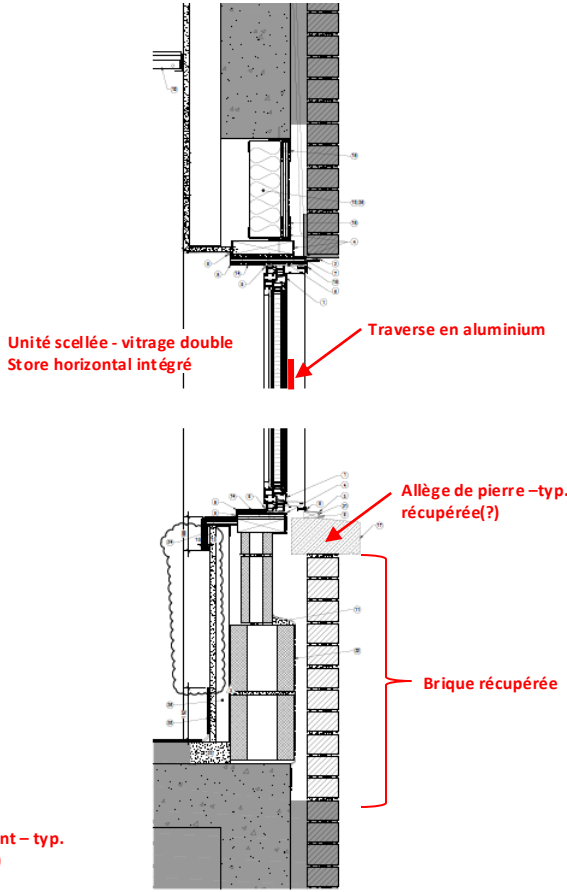
3003593074_Réaménagement de l'unité de psychiatrie: niveau B du bloc 7

Le CHUSJ souhaite procéder au remplacement de fenêtres désuètes. Vu la clientèle psychiatrique qu'accueille cette unité de soins et la nécessité d'installer des fenêtres de type carcéral pour la sécurité des enfants, nous avons dû modifier quelque peu les spécifications présentes dans notre standard. Toutefois, les fenêtres proposées sont visuellement identiques au modèle qui a été approuvé lors du CCU du 6 mars 2019. Elles sont ouvrables vers l'intérieur, en extrusion d'aluminium avec un fini anodisé sur toutes les surfaces d'aluminium exposées à la vue du côté intérieur et extérieur (aluminium d'alliage et de trempe AA.6063-T5), comportent un meneau intermédiaire horizontal sur mesure qui assure une continuité visuelle avec les fenêtres d'origine et intègrent un store dans l'intercalaire aux endroits requis. De plus, elles se trouvent dans des ouvertures existantes. En raison du type de clinique (psychiatrie), le système d'ouverture est à battant uniquement et non oscillo battant afin d'assurer la sécurité des patients et du personnel soignant. Dans la salle mécanique, il n'était pas nécessaire que la fenêtre soit de type carcéral, vu l'accès contrôlé, donc le vitrage triple a été respecté tel que décrit dans les standards pour optimiser l'efficacité énergétique.

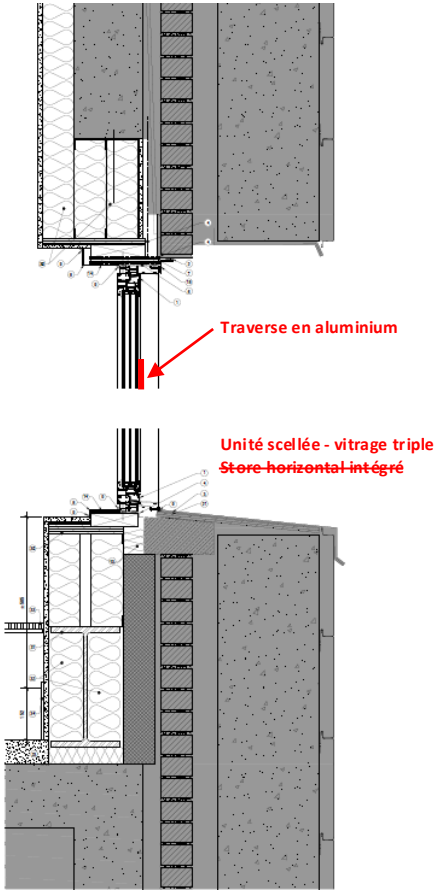
Soyez assuré que les nouvelles fenêtres proposées dans le cadre de ce projet s'arriment avec la vision de la Ville de Montréal qui souhaite protéger l'harmonie architecturale qui a été votée au CCU du 6 mars 2019. Le CHUSJ est sensible à cet enjeu et partage la volonté d'avoir une uniformité visuelle lors de la lecture architecturale des façades.



Détail en plan: fenêtre type 1



Coupe: fenêtre type 1



Coupe: fenêtre type 2

3003593074		3175, chemin de la Côte-Sainte-Catherine (CHUSJ) Bloc 7 - Niveau B (psychiatrie)	GPCI	Travaux de transformation assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, par.2 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Hôpital Sainte-Justine_Pavillon Mère-Enfant Bâtiment institutionnel - année de construction: 1957
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	Le traitement proposé des ouvertures visées est compatible avec les interventions préalablement approuvées et le caractère général du bâtiment. Le projet contribue à assurer la pérennité de l'immeuble et à améliorer la sécurité ainsi que l'efficacité énergétique du bâtiment.
118	1°	la sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;	O	L'intervention permet d'assurer le maintien des usages et à améliorer l'apparence visuelle du bâtiment. La qualité des composantes sélectionnées est en accord avec la valeur de l'immeuble.
118	2°	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;	O	Le projet conserve l'expression générale et l'intégrité architecturale du bâtiment.
118	3°	le respect du mode d'implantation existant.	N/A	Le projet n'a aucun impact sur le mode d'implantation actuel.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet est réputé conforme à la réglementation applicable ainsi qu'aux orientations générales adoptées en matière d'intégration architecturale et de mise en valeur du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Les modèles de fenêtres sont réputés être appropriés à la localisation; le projet contribue à améliorer le confort et la sécurité des installations.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet conserve l'intégrité et l'expression générale du bâtiment; les interventions témoignent de l'évolution du cadre bâti et demeurent réversibles.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	O	Le bâtiment fait partie d'un ensemble considéré comme une Grande propriété à caractère institutionnel (GPCI) et est situé en dehors de tout secteur significatif. La demande s'inscrit dans le cadre d'un vaste programme de maintien et d'amélioration des installations réalisé par phases et visant à terme le remplacement de l'ensemble des fenêtres de l'hôpital. Dans le but d'assurer le maintien d'une unité d'ensemble et de favoriser un traitement efficient des différentes demandes de permis associées au projet, le conseil d'arrondissement a approuvé en 2019 les caractéristiques de deux (2) différents modèles de fenêtres. Toute demande comprenant le remplacement de fenêtres doit donc être évalué en fonction des spécifications techniques préapprouvées dans la demande 3001481495.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande.				
			O	

- Considérant que la qualité des composantes sélectionnées est appropriée à la localisation et à la valeur de l'immeuble;
- Considérant que le projet contribue à améliorer l'apparence générale du bâtiment ainsi que la performance énergétique de l'enveloppe;
- Considérant que la proposition est conçue en fonction des exigences de sécurité propres aux besoins de l'unité de psychiatrie;
- Considérant que le projet vise à assurer l'unité visuelle des façades rénovées suivant les orientations approuvées dans la demande 3001481495;
- Considérant que le projet prévoit la réutilisation des briques existantes pour le ragréage du parement;
- Considérant que l'intervention participe au maintien et à la pérennité de l'immeuble et à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux dispositions prévues à l'article 26 du Règlement de PIIA spécifique au CHUSJ (RCA07 17121) ainsi qu'aux articles 113, 118.9 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.

SUGGESTION:
La Division de l'urbanisme suggère pour les fenêtres de type 1 l'installation d'une unité scellée à vitrage triple avec store horizontal intégré.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA – 4133 avenue de Marlowe
Demande de permis #3003610839

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- Réfection complète des parements et restauration des saillies en façade;
- Reconfiguration des ouvertures sur le mur latéral.

(*) Une version antérieure du projet a été approuvée au CCU en date du 19 mars 2025.
(**) Le permis associé à la demande #3003489847 a été révoqué suite à l'intervention de l'inspecteur au chantier.

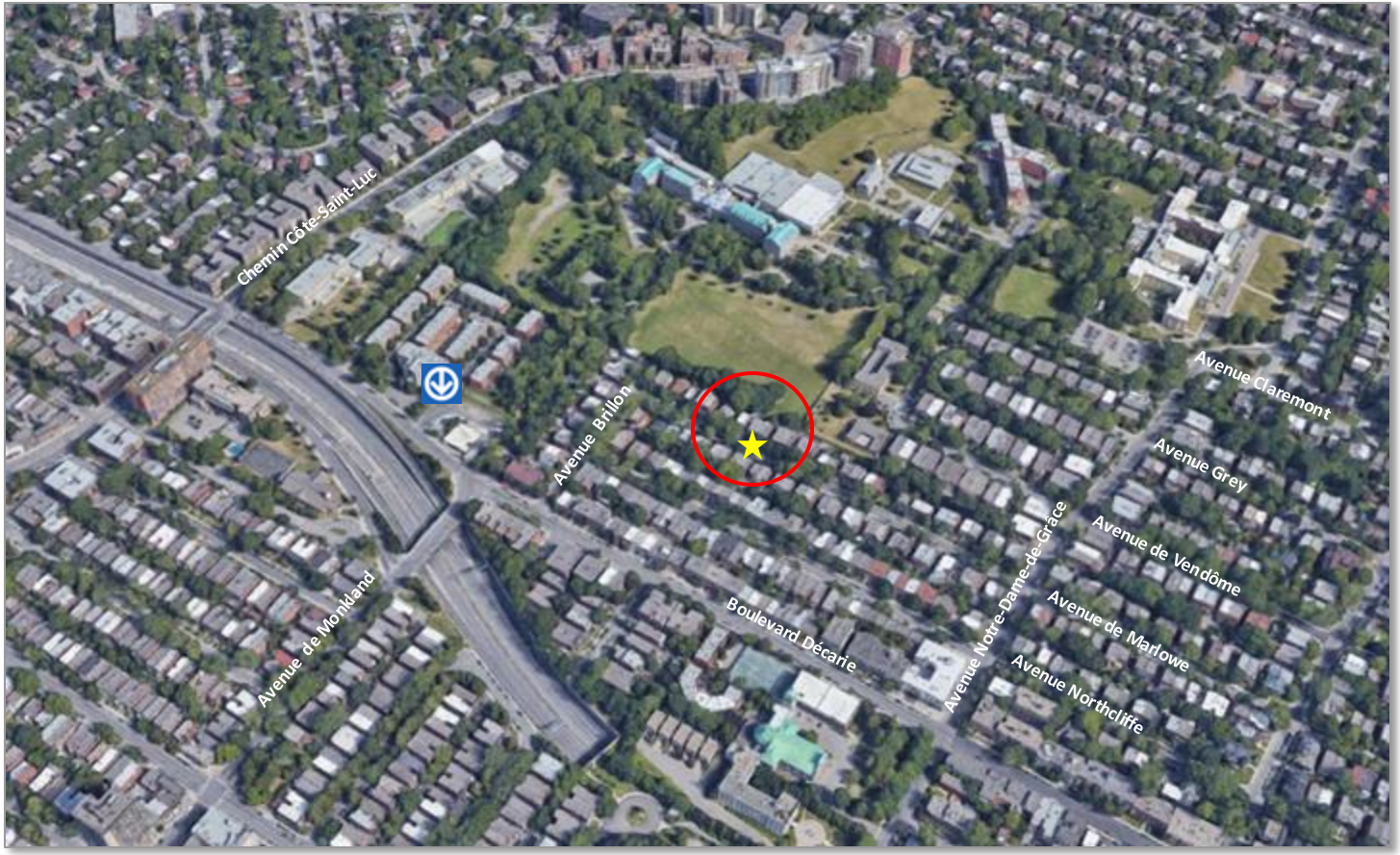
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (C) ;
Modifications à l'apparence du bâtiment 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 la demande.

LOCALISATION

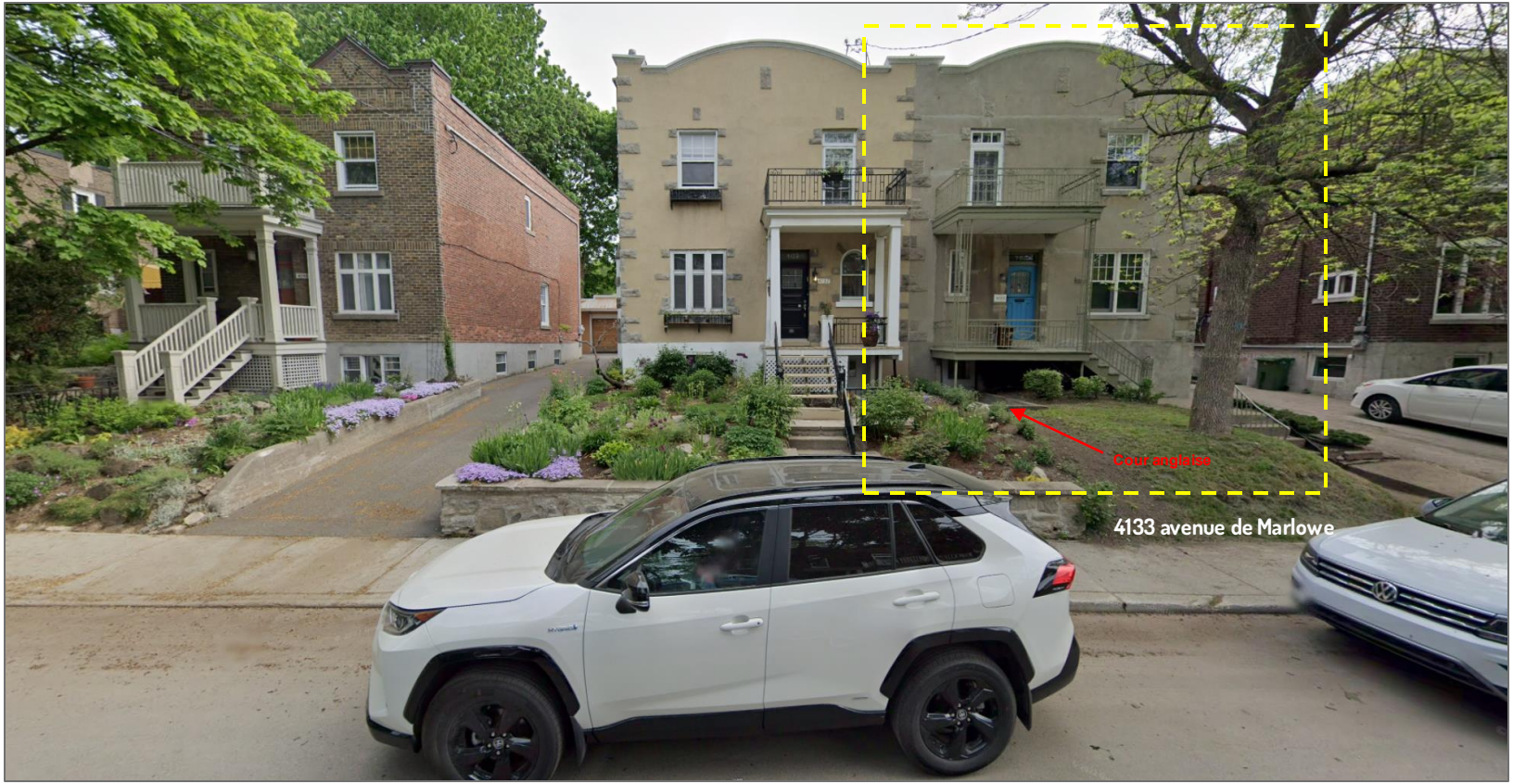


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur résidentiel de moyenne densité;
- Diversité des types et des styles;
- Voie à sens unique (vers le nord);
- Présence institutionnelle;
- Proximité du métro;
- Arbres matures;

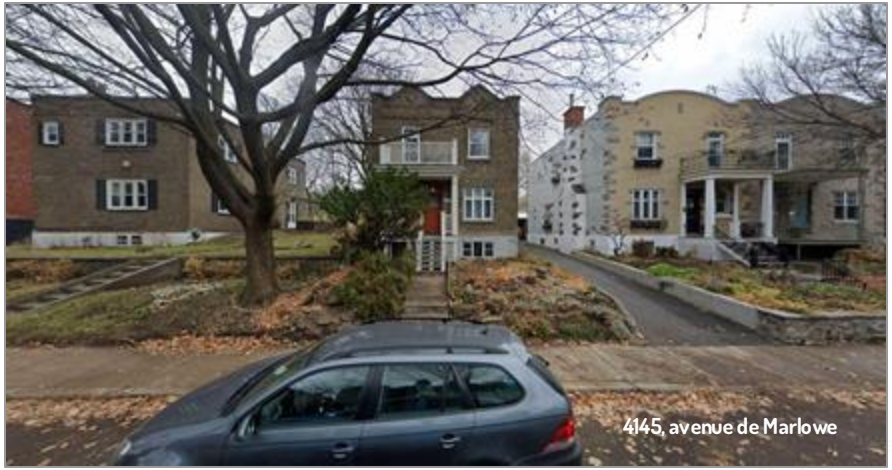
- Bâtiment unifamilial jumelé;
- Année de construction: **1927**



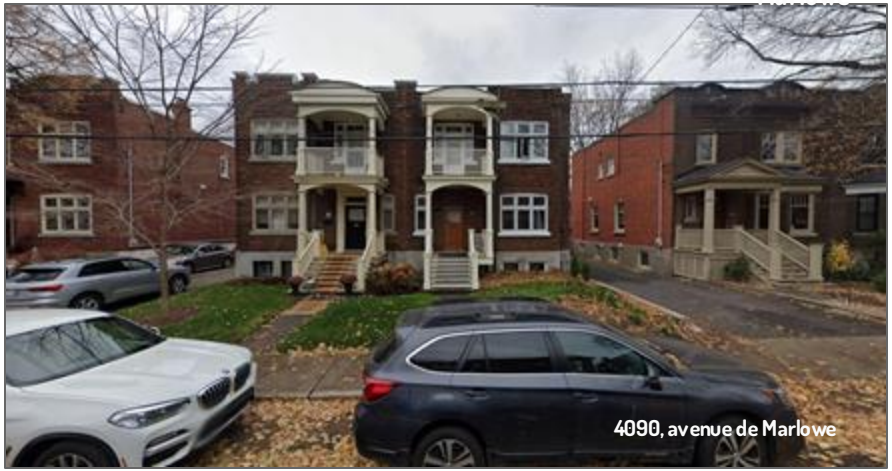
APERÇU GÉNÉRAL

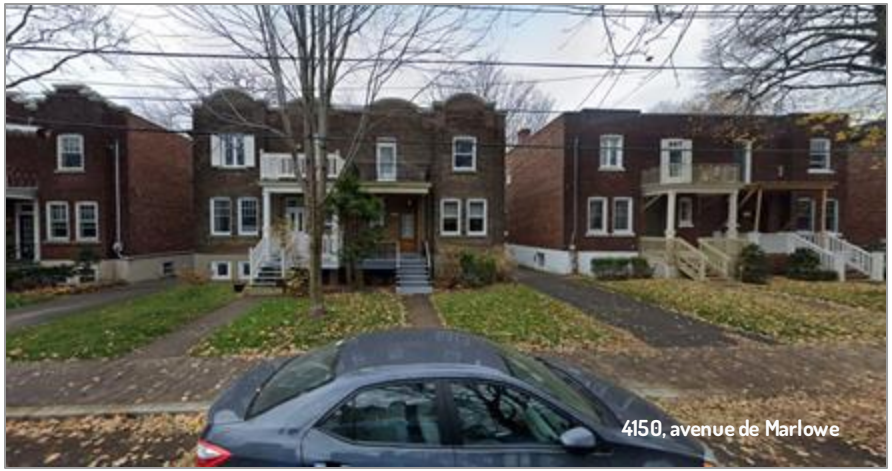


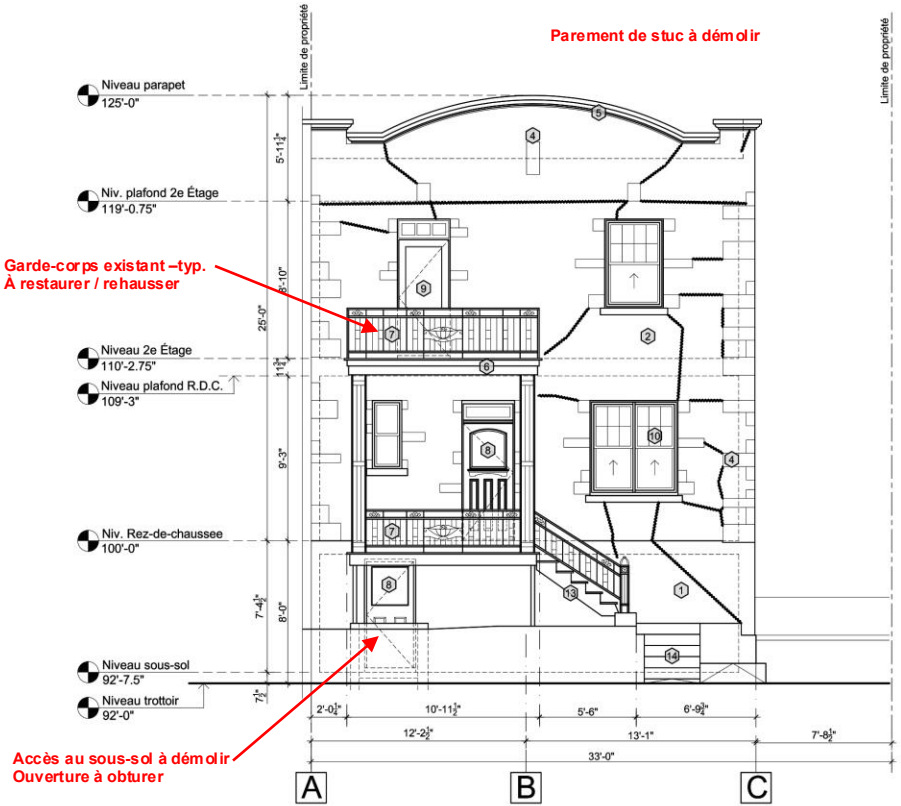
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT


4145, avenue de Marlowe

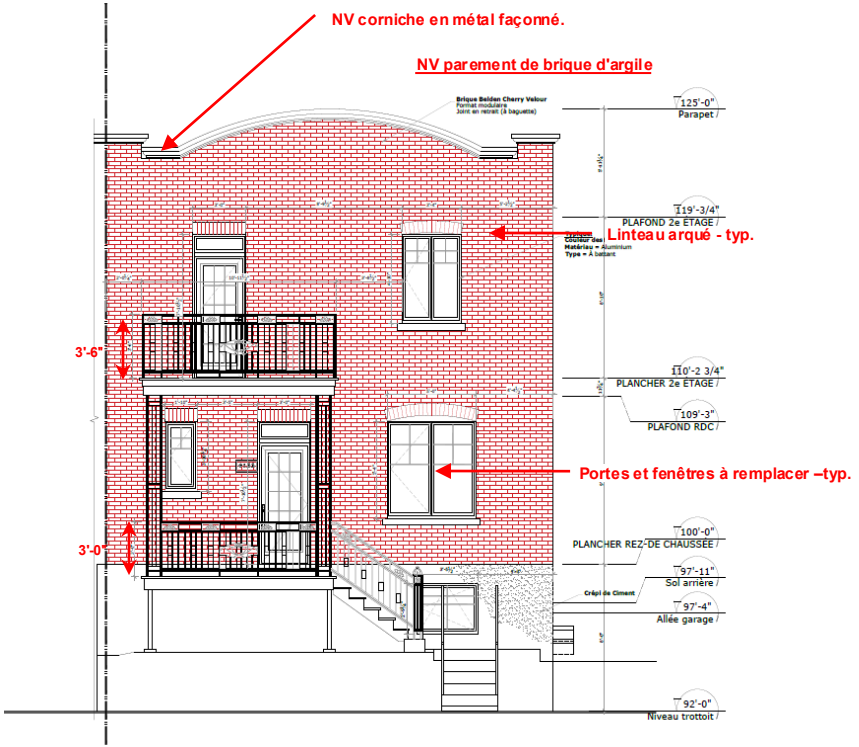

4115, avenue de Marlowe


4090, avenue de Marlowe

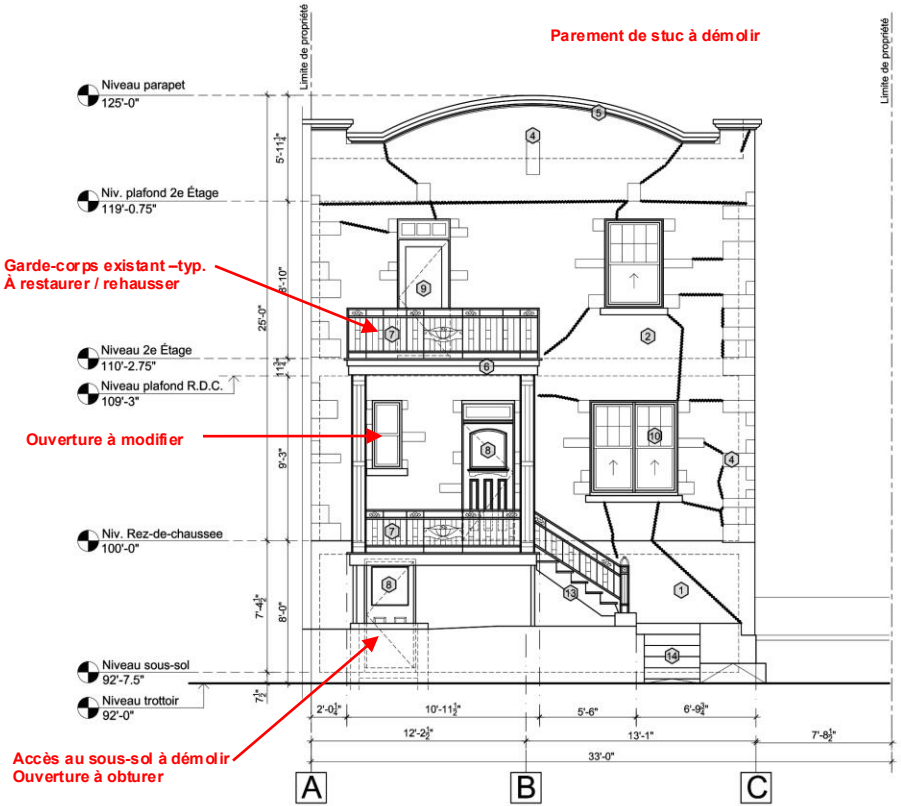

4150, avenue de Marlowe



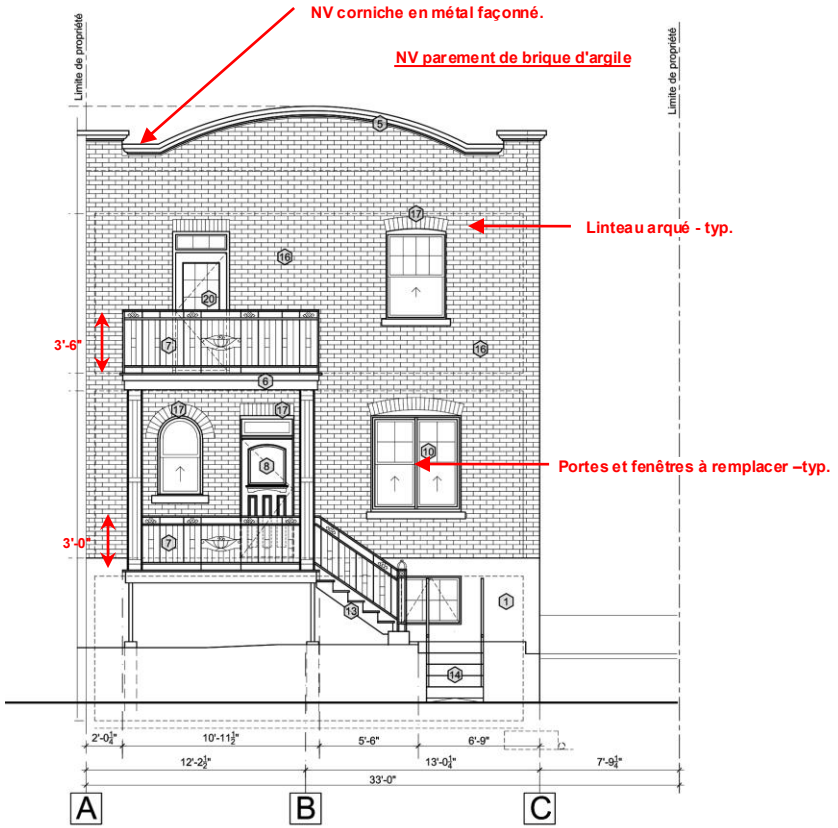
Élévation principale
Existant/ démolition



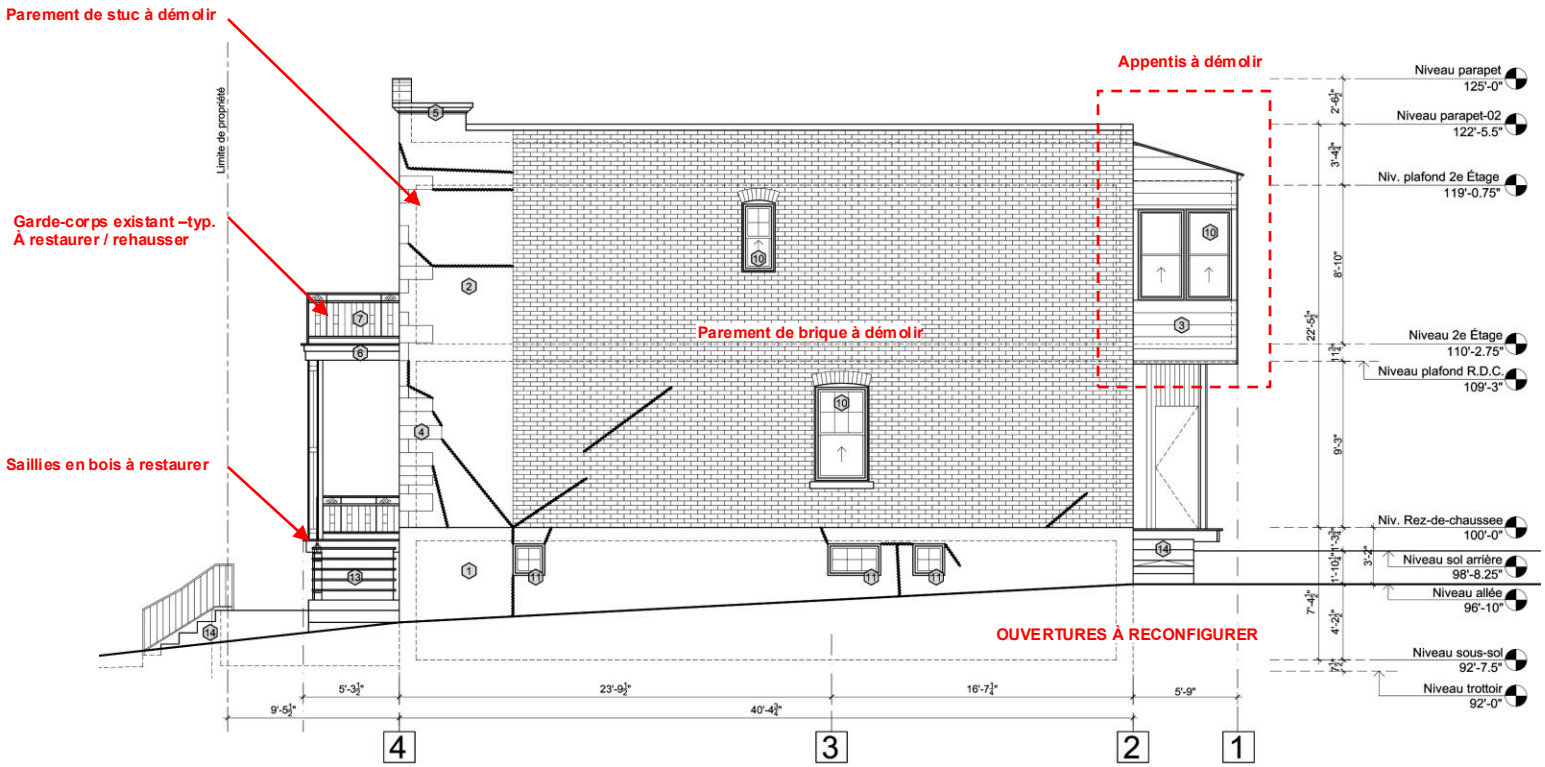
Élévation principale
Réaménagement proposé (v.1)



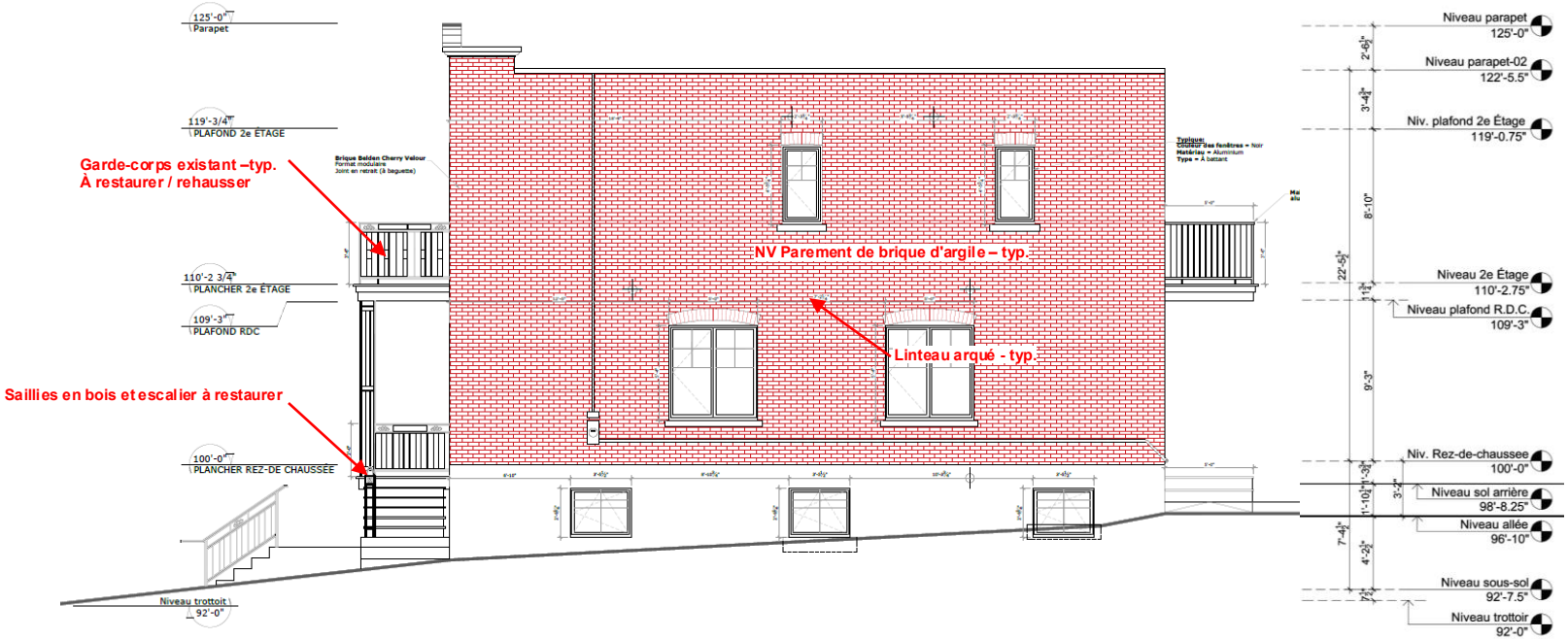
Élévation principale
Existant/ démolition



Élévation principale
Réaménagement proposé (v.1)

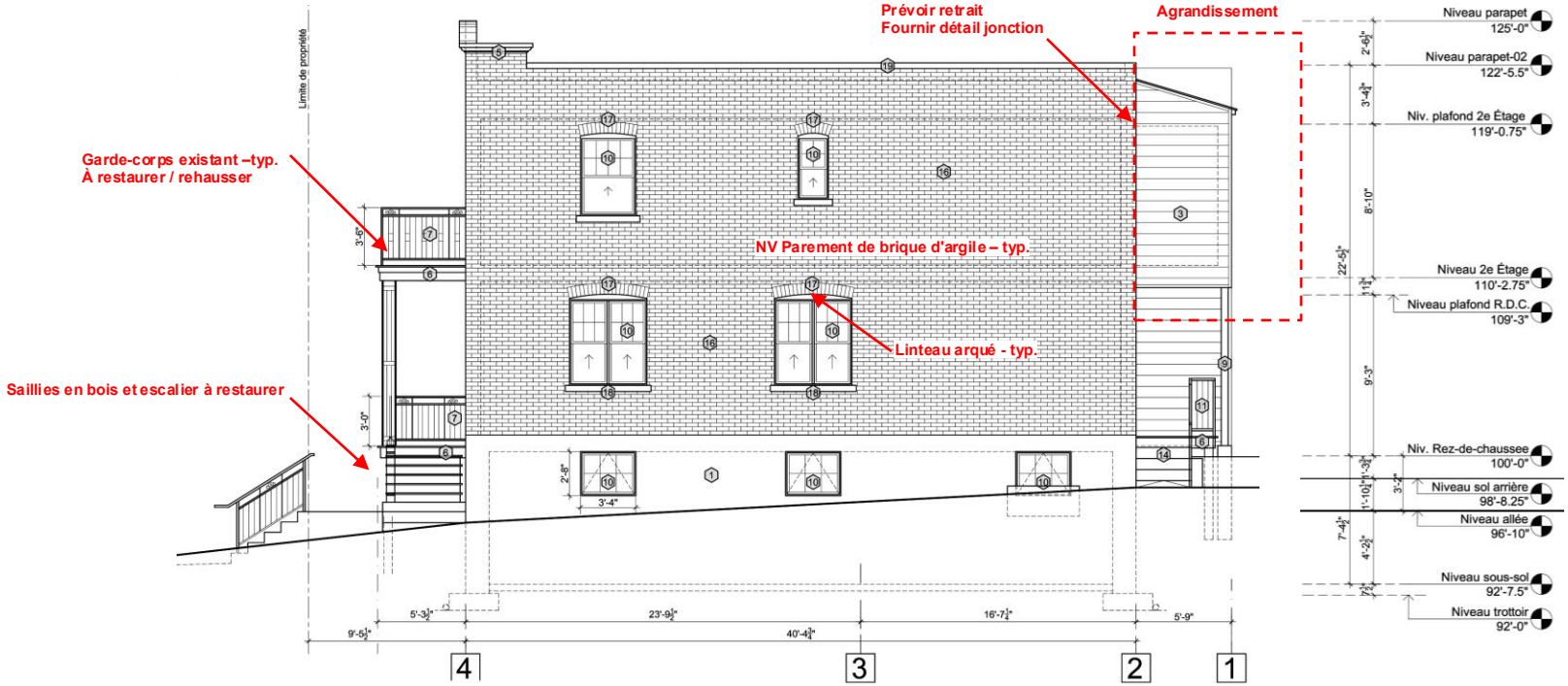


Élévation latérale
Existant/ démolition



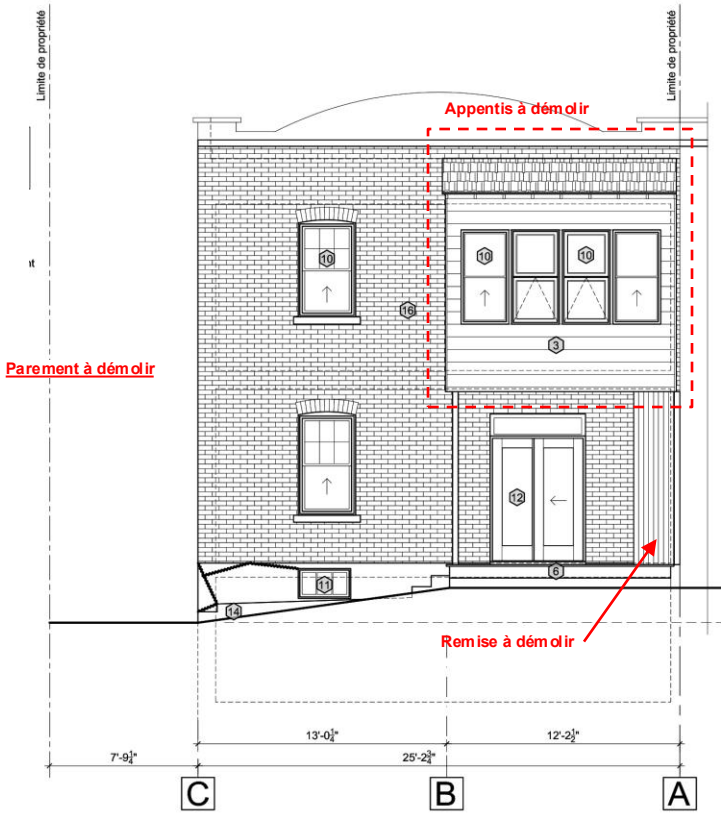
Élévation latérale
Réaménagement proposé

NV OUVERTURES – valider calcul façade de rayonnement

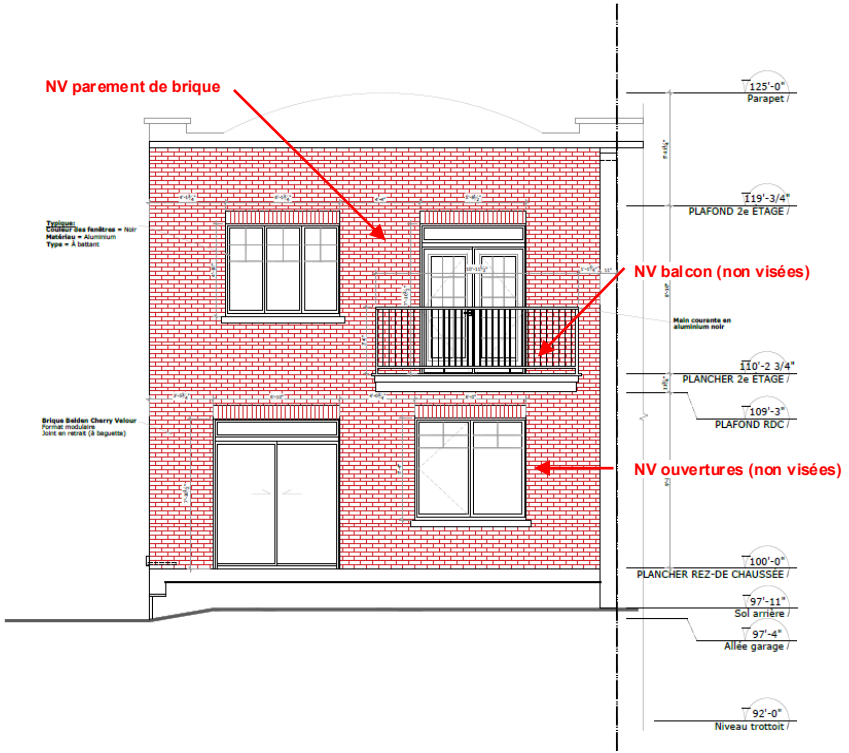


NV OUVERTURES – valider calcul façade de rayonnement

Élévation latérale
Réaménagement proposé



Élévation arrière
Existant/ démolition



Élévation arrière
Réaménagement proposé

3003610839		4133, avenue de Marlowe	SS-C	Travaux de transformation assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Bâtiment unifamilial jumelé - année de construction: 1927
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	O	Le remplacement des parements a été approuvé dans le cadre de la demande #300348984. Les modifications proposées aux ouvertures sur le mur latéral n'altèrent pas l'expression architecturale du bâtiment. La réfection de l'enveloppe et des fondations assurent la pérennité de l'ouvrage et participent à améliorer la performance énergétique du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	X	Le projet est réputé conforme à la réglementation applicable. La démarche vise à régulariser la situation de l'immeuble. N.B. Le permis associé à la demande #3003489847 a été révoqué suite à l'intervention de l'inspecteur au chantier.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	O	Les modifications proposées aux ouvertures n'ont pas d'impact significatif sur le milieu. Le parement de brique proposé intègre certains détails ornementaux caractéristiques des constructions du secteur. Aussi, la réutilisation des éléments en métaux ouvrés existants restaurés (rampes et balustrades) contribue à l'intégration du projet à son environnement.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Le projet conserve l'expression générale de la façade, les caractéristiques des saillies ainsi que du dispositif d'accès au bâtiment; les interventions témoignent de 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 (C) dont la valeur repose sur une certaine unité typologique ainsi que le degré de conservation des constructions. Le projet contribue au maintien des principales caractéristiques architecturales du bâtiment; il assure la pérennité de l'immeuble et participe à une certaine évolution du patrimoine du secteur.
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et formule un avis favorable à la demande.				
			O	

- Considérant que le projet est réputé conforme à la réglementation applicable;
- Considérant que le projet prévoit la restauration des saillies existantes en façade, la réinstallation des garde-corps existants en fer forgé et le maintien du dispositif d'accès original;
- Considérant que les transformations proposées à l'apparence (parement et ouvertures) sont compatibles avec le style architectural du bâtiment;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à l'intégration du projet;
- Considérant que le projet assure la conservation des arbres existants sur le site;
- Considérant que les travaux favorisent le maintien et la pérennité de l'immeuble et améliorent la performance de l'enveloppe;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement au contexte et participe à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

17 décembre 2025

PIIA - 3414-3418 et 3420-3424, avenue Lacombe
Demandes de permis #3003599977 & 3003599979

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La démolition d'un hangar extérieur (escaliers d'issue);
- La rénovation et le réaménagement partiel des logements existants;
- La construction d'un agrandissement en cour arrière sur 3 étages;
- L'ajout de balcons en saillie et la mise à niveau des moyens d'évacuation;
- Aucune modification aux caractéristiques architecturales visibles de la rue.

(*) Les demandes de permis #3003599977 et #3003599979 présentent une portée des travaux similaires et sont ici traitées conjointement.

02 ANALYSE

Immeubles voisins localisés en secteur significatif soumis à des normes C;
En raison de la modification proposée au volume du bâtiment principal, chacune des demandes est assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale de l,arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (RCA22 17379).

03 RECOMMANDATION

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

LOCALISATION



- District de Côte-des-Neiges;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Présence institutionnelle (quartier latin);
- Proximité du métro et des commerces;
- Diversité des types et des styles;
- Arbres matures (sur la rue).

- Triplex jumelés de 3 étages;
- Accès à la cour via une porte cochère;
- Année de construction: c.**1915**

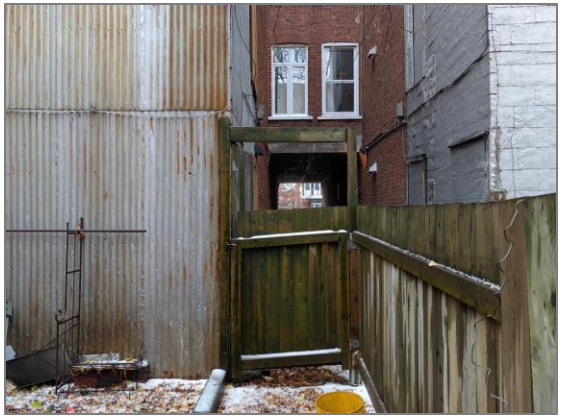




3414-3420, avenue Lacombe
Élévation principale

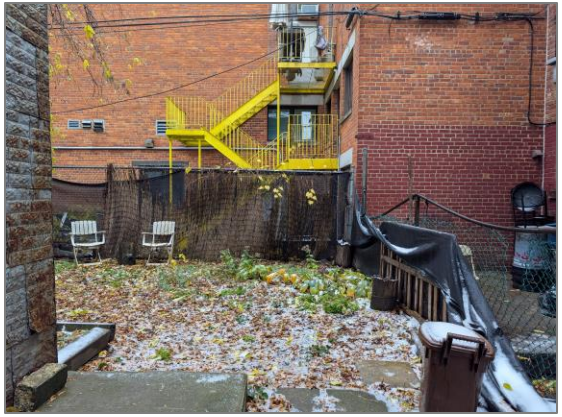
SITUATION ACTUELLE



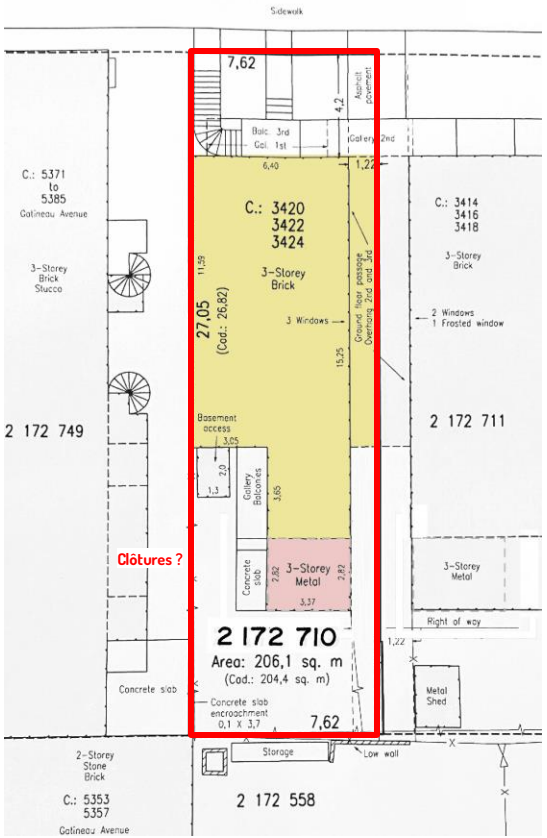




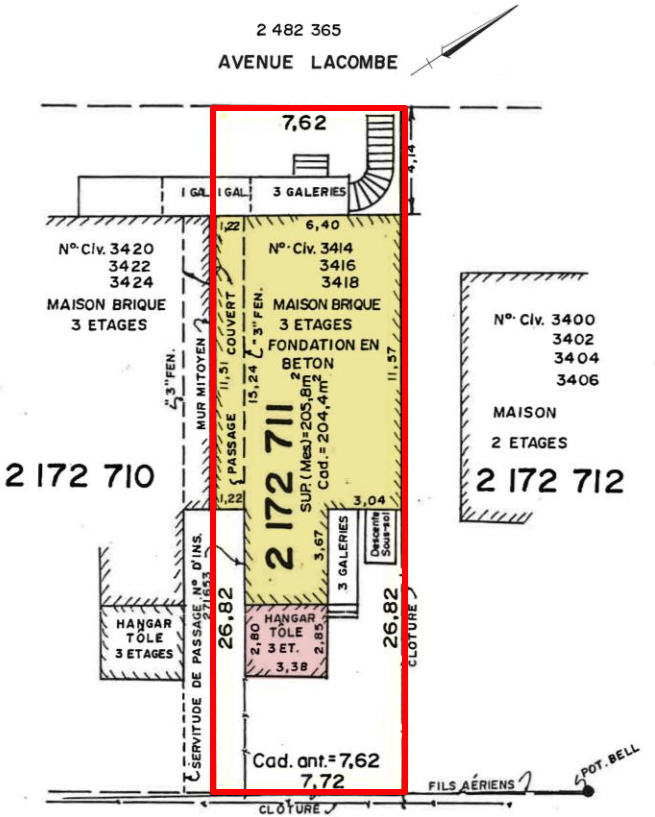








3420-3424, avenue Lacombe
Certificat de localisation



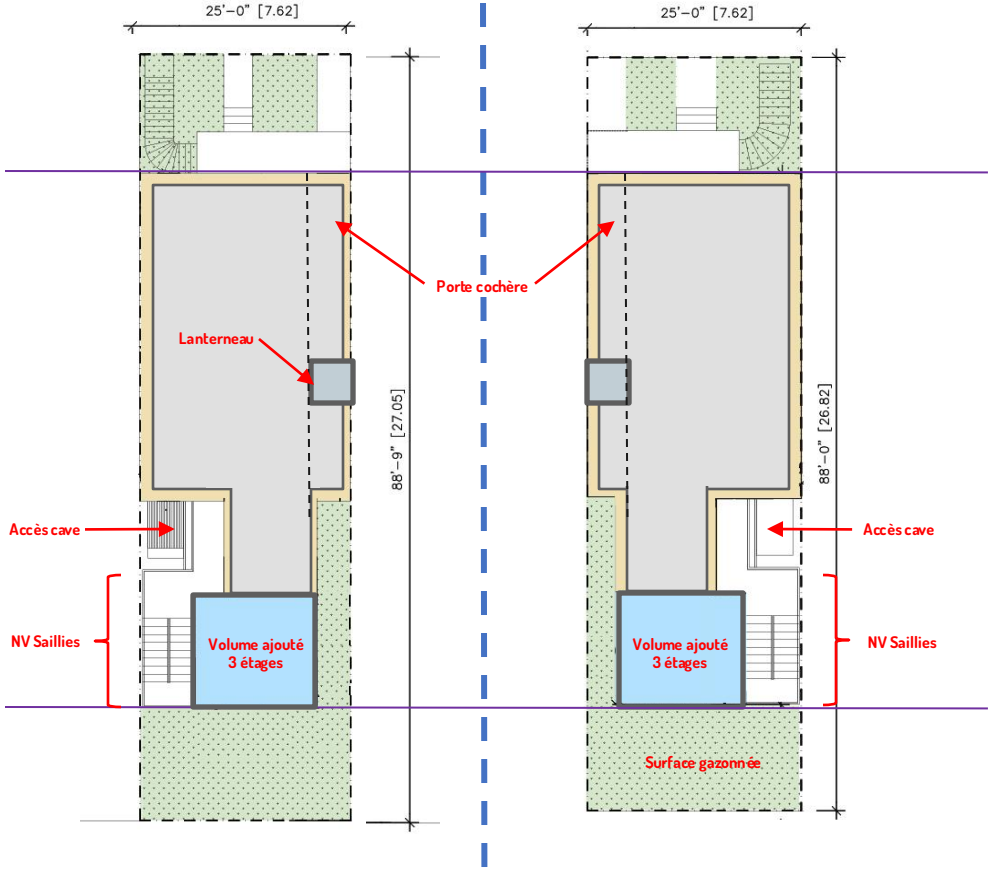
3414-3418, avenue Lacombe
CL (2005)

Zone
0561

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

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.4-7	4 logements et plus	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-

* Implantation et usage actuels dérogatoires



3420-3424, avenue Lacombe
Réaménagement projeté

3414-3418, avenue Lacombe
Réaménagement projeté

Demande de permis
#3003599979

Superficie du lot #2 172 170: 2218 p.c. (206,1 m.c.)

Aire de bâtiment: 1187 p.c. (110,3 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 53,5%
Taux d'implantation projeté: 56,8% (+7%)

Taux de verdissement projeté: +/- 27%
Taux de verdissement minimal: 25%

Demande de permis
#3003599977

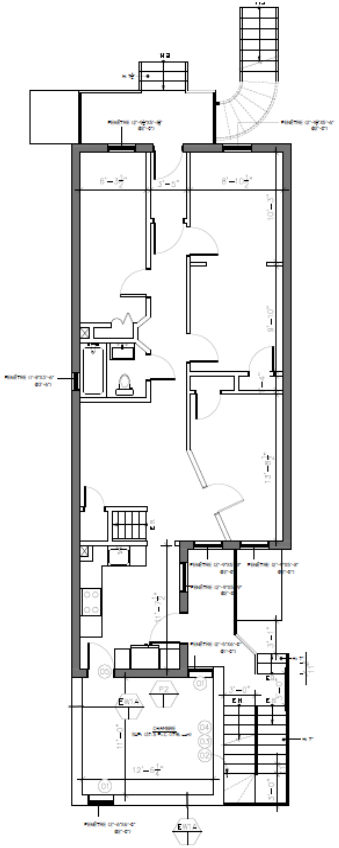
Superficie du lot #2 172 171: 2200 p.c. (204,4 m.c.)

Aire de bâtiment: 1175 p.c. (109,2 m.c.)

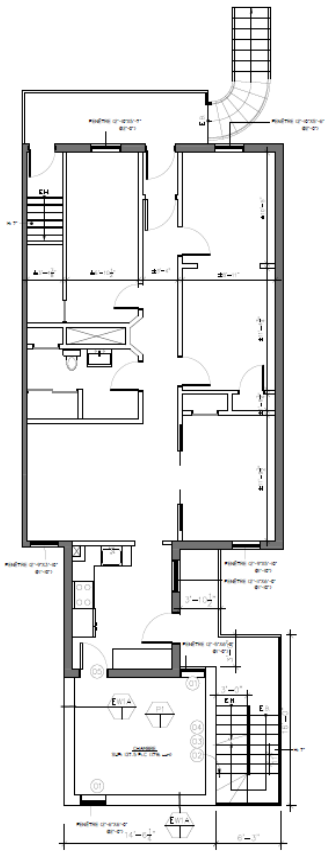
Taux d'implantation actuel: 53,4%
Taux d'implantation projeté: 57,2% (+7%)

Taux de verdissement projeté: +/- 26%
Taux de verdissement minimal: 25%

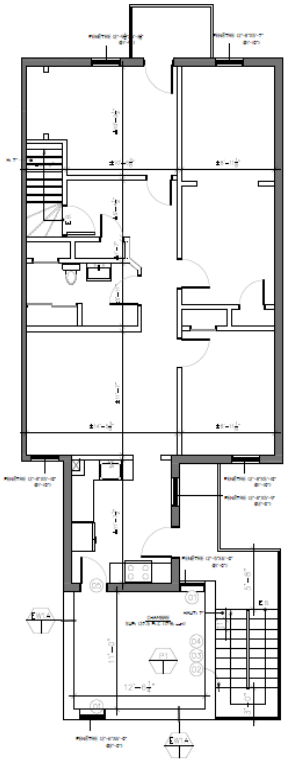
VALIDER CALCULS DES TAUX DE VERDISSEMENT PROJETÉS
Aucun arbre exigé en vertu des normes prévues à l'article 383.



Plan RDC



Plan 2e étage



Plan 3e étage

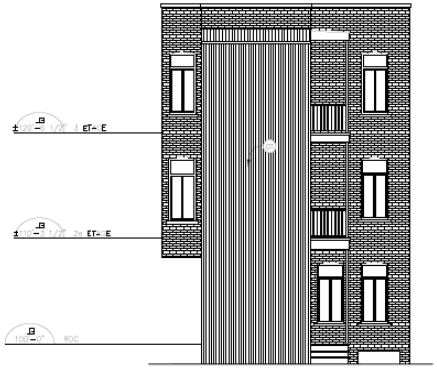
3414-3418, avenue Lacombe
Réaménagement projeté

EW1 MUR EXTÉRIEUR

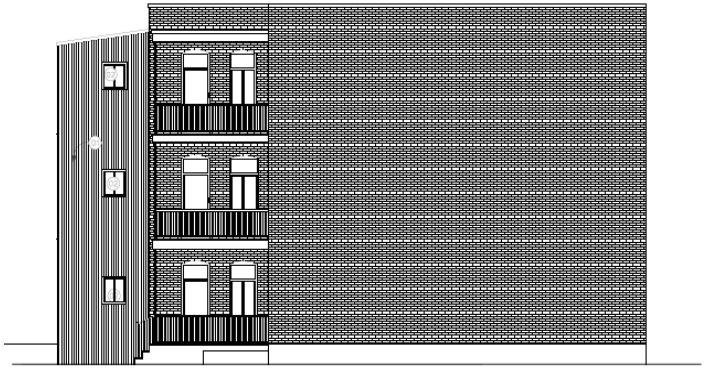
- REVÊTEMENT MÉTALLIQUE EN ALUMINIUM, COULEUR: BLANC. (INSTALLER SELON LES RECOMMANDATIONS DU FABRICANT), PAR MAC METAL ARCHITECTURAL OU ÉQUIVALENT
- 1" ESPACE D'AIR
- ISOLANT RIGIDE EN POLYURÉTHANE EXTRUDÉ 2x1/2" (R-5) AVEC JOINTS CHEVAUCHER 4"
- PARE-AIRE DE TYPE TYVEK, CONTINU AVEC LES JOINTS SCELLÉS
- ¾" CONTREPLAQUÉ HYDROFUGE EXTÉRIEUR
- COLOMBAGE DE BOIS 2"X6" S-P-F NO.1 À 16" C/C (VOIR PLAN INGÉNIEUR STRUCTUREL)
- ISOLANT DE FIBRE DE VERRE EN NATTES DE 6" ÉPAIS (R-24)
- COUPE VAPEUR DE POLYTHYLENE 10 MIL AVEC JOINTS CHEVAUCHER 4"
- FOURRURE DE BOIS 1"X3" @ 16" C/C
- GYPSE ½", JOINTS SCELLES

T1 TOIT

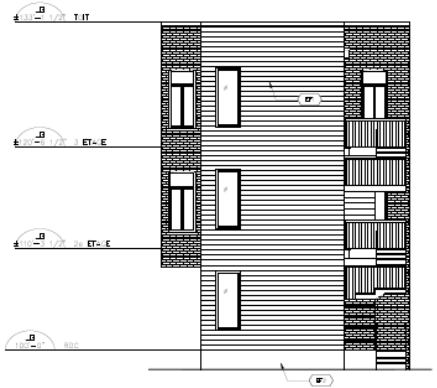
- NOUVELLE MEMBRANE THERMOSOUDÉE BITUMINEUSE MODIFI DE TOIT (AJOUTEZ LES ÉVENTS DE TOIT AU BESOIN. CONSULTEZ UN ENTREPRENEUR EN TOITURE POUR LE MODÈLE ET LE NOMBRE D'ÉVENTS), COULEUR: BLANC
- CONTREPLAQUÉ ¾ " TYPE EXT.
- ESPACE AÉRIEN
- SOLIVES DE BOIS (VOIR PLAN ING.)
- REMPLIR AVEC ISOLANT DE FIBRE DE VERRE EN NATTES (MIN. R-51) OU ISOLANT URETHANE GICLE (MIN. R-51)
- COUPE VAPEUR DE POLYTHYLENE 10 MIL AVEC JOINTS CHEVAUCHER 4"
- FOURRURE DE BOIS 1"X3" @ 16" c/c
- PANNEAU DE GYPSE ½", JOINTS SCELLES



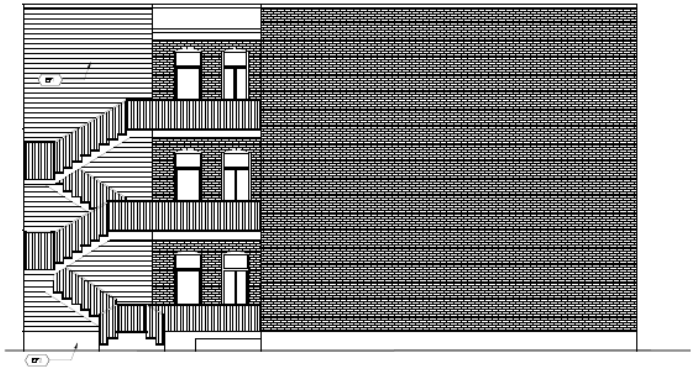
Élévation arrière



Élévation latérale



Élévation arrière



Élévation latérale

3414-3418, avenue Lacombe
Réaménagement projeté

01 NOUVELLE FENÊTRE ISOLÉE, ENERGY STAR (DOUBLE GLAZED) COULEUR TEL QUE EXISTANT

02 NOUVELLE TERRASSE EN ACIER COULEUR: BLANC (VOIR PLAN ING. EN STRUCTURE) & EN FIBRE DE VERRE, COULEUR: GRIS

03 NOUVEAUX ESCALIERS EN ACIER (VOIR PLAN ING. EN STRUCTURE) COULEUR: BLANC

04 NOUVELLE MAIN COURANTE EN ACIER (LA HAUTEUR DES MAINS COURANTES DOIT ETRE D'AU MOINS 32" POUR LES ESCALIERS ET 42" POUR LES PALIERS). COULEUR: BLANC

05 NOUVELLE CADRE / PORTE INTÉRIEURE MODÈLE ET COULEUR AU CHOIX DU CLIENT

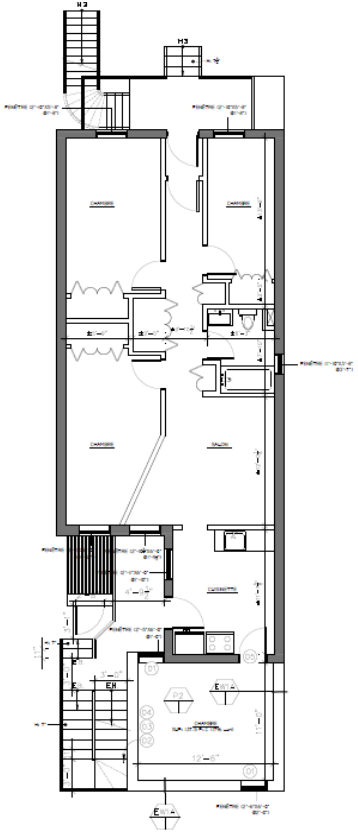
06 NOUVEAU DRAIN FRANÇAIS À RACCORDER AU SYSTÈME D'ÉGOUT

07 LIMITE DE PROPRIÉTÉ

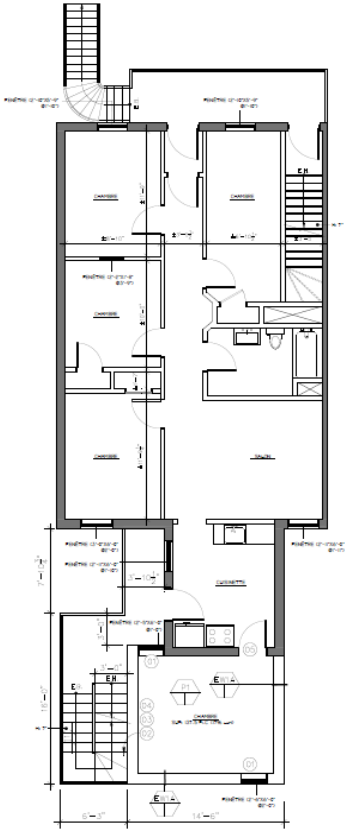
Matériaux de finition extérieure

EF1 REVÊTEMENT MÉTALLIQUE EN ALUMINIUM, COULEUR: BLANC. (INSTALLER SELON LES RECOMMANDATIONS DU FABRICANT), PAR MAC METAL ARCHITECTURAL OU ÉQUIVALENT

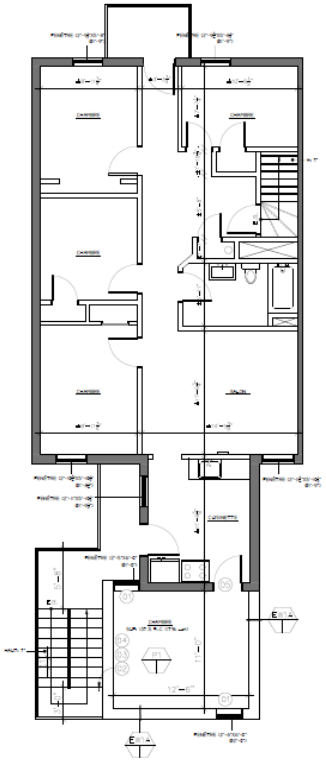
EF2 CRÉPI EN BÉTON



Plan RDC



Plan 2e étage



Plan 3e étage

3420-3424, avenue Lacombe
Réaménagement projeté

EW1 MUR EXTÉRIEUR

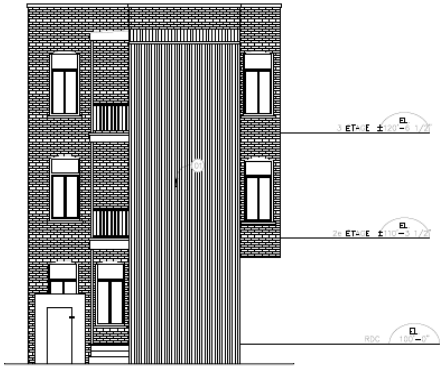
- REVÊTEMENT MÉTALLIQUE EN ALUMINIUM, COULEUR: BLANC. (INSTALLER SELON LES RECOMMANDATIONS DU FABRICANT), PAR MAC METAL ARCHITECTURAL OU ÉQUIVALENT
- 1" ESPACE D'AIR
- ISOLANT RIGIDE EN POLYURÉTHANE EXTRUDÉ 2x1/2" (R-5) AVEC JOINTS CHEVAUCHER 4"
- PARE-AIRE DE TYPE TYVEK, CONTINU AVEC LES JOINTS SCELLÉS
- ¾" CONTREPLAQUÉ HYDROFUGE EXTÉRIEUR
- COLOMBAGE DE BOIS 2"X6" S-P-F NO.1 À 16" C/C (VOIR PLAN INGÉNIEUR STRUCTUREL)
- ISOLANT DE FIBRE DE VERRE EN NATTES DE 6" ÉPAIS (R-24)
- COUPE VAPEUR DE POLYTHYLENE 10 MIL AVEC JOINTS CHEVAUCHER 4"
- FOURRURE DE BOIS 1"X3" @ 16" C/C
- GYPSE ½", JOINTS SCELLES

T1 TOIT

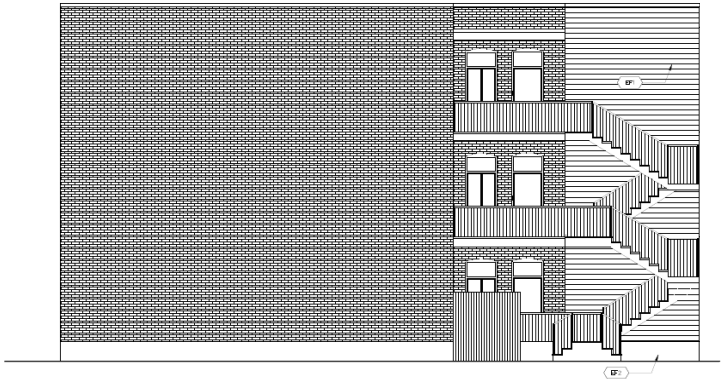
- NOUVELLE MEMBRANE THERMOSOUDÉE BITUMINEUSE MODIFI DE TOIT (AJOUTEZ LES ÉVENTS DE TOIT AU BESOIN. CONSULTEZ UN ENTREPRENEUR EN TOITURE POUR LE MODÈLE ET LE NOMBRE D'ÉVENTS), COULEUR: BLANC
- CONTREPLAQUÉ ¾ " TYPE EXT.
- ESPACE AÉRIEN
- SOLIVES DE BOIS (VOIR PLAN ING.)
- REMPLIR AVEC ISOLANT DE FIBRE DE VERRE EN NATTES (MIN. R-51) OU ISOLANT URETHANE GICLE (MIN. R-51)
- COUPE VAPEUR DE POLYTHYLENE 10 MIL AVEC JOINTS CHEVAUCHER 4"
- FOURRURE DE BOIS 1"X3" @ 16" c/c
- PANNEAU DE GYPSE ½", JOINTS SCELLES



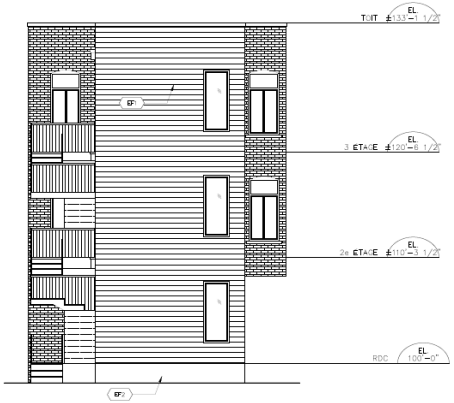
Élévation latérale



Élévation arrière



Élévation latérale



Élévation arrière

3420-3424, avenue Lacombe
Réaménagement projeté

01 NOUVELLE FENÊTRE ISOLÉE, ENERGY STAR (DOUBLE GLAZED) COULEUR TEL QUE EXISTANT

02 NOUVELLE TERRASSE EN ACIER COULEUR: BLANC (VOIR PLAN ING. EN STRUCTURE) & EN FIBRE DE VERRE, COULEUR: GRIS

03 NOUVEAUX ESCALIERS EN ACIER (VOIR PLAN ING. EN STRUCTURE) COULEUR: BLANC

04 NOUVELLE MAIN COURANTE EN ACIER (LA HAUTEUR DES MAINS COURANTES DOIT ETRE D'AU MOINS 32" POUR LES ESCALIERS ET 42" POUR LES PALIERS). COULEUR: BLANC

05 NOUVELLE CADRE / PORTE INTÉRIEURE MODÈLE ET COULEUR AU CHOIX DU CLIENT

06 NOUVEAU DRAIN FRANÇAIS À RACCORDER AU SYSTÈME D'ÉGOUT

07 LIMITE DE PROPRIÉTÉ

Matériaux de finition extérieure

EF1 REVÊTEMENT MÉTALLIQUE EN ALUMINIUM, COULEUR: BLANC. (INSTALLER SELON LES RECOMMANDATIONS DU FABRICANT), PAR MAC METAL ARCHITECTURAL OU ÉQUIVALENT

EF2 CRÉPI EN BÉTON

3003599977 3003599979	Modification au volume: 3414-3418, avenue Lacombe 3420-3424, avenue Lacombe	SS-C	Triplex jumelé (1915)
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	L'agrandissement reprend l'implantation du hangar annexé contenant l'escalier de secours - à démolir. 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	Le volume ajouté reprend les caractéristiques générales des constructions accessoires que l'on retrouve dans les cours.
	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 du corps principal est conservée; les dimensions et le traitement matériel de l'agrandissement permettent de distinguer les époques de construction.
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	N/A	L'agrandissement est implanté en cour arrière; le projet n'a aucun impact sur l'alignement de construction.
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance n'est ici 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.	N/A	La propriété ne présente aucune caractéristique paysagère d'intérêt.
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	N/A	La hauteur typique des bâtiments voisins est de deux ou trois étages. Les constructions du secteur présentent un niveau de conservation inégal.
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	O	Le projet s'implante de manière cohérente avec les bâtiments représentatifs du caractère de la rue.
3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	O	Le projet n'a pas d'impact significatif sur les conditions d'ensoleillement des propriétés voisines.
	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	O	Le projet accentue une relation de vis-à-vis avec les balcons et ouvertures des habitations implantées sur l'avenue Gatineau.
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton.	N/A	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	N/A	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucun éclairage architectural n'est prévu dans le projet.

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

Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1° Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	O	Le projet présente un traitement architectural conventionnel qui peut être associé à celui des constructions accessoires et hangars qui s'élèvaient typiquement en cour arrière des bâtiments 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 revêtement métallique proposé pour le volume est réputé durable et jugé approprié au contexte. **Suggestion:** considérer un profilé corrugué installé à la verticale.
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné.	O	La composition fait usage d'une palette limitée de matériaux qui participe à renforcer la cohérence du projet et à son intégration au bâtiment existant.
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	O	L'agrandissement est compatible avec la configuration proposée des pièces d'habitation et avec l'expression du corps principal.
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	O	Le bâtiment d'origine ne possède pas de caractéristiques architecturales particulières. Le projet permet d'ajouter une chambre à chaque étage et contribue à améliorer la sécurité des moyens d'évacuation.
	f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférablement de celle du bâtiment à agrandir.	N/A	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	N/A	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	O	La disposition proposée des ouvertures répond de l'organisation intérieure du programme et contribue 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	La configuration des balcons reliés aux espaces de séjour n'est pas sensiblement modifiée.
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	O	Le projet prévoit l'installation d'un escalier de secours en métaux ouvrés artisanaux (acier ou aluminium soudé) réalisé sur mesure. **Suggestion:** Rationaliser le dessin de cet escalier en superposant les volées afin d'améliorer l'intégration des saillies.

CRITÈRES DE PIIA (suite)

3003599977 3003599979	Modification au volume: 3414-3418, avenue Lacombe 3420-3424, avenue Lacombe	SS-C	Triplex jumelé (1915)
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 proposé en cour arrière reprend le traitement architectural des constructions typiques du secteur (revêtement léger, escalier en métaux ouvrés, etc.) - voir suggestions.
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	N/A	
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	N/A	Aucune modification au dispositif d'entrée en façade. **Attention!** Assurer la fonctionnalité et la sécurité du parcours d'évacuation (porte cochère).
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	N/A	Aucune modification aux ouvertures en relation avec la rue.
3° Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	O	Le projet met de l'avant des méthodes de construction conventionnelles ainsi que l'utilisation de matériaux de parement réputés durables et appropriés au contexte de l'intervention.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	O	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	N/A	Le projet ne tient pas particulièrement compte de l'orientation solaire.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	N/A	L'orientation, la disposition et les proportions des ouvertures ne justifient pas de dispositif de protection.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	O	Le parement proposé de l'agrandissement est un bardage métallique de couleur blanche. **Suggestion:** considérer tôle corruguée en acier galvanisé ou prépeint - installation à la verticale.
	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 à l'étude est réputé conforme à la réglementation; Il propose un système conventionnel à membrane bicouche élastomère (IRS min. 56). **Suggestion:** considérer toiture à versant revêtue de tôle corruguée en acier galvanisé (ou prépeint) - continuité avec parement.

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; le projet n'a pas d'impact sur la topographie du site.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	O	Le projet conserve les arbres existants 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	L'agrandissement est projeté en cour arrière.
	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	N/A	
2° Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	O	Le projet conserve les arbres existants sur le terrain; La localisation de ces arbres en fond de cour contribue à créer de l'ombrage et à renforcer l'intimité du site.
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	N/A	Le projet ne prévoit aucune nouvelle plantation.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux.	N/A	Le projet ne prévoit aucune nouvelle plantation (si ce n'est que de la pelouse).
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	O	La propriété conserve un taux de verdissement conforme à la réglementation en vigueur (environ 26%). Les dimensions de la cour ne favorisent pas une appropriation au niveau du sol.
	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. **Suggestion**: prévoir plantes grimpantes et écrans végétaux.
3° Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférablement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	N/A	Le dispositif d'entrée principal n'est pas modifié.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	O	Assurer la sécurité et la convivialité du parcours d'évacuation à traveers la porte cochère.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactilement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	N/A	
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférablement située à proximité de l'entrée principale.	N/A	
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	N/A	

- Considérant que le volume ajouté reprend l'emplacement d'un hangar existant et est réputé peu visible depuis la rue adjacente (avenue Maréchal);
- Considérant que le projet contribue à améliorer la sécurité ainsi que l'apparence générale du bâtiment;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes architecturales sélectionnés est en accord avec la valeur de l'immeuble;
- Considérant que la proposition permet de relever le taux de verdissement en conformité avec les normes prévues au Règlement d'urbanisme;
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit et participe à une certaine évolution du patrimoine bâti;

Après étude des documents présentés, la Direction 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:

- Assurer la sécurité et la convivialité du parcours d'évacuation à travers la porte cochère;
- Rationaliser le dessin des escaliers extérieurs d'issue en superposant les volées afin d'améliorer l'intégration architecturale de ces saillies;
- Aux fins de la délivrance du permis, fournir une soumission détaillée d'un entrepreneur spécialisé pour les escaliers et balustrades en métaux ouvrés.

SUGGESTIONS
- Privilégier une toiture en appentis ainsi qu'un revêtement en métal corrugué afin de réinterpréter les caractéristiques typiques des hangars;
- Considérer l'ajout de plantes grimpantes et/ou d'écrans végétaux disposés de manière à améliorer l'intégration paysagère et l'intimité de la propriété.

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **3380, avenue Ridgewood (2 174 929)**

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 abattre 2 arbres sur le terrain du bâtiment multifamilial isolé situé au 3380, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3003609260.

2025/12/17

01 CONTEXTE

Aménagement paysager : en cour arrière, abattre 2 bouleaux blancs.

02 ANALYSE

Immeuble localisé dans le secteur du Mont-Royal et le site patrimonial déclaré du Mont-Royal

Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu des art. 118.1, 122.5.1 et 345.2.
Travaux devant être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).
Critères selon 118.1, 345.2 et 668.

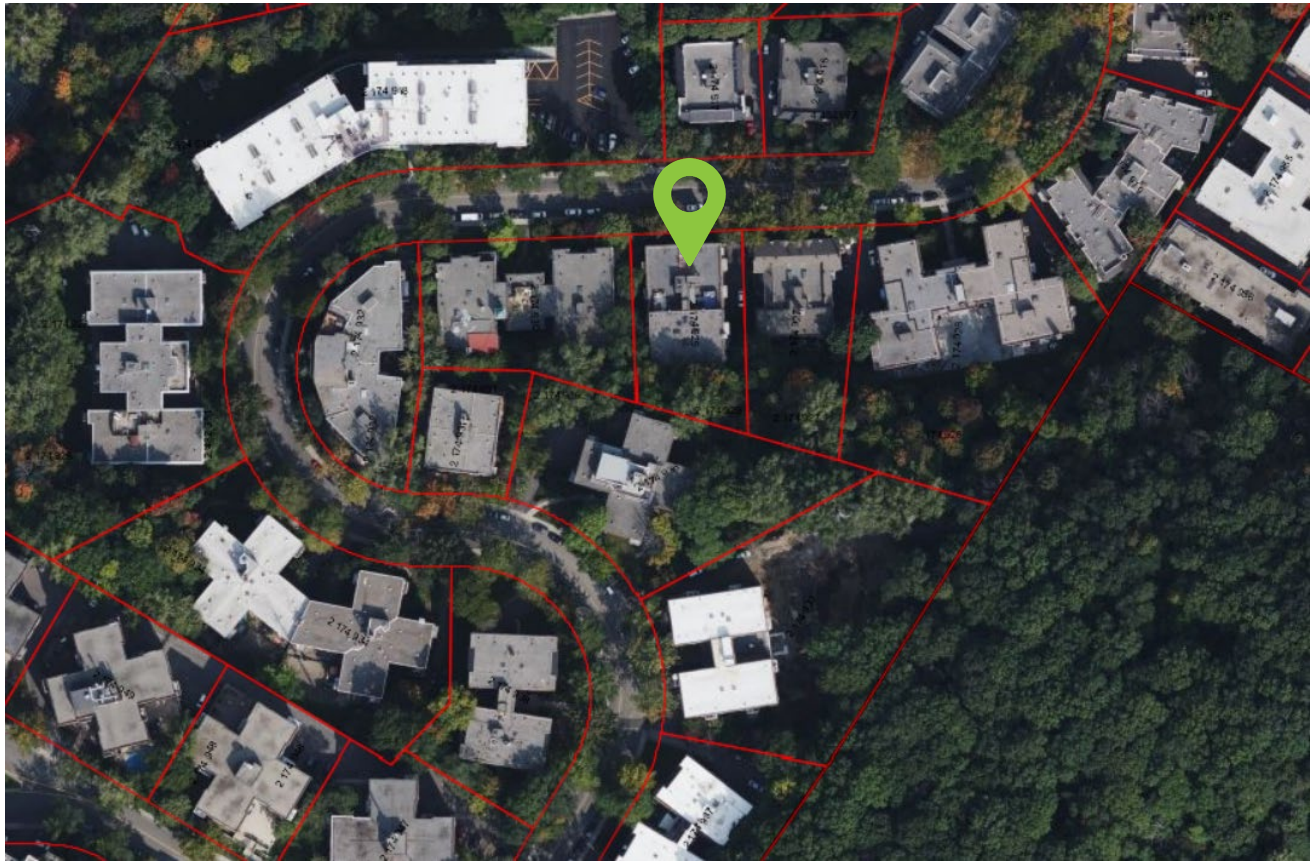
03 RECOMMANDATION

La DAUM est favorable avec conditions.

CONTEXTE

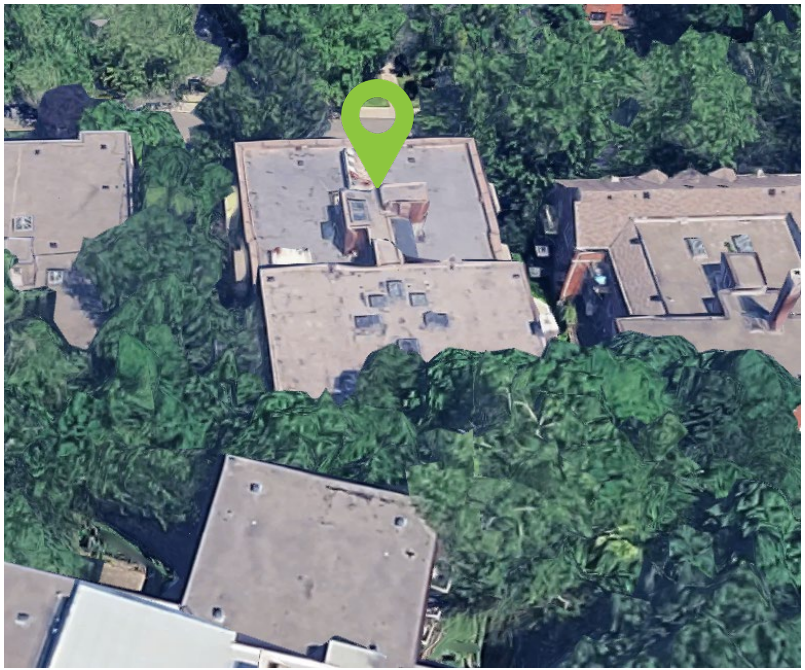
Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

CONTEXTE



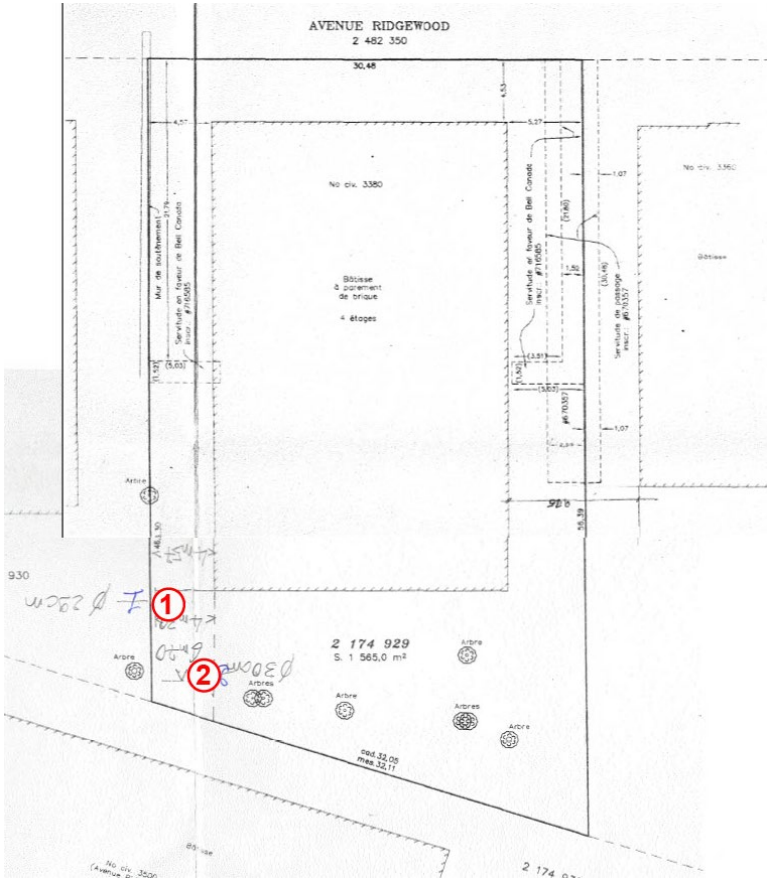
- District: Côte-des-Neiges
- Zonage : 0887
- Site patrimonial déclaré du Mont-Royal
- Secteur du Mont-Royal
- Bois dans l'éco-territoire « Les sommets et les flancs du Mont-Royal »
- Type d'immeuble : Multifamilial
- Année de construction: 1947

CONTEXTE





LOCALISATION DES ARBRES À ABATTRE ET ÉTAT



- D'après le rapport d'inspection en foresterie urbaine, les 2 arbres sont morts et dangereux. Ils sont inclinés vers le bâtiment et les balcons, et présentent un risque de bris et de dommages imminent.





PROPOSITION DE PLANTATION

- Arbres abattus (bouleaux blancs) remplacés par 2 arbres d'une essence indigène au Mont-Royal (bouleaux jaunes).
- Abattage par une coupe au ras du sol.

RECOMMANDATION

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

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis **FAVORABLE** aux conditions suivantes :

— Les arbres abattus doivent être chacun remplacés et ce, par des arbres d'essence(s) indigène(s) au Mont-Royal;

— La Direction de la planification et de la mise en valeur du territoire doit autoriser les travaux en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (p-9.002).

ANALYSE

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

ÉVALUATION DES CRITÈRES - RÈGLEMENT 01-276

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	O	Le projet est conforme à la règlementation en vigueur.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	N/A	
668 3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668 5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	O	Les arbres sont jugés morts ou fortement dépérissants d'après le rapport d'inspection. Ils présentent un risque de bris et dommages imminent.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	O	Tous les arbres abattus seront remplacés, et ce par une essence indigène au Mont-Royal.

ÉVALUATION DES CRITÈRES – RÈGLEMENT 01-276

Article		Critère	Évaluation	Remarques
118.1, al.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	O	Le remplacement des arbres abattus se fait dans le respect des éléments existants et contribue de façon positive au patrimoine paysager.
118.1, al.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	O	Le remplacement des arbres abattus permet de préserver le caractère boisé du secteur.
118.1, al.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	O	Tous les arbres abattus seront remplacés, et ce par une essence indigène au Mont-Royal.
118.1, al.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	O	Le remplacement des arbres abattus permet de préserver le caractère boisé du secteur.
118.1, al.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	O	Aucune surface minéralisée ne sera ajoutée au site.
118.1, al.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	O	Le remplacement des arbres abattus permet de préserver le caractère boisé du secteur.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
345.2, al. 2	1°	L'aménagement paysager doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve. L'aménagement paysager ne doit pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place, ou encore être mis en valeur en accord avec leurs valeurs documentaire et didactique;	O	L'abattage sera réalisé par une coupe à la base du tronc.
345.2, al. 2	2°	l'aménagement paysager doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments du même type;	O	
345.2, al. 2	3°	l'aménagement paysager doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter au bâtiment, au paysage, à la végétation et à la topographie du site ou y être compatible, en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;	O	La zone de plantation n'est pas précisée.
345.2, al. 2	4°	il doit respecter le caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne;	O	
345.2, al. 2	5°	les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;	O	Tous les arbres abattus seront remplacés, et ce par une essence indigène au Mont-Royal.

ÉVALUATION DES CRITÈRES

Article		Critère	Évaluation	Remarques
345.2, al. 2	6°	l'aménagement de trottoirs, murets, patios doit privilégier l'utilisation de matériaux déjà présents sur le terrain ou sur les terrains adjacents, dans la mesure où ces matériaux seraient acceptés comme parement pour le bâtiment;	N/A	
345.2, al. 2	7°	l'aménagement paysager doit respecter ou mettre en valeur les vues entre un espace public le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal, le fleuve et tout élément naturel ou bâti exceptionnel, en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques ou uniques et en tenant compte de la fréquentation des lieux publics (belvédères, voies publiques axiales, institutions, sentiers) d'où elles sont possibles;	O	
345.2, al. 2	8°	un aménagement paysager, prévu dans une cour avant, doit être réalisé en limitant les surfaces utilisées pour l'aménagement d'une aire de stationnement autorisée et des allées de circulation automobile et piétonne. L'aménagement d'une terrasse est autorisé, dans le cas où les autres cours ne sont pas disponibles à cette fin;	N/A	
345.2, al. 2	9°	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale.	O	Tous les arbres abattus seront remplacés.