



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 1939 Clinton - #3002536876

01 CONTEXTE

Objet du dossier

Étudier en révision architecturale, les plans pour approuver la transformation de la façade selon les plans de la décision déléguée: DB183779001

02 ANALYSE

Secteur à normes /

Articles de PIIA : 113,114 et 668

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

CONTEXTE

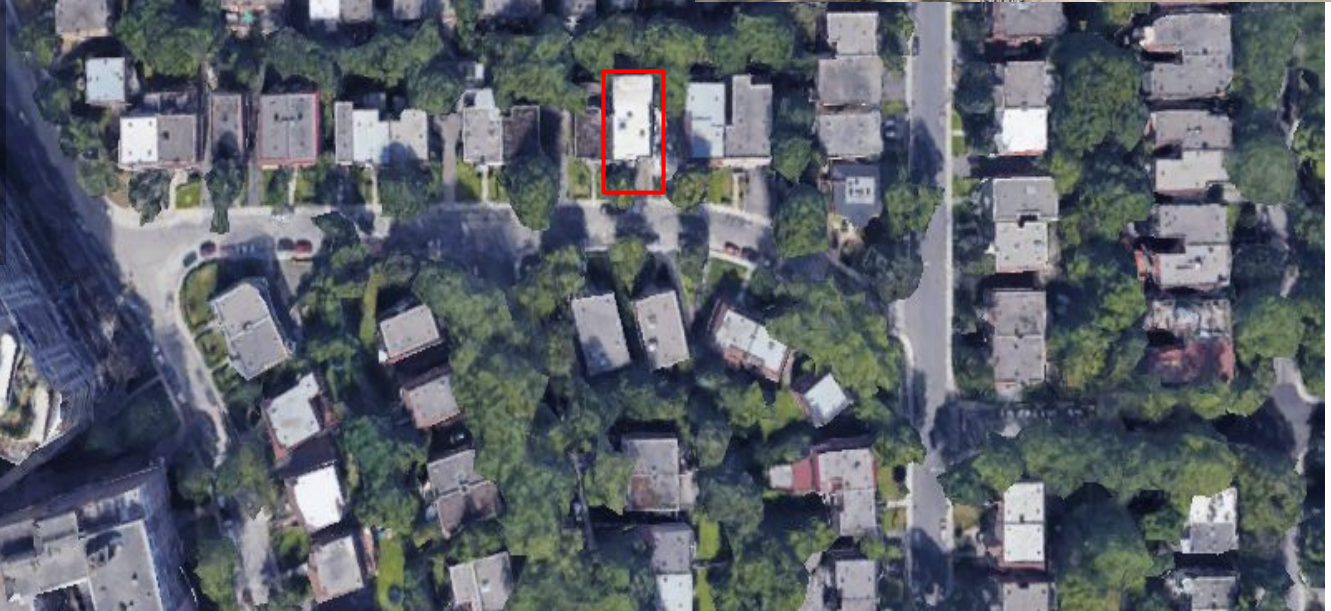
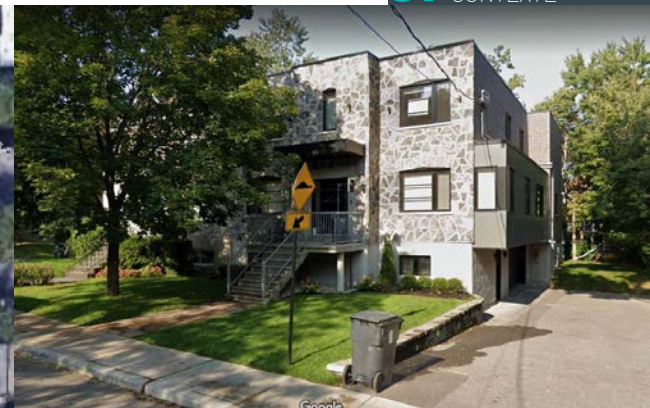
Étudier en révision architecturale (PIIA) les plans pour autoriser la transformation de la façade selon les plans autorisés par la décision déléguée: DB183779001

Démolition du bâtiment : 2018
(Comité de démolition)
Années de construction: 2020

Secteur à normes
Décision déléguée: : DB183779001

Travaux visés par la demande:

- Ajouter une corniche au bâtiment existant





2017 - Transformer le duplex en unifamiliale - Requête 3001318601

2018 - Démolition du bâtiment sans permis - Requête 3001379782

2018 - Demande de démolition autorisée par le comité de démolition - Requête 3001381528

2018 - Projet de remplacement recommandé favorablement par le CCU sans conditions - DB183779001

17 mars 2021 - Recommandation défavorable du CCU à la demande de permis **3002536876**

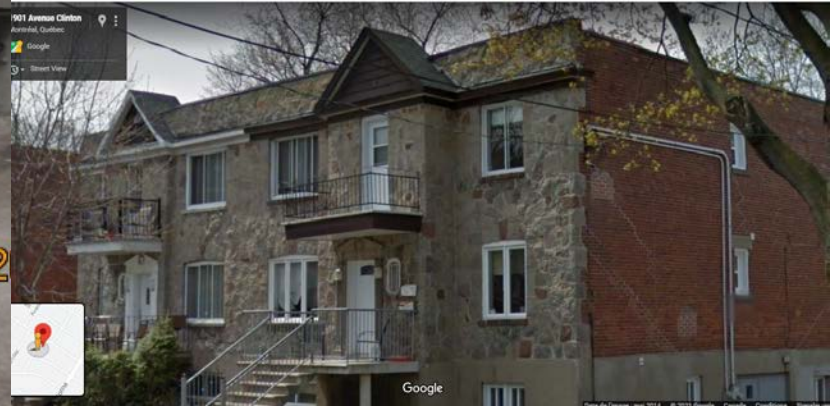


Plans présentés au CCU du 17 mars 2021

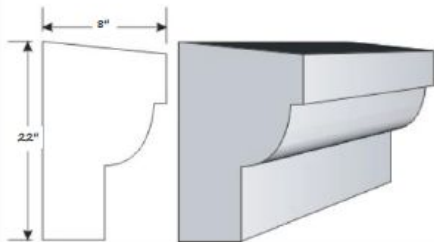


11/11/2

1901 Avenue Clinton
Aurville, Québec
Google
Street View



Revêtement en acrylique noir



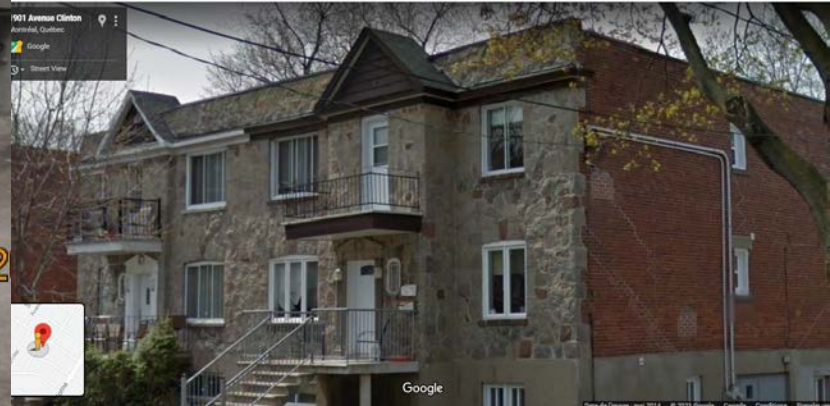
CORNICHE PROPOSÉE | VUE AVANT
OPTION 1





11/11/2

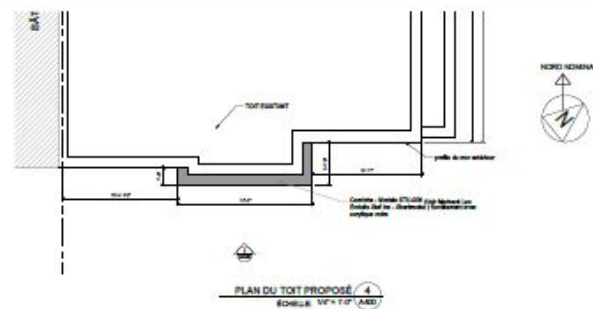
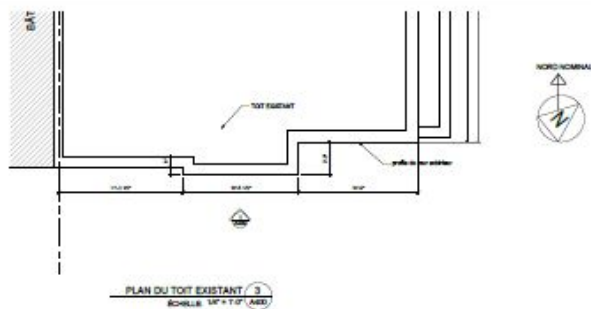
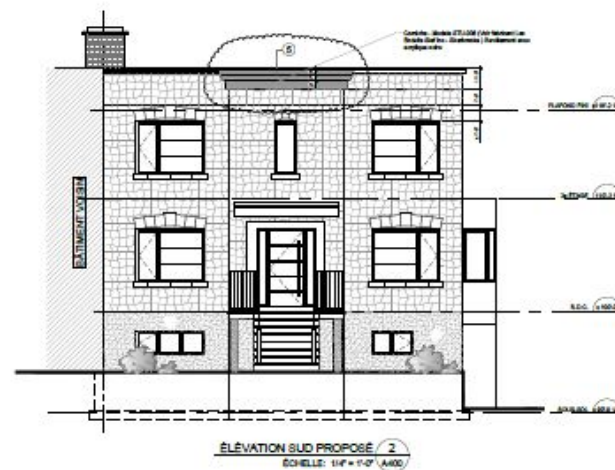
1901 Avenue Clinton
Aurville, Québec
Google
Street View



Éxistant



Proposé



#dossier	# adresse	SS-?	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106	
référence critère	#	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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La corniche proposée souligne, sobrement, le couronnement de la façade qui est en saillie par rapport au corps principal et est compatible avec le style architectural du bâtiment
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le traitement architectural sobre de la corniche respecte l'architecture général du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	La proposition est conforme aux orientations, en matière d'aménagement, d'architecture et de design
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Sur le plan architectural, la corniche s'intègre au style du bâtiment
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet de transformation ne contribue pas de façon significative à la mise en valeur du patrimoine architectural

- Considérant que la démolition du bâtiment a été autorisée en fonction d'un projet de remplacement qui devait reprendre les caractéristiques d'origine du bâtiment ;
- Considérant qu'il n'est pas possible de reprendre les caractéristiques d'origine sans démolir la façade principale ainsi que le volume intérieur du bâtiment (structure, hauteur des planchers, etc.);
- Considérant que la nouvelle proposition vise à tirer le meilleur parti du caractère du bâtiment construit.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est **conforme** aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE**

MERCI

Caractéristiques architecturales	Origine	Autorisé DB183779001	Construit	Proposé
Fronton	Lié à l'avant-corps	Reproduire le fronton d'origine	Aucun fronton	Appliquer un fronton sur le mur de la façade (non lié à l'avant-corps)
Entablement	Entablement plus étroit en raison du fronton déposé sur l'avant-corps	Reproduire l'entablement d'origine	Entablement plus espacé, puisque l'avant corps est construit à la même hauteur que le bâtiment	Maintenir l'entablement existant
Linteaux au 2e étage	Linteaux assimilé à l'entablement	Reproduire les linteaux d'origine	Linteaux en arc en pierre	Maintenir les linteaux en pierre
Fenêtres	Fenêtres à battant (rapport 1:2)	Fenêtres à battant	Fenêtres fixes et une section à battant	Maintenir les fenêtres existantes
Porte	Porte et fenêtre en ogive	Porte avec panneaux latéraux fixes	Modèle de porte modifié	Maintenir la porte existante

Caractéristiques architecturales	Origine	Autorisé DB183779001	Construit	Proposé
Fronton	Lié à l'avant-corps	Reproduire le fronton d'origine	Aucun fronton	Appliquer un fronton sur le mur de la façade (non lié à l'avant-corps)



Façade proposée



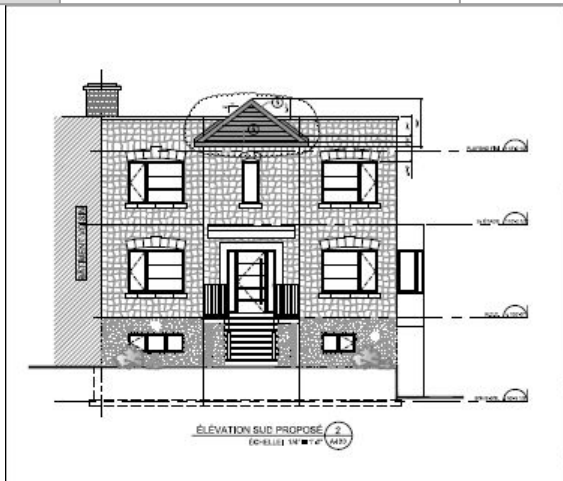
Latérale proposée



DB183779001

TABLEAU COMPARATIF - ENTABLEMENT ET LINTEAUX

Caractéristiques architecturales	Origine	Autorisé DB183779001	Construit	Proposé
Entablement	Entablement plus étroit en raison du fronton déposé sur l'avant-corps	Reproduire l'entablement d'origine	Entablement plus espacé, puisque l'avant corps est construit à la même hauteur que le bâtiment	Maintenir l'entablement existant
Linteaux au 2e étage	Linteaux assimilés à l'entablement	Reproduire les linteaux d'origine	Linteaux en arc en pierre	Maintenir les linteaux en pierre



Façade proposée



DB183779001

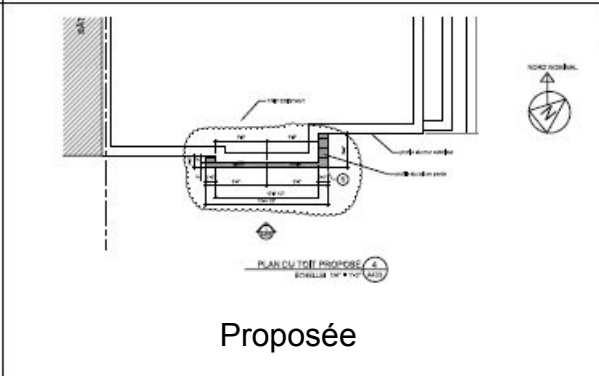
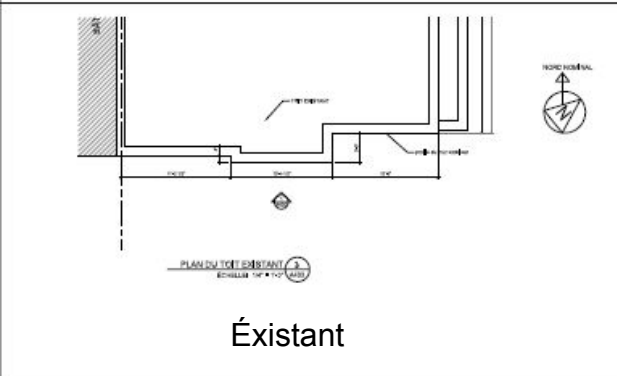
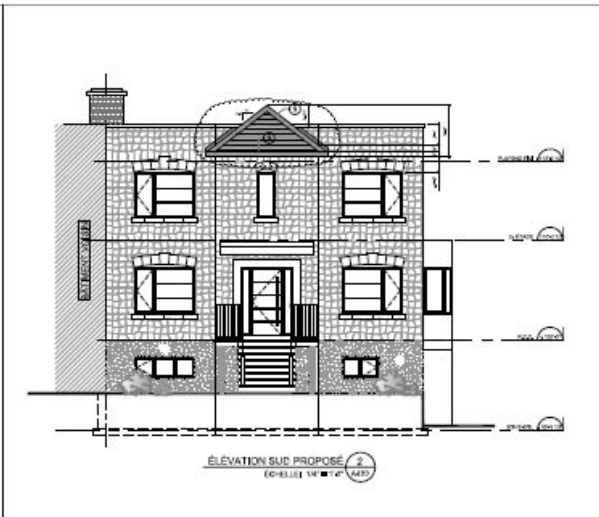
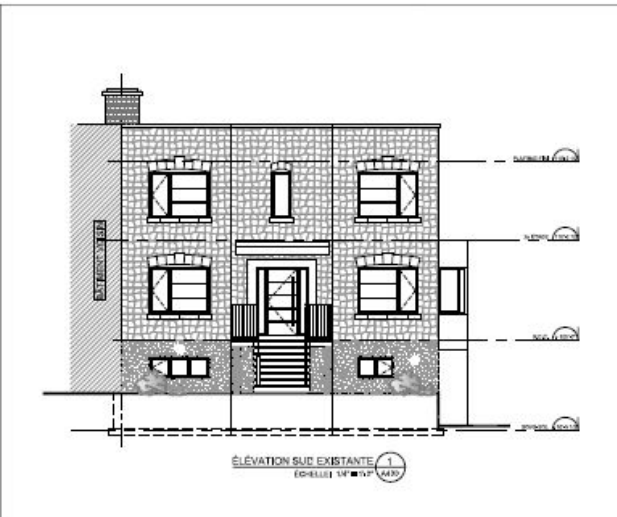
Caractéristiques architecturales	Origine	Autorisé DB183779001	Construit	Proposé
Fenêtres	Fenêtres à battant (rapport 1:2)	Fenêtres à battant	Fenêtres fixes et une section à battant	Maintenir les fenêtres existantes
Porte	Porte et fenêtre en ogive	Porte avec panneaux latéraux fixes	Modèle de porte modifié	Maintenir la porte existante



Façade proposée



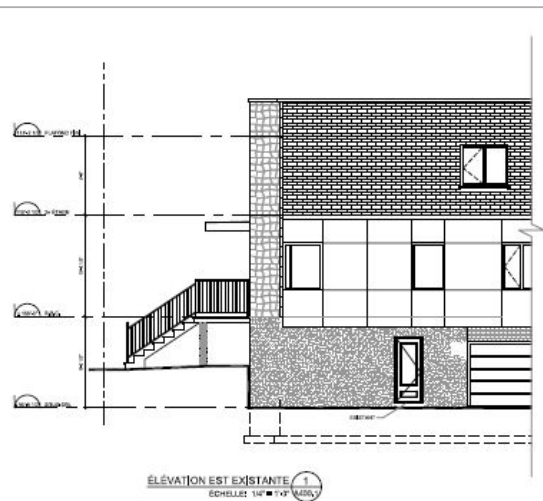
DB183779001



DB183779001

Caractéristique d'origine à corriger

- Fronton
- Entablement
- Linteau en pierre
- Modèle des fenêtres
- Modèle de porte



Existant



Proposée



DB183779001

Caractéristique d'origine à corriger

- Fronton
- Entablement
- Linteau en pierre
- Modèle des fenêtres
- Modèle de porte



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 13 octobre 2021

**PIIA - Réfection des saillies en façade
3500-3502, avenue Belmore**

**Campus Loyola de l'université de Concordia
Demande de permis #3002924114**

01

CONTEXTE

Suite à des travaux d'étanchéisation des fondations :

Réfection des saillies au rez-de-chaussée et à l'étage sur la façade avant selon les mêmes dimensions que l'actuel :

- Remplacement des garde-corps et rampes de l'escalier couleur noir par des garde-corps et rampes en acier noir selon le même aspect que l'actuel.
- Remplacement du plancher de bois par un plancher en composite embouveté.

02

ANALYSE

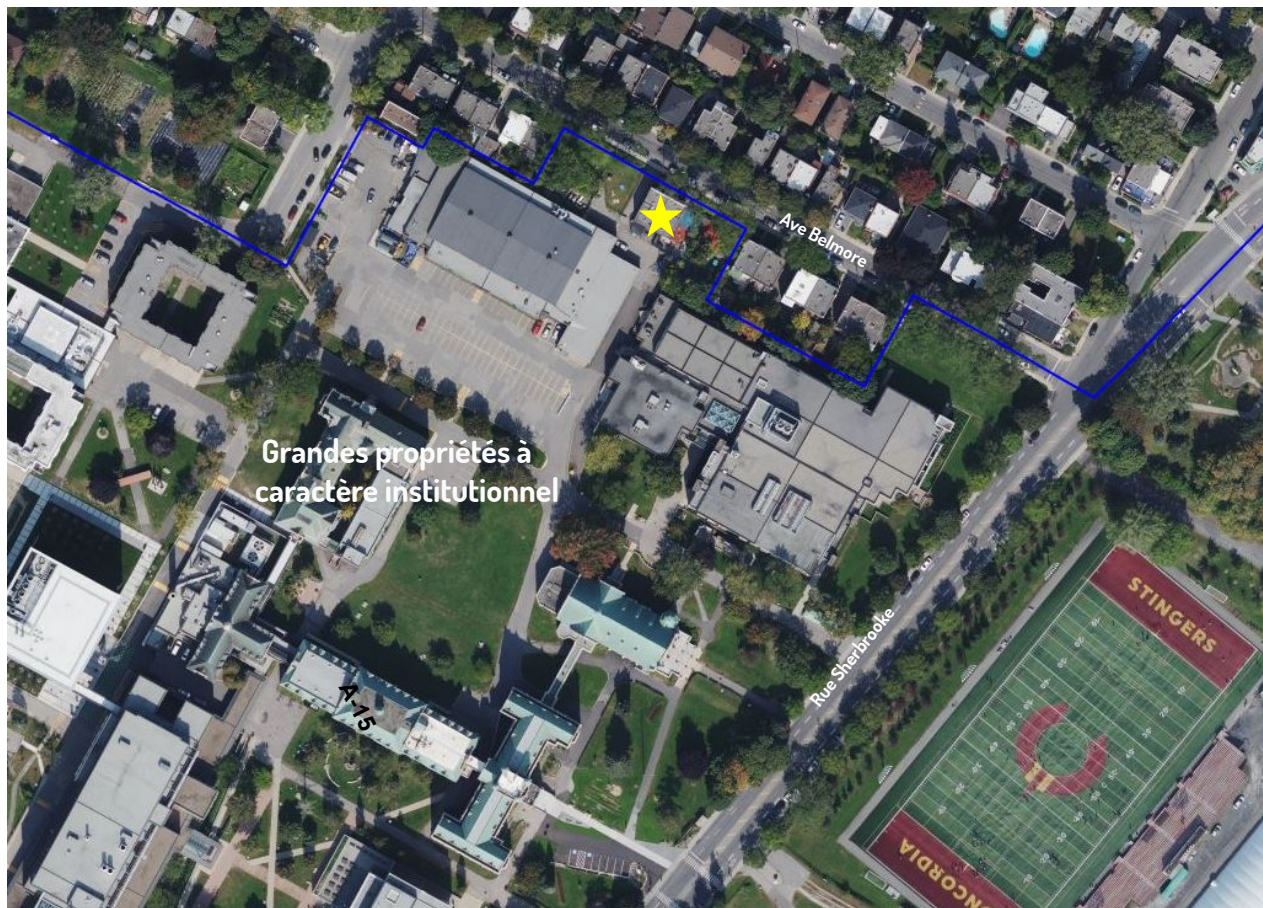
Bâtiment faisant partie d'un ensemble désigné comme Grande propriété à caractère institutionnel (GPCI);

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 113, 114, 118.8 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



Grandes propriétés à
caractère institutionnel

Désignation au Schéma
d'aménagement et de développement
de l'agglomération de Montréal et au
Plan d'urbanisme de Montréal :
Grande propriété à caractère
institutionnel

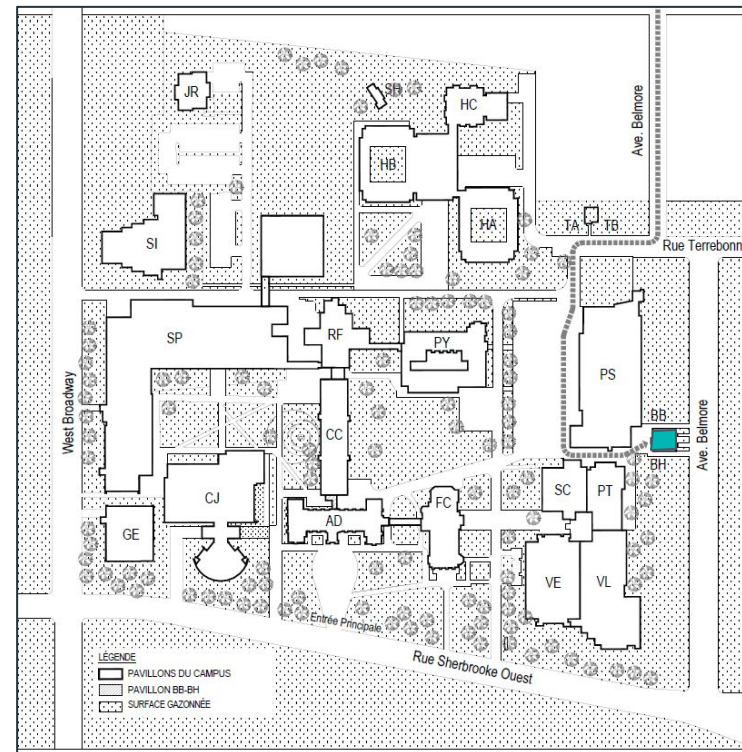
Statut en vertu de la Loi sur le
patrimoine culturel : Aucun



PAVILLON BB-BH FAÇADE OUEST

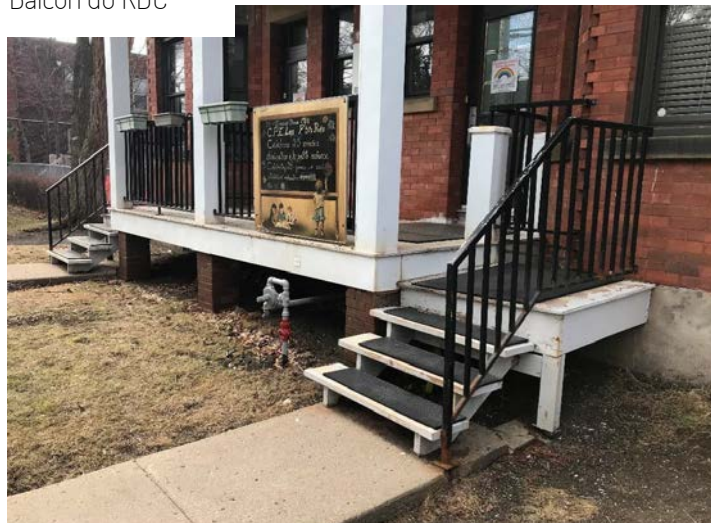


PAVILLON BB-BH FAÇADE SUD



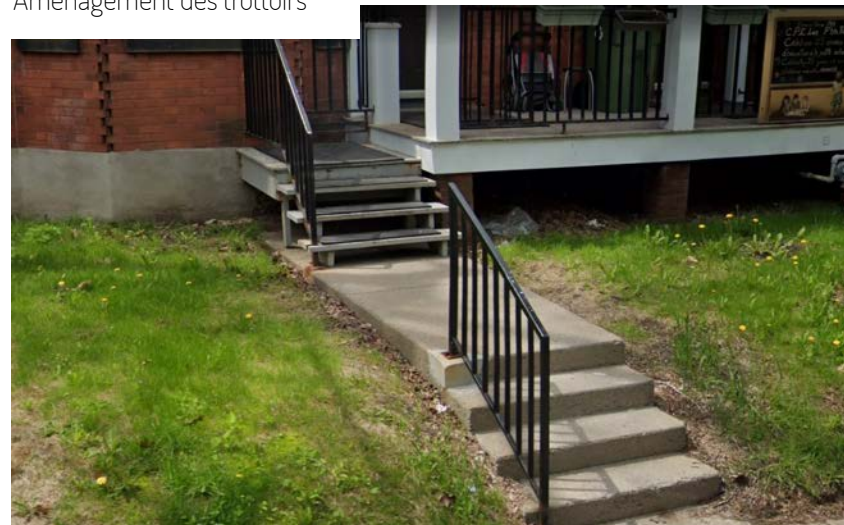
Centre de la petite enfance : Les P'tits Profs

Balcon du RDC



1. Reconstruire la structure du balcon à l'aide de pieux vissés et recouvrir les pieux à l'aide des anciennes briques de manière que la portion hors-sol soit tel que l'existant.
2. Reconstruire la structure du balcon et des escaliers tel quel en bois traité.
3. Reconstruire le plancher du balcon en planches de bois composite.
4. Remplacer le garde-corps existant par un nouveau garde-corps en acier noir tel que l'existant (acier peint en noir).

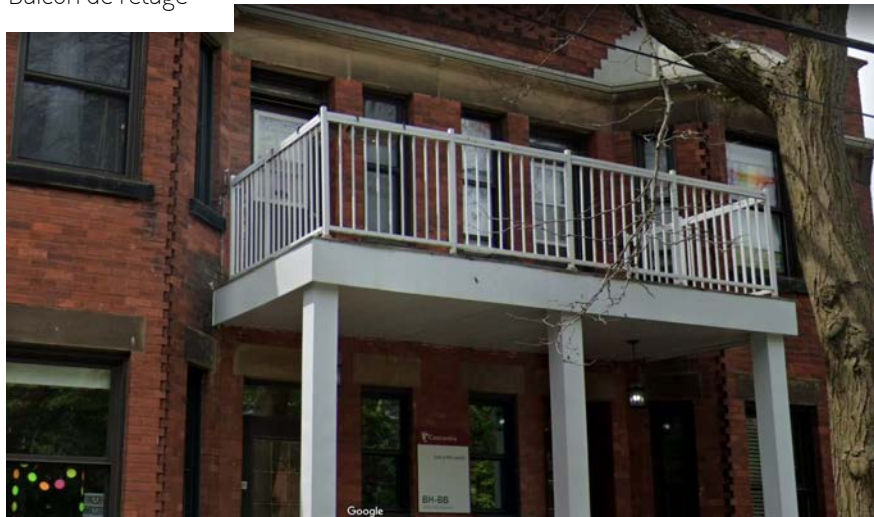
Aménagement des trottoirs



1. Reconstruire les trottoirs menant aux escaliers jusqu'au-dessous du balcon. Le trottoir servira de base aux extrémités du balcon.
2. Remplacer la rampe des escaliers menant au trottoir par une nouvelle rampe en acier noir tel que l'existant (acier peint en noir).

Les dimensions du perron demeurent inchangées.

Balcon de l'étage



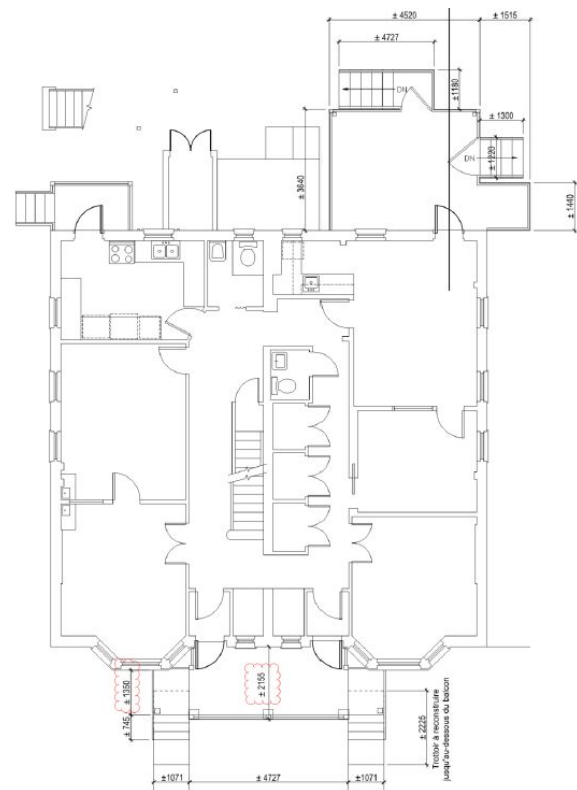
1. Reconstruire la trame structurale du balcon.
2. Caper les poteaux de soutènement et les poutres de rives d'aluminium blanc.
3. Couvrir le dessous du balcon d'un soffite blanc perforé.
4. Utiliser un revêtement de plancher en bois composite
5. Réinstaller le garde-corps d'aluminium (blanc) existant.



Duxx Bak Dekk
Système de planche de composite embouteté.

Couleur : Chêne foncé

Les dimensions du balcon demeurent inchangées.



Dimensions existantes.
Mêmes dimensions
pour nouveaux balcons

- Considérant que l'intervention conserve le style des composantes existantes et est compatible avec l'expression de la façade;
- Considérant que le projet assure la pérennité des saillies;
- Considérant que les travaux visés n'altèrent pas sensiblement l'expression du bâtiment et n'ont pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion;
- Considérant que la qualité des composantes architecturales sélectionnées favorise une intégration adéquate au contexte et contribue à l'évolution du cadre bâti;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113, 114, 118.8 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.

#dossier # 3500-3502 avenue Belmore		GPCI		
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;		Les transformations proposées sont en accord avec la fonction et la valeur patrimoniale de l'immeuble
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;		Bonne intégration de la proposition avec le bâtiment
118.9	1°	respecter les caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;	N/A	Aucune intervention à l'implantation ou aux volumes du bâtiment
118.9	2°	respecter les caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment;		Les saillies sont refaites tel que l'existant
118.9	3°	assurer la conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;		Les saillies sont refaites tel que l'existant, les balcons ont les mêmes dimensions, les garde-corps et rampes en acier noir.
118.9	4°	assurer l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;	N/A	
118.9	5°	protéger les perspectives et les percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;	N/A	
118.9	6°	assurer la mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;		Les aménagements sont refaits tel que l'existant
118.9	7°	favoriser un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.	N/A	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Le projet est conçu dans le respect des objectifs de mise en valeur du patrimoine
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		L'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion Les matériaux retenus sont des matériaux que nous retrouvons dans l'environnement immédiat et qui sont adéquats pour la fonction du site
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;		Contribue à maintenir le patrimoine architectural du secteur
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114, 118,8 et 668 du titre VIII (PIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			N/A	



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

Dérogation mineure - Lot 6 405 019 du Cadastre du Québec (2161-2167, 2175, et 2177- avenue
de Melrose) - # 3003050768

01 **CONTEXTE**

Étudier une demande de dérogation mineure relativement à la largeur d'une voie d'accès menant à une aire de stationnement pour le bâtiment projeté sur le lot 6 405 019 du Cadastre du Québec (2161 avenue de Melrose, -2167, 2175, et 2177- avenue de Melrose) - Demande de permis de construction : 3003054495

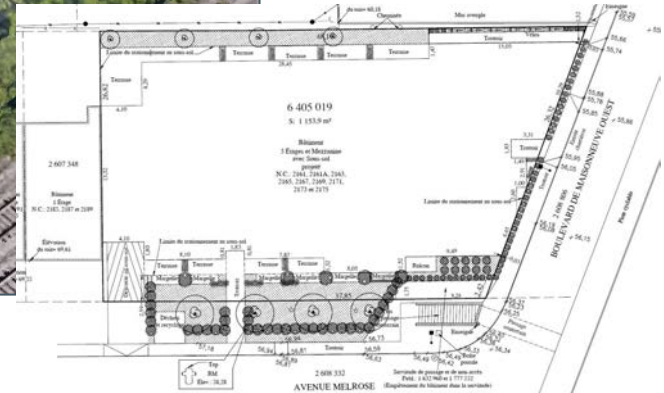
02 **ANALYSE**

En vertu des conditions énumérées au Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

03 **RECOMMANDATION**

Favorable

Suite à une décision de
démolition rendue par le
Comité de démolition le 9 juin
2021



SOMMAIRE DU PROJET

Statistiques générales	
Nombre d'étage :	Proposé : 3 Maximal : 3
Nombre de logement :	41 logements
Stationnement automobile :	14
Stationnement vélo :	41



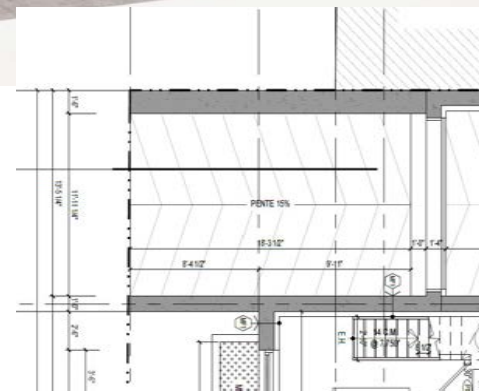
DÉROGATION MINEURE

Cette dérogation mineure permettrait d'autoriser pour la construction d'un bâtiment résidentiel, l'aménagement d'une voie d'accès à double sens menant à une aire de stationnement d'une largeur de 3,64 m, malgré l'article 573.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui prescrit une largeur minimale de 5,5 m.

Largeur de la voie d'accès

L'étude de circulation estime un faible débit véhiculaire lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement.

Des feux de circulation actionnés par des boucles de détections permettront de détecter les véhicules arrivant ou passant par un certain point.



Avis préliminaire : 17 mars 2021

Le CCU recommande d'inclure à la proposition un système de feux de circulation pour assurer la fluidité des véhicules lors de l'entrée et de la sortie du stationnement.

**EQUIPEMENT POUR QUAIS**

Feux Stop & Go DEL pour quais

Équipement de signalisation pour les quais de chargement et déchargement à la sécurité des chauffeurs de camions et le personnel sur le quai.

- Un système d'alarme optique efficace et sensible qui évite les risques d'accidents
- Établit une ligne de communication claire entre les chauffeurs et le personnel sur le quai
- Facile à installer et à entretenir, sans câbles, sans fils, sans batterie, sans alimentation électrique
- Plus profonde l'alarme que la plupart des feux de quai
- et qui empêche d'endommager les feux Stop & Go
- Visibles anti-éblouissement intégrés pour améliorer la visibilité
- Tous les messages conformes aux normes établies pour les bâtiments
- Utilisation sans fil à l'extérieur et à l'intérieur
- Dimensions 5,8" x 3,1" x 3,1" - 15,24" x 7,87" x 7,87" - Diamètre du verre : 4,14"
- Produit certifié pour la vente au Canada par un organisme de certification accrédité
- Modèle 216 pour l'alarme simple, 616 pour le duo

Utilise 80% moins d'énergie

Idéal pour tous véhicules, pour indiquer les endroits dangereux ou pour un contrôle en usine

Modèle	216	616	Description	Alimentation
216	216	216	Longue portée - alarme simple	12V
616	616	616	Longue portée - alarme double	12V

Systèmes de contrôle de la circulation

Le système TCS 3000 permet de contrôler la circulation des véhicules dans les zones de chargement et de déchargement. La sécurité est assurée par une communication claire entre les chauffeurs de camions et le personnel sur le quai.

USAGES

- Contrôle de l'accès aux emplacements de chargement/déchargement
- Service au client et gestion de la circulation
- Alerte des employés et des conducteurs de tous dangers

CARACTÉRISTIQUES

- Lumière LED qui offre une visibilité de 100 m
- Lumière LED qui offre un éclairage de haute qualité sans éblouissement
- Utilise 30% moins d'énergie que les systèmes à incandescence conventionnels
- Les luminaires LED sont protégés contre les chocs, les vibrations et les intempéries, et offrent un rendement énergétique élevé
- Sans besoin d'entretien, aucun besoin de remplacer les ampoules ou les verres
- Sans risque de brûlure, de gel, de chute ou de choc

SPECIFICATIONS

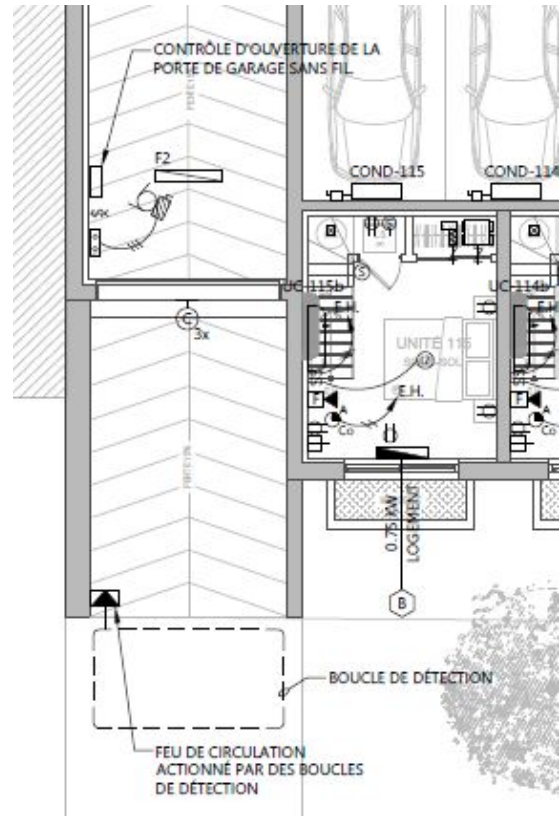
- Gamme de température pour l'usage et le stockage -40°C à 80°C
- Fils encastrés à l'intérieur du panneau qui protègent
- Les luminaires sont étanches, sans fil, sans batterie
- Chaque appareil est protégé par un couvercle en acier inoxydable
- Tous les modèles sont conçus pour une installation facile

Modèle	216	616	Description	Alimentation
216	216	216	Longue portée - alarme simple	12V
616	616	616	Longue portée - alarme double	12V

TCS 3000 SURE-DOCK

- Gamme de température pour l'usage et le stockage -40°C à 80°C
- Fils encastrés à l'intérieur du panneau qui protègent
- Les luminaires sont étanches, sans fil, sans batterie
- Chaque appareil est protégé par un couvercle en acier inoxydable
- Tous les modèles sont conçus pour une installation facile

Modèle	216	616	Description	Alimentation
216	216	216	Longue portée - alarme simple	12V
616	616	616	Longue portée - alarme double	12V



Article 3	Conformité	Commentaires
a) Supprimé	S.O.	S.O.
b) l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;	Oui	La largeur de la voie d'accès de 5,5 m prescrite au règlement cause un préjudice sérieux au demandeur puisqu'elle requiert des aménagements peu adaptés à la typologie du projet proposé;
c) la demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;	Oui	La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme
d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaire des immeubles voisins, de leur droit de propriété;	Oui	La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
e) Supprimé	S.O.	S.O.
f) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi	S.O.	Les travaux n'ont pas encore débutés

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- **Considérant que** : La dérogation étudiée respecte les conditions d'autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures tel que le respect des objectifs du plan d'urbanisme;
- **Considérant que** : L'étude d'impact sur la circulation produite par Aristomen Anéziris en date du 27 octobre 2020, prévoit un faible débit véhiculaire généré par le projet lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement;
- **Considérant que** : La dérogation étudiée ne concerne pas l'usage et la densité d'occupation du sol;
- **Considérant que** : La dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Par conséquent, après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** à la demande de dérogation mineure.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PPCM01 - 5055, rue Buchan/5070, rue Paré # 3002811874

01

CONTEXTE

Projet particulier visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial (5055, rue Buchan) et la construction d'un bâtiment résidentiel (adresse projetée 5070, rue Paré).

02

ANALYSE

Contexte

Proposition

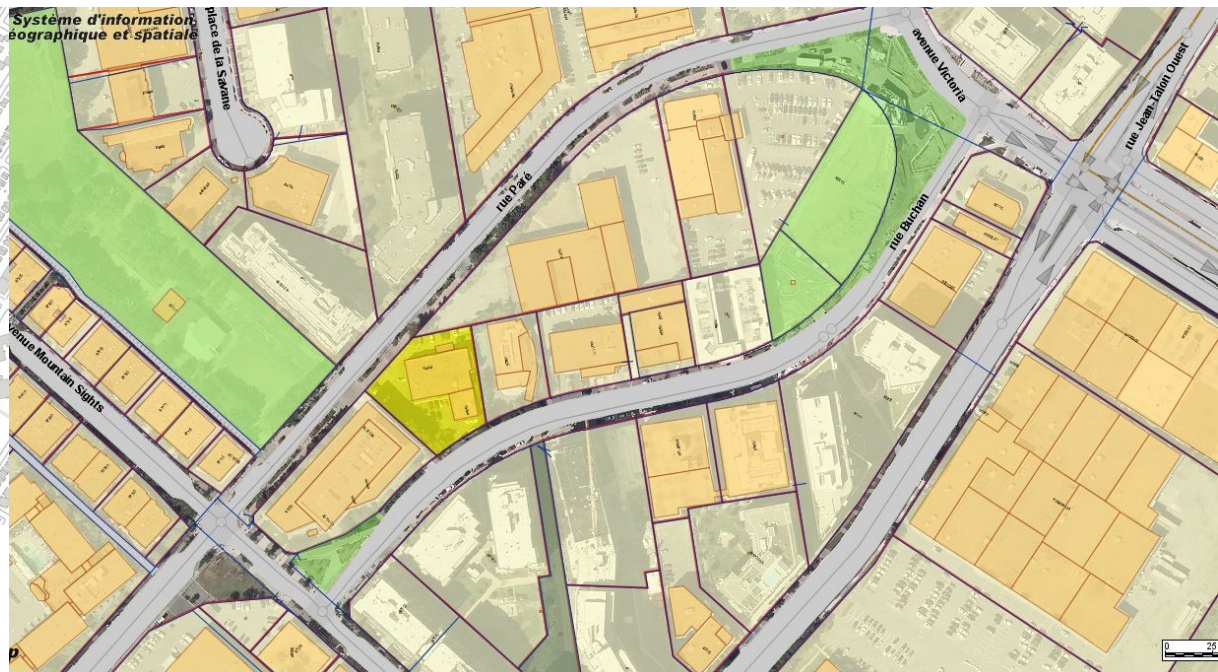
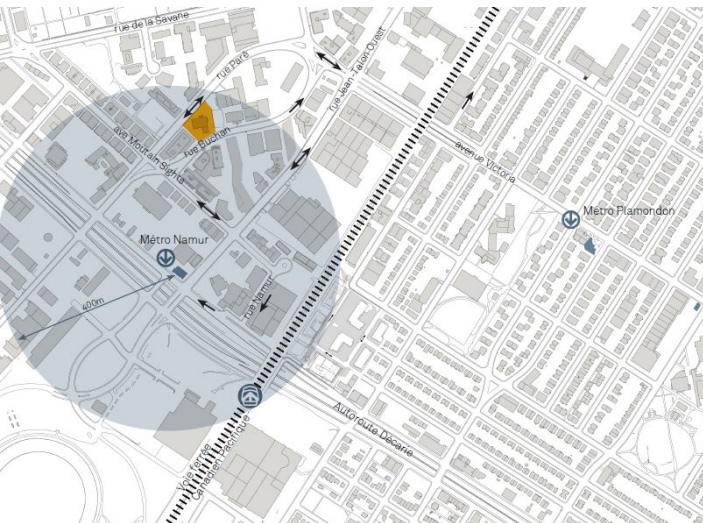
Principales dérogations

03

RECOMMANDATION

Favorable avec conditions

Site visé : 5055, rue Buchan



Rue Buchan - bâtiments existants



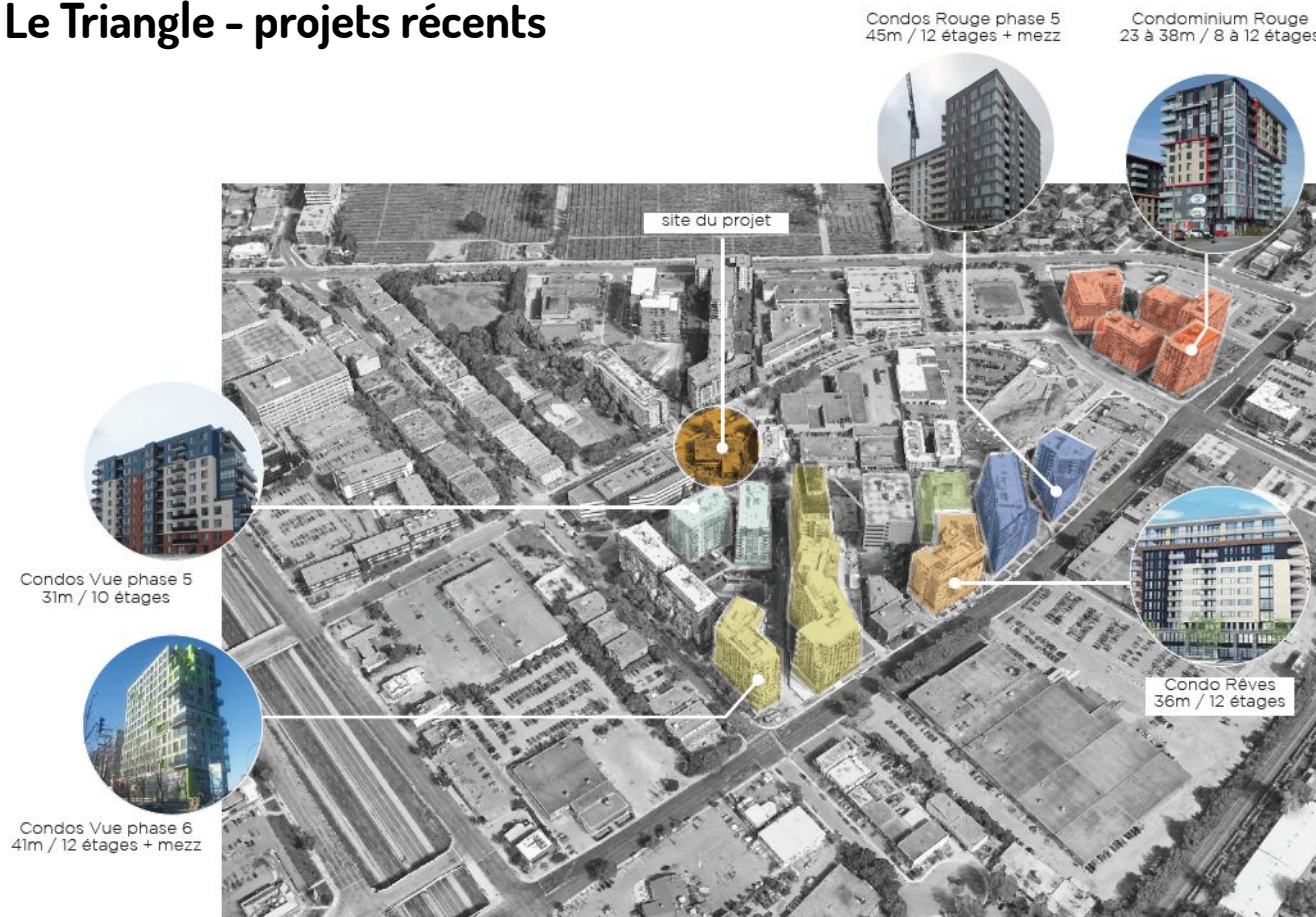
Aménagement du domaine public (rue Paré)



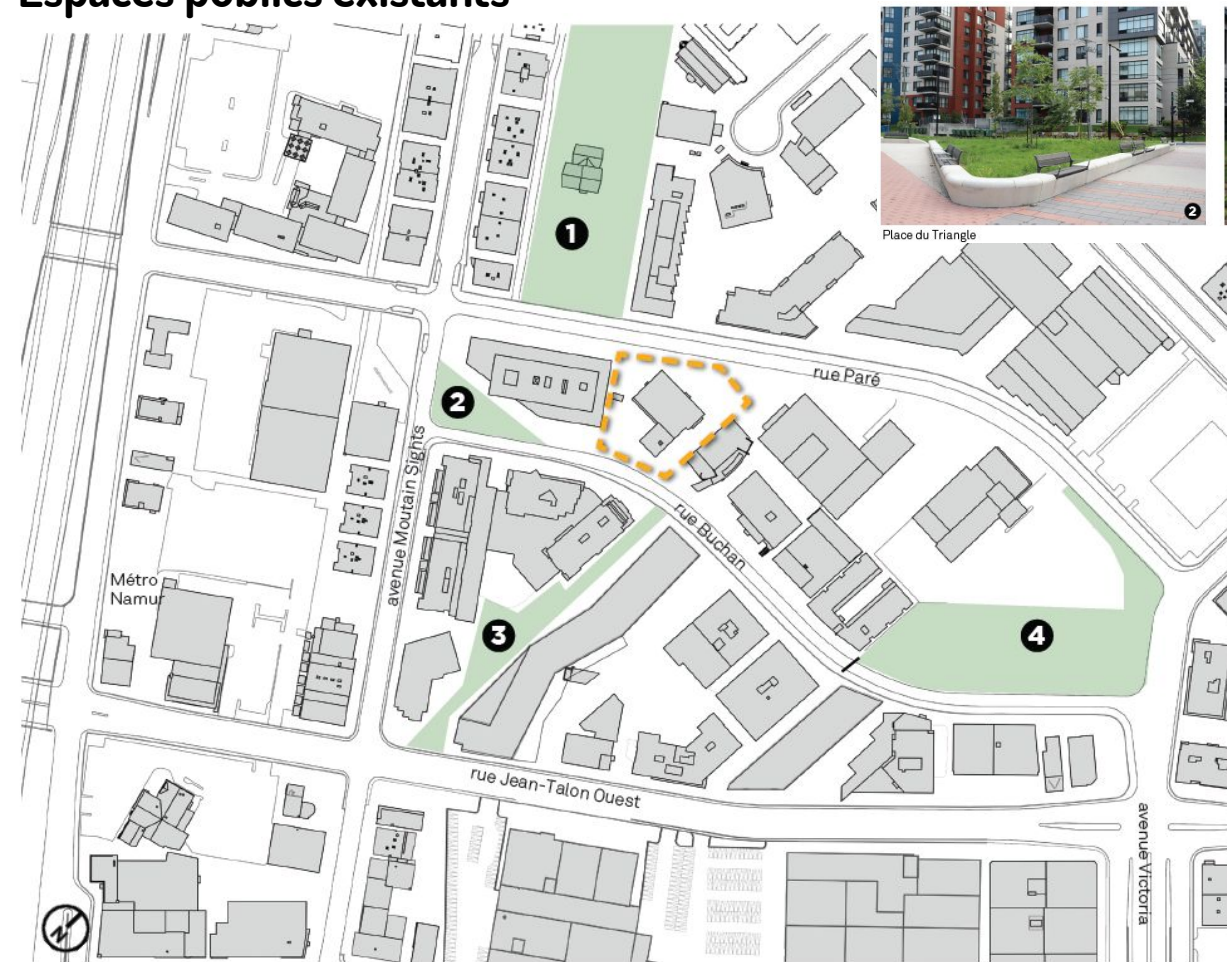
Aménagement du domaine public (rue Buchan en impasse)



Secteur Le Triangle - projets récents

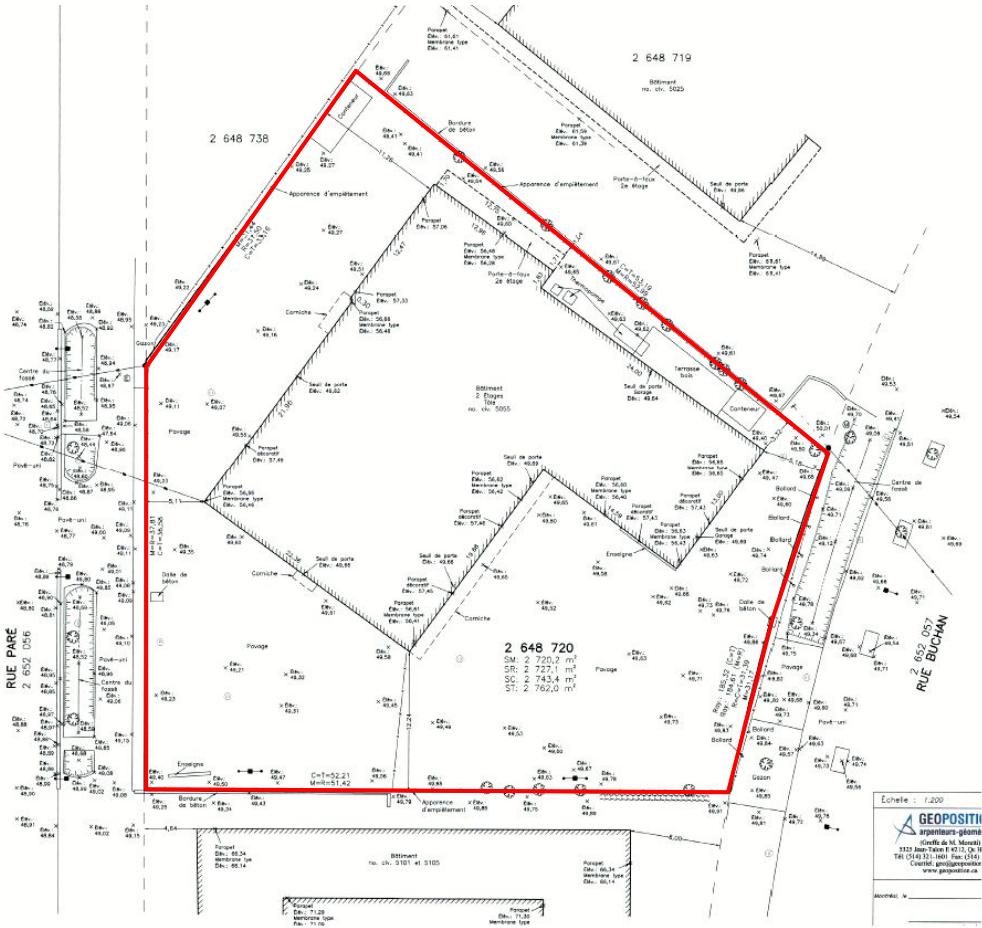


Espaces publics existants



Lot 2 648 720 - Lot transversal (2720 m²)

- Forme irrégulière
- 2 voies d'accès (adresse sur la rue Buchan)
- Buchan (31,4mètres linéaire) et Paré (37,8 mètres)
- Fait face en partie au lot appartenant à la Ville à développer (5070 rue Paré)
- Aménagement du domaine public de qualité





Entrée rue Buchan



Entrée rue Paré

Année de construction : **1962**

Nombre d'étages : **2**

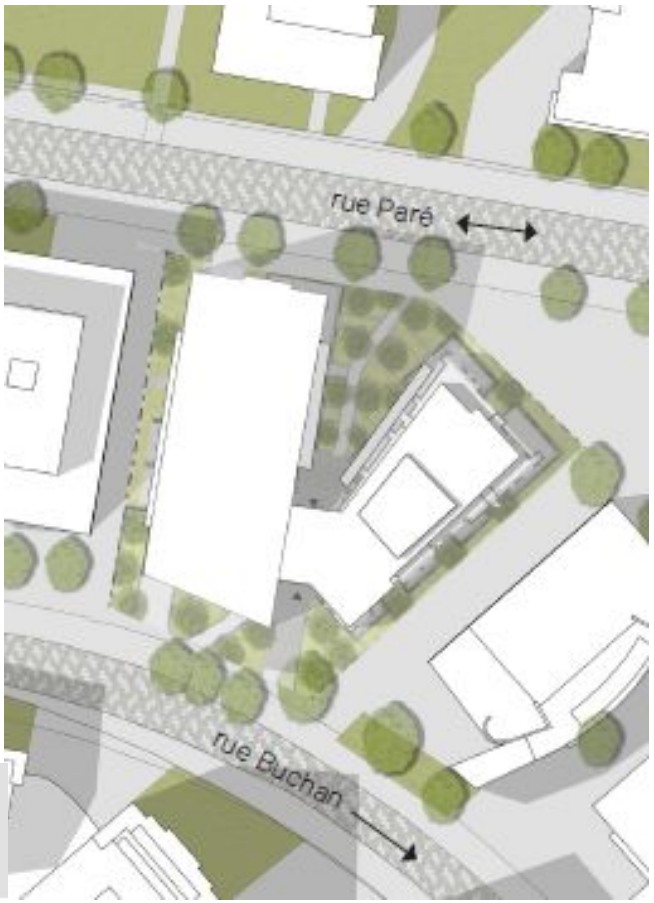
Aire de bâtiment : **945 mètres carrés**

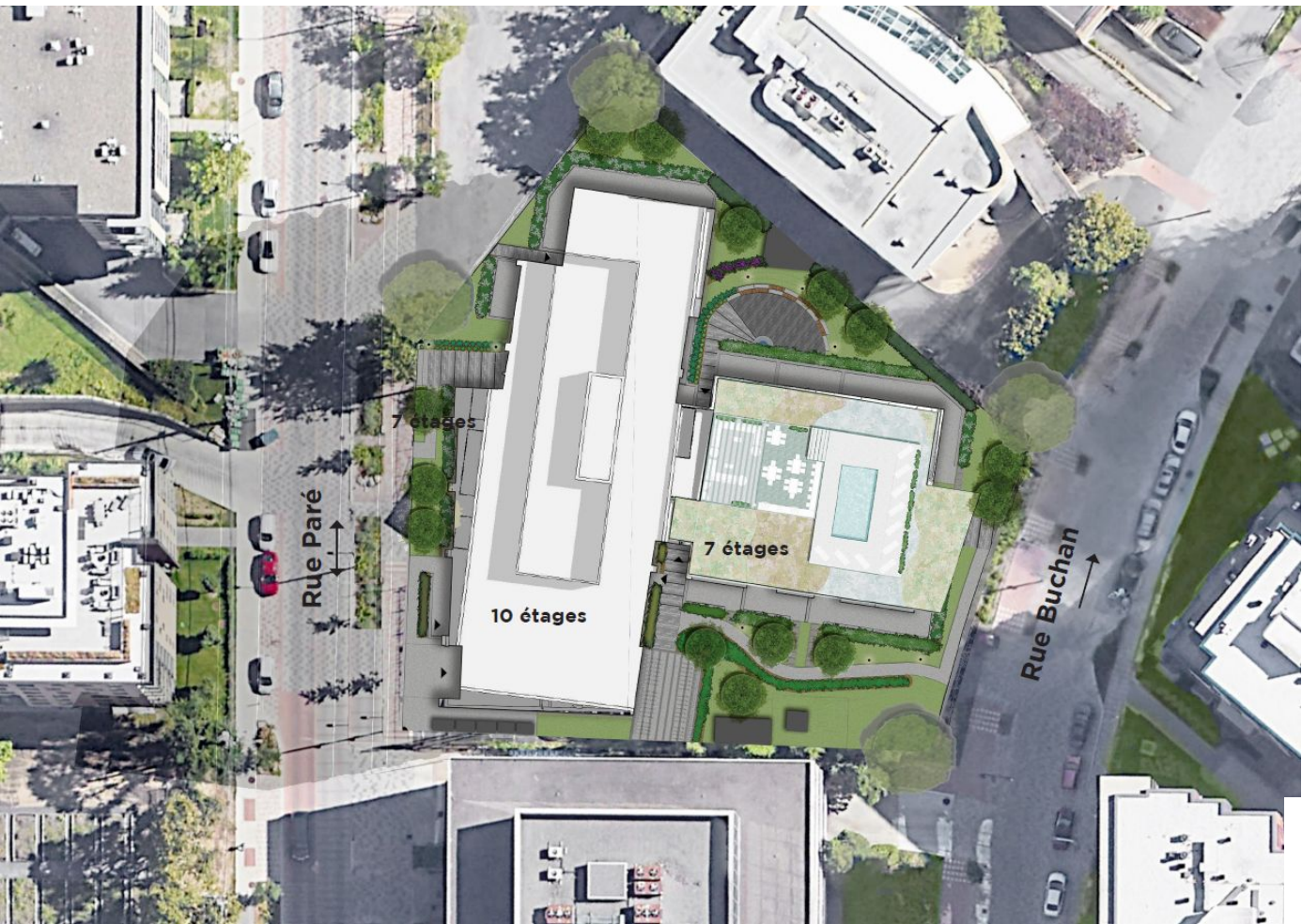
Usages :

- Vente et location automobile

Aucune valeur architecturale ou historique notée.

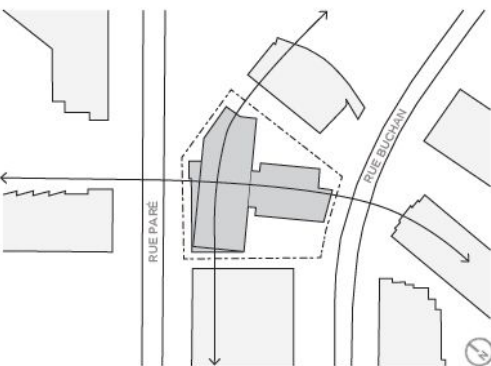
- Revoir la stratégie d'implantation afin d'assurer un meilleur ensoleillement des cours extérieures et de l'ensemble des unités résidentielles;
- Poursuivre la réflexion sur l'utilisation des espaces libres du site;
- Proposer une modulation des volumes, particulièrement dans les étages supérieurs;
- Préciser l'utilisation des toits, en priorisant la mise en valeur par des terrasses partagées et des espaces communs et verts;
- Préciser l'apparence architecturale des bâtiments (matériaux, couleurs);
- Revoir à la baisse le nombre total de logements proposé.



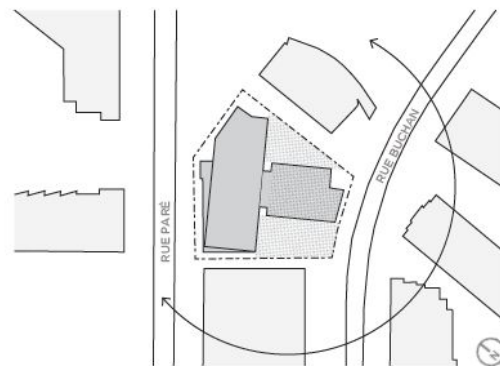


- Superficie du lot : **2720 m²**
- Aire de bâtiment : **1580 m²**
- Taux d'implantation : **58%**
- Toit vert : 9% (environ 250 m²)
- Verdissement (pleine terre) : 8% (216 m²)
- COS : 4,76
- Marges
 - avant rue Paré : 2,5 mètres
 - avant sur Buchan : 5,2 mètres
 - latérales : 2,5 m
- 2 cours ensoleillées sud est et sud ouest

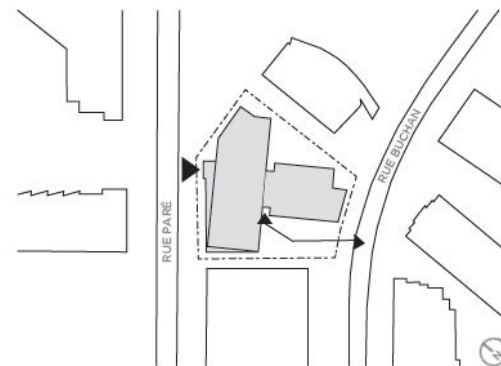




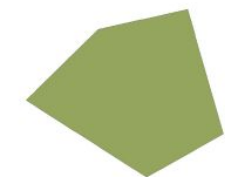
TRANSITION DE
TRAMES URBAINES



COURS EXTÉRIURES ET ESPACES COMMUNS
EN TOITURE ENSOLEILLÉES



ACCÈS ET CIRCULATION



GÉOMÉTRIE DU SITE



EXTRUSION VOLUMÉTRIQUE
EN FONCTION DE L'ENSOLEILLEMENT
ET DE LA TRAME ORTHOGONALE



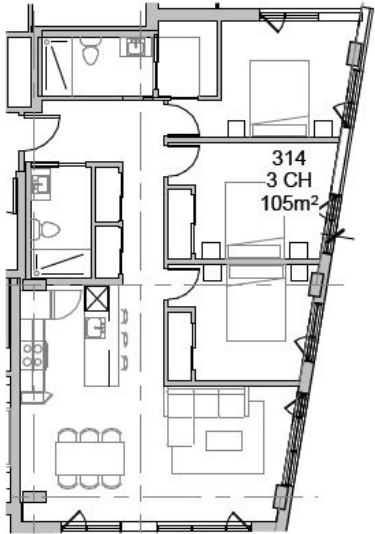
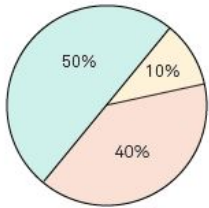
ARTICULATION ET VOLUMÉTRIE EN LIEN
AVEC LA TRAME CURVILIGNE



- **7 à 10 étages** (31,25 m au total)
- **153** unités de logements
- Projet assujéti au règlement sur la métropole mixte : **16 logements familiaux d'une superficie de 105m²** (superficie minimale de 96 m² requise) et compensation financière prévue pour les logements sociaux et abordables.
- Nombre de stationnements
 - **88 unités** de stationnement véhicules dans les deux sous-sols : 90 max dans le règlement (0,57 unité/logement)
 - **195 unités** de stationnement pour vélos (minimum exigés) soit ratio de 1,27 unités/logement : 73 au sous-sol, 74 au rdc et 48 à l'extérieur

total: 153 logements
incluant
10% de logement familial

- 1 chambre 77 log.
- 2 chambres 60 log.
- 3 chambres 16 log.



3 cc. (105m² - 1130 pi²)



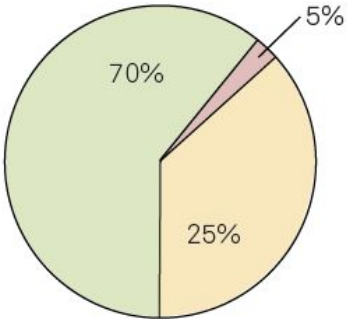
1 cc. (55 à 58m² - 590 à 625pi²)



2 cc. (80 à 84m² - 860 à 900 pi²)

total: +/- 160 logements
incluant
20% de logement abordable
dont 5% de logement famille

- 1 chambre +/-112 log.
- 2 chambres +/-40 log.
- 3 chambres +/-8 log.



Proposition avis préliminaire





La stratégie générale du projet consiste à travailler par contraste la modulation des volumes.

- Le volume à 7 étages est de couleur foncée et unifie la volumétrie entre les rues Buchan et Paré. Plus près du sol, il propose des balcons cour-sives plus généreux munis de garde-corps en verre.
- Le volume à 10 étages est de couleur pâle tel une toile de fond, et propose des balcons plus ponctuels à la modulation dynamique. Les garde-corps sont également en verre.

Les fenêtres sont de couleur anodisée sur le volume pâle et anthracite sur le volume foncé.

20 janvier 2021



Rue Paré

10 étages

7 étages



Rue Buchan



REVETEMENTS EXTERIEURS - MATERIAUX

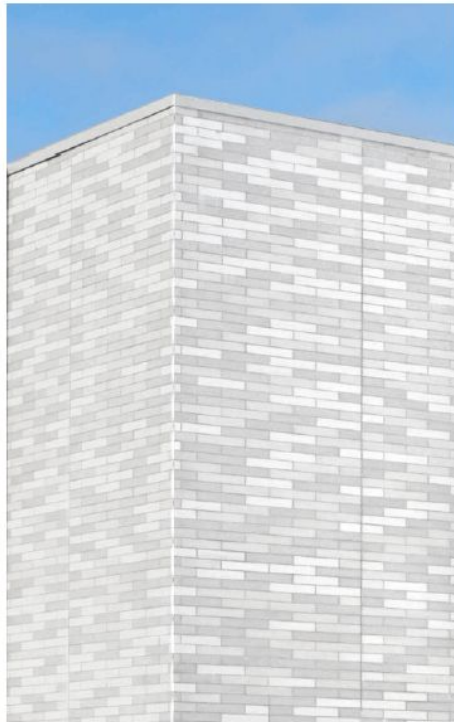
BRIQUE GRISE IRONSPOT

MODULE KING SIZE
FINI SMOOTH
FINI ARTISAN (2 PREMIERS ÉTAGES ET VOLUMES
EN AVANCÉE)



BLOC DE BÉTON 2 TONS BLANC/GRIS

MODULE 4' X 16'
FINI MEULÉ



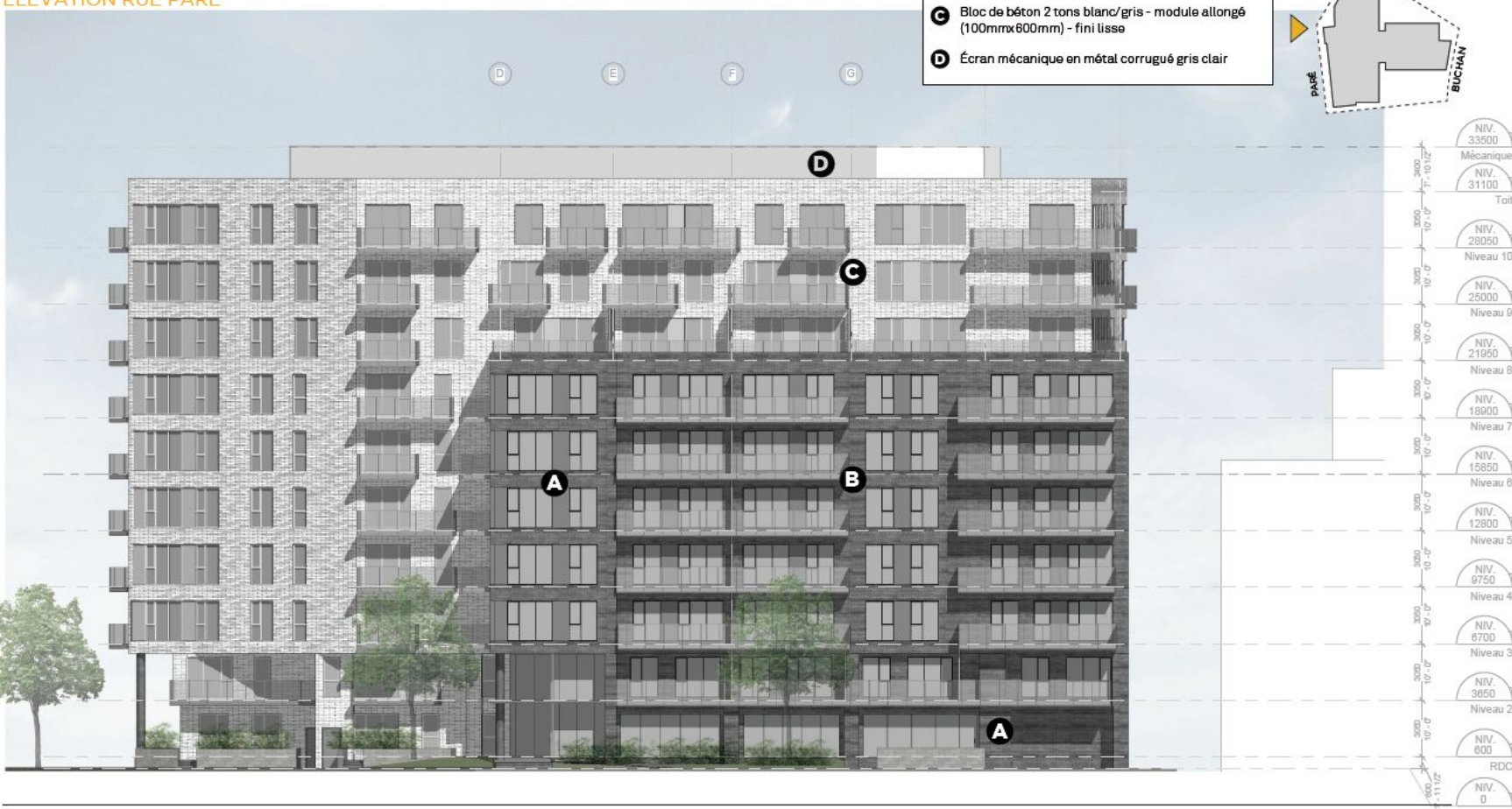
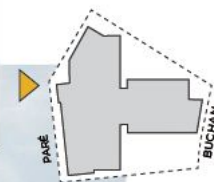
PANNEAUX TYMPANS

ENTRE LES FENÊTRES
GRIS ANODISÉ VOLUME PÂLE
ANTHRACITE VOLUME FONCÉ

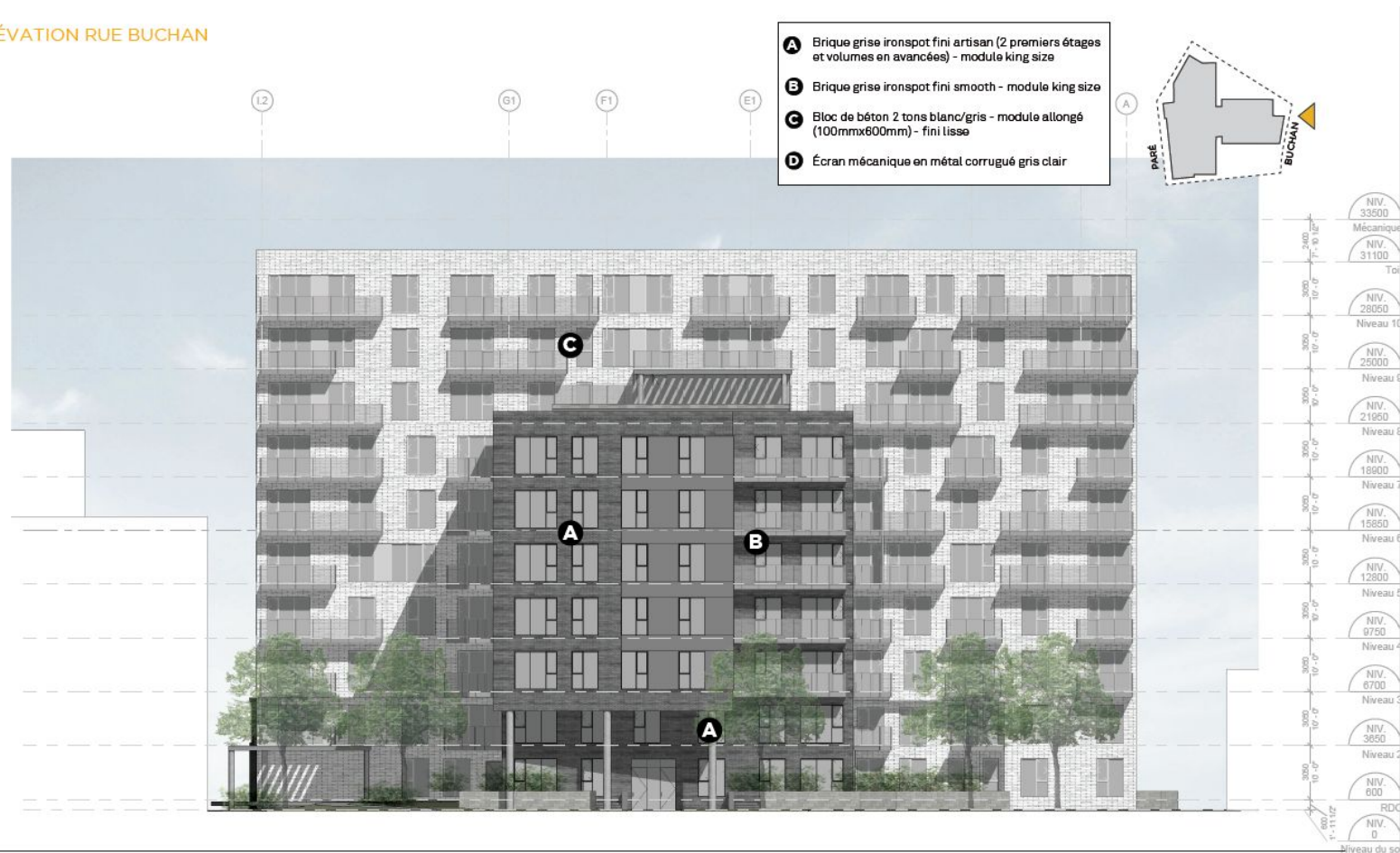


6.6 ÉLEVATIONS ÉLEVATION RUE PARÉ

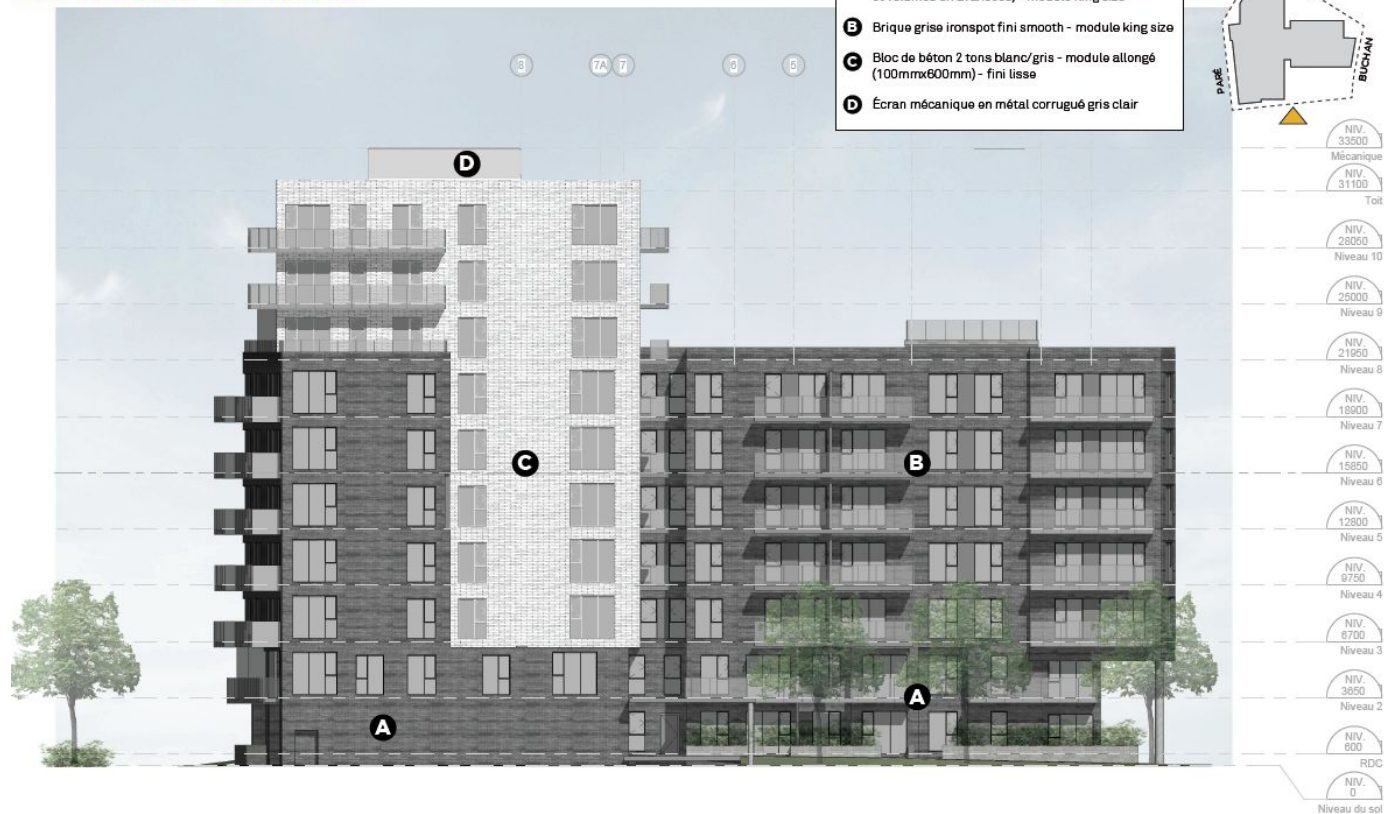
- A** Brique grise ironspot fini artisan (2 premiers étages et volumes en avancées) - module king size
- B** Brique grise ironspot fini smooth - module king size
- C** Bloc de béton 2 tons blanc/gris - module allongé (100mmx600mm) - fini lisse
- D** Écran mécanique en métal corrugué gris clair



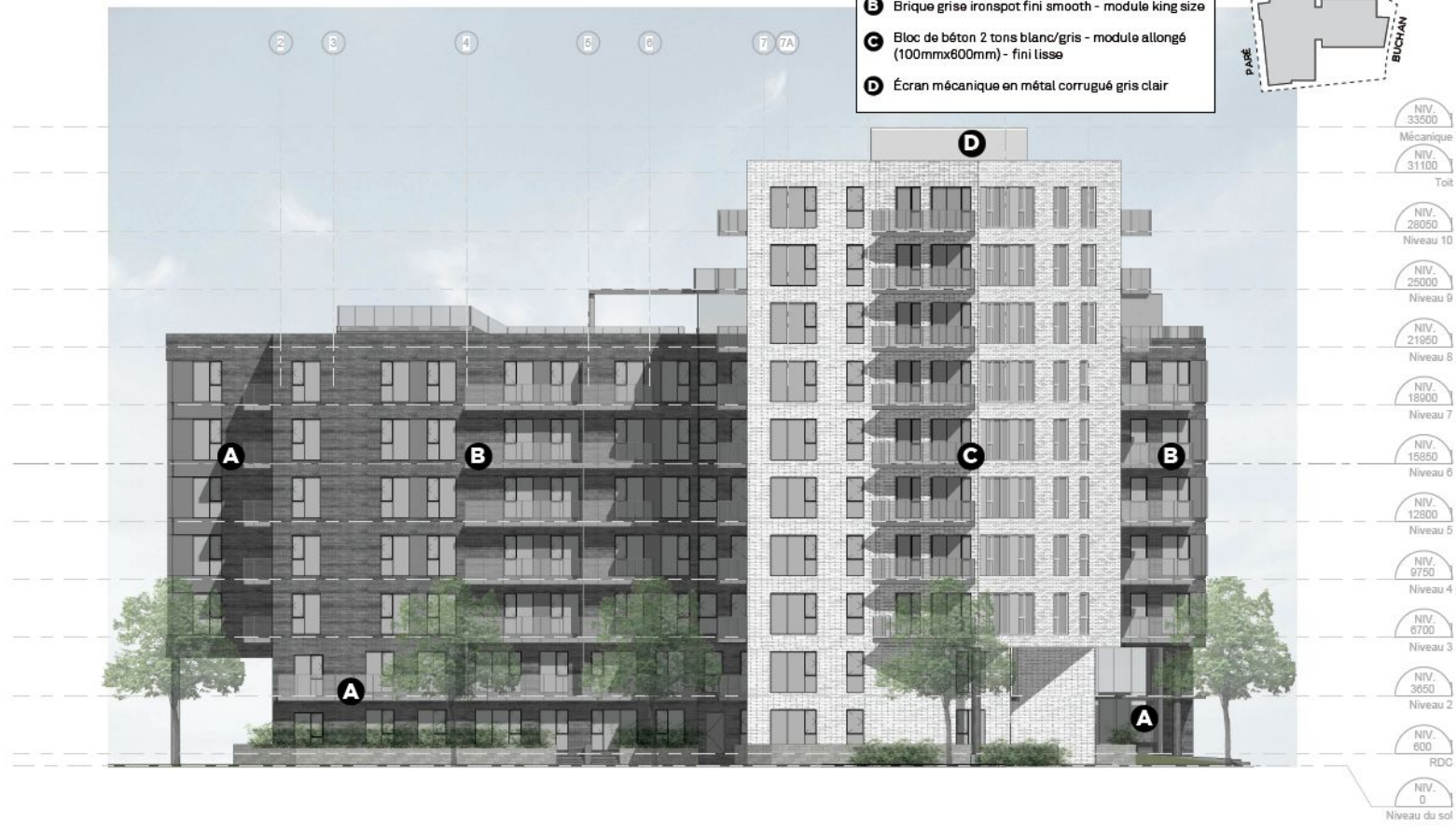
ÉLÉVATION RUE BUCHAN



ÉLEVATION OUEST - COUR D'ACCÈS



ÉLEVATION EST - COUR COMMUNE



12 logements

- 1 chambre - 9 logements
- 2 chambres - 1 logement
- 3 chambres - 2 logements



PLAN DE L'ÉTAGE 2

16 logements

- 1 chambre - 10 logements
- 2 chambres - 3 logements
- 3 chambres - 3 logements



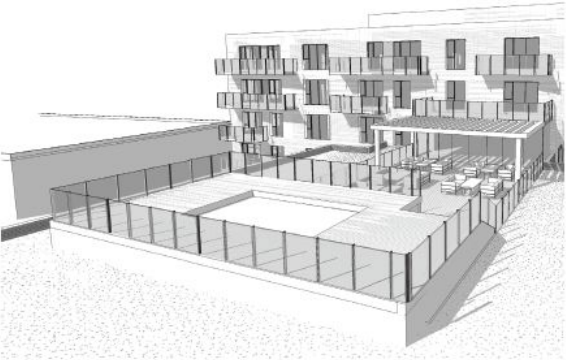
PLAN D'ÉTAGE TIPIQUE (3 À 7)

18 logements / étage

- 1 chambre - 8 logements
- 2 chambres - 8 logements
- 3 chambres - 2 logements



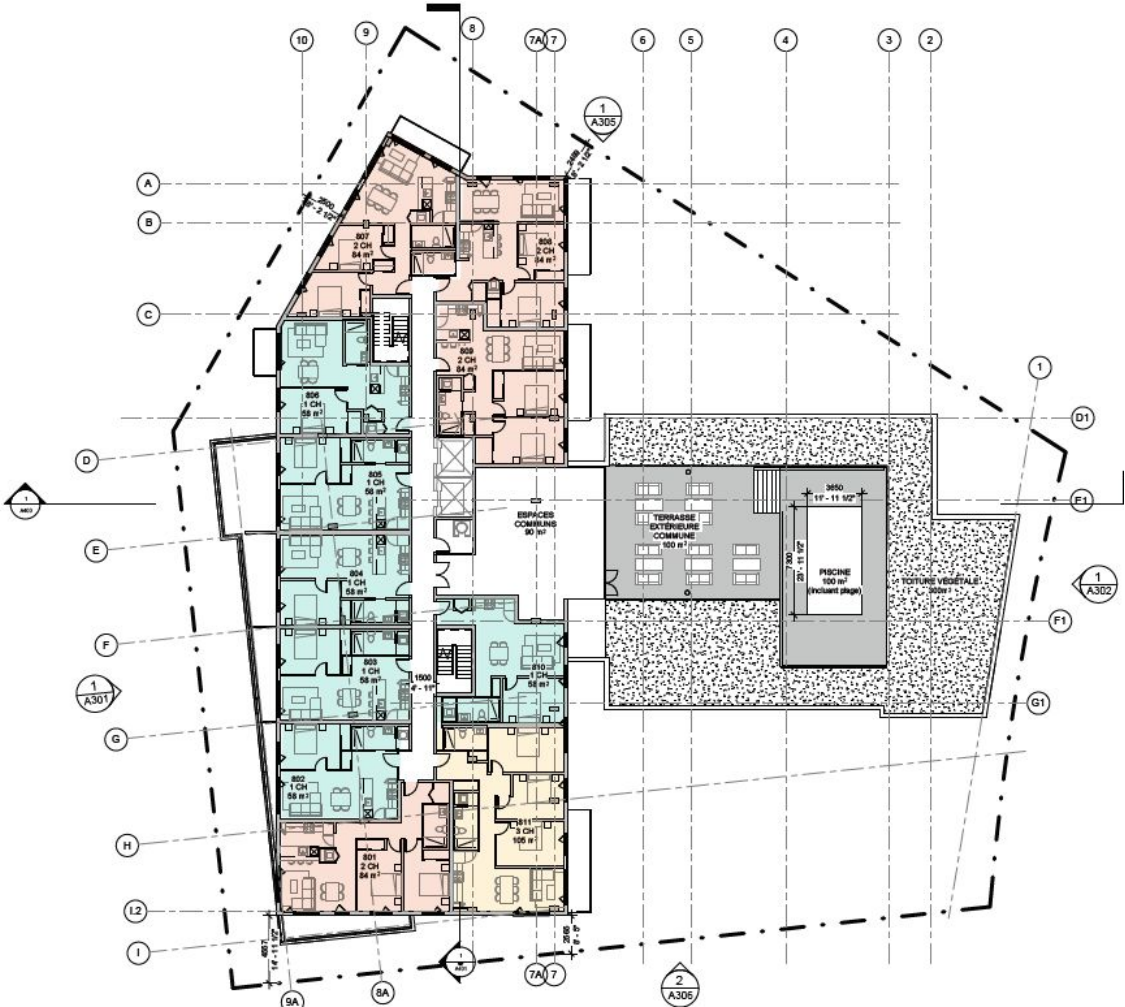
PLAN DE L'ÉTAGE 8



Terrasse commune niveau 8

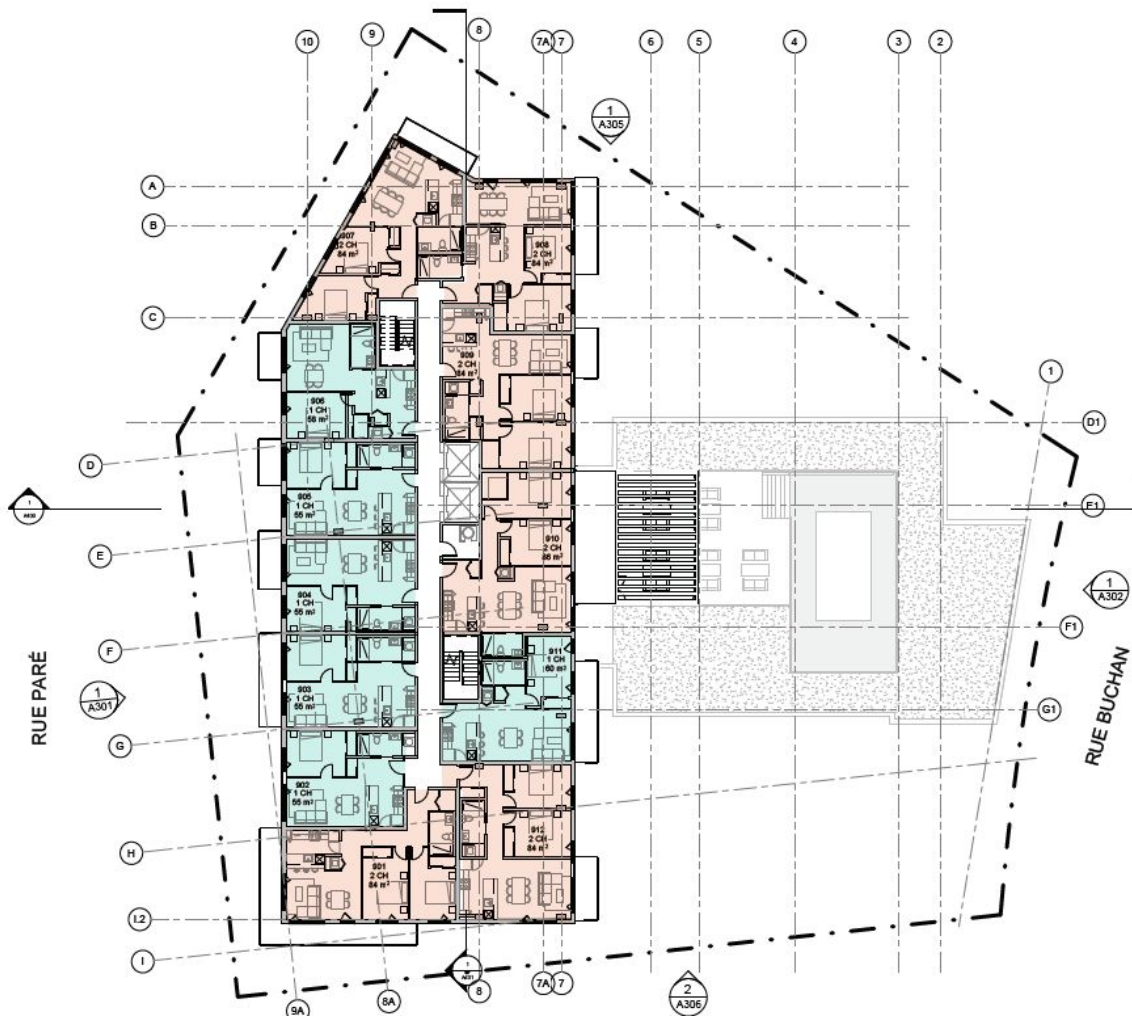
11 logements

- 1 chambre - 6 logements
- 2 chambres - 4 logements
- 3 chambres - 1 logement



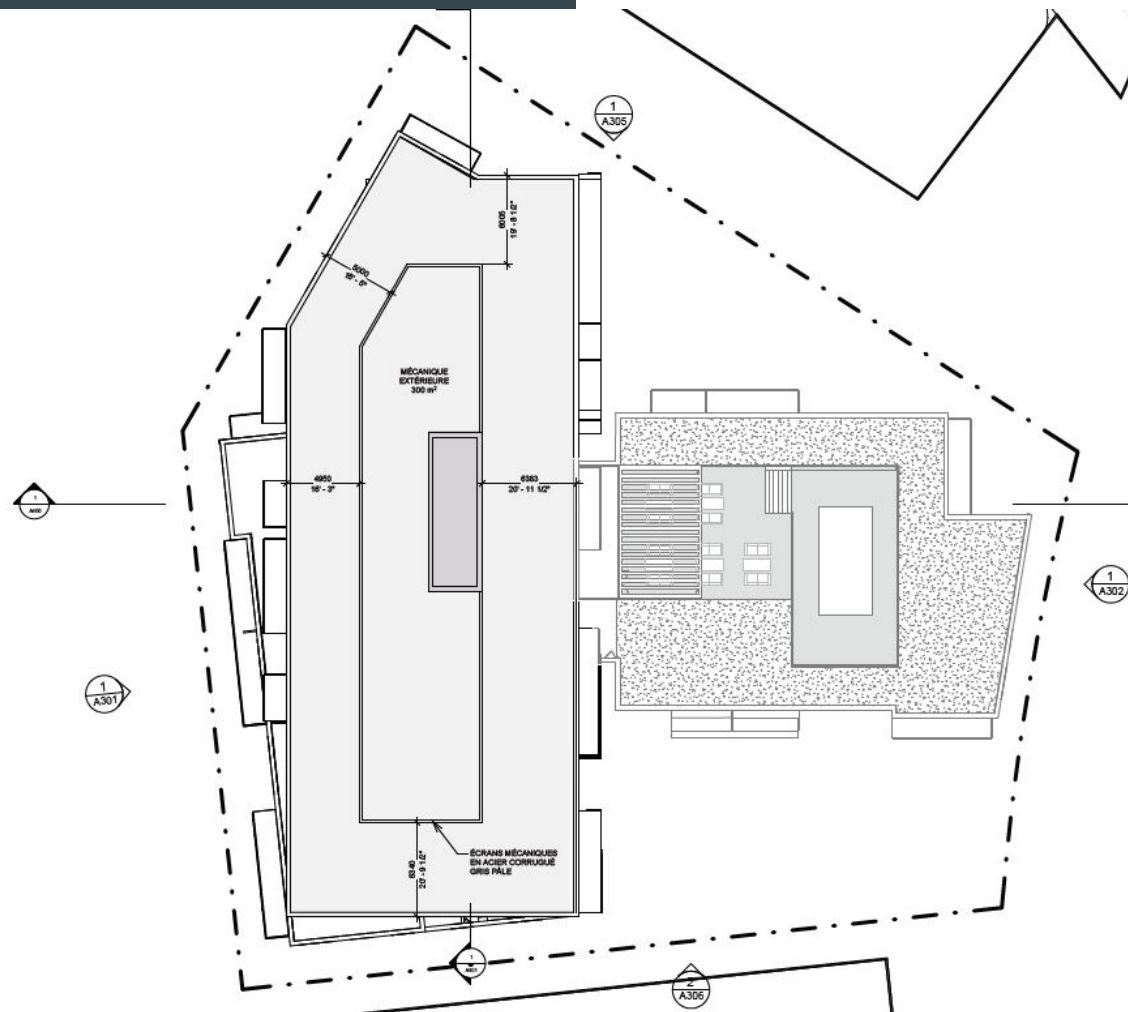
PLAN 9 ET 10

PLAN DES ÉTAGES 9-10

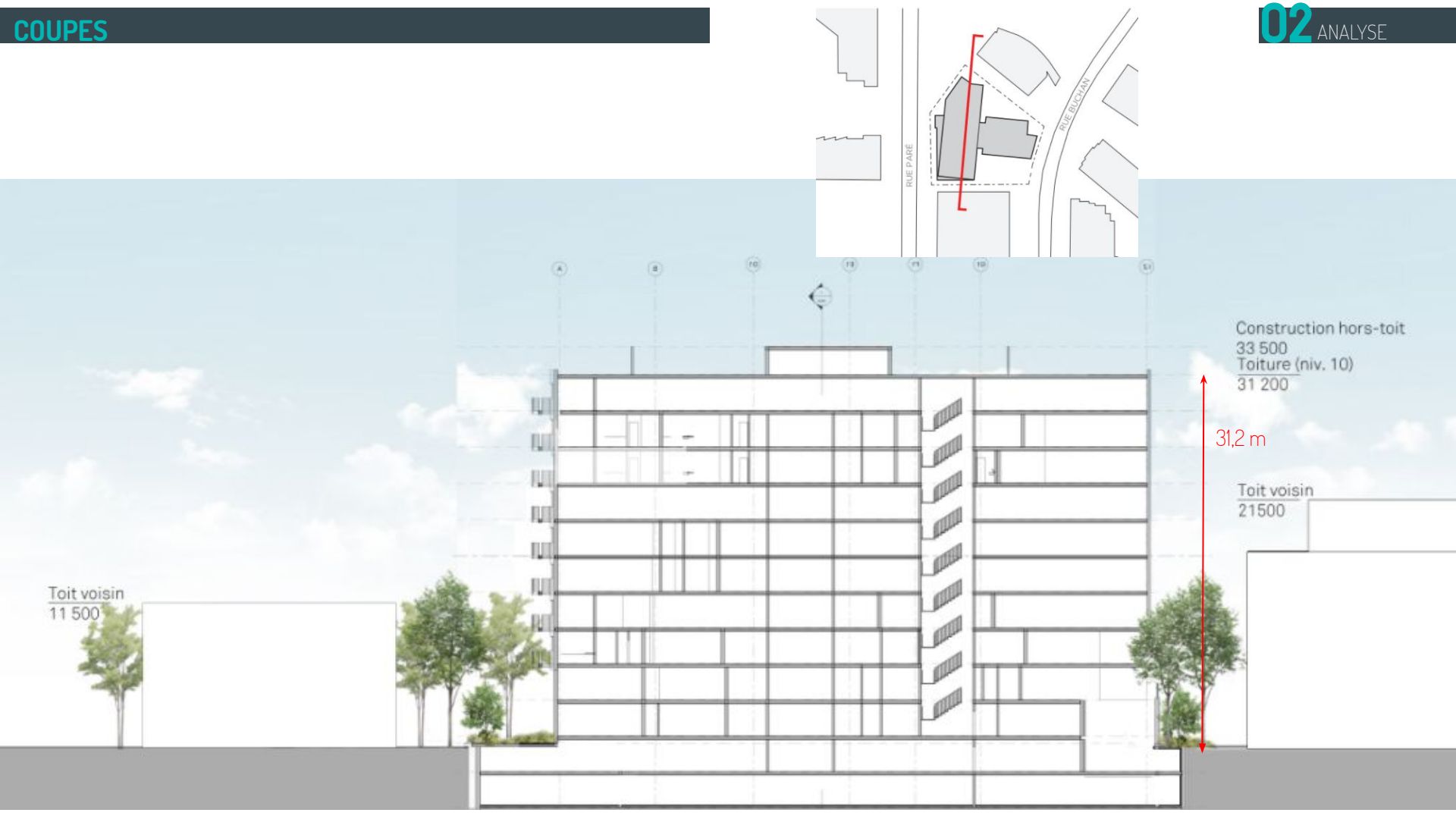


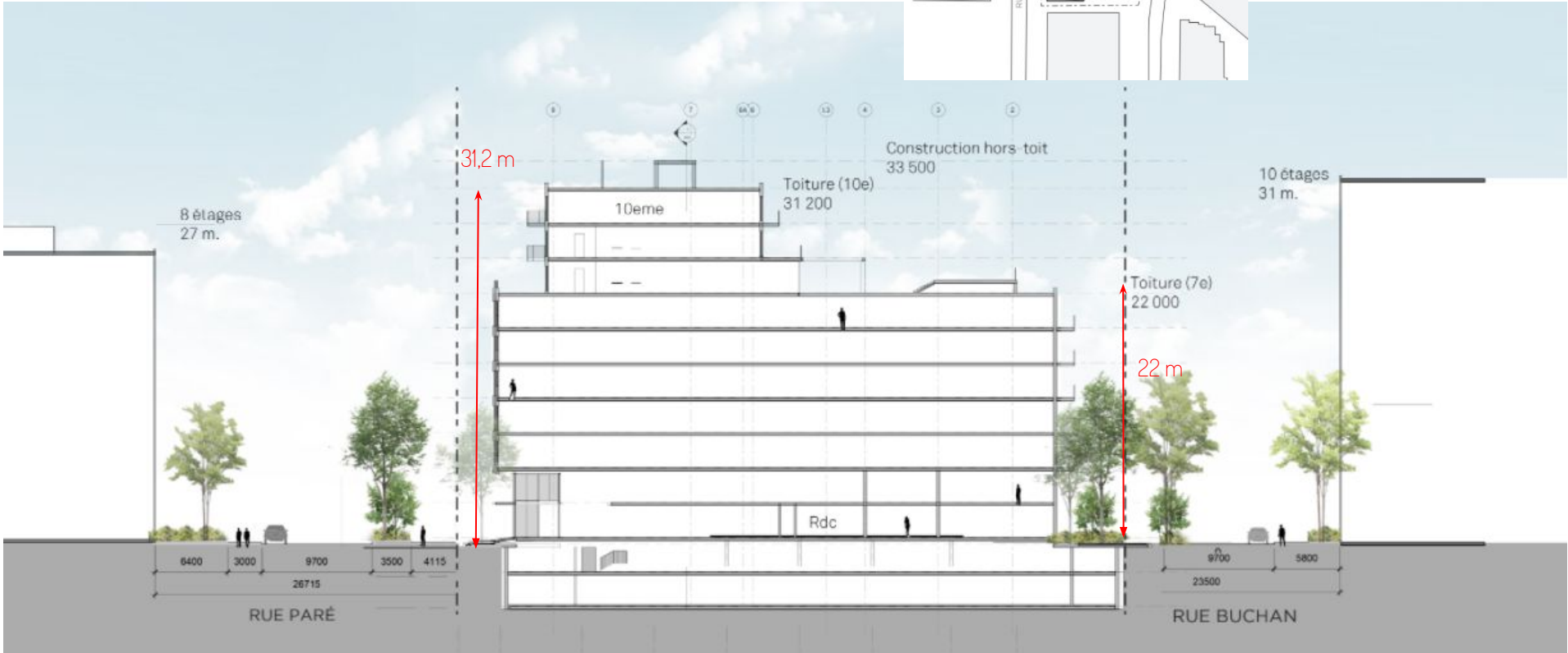
12 logements / étage

- 1 chambre - 6 logements
- 2 chambres - 6 logements
- 3 chambres - 0 logements

















ENTRÉE SECONDAIRE

STATIONNEMENT À VÉLO
(40 PLACES)

ENTRÉE SECONDAIRE SUR
BUCHAN

TERRASSES PRIVÉES

BOLLARDS D'ÉCLAIRAGE

PASSAGE SECONDAIRE POUR
LES TERRASSES PRIVÉES

PASSAGE DE BUCHAN
JUSQU'AU BÂTIMENT ET
SUPPORTS À VÉLO

ÉCRAN VÉGÉTAL

TRANSFORMATEUR AVEC
UNE ALLÉE D'ACCÈS VERS
LA RUE BUCHAN EN GAZON
RENFORCÉ

ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE SUR
SUR DALLE DE BÉTON AVEC
ALLÉE D'ACCÈS EN GAZON
RENFORCÉ

PLAN AGRANDI - ZONE 2

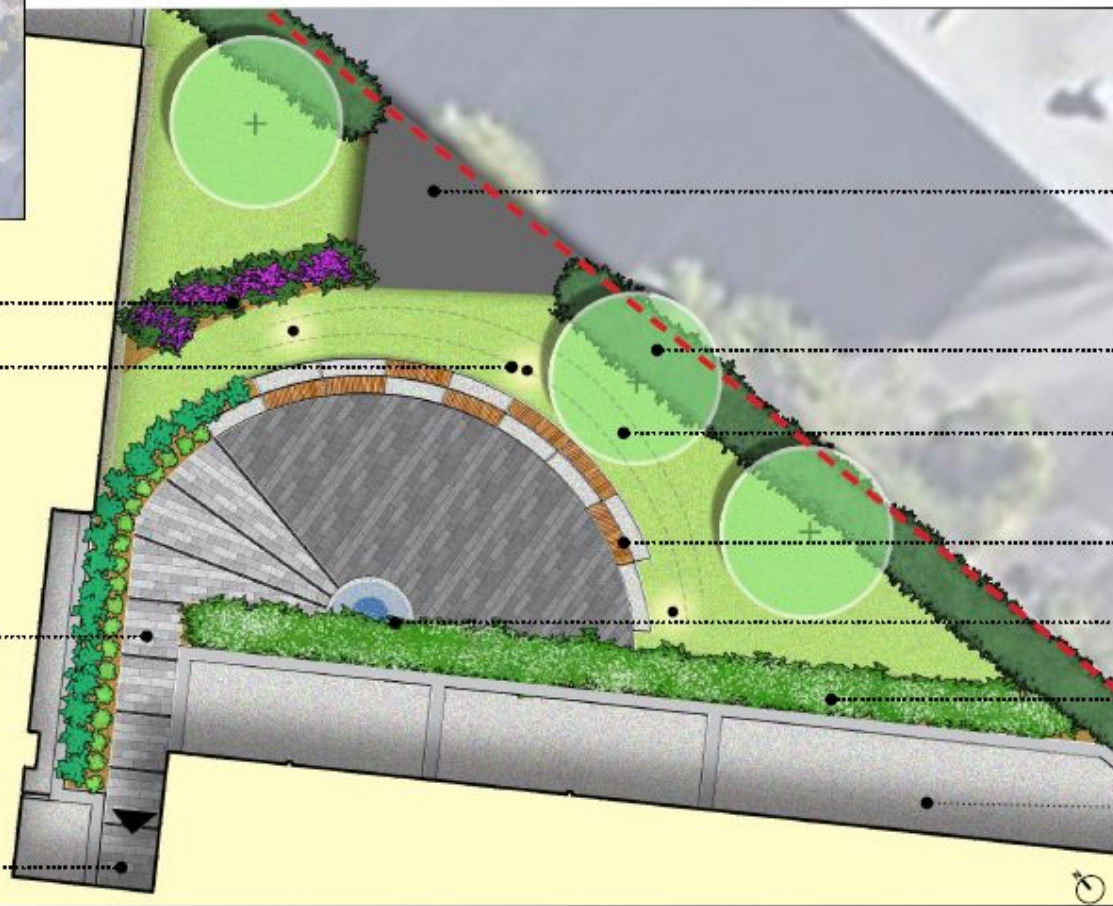


ÉCRAN VÉGÉTAL

BOLLARDS

SURFACE DE PAVÉ DE BÉTON DE DIFFÉRENTES COULEURS

ENTRÉE SECONDAIRE



ÉQUIPEMENT MÉCANIQUE

HAIE DE CONIFÈRES

BUTTE ADOSSÉE AU MURET-BANC

MURET-BANC EN BÉTON PRÉFABRIQUÉ AVEC CERTAINES ASSISES EN BOIS

FONTAINE D'EAU RÉCUPÉRÉE EN BÉTON

ÉCRAN VÉGÉTAL

TERRASSES PRIVÉES

PLAN D'ENSEMBLE DU TOIT DU 8^{ME} ÉTAGE ANNOTÉ

ESPACE SALON
(SOFA SECTIONNELS,
TABLE BASSES ET
FOYER AU GAZ)
ET RECOUVERT
D'UNE PERGOLA EN
ALUMINIUM

MOBILIER DE CUISINE
EXTÉRIEURE

COMPTOIR AVEC BBQ
(2) ET ÉVIER (1)

TOIT VERT EXTENSIF

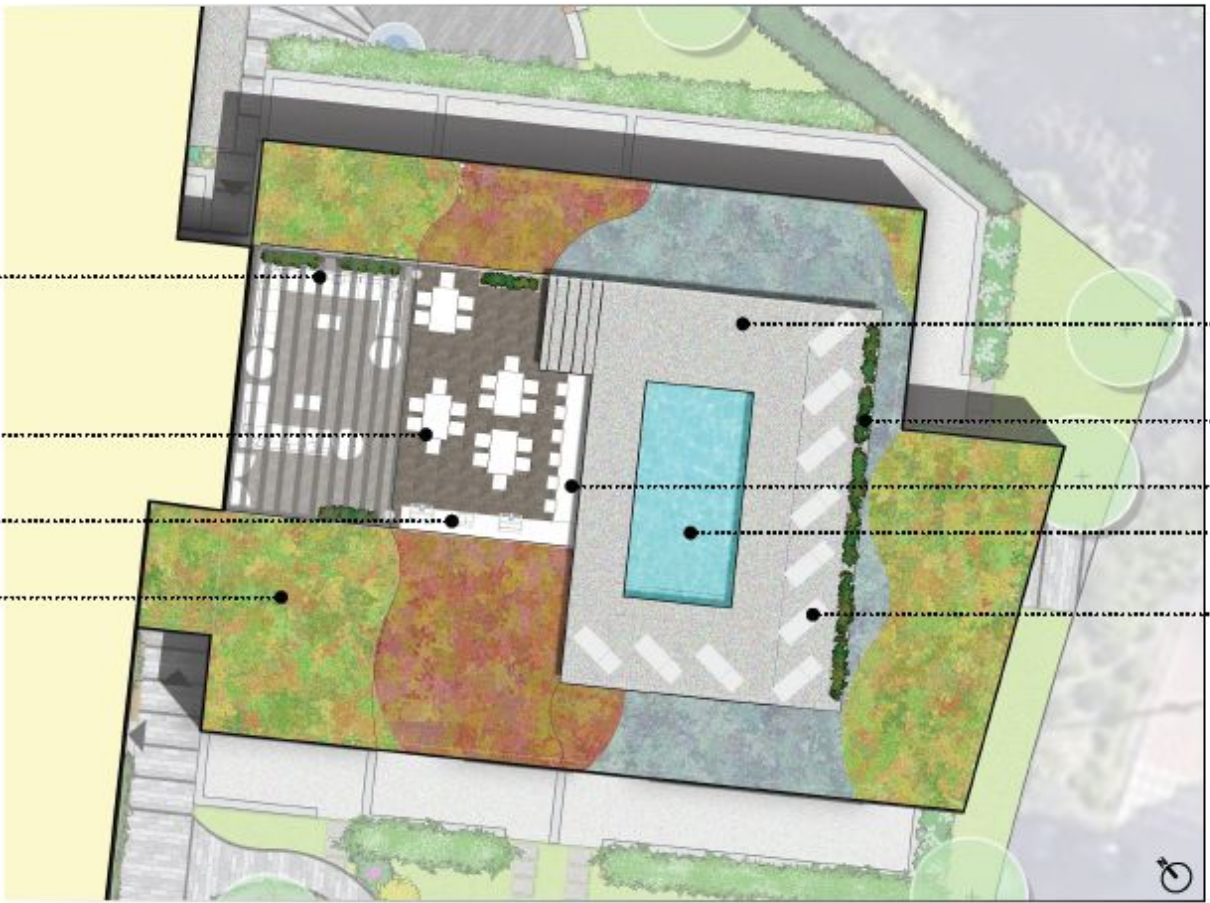
SURFACE DE BÉTON

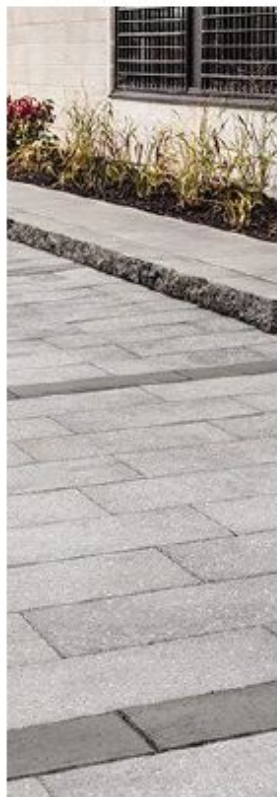
BACS DE PLANTATION
EN ALUMINIUM

COMPTOIR BAR

PISCINE

CHAIRES LONGUES





PAVÉE DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ
DE DIFFÉRENTES COULEURS



BÉTON



GAZON



PAILLIS DE BRF



DALLES SUR PLOTS



GALET DE RIVIÈRE

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - POSITION DES TRÉFONDS



Zone en pleine terre

----- murs de
fondation

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - PLAN D'ABATTAGE DES ARBRES

-  arbres à abattre
-  arbres à conserver
-  murs de fondation
-  zone de protection optimale



Relevé des arbres existants (13 arbres sur le terrain)

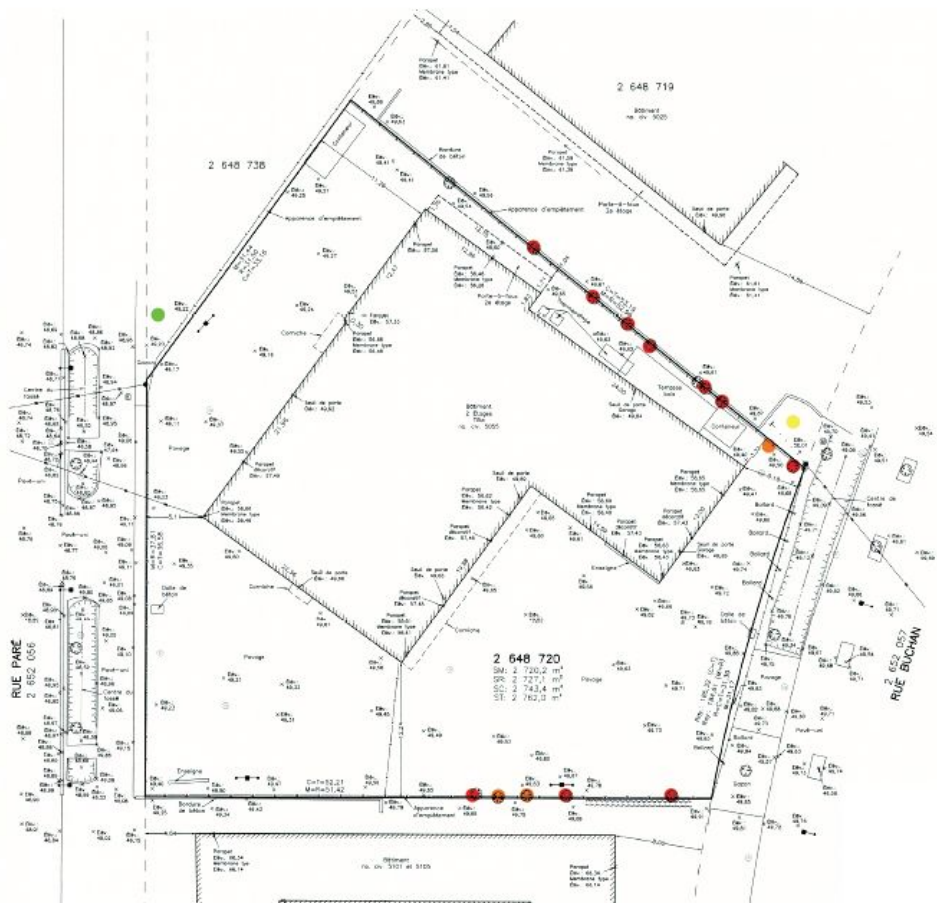
Le tableau I donne les caractéristiques de chaque arbre.

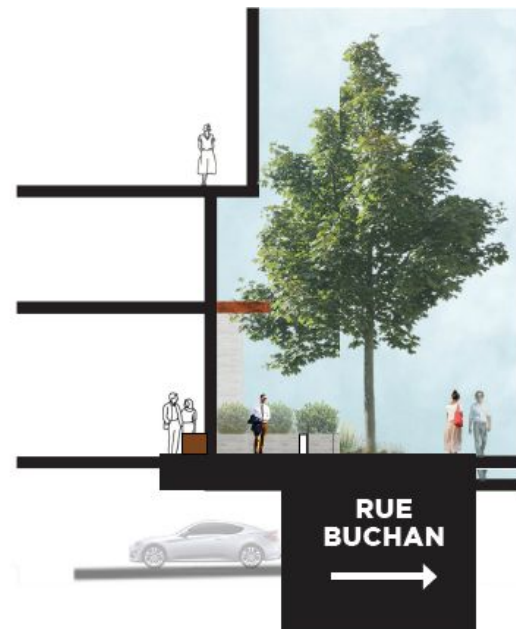
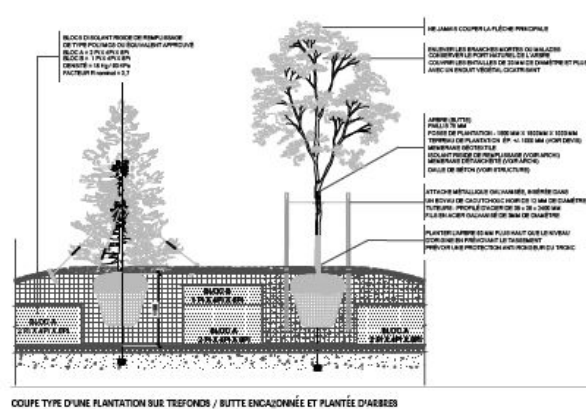
No	Nom français	Nom latin	DHP (cm)	DHP 2 (cm)	DHP = (cm)	Hauteur ±(m)	Envergure ±(m)	Racines (%)	Tronc (%)	Cime (%)	Santé (%)	Condition (%)
1	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	33	31	45	17	15	50%	50%	60%	70%	58%
2	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	29		29	16	9	30%	50%	60%	60%	50%
3	Catalpa	Catalpa speciosa	30		30	16	7	40%	50%	60%	60%	53%
4	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	28		28	16	9	40%	50%	50%	50%	48%
5	Catalpa	Catalpa speciosa	18		18	13	4	40%	30%	30%	50%	38%
6	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	41		41	16	15	60%	50%	50%	40%	50%
7	Érable argenté	Acer Saccharinum	43		43	13	12	50%	60%	70%	70%	63%
8	Érable de Norvège	Acer platanoides	27		27	12	12	50%	60%	70%	70%	63%
9	Catalpa	Catalpa speciosa	15		15	8	5	50%	50%	60%	60%	55%
10	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	9		9	10	4	50%	60%	60%	60%	58%
11	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	11		11	9	4	50%	50%	60%	60%	55%
12	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	19		19	12	8	30%	40%	50%	60%	45%
13	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	24		24	8	8	40%	60%	60%	60%	55%
14	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	15		15	8	6	40%	40%	60%	60%	50%
15	Orme de Sibérie	Ulmus pumila	11		11	8	5	50%	60%	60%	60%	58%

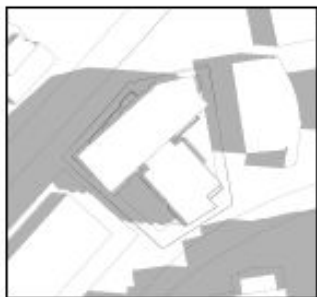
Co00ndition (90%+excellente, 70%+ très bonne, 50%+ bonne, 25%+ passable, -24% mauvaise)

5. CONCLUSION

Plusieurs de ces arbres ne présentent que peu d'intérêt, sur le plan de leur grosseur et leur condition. Les deux érables sont les plus intéressants pour leur essence, leur grosseur et l'aspect esthétique.







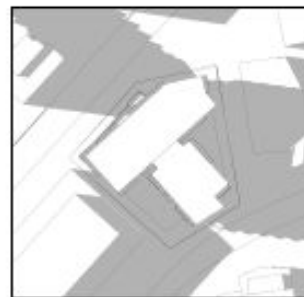
9.00



12.00



15.00



18.00

Solstice d'été 21 juin 2021



9.00



12.00



15.00



18.00

Équinoxes 21 septembre 2021
21 mars 2021



Solstice d'hiver 21 décembre 2021

- les fréquences d'inconfort à proximité du parc aménagé à l'intersection de la rue Paré et de la rue Victoria demeurent inchangées de conditions actuelles en présence du projet à l'étude.
- les conditions éoliennes dans le stationnement de vélo ainsi que dans l'espace localisé entre le projet et le bâtiment D sont adaptés à l'aménagement du stationnement de vélo et d'une aire de repos.
- Dans l'ensemble la construction du projet 5055 rue Buchan **n'engendre donc aucun impact éolien sur la voie publique ni sur les aires de repos dans le quartier avoisinant.**

- Débit faible et insuffisant pour influencer la qualité de l'écoulement de la circulation dans le secteur

Tableau 2 : Génération des déplacements nette (véhiculaire)

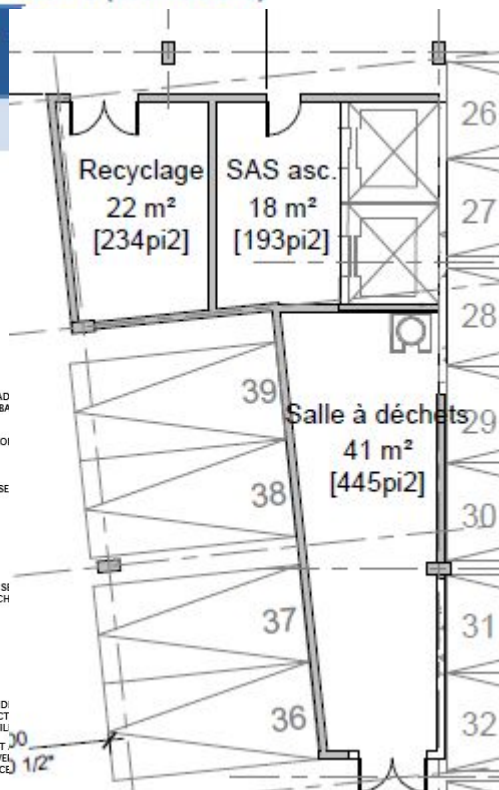
Heure de pointe	Dépl. véhiculaires Entrants	Dépl. véhiculaires Sortants	Total
AM	6	20	26
PM	17	11	28

- La configuration de l'accès véhiculaire, la visibilité au niveau de l'accès au stationnement et l'accès au stationnement sont sécuritaires.
- 3 endroits sont identifiés sur le plan du stationnement souterrain où la visibilité n'est pas optimale pour les manœuvres véhiculaires. Outre les miroirs, une signalisation indiquant le danger pourrait aussi être ajoutée à ces 3 endroits précis.

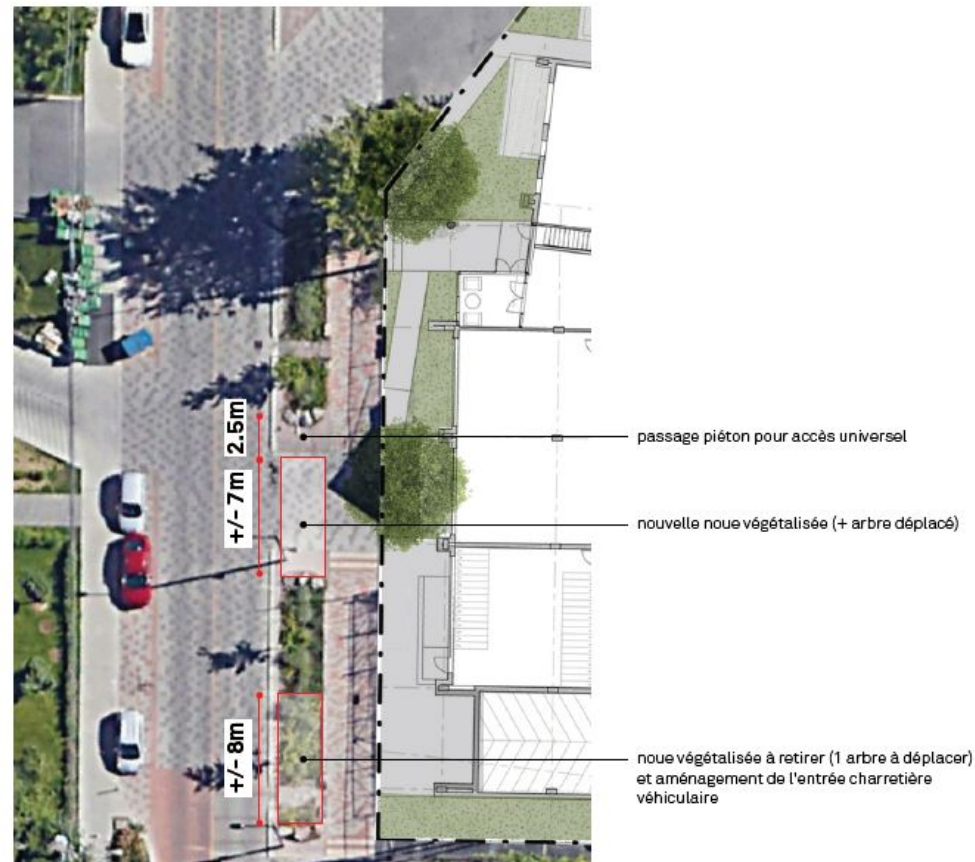
322 résidents estimés

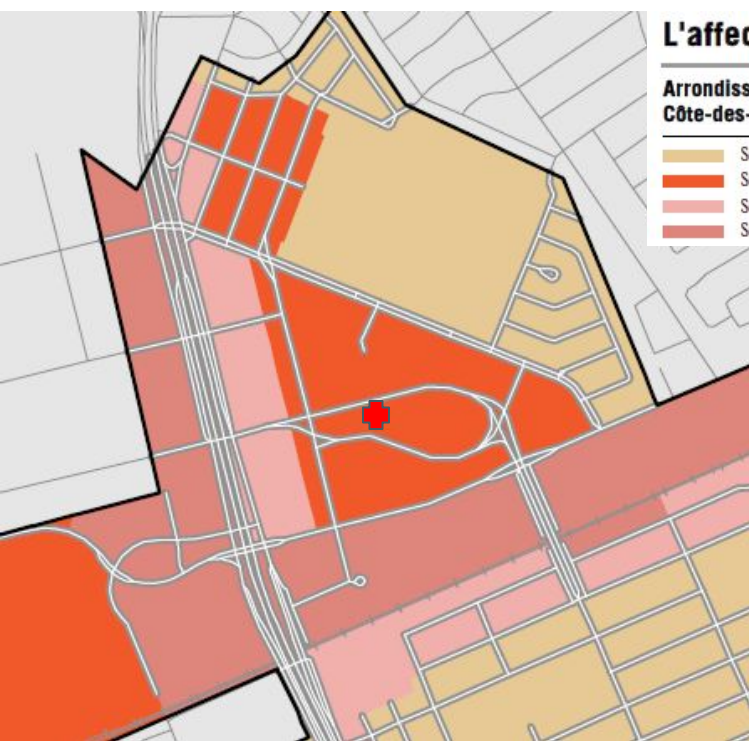
Tableau 2. Génération hebdomadaire des différentes voies de collecte en volume (estimations)

Volume d'ordures	Volume de matières recyclables	Volume de matières organiques
15,86 v ³	7,23 v ³	0,79 v ³



Entente de développement puis entente sur les infrastructures municipales à définir avec le promoteur





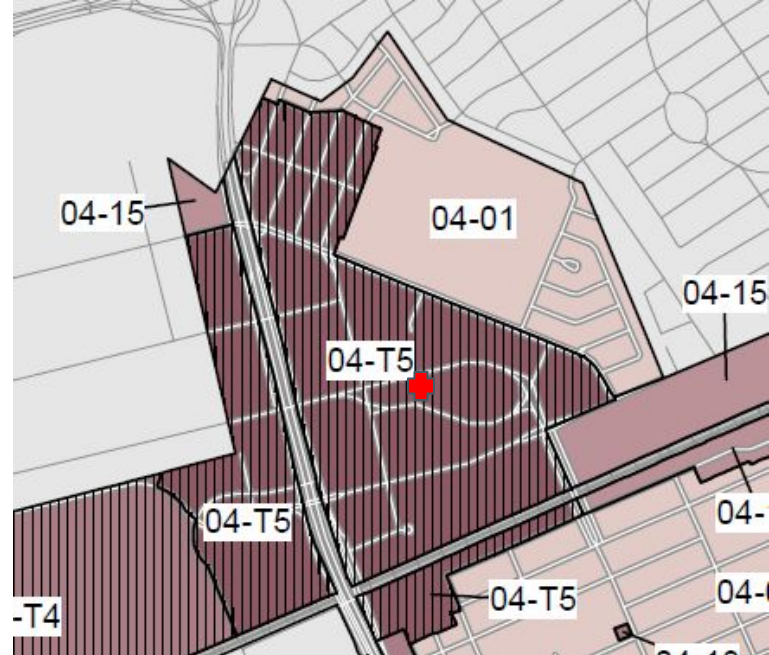
L'affectation du sol

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

- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois

Secteur 04-T5 :

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.



Secteur 04-T5 :

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
SECTEUR / ZONE	04-T5	0034	-
AFFECTATION / USAGE	Mixte	Commerces lourds (C.6), de gros et entreposage (C.7) et d'appoint (C.1(2)) Industrie Légère (I.2C)	Habitation (H.7)
HAUTEUR	-	Min 7m / Max 16m	Approx. 31,25 mètres
MARGES AVANT		Règles d'insertion	4,2 mètres sur la rue Paré et 5,2 mètres sur la rue Buchan
ÉTAGES	Min 2 / Max 12	-	7 à 10 étages
DENSITÉ	Min 1.0 / Max 6.0	Min 1.0 / Max 3.0	Approx. 4,77
VOIE D'ACCÈS		La distance entre deux voies d'accès doit être d'au moins 7,5 mètres.	±7 mètres

Considérant que le projet proposé :

- est conforme aux dispositions du plan d'urbanisme;
- favorise l'implantation de nouveaux logements dans un secteur TOD à densifier;
- s'insère dans un secteur en transformation déjà identifié au plan d'urbanisme;
- occasionne la démolition d'un bâtiment ne présentant pas de valeur patrimoniale ou architecturale;
- permet de développer un terrain sous-utilisé.

La DAUSE reconnaît l'intérêt et l'opportunité du projet proposé visant la destruction du bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment résidentiel multifamilial au 5055, rue Buchan et émet un avis **FAVORABLE** aux conditions suivantes :

- qu'un plan d'aménagement paysager détaillé comprenant des arbres à moyen et grand déploiement en cohérence avec les arbres publics soit déposé.
- que l'autorisation des deux voisins autorisant l'abattage des arbres mitoyens soit transmise;
- qu'un document montrant les mesures de protection utilisés pour protéger les 2 arbres privés sur les terrains voisins (#arbres 6 et 8) et l'arbre public sur rue (#arbre 7) ainsi que les arbres le long de la rue, tels que prévus dans le document «Normes et devis pour la conservation et la protection des arbres» jointe en annexe B soit transmis.

RELATIVES AU PROJET DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DU BÂTIMENT SITUÉ À L'ADRESSE PROJETÉE 5070 RUE PARÉ

ATTENDU qu'il est convenu de conclure une entente de développement visant à définir l'ampleur des travaux de déplacement de noues dans le domaine public devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5057 rue Paré (adresse projetée) et les responsabilités financières incombant au promoteur.

- a) le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 60 %;
- b) la hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 10 étages et 31,5 mètres et 7 mètres et 22,5 mètres;
- c) l'aire de stationnement intérieure doit comprendre un maximum de quatre-vingt-dix (90) unités de stationnement;
- d) l'entrée principale du bâtiment et l'accès véhiculaires se situent sur la rue Paré;
- e) aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée;
- f) un équipement mécanique installé sur le toit doit être dissimulé par un écran architectural;
- g) un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment;
- h) l'entreposage extérieur de contenants de déchets et de matières recyclables et compostables sur le domaine privé est interdit , sauf lors des heures de collecte.
- i) le toit de la portion du bâtiment de 7 étages doit être aménagé avec une terrasse commune et être recouvert d'un substrat de croissance et végétalisé sur une superficie minimale de 250 m².
- j) 13 arbres doivent être plantés sur le site.
- k) le pourcentage de verdissement incluant le toit doit être de 17% au minimum.

DOCUMENTS NÉCESSAIRES AU DÉPÔT DE LA DEMANDE

- Un plan d'aménagement paysager préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés, les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site en cohérence avec les arbres plantés sur le domaine public et les arbres publics;
- un plan de gestion des matières résiduelles.

CONDITIONS SUPPLÉMENTAIRES À LA DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE

La conclusion d'une entente d'infrastructure relative aux travaux de déplacement de noues et d'un arbre public dans le domaine public devant la propriété sise au 5055, rue Buchan/5057 rue Paré (adresse projetée) doit être conclue préalablement à la délivrance du permis de construire..

L'évaluation du conseil doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-17017) des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1:

Favoriser la construction d'un bâtiment de facture contemporaine qui tient compte de sa situation dans un secteur à transformer.

Objectif 2 :

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorise et multiplie les interactions entre résidents.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

**PIIA - 4601 Chemin de la côte-des-neiges -
#30002485734 (construction)
#3002531234 (abattage 7 arbres)**

01

CONTEXTE

Construction d'un mausolée privé («*charnier familial*» au PP-12)

Retour sur proposition 16 juin 2021

02

ANALYSE DE L'ARRONDISSEMENT

Article 19 du PP-12 (PIIA)

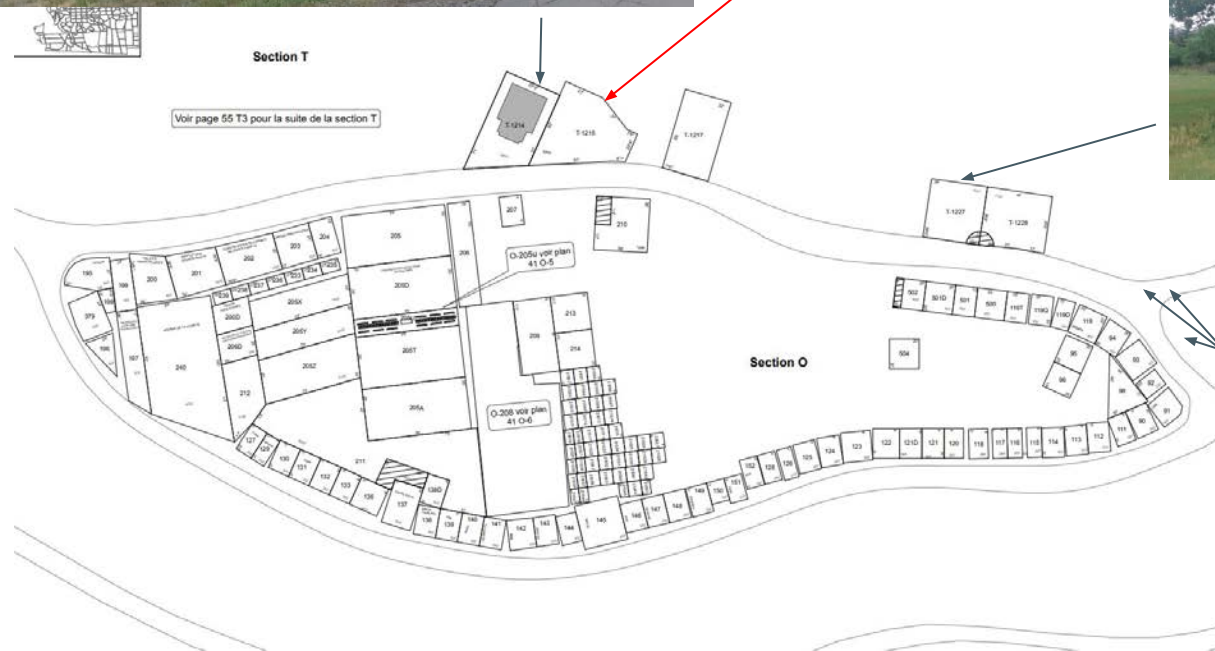
Articles 118,1 et 345.2 du règlement 01-276 (PIIA)

03

RECOMMANDATIONS

Favorable avec condition





Potential archéologique

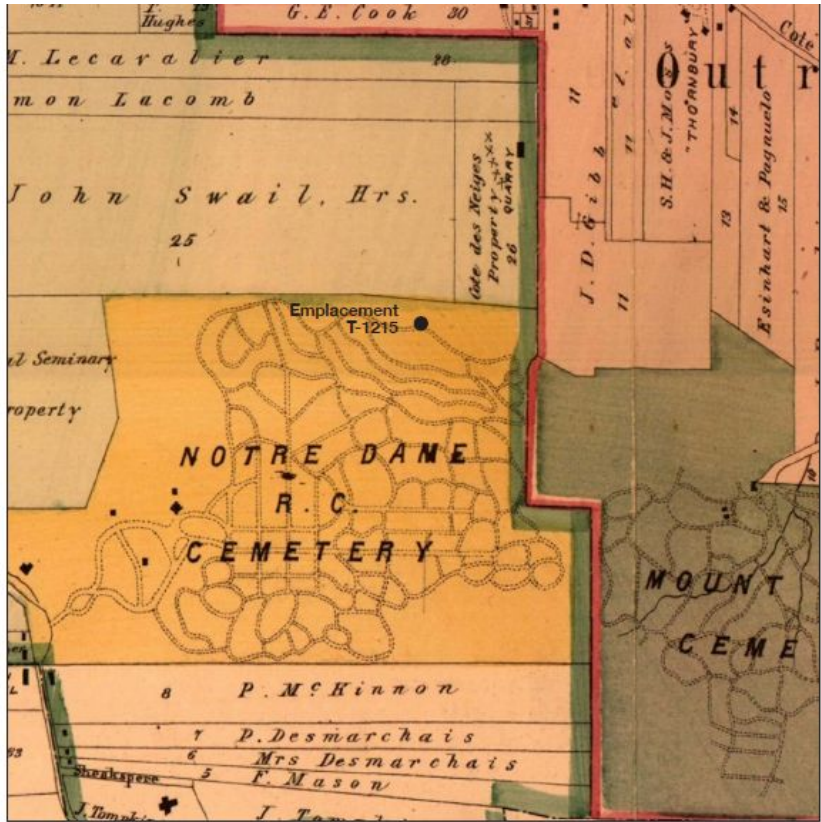


Figure 4.1 Emplacement T-1215, Cimetière Notre-Dame-des-Neiges
Le point noir indique l'emplacement du futur mausolée. Détail d'un plan de H. W. Hopkins 1879 intitulé *Atlas of the city and island of Montreal, including the counties of Jacques Cartier and Hochelaga*; from actual surveys, based upon the cadastral plans deposited in the office of the Department of Crown Lands

5. Conclusions et recommandations

À la lumière des recherches exposées dans les sections précédentes, il appert que le terrain T-1215 ne recèle aucun potentiel archéologique.

Aucune recommandation n'est donc formulée quant à la poursuite de l'analyse archéologique de ce terrain.

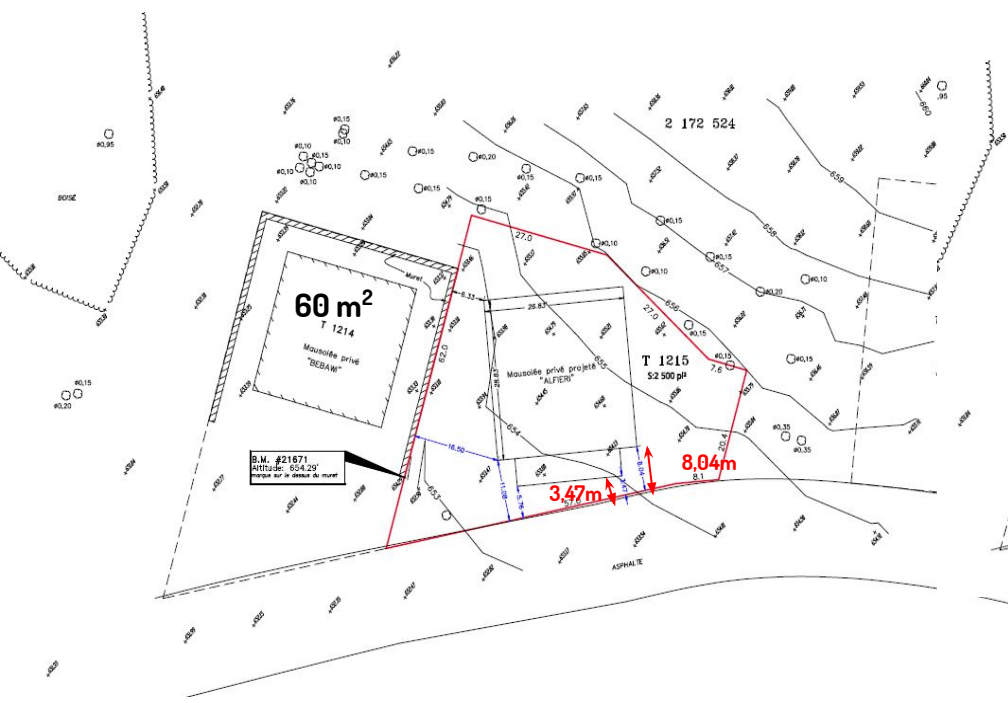
La Division du patrimoine abonde dans le même sens et ne recommande aucune intervention archéologique dans le cadre de ces travaux.

- Considérant que le bâtiment proposé présente un gabarit imposant qui se conjugue mal avec le paysage du cimetière;
- Considérant que le projet ne respecte pas la planification prévue au Plan directeur;
- Considérant que le projet ne respecte pas les commentaires du CPM en terme de volumétrie et d'architecture du bâtiment;
- Considérant que la Division du Patrimoine a émis des réserves quant au gabarit du bâtiment proposé.

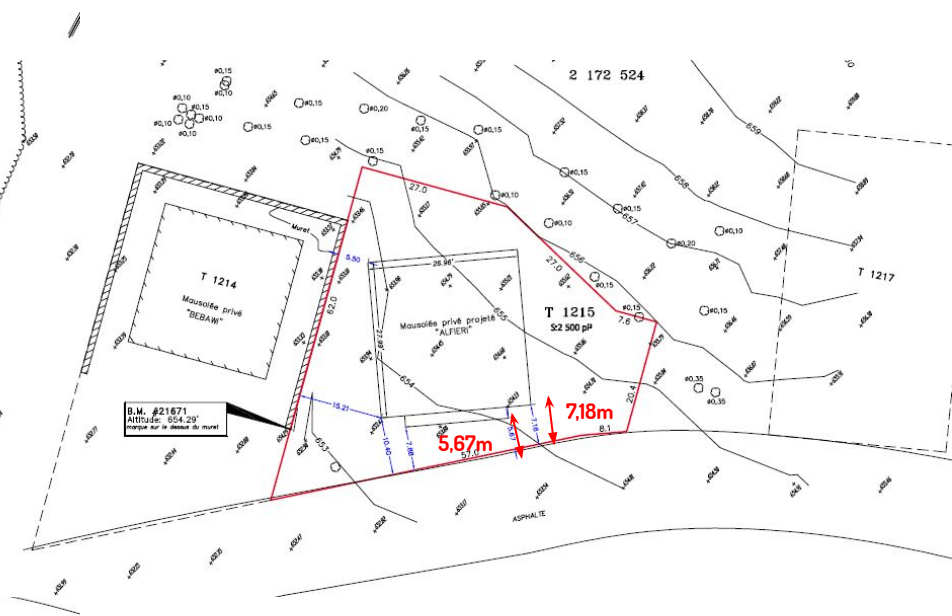
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est non-conforme à l'article 118.1 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS DÉFAVORABLE au projet.

Recommandation du comité

Le comité recommande de ne pas approuver la demande.

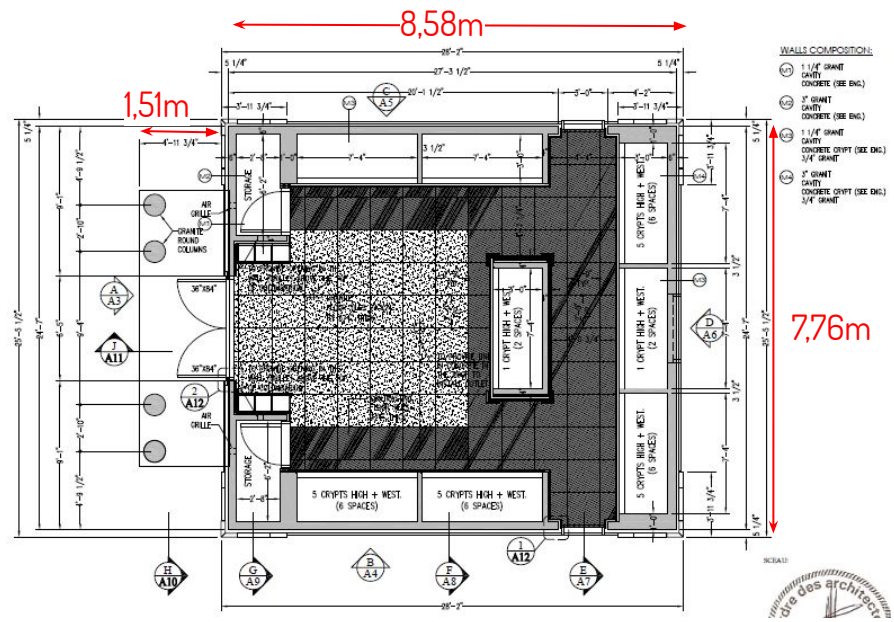


Proposition 16 juin 2021
66m² (sans porche)
longueur 8,58m, largeur 7,76m

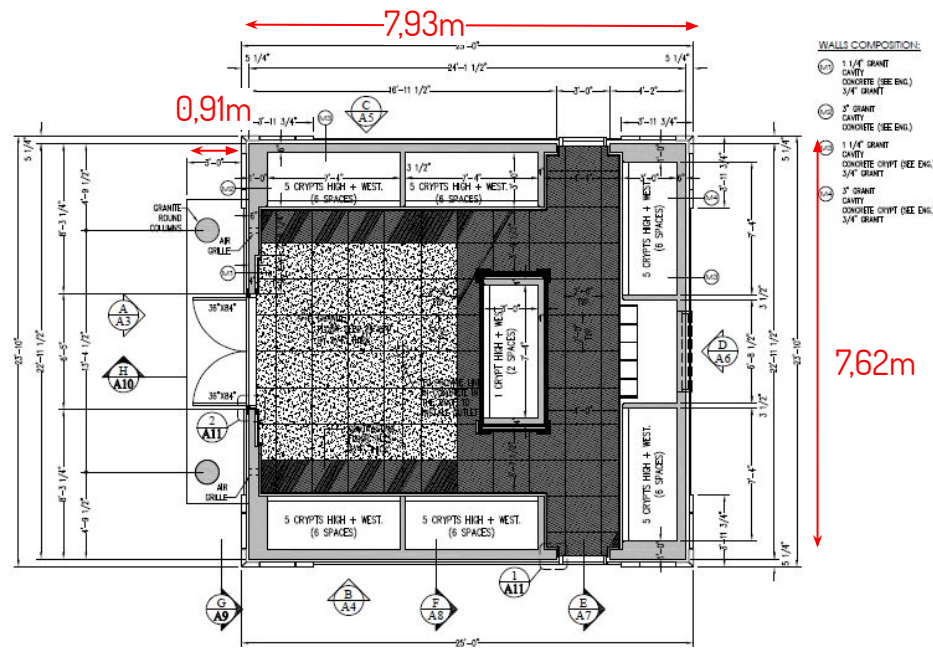


Proposition 13 octobre 2021
60,4m² (sans porche)
longueur 7,93m largeur 7,62m

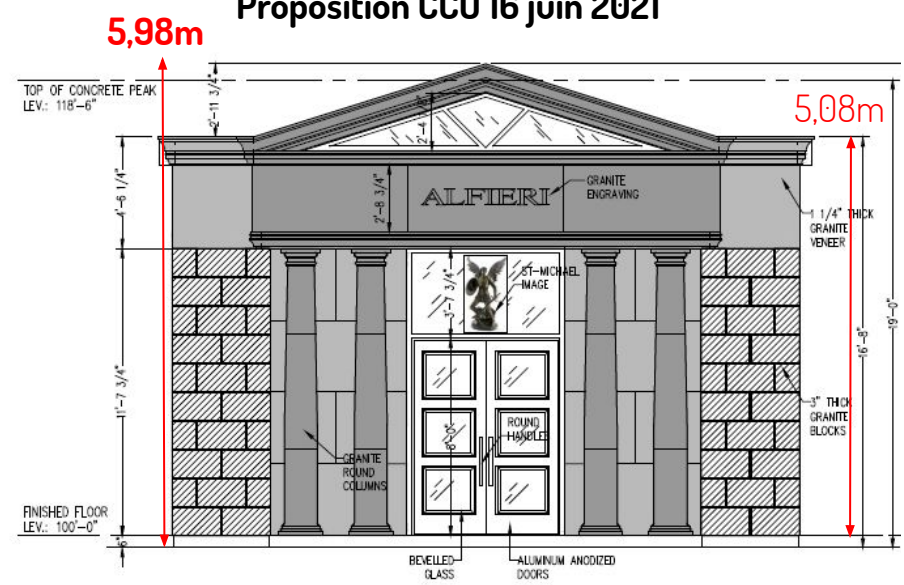
Proposition CCU 16 juin 2021



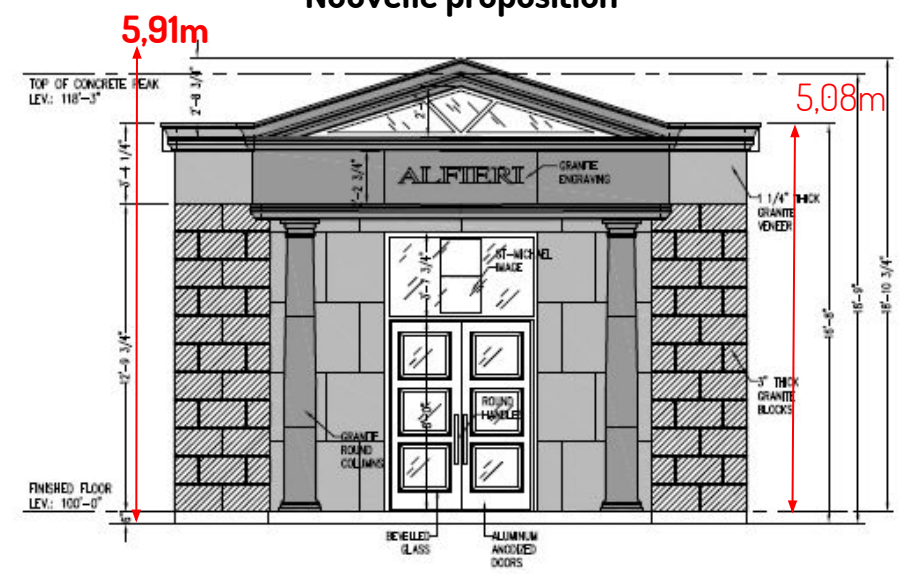
Nouvelle proposition







Proposition CCU 16 juin 2021



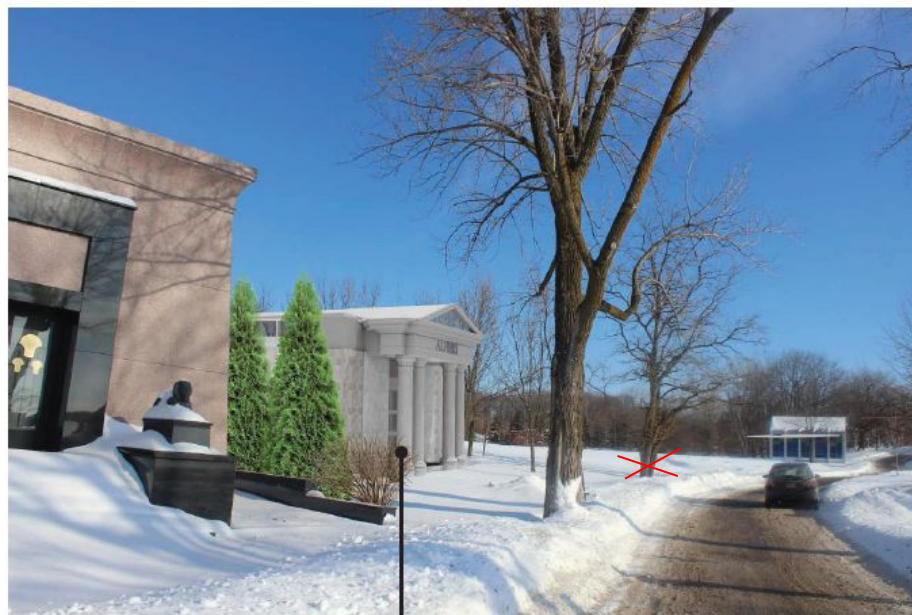
Nouvelle proposition



MATERIAL:

-  : GRANITE TYPE 1 (POLISHED FINISH)
-  : GRANITE TYPE 1 (HONED FINISH)
-  : GRANITE TYPE 1 (SPLITED FINISH)
-  : GRANITE TYPE 1 (BEVELED FLAME FINISH)





PROPOSÉ

LOT T-1215
MAUSOLÉE FAMILLE ALFIERI



PROPOSÉ

LOT T-1215
MAUSOLÉE FAMILLE ALFIERI

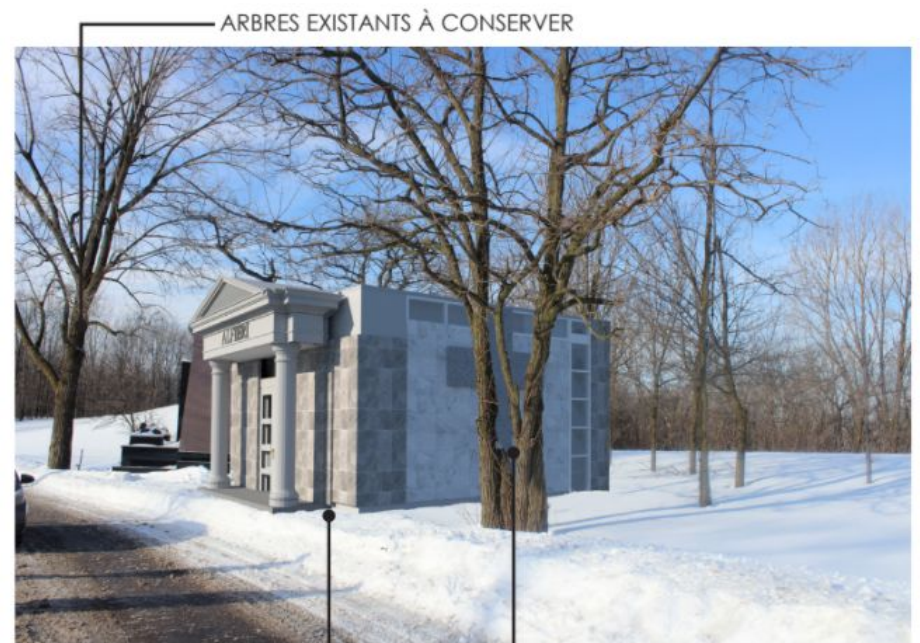
ARBRE EXISTANT À ABATTRE

ARBRES EXISTANTS À
CONSERVER



PROPOSÉ

LOT T-1215
MAUSOLÉE FAMILLE ALFIERI

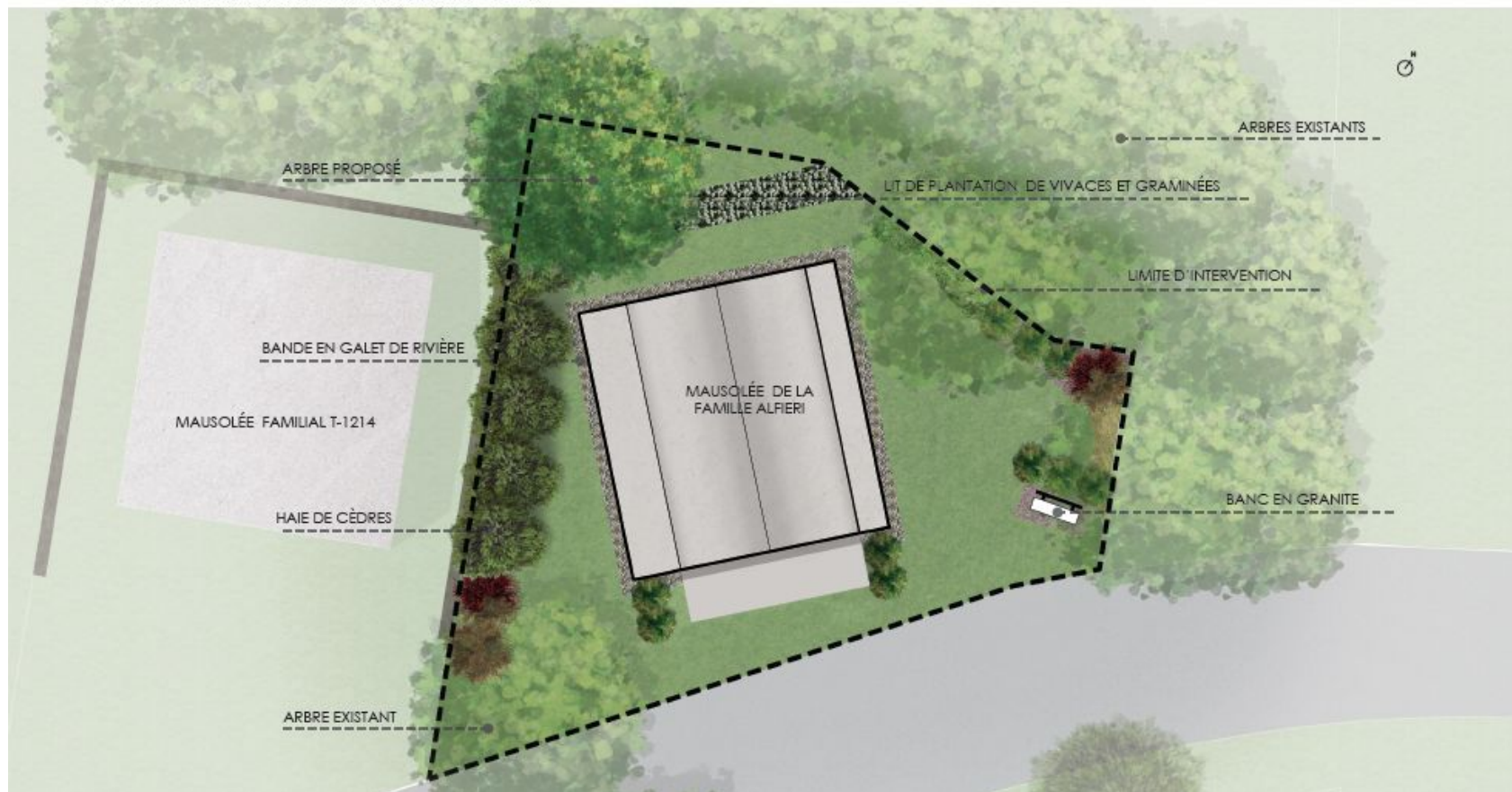


PROPOSÉ

ARBRES EXISTANTS À ABATTRE

LOT T-1215
MAUSOLÉE FAMILLE ALFIERI

LE PLAN D'AMÉNAGEMENT PAYSAGER

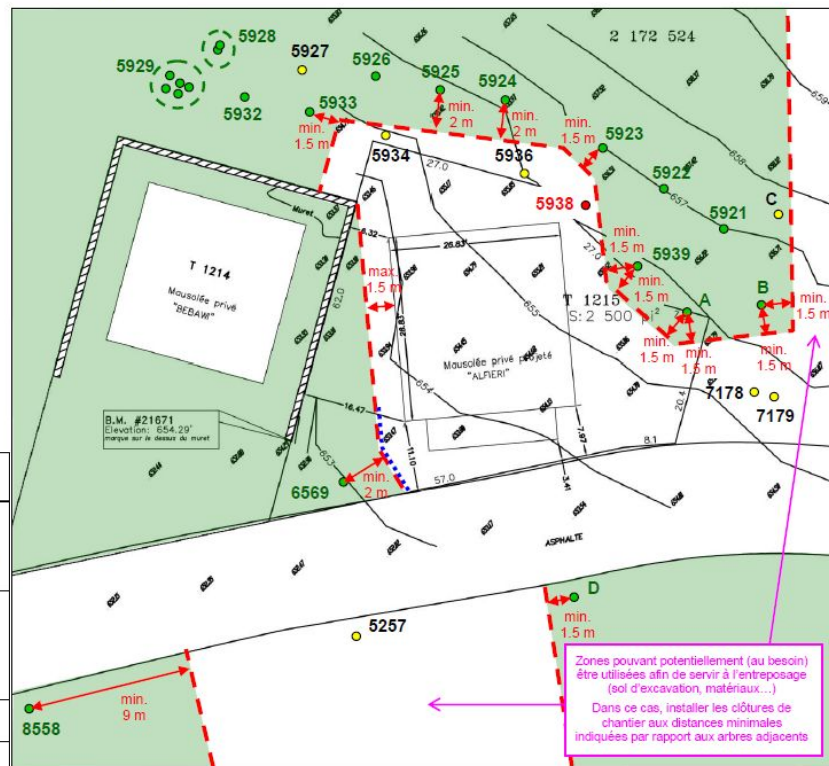


- 7 arbres seront abattus (6 arbres dépérissants, dangereux ou atteints de l'agrigle du frêne) et 1 situé dans la zone d'excavation];
- 8 nouveaux arbres d'espèces indigènes au Mont-Royal seront plantés.

Rapport forestier (11 décembre 2020)

No	Localisation	Espèce	Diamètre du tronc (cm)	Condition générale	Motif de l'abattage	Espèce de remplacement proposée	Espèce nom scientifique
5257	section O90-93	érable à sucre	57	faible	– présence de fructifications d'ustuline brûlée (i.e. champignon de carie très ravageur causant un affaiblissement structural du bois) à la base du tronc → risque de rupture de la base du tronc et/ou de déracinement à court terme.	Érable à sucre	<i>Acer saccharum</i>
5927	section T522-523	frêne de Pennsylvanie	14	faible	– 80% de dépérissement – présence de trous de sortie d'agrigle du frêne sur le tronc – branche principale cassée d'environ 6 cm de diamètre (représente environ 20% de la couronne)	Ostryer de Virginie	<i>Ostrya virginiana</i>
5934	section T522-523	frêne de Pennsylvanie	17	moyenne	– 30% de dépérissement	Ostryer de Virginie	<i>Ostrya virginiana</i>
5936	section T522-523	frêne de Pennsylvanie	14	faible	– 70% de dépérissement	Ostryer de Virginie	<i>Ostrya virginiana</i>
5938	section T522-523	frêne de Pennsylvanie	13	bonne	– tronc situé à une distance d'environ 1,6 m du coin arrière-droit de l'implantation du nouveau Mausolée → le tronc sera situé directement dans la zone d'excavation pour la construction de celui-ci – 15% de dépérissement	Ostryer de Virginie	<i>Ostrya virginiana</i>
7178	section T522-523	robinier faux-acacia	35	moyenne	– mortalité d'environ 40% du feuillage → dépérissement moyen	Chêne rouge	<i>Quercus rubra</i>
7179	section T522-523	robinier faux-acacia	36	moyenne	– mortalité d'environ 30% du feuillage → dépérissement moyen	Chêne rouge	<i>Quercus rubra</i>

Plan 1 : Plan de localisation des arbres, vue générale des travaux projetés et implantation recommandée des mesures de protection

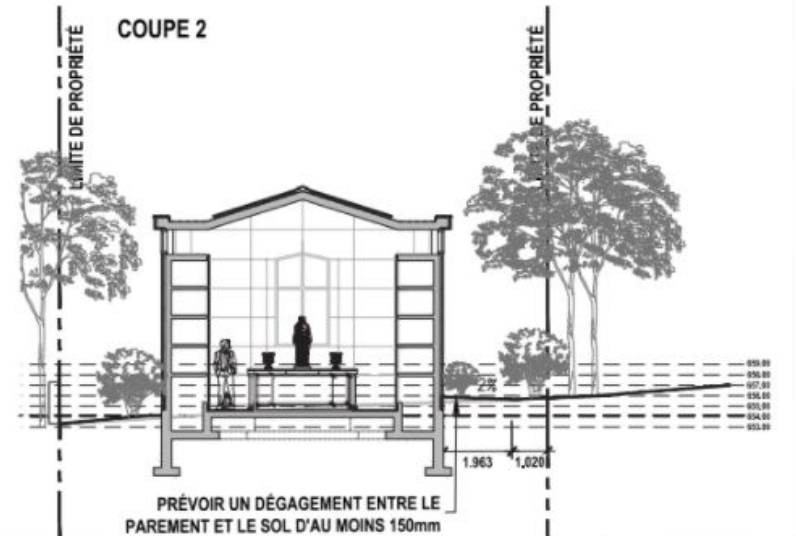
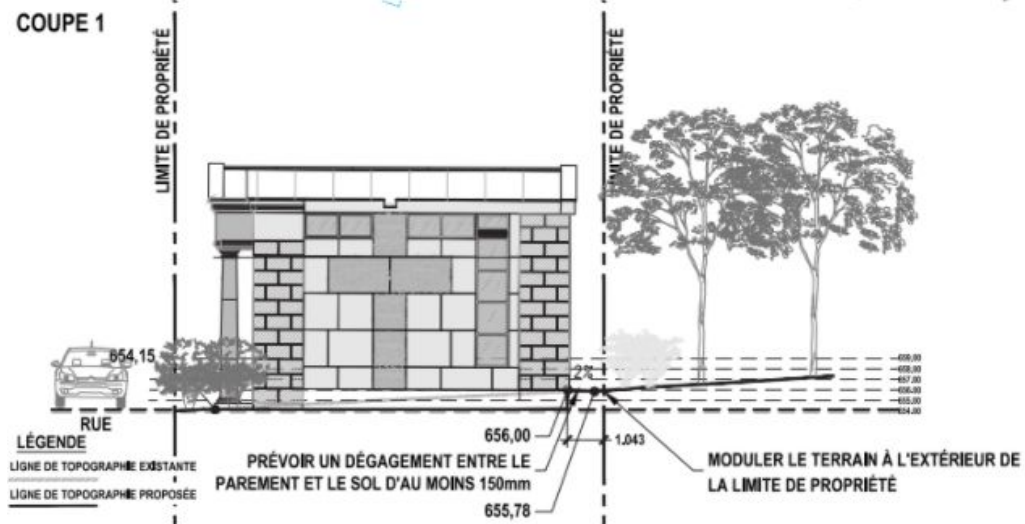


LÉGENDE :

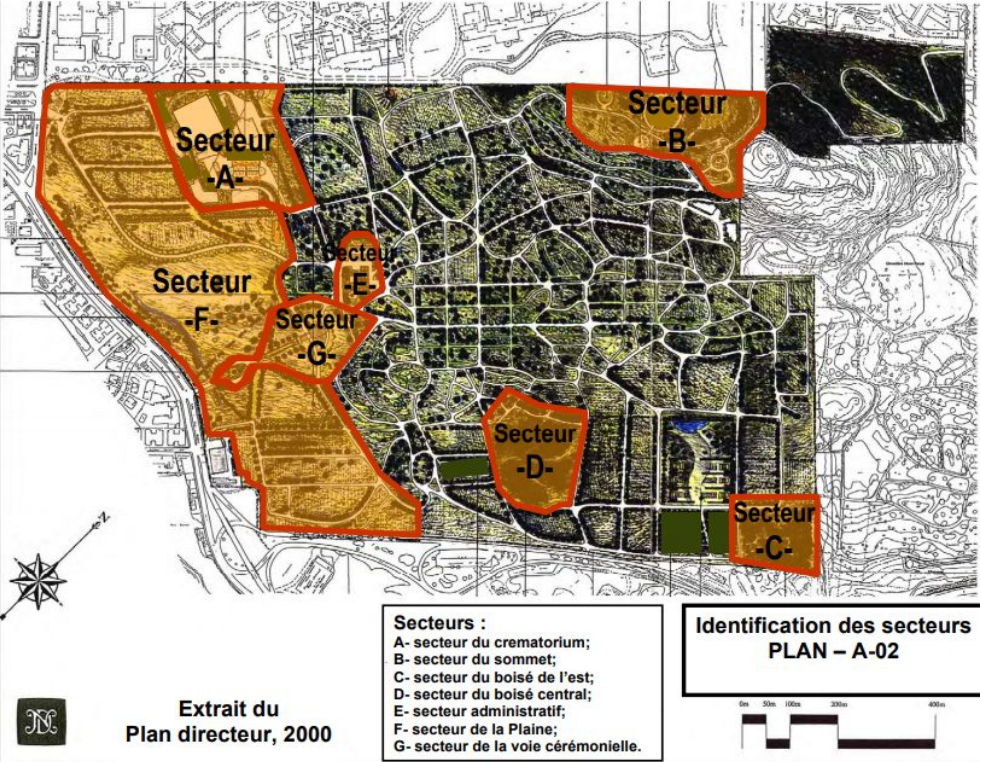
- arbre à conserver et protéger lors des travaux
- arbre à abattre indépendamment des travaux de construction
- arbre à abattre pour la réalisation des travaux de construction
- position recommandée de la clôture de chantier
- aire de protection d'arbres recommandée (superficie interdite à toute forme d'excavation, de circulation ou d'entreposage)
- précoupe racinaire recommandée avant le début des travaux d'excavation le long de toute limite d'excavation se trouvant à moins de 4 m de l'arbre #6569

NOTES :

- La position des arbres qui ne figurait pas sur les plans d'arpentage transmis est approximative.
- Le plan est sans échelle. Se servir des mesures indiquées sur le plan pour la position des clôtures de chantier.



PP-12 (2005) visant à autoriser la démolition de bâtiments accessoires permettant la construction et l'occupation d'un mausolée dans le secteur du crématorium et reconnaissant l'essentiel des interventions proposées au plan directeur d'aménagement du cimetière Notre-Dame-des-Neiges, situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges.











9. Dans les secteurs B, C, et D identifiés au plan A-02 de l'annexe A, est autorisée la construction de charniers, sans toutefois que leur construction ne puisse affecter de quelque manière que ce soit les boisés existants, au moment de l'adoption de la présente résolution.
16. Malgré l'article 6 du Règlement sur la construction et la transformation des bâtiments (RRVM, c. C-9.2), tout aménagement paysager mentionné aux paragraphes qui suivent, faisant référence au plan A-02 de l'annexe A, à l'exception de l'aménagement du chemin de ceinture du mont Royal et du chemin de traverse, doit faire l'objet d'un permis ou d'un certificat et par le fait même, être conforme aux critères prescrits au titre VIII du Règlement d'urbanisme applicable (01-276), au même titre que s'il s'agissait d'un aménagement paysager couvrant une superficie de terrain de 200 m² et plus, et doit être conforme aux critères généraux et particuliers le concernant, prévus dans la présente résolution.
- a) le réaménagement du secteur de la plaine (secteur F);
 - b) les interventions touchant la voie cérémonielle (secteur G);
 - c) les interventions réalisées dans les secteurs du boisé de l'est, du boisé central et du sommet (secteurs B, C et D).

Article 19 _ Critères d'aménagement

- b) Pour le secteur du sommet (secteur B) :
 - i) la construction d'un ossuaire doit permettre la préservation et la consolidation du boisé existant;
 - ii) assurer une intégration des constructions à la topographie du site;
 - iii) aménager une zone de transition à la limite sud du site, par la plantation d'un alignement d'arbres de types chêne rouge, pin blanc ou érable à sucre.
 - c) Pour les secteurs des boisés (secteurs B, C et D) :
 - i) l'implantation d'un charnier à proximité d'un boisé ne peut être autorisée qu'à sa périphérie et à une distance suffisante pour ne pas abîmer les racines des arbres existants. Cette distance devra être établie par un ingénieur-forestier;
 - ii) assurer un traitement architectural des constructions participant au paysage de la montagne et mettant en valeur les caractéristiques de ce paysage.
- e) pour l'ensemble du site du cimetière, toutes les interventions doivent respecter les principes du Plan directeur tels que résumés au plan A.05

Règlement 01-276 (118.1)

# 4601, chemin de la côte-des-neiges (cimetière NDDN)		Secteur du Mont-Royal	CONSTRUCTION (118.1)
#	Critère	Évaluation	Remarques
a)	la construction doit être conçue en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où elle se trouve. La construction 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;		Il apparaît d'après l'étude de potentiel archéologique réalisé par la firme Archéotec inc (juin 2020) que le terrain T-1215 ne recèle aucun potentiel archéologique. «Aucune recommandation n'est formulée quant à la poursuite de l'analyse archéologique sur le terrain».
b)	la construction doit être conçue dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et de l'hydrographie du site où elle s'implante et doit chercher à les mettre en valeur en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;		Un effort a été fait pour diminuer la volumétrie du bâtiment depuis la version présentée au CCU du 116 juin dernier.
c)	la construction doit être conçue dans le respect des vues entre un espace public et un élément naturel ou bâti du paysage situé dans le secteur du Mont-Royal localisé dans l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, tel qu'identifié de la sorte aux plans intitulés « Plan des secteurs et immeubles d'intérêt » de l'annexe A.2 de ce règlement. De même, un projet de construction doit être conçu dans le respect des vues entre un espace public situé dans le secteur du Mont-Royal et un bâtiment représentatif de la ville. Le projet doit être conçu en cherchant à mettre en valeur ces vues en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques, spectaculaires, exceptionnelles ou uniques et en tenant compte de l'importance des lieux publics (belvédères, voies publiques axiales, institutions, sentiers) d'où elles sont possibles;		
d)	la construction doit prendre en considération le caractère dominant des constructions voisines afin de s'intégrer au milieu : types de bâtiment, dimensions, paramètres d'implantation sur le terrain, parements, couronnements, ouvertures, type et niveau d'accès		Architecture simplifiée depuis la version présentée au CCU du 16 juin 2021
e)	la qualité des matériaux et des détails architecturaux utilisés pour la construction doit être équivalente et compatible avec la qualité des constructions voisines;		
f)	la construction doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement. La construction doit exprimer qu'elle fait partie ou qu'elle contribue à mettre en valeur l'unité de paysage;		Le cimetière dans son entièreté fait partie d'une unité de paysage (Étude Patri-arch 2003_annexe B). Il est mentionné que le «principal intérêt de ce cimetière réside dans ses aménagements paysagers de qualité».
g)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;		
h)	la construction doit s'intégrer au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes.		La construction présente la même hauteur et la même volumétrie que le bâtiment voisin (mausolée Bebawi)

Règlement 01-276 (345.2)

	# 4601, chemin de la côte-des-neiges (cimetière NDDN)	Secteur du Mont-Royal	AMÉNAGEMENT PAYSAGER (345.2)
référence critères	# Critère	Évaluation	Remarques
345.2	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;	✓	Il apparaît d'après l'étude de potentiel archéologique réalisé par la firme Archéotec inc (juin 2020) que le terrain T-1215 ne recèle aucun potentiel archéologique. «Aucune recommandation n'est formulée quant à la poursuite de l'analyse archéologique sur le terrain».
	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;	✓	l'aménagement paysager prend en compte le terrain existant et sa topographie (légère pente).
	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;	✓	
	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;	✓	
	5) les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;	✓	Espèces indigènes du Mont-Royal
	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	✓	
	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;	✓	
	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;	✓	
	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale.	✓	

Commentaires émis lors de la réunion du 8 février 2021 :

La volumétrie du bâtiment devrait reprendre les bâtiments du milieu d'insertion, soit ici le voisin immédiat. La hauteur et l'implantation au sol peuvent être ciblées pour rencontrer un gabarit similaire.

Le porche d'entrée pourrait être réduit pour diminuer le gabarit.

Commentaires émis sur le nouveau projet :

Suite à la concertation avec l'arrondissement CDN-NDG, la division du patrimoine **recommandera favorablement** le projet tel que déposé avec un porche à 3'-0" en saillie.

- Considérant que l'effort réalisé par la Fabrique pour bonifier le projet en termes d'aménagement paysager, de volumétrie et d'implantation selon les commentaires du CCU, de la Division du Patrimoine et du CPM;
- Considérant que la Division du Patrimoine s'est montré favorable au projet avec un porche à 3'-0" en saillie.
- Considérant que les discussions autour de la révision du Plan directeur du cimetière ont démarré avec les représentants de la Ville.
- Considérant qu'aucune nouvelle demande de permis de construction de mausolée ne sera étudiée dans le secteur du sommet tant qu'une vision d'ensemble pour le site ou une révision du Plan directeur ne sera pas adoptée.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 et 345.2 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et de l'article 12 du PP-12 et formule un AVIS FAVORABLE au projet à la condition suivante : un plan d'aménagement paysager devra être fourni montrant les 8 arbres à planter (essence, hauteur et DHP au moment de la plantation) et les mesures de protection à mettre en place telles que prévues dans les recommandations (3.3 Recommandations pour la préservation des arbres) du rapport de Nadeau Foresterie Urbaine du 11 décembre 2020.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 Octobre 2021

**PIIA (enseigne)- 5211, avenue De Courtrai
#3003057498**

01 **CONTEXTE**

Demande d'autorisation pour l'installation d'une enseigne annonçant le nom d'un commerce situé au 521, avenue De Courtrai. #3003057498

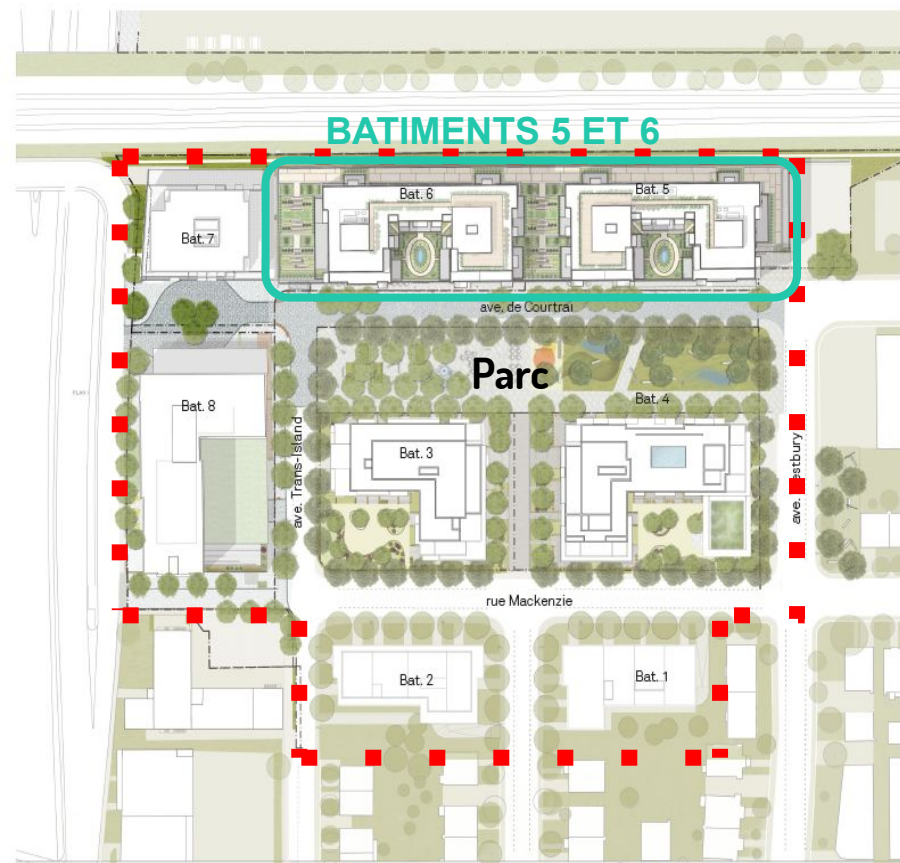
02 **ANALYSE**

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 50 de la résolution du projet particulier Westbury (PP-95 – Résolution CA17 170049).

03 **RECOMMANDATION**

La DAUSE est favorable.

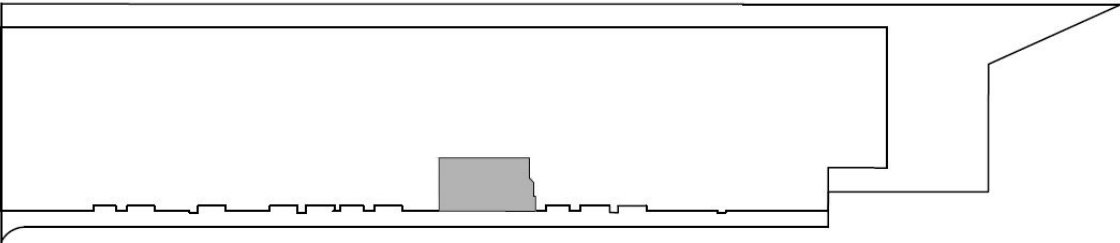
This aerial photograph shows the Le Triangle area in Montreal. The Autoroute Décarie (Avenue de Courtrai) runs diagonally from the bottom right towards the top right. The Voie ferrée (railway) runs horizontally across the middle. The Hippodrome Namur is located in the bottom left corner. A red outline highlights a large, mostly empty lot situated between the railway and the Autoroute Décarie, near the intersection of Avenue de Courtrai and Avenue de la Savane. Other visible streets include Rue de la Savane, Rue Bruneau, and Rue Victoria. The area is a mix of industrial, commercial, and residential development.



Nom du commerce:

GEORGE METRAN
Salon de beauté
(Catégorie d'usage C.4: Soin Personnel)

Ouverture : Octobre 2021



5211, avenue De Courtrai



5291 Av. De Courtrai



5219 Av. De Courtrai

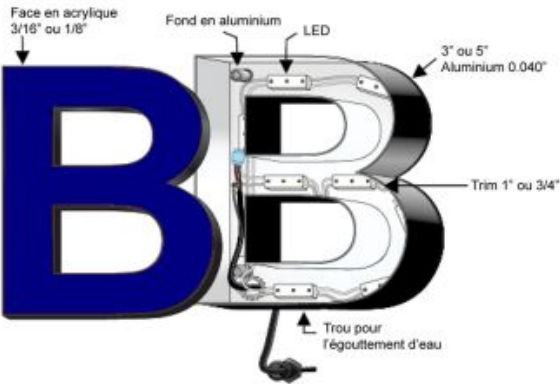
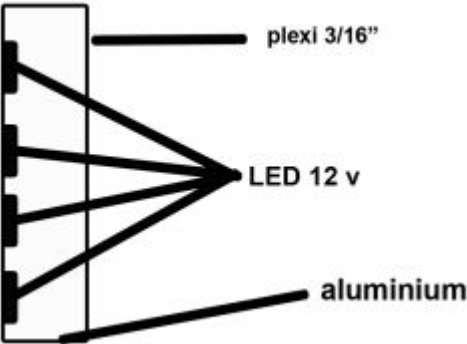


5157 Av. De Courtrai

Enseigne proposée : lettres découpées métallique et lumineuses.



6.40 m 252"



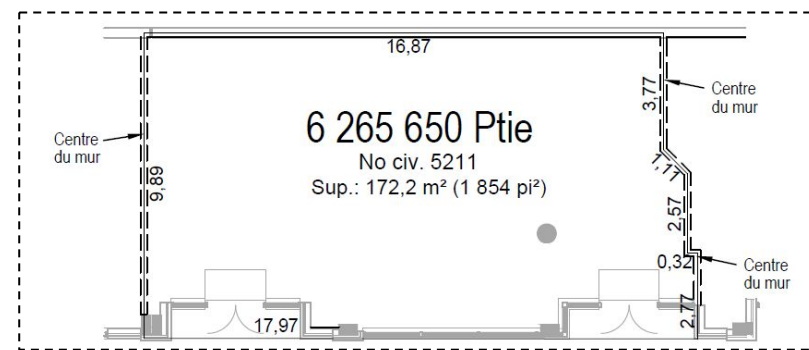
6.4 mètres





GEORGE METRAN *Salon*

5211

18 mètres

Superficie proposée: 3.85 m2



3046989 5157 avenue De Courtrai		PIIA		ENSEIGNE : TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 50 DU PP-95
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;		L'enseigne proposée est composée de lettres métalliques détachées lumineuses disposées en bandeau horizontal. La taille, forme et éclairage respectent les normes énoncées pour les bâtiments 5 et 6 dans les dispositions établies pour le PP-95 - Projet Westbury.
668	2*	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		L'enseigne proposée à plat sur le revêtement en corten s'intègre harmonieusement à la façade commerciale ainsi qu'à l'aspect architectural du
668	3*	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Non applicable
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	Non applicable
668	5*	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	Non applicable
668	6*	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		La taille et l'apparence de l'enseigne sont sobres et n'auront pas d'impact sur l'espace public incluant le parc situé de l'autre côté de la rue.
PP-95 Art. 51	16*	le traitement, la localisation et les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont installées et doivent contribuer à leur mise en valeur;		L'enseigne commerciale correspond aux besoins du commerce et contribue à signifier clairement son nom et sa fonction.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, ainsi qu'à l'article 51 du projet particulier PP-95				

- Considérant que l'enseigne proposée s'intègre adéquatement à l'architecture du bâtiment;
- Considérant que l'échelle et la signature graphique utilisées sont appropriées au contexte;
- Considérant que les proportions de l'enseigne lumineuse sont conformes aux normes prévues au règlement;
- Considérant que les enseignes en lettres découpées et disposées en bandeau horizontal ont été privilégiées et que les informations écrites ont été limitées à l'essentiel;

Après étude des documents présentés, la Direction 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 ainsi qu'au projet particulier PP-95 (résolution CA17 170049) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.



attachant

MERCI



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 Octobre 2021

**PIIA (enseigne)- 5273, avenue De Courtrai
#3002960014**

01 **CONTEXTE**

Demande d'autorisation pour l'installation d'une enseigne annonçant le nom d'un commerce situé au 5273, avenue De Courtrai. #3002960014

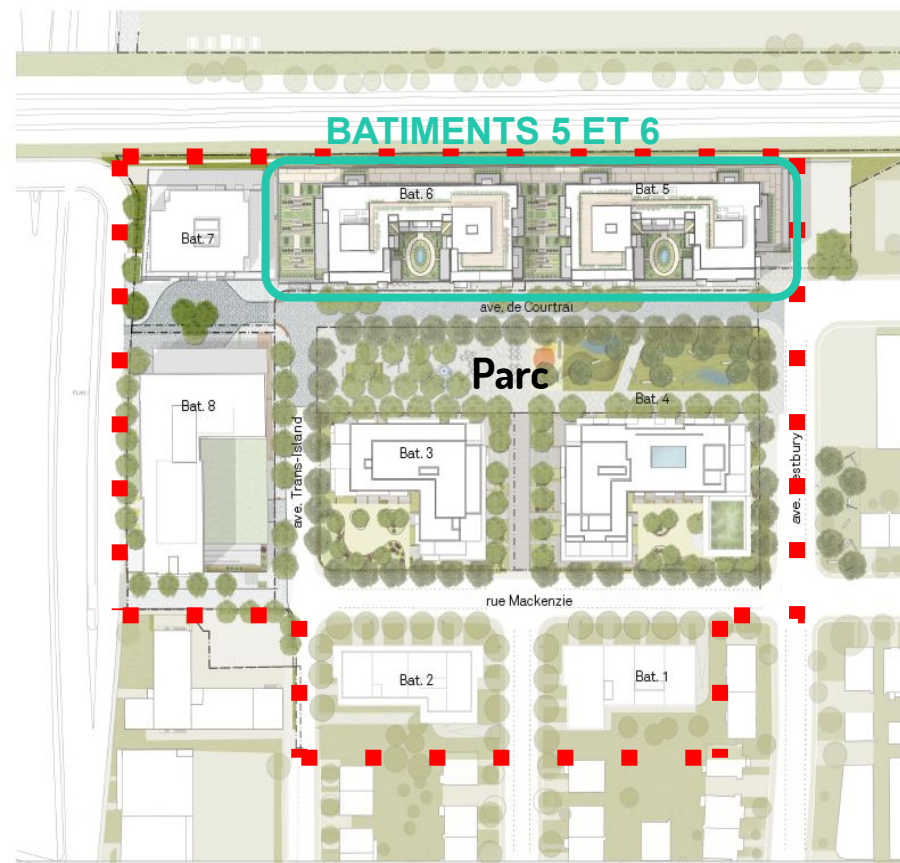
02 **ANALYSE**

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 50 de la résolution de projet particulier PP-95 (Résolution CA17 170049).

03 **RECOMMANDATION**

La DAUSE est favorable.

This aerial photograph shows the Le Triangle area in Montreal. The Autoroute Décarie (15) runs diagonally from the bottom right towards the top left. The Voie ferrée (railway) runs horizontally across the middle. De Courtrai runs vertically on the right side. The Hippodrome Namur is in the bottom left. A red outline highlights a large, mostly empty lot or industrial site located between Avenue de Courtrai and Avenue de la Savane, just north of the Autoroute Décarie. The area is labeled 'Le Triangle' in the center. Other visible streets include Rue de la Savane, Rue Bruneau, and Rue Victoria. The Parc Rosemary Brown is in the bottom right.



Espace visé

5273, avenue De Courtrai

Boulangerie et Pâtisserie
Forno West

Epicerie: Catégorie d'usage C.1





5291 Av. De Courtrai



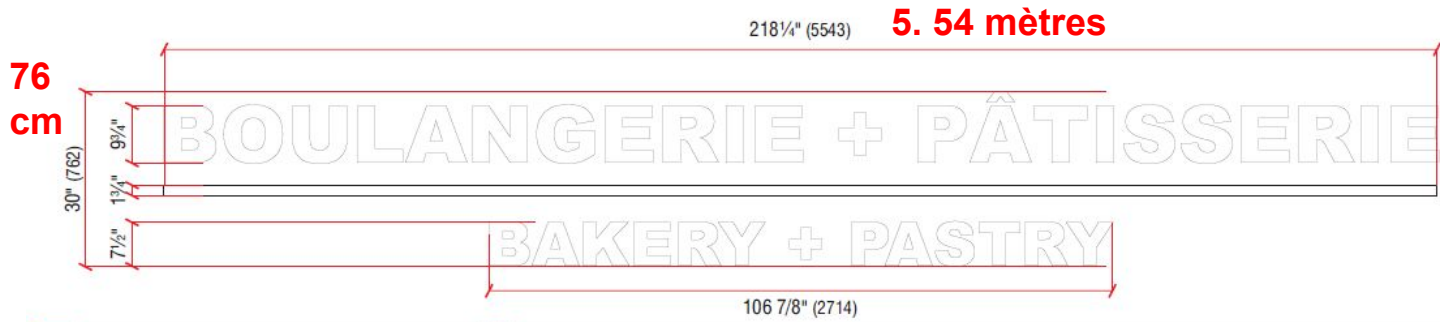
5219 Av. De Courtrai



5157 Av. De Courtrai

Partie 1: Lettres découpées (Fonction)

Partie 2: Symbole graphique (Nom/Logo)



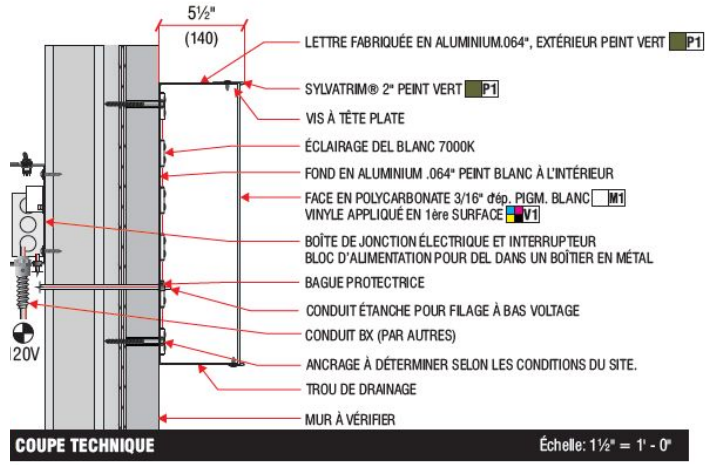
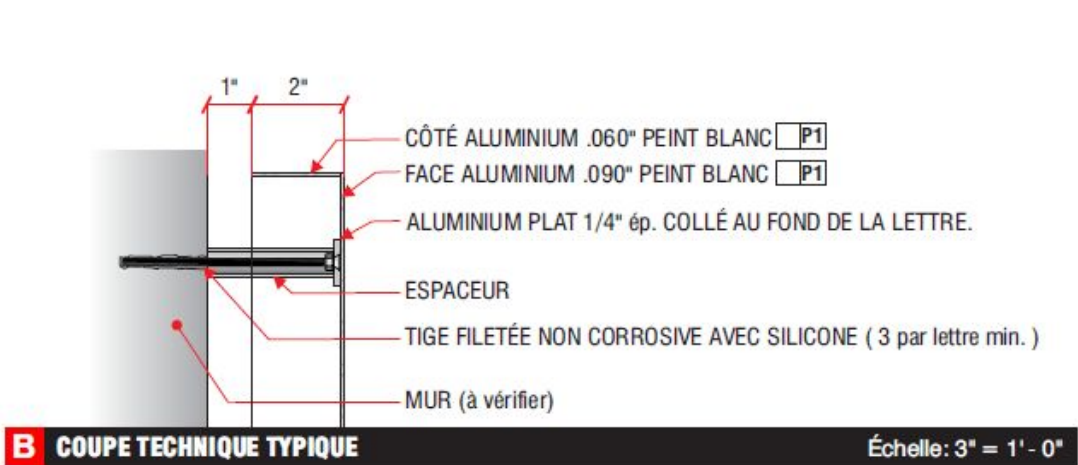
B ÉLÉVATION FACE **1X** Échelle: 1/2" = 1' - 0"

ENSEMBLE DE LETTRES DE TYPE CHANNEL RENVERSÉ NON-LUMINEUX



A ÉLÉVATION FACE **1X** Échelle: 1/2" = 1' - 0"

LOGO ROND DE TYPE CHANNEL LUMINEUX



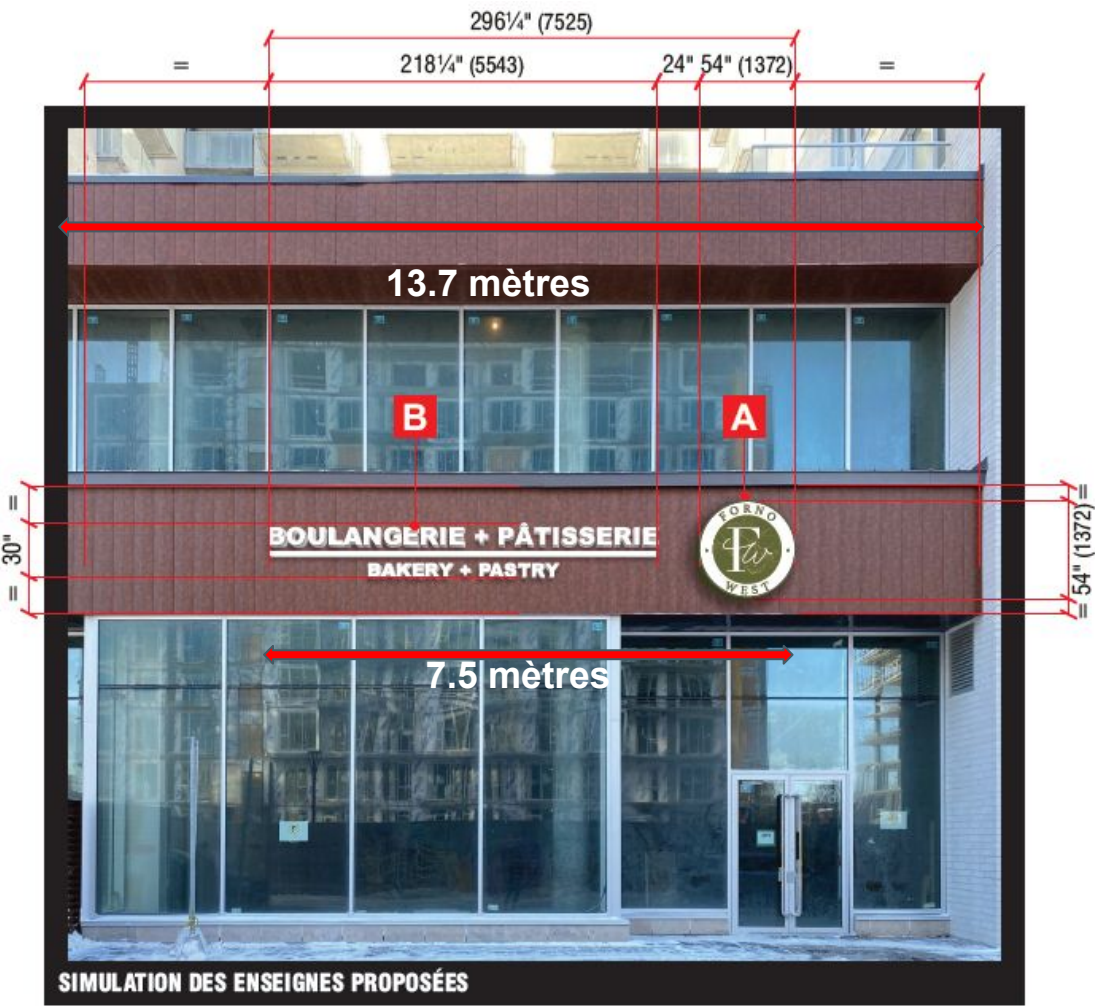
Perspective de l'enseigne proposée





Enseigne à plat en bande horizontale composée de lettres métalliques détachées lumineuses (LED) et d'un symbole graphique.

Largeur de la façade = 13.7 mètres

Superficie max. d'enseigne autorisée selon l'art. 441 du 01-276 = 10.3 m2

Enseigne = 5.5 m2



3046989 5157 avenue De Courtrai		PIIA		ENSEIGNE : TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 50 DU PP-95
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;		L'enseigne proposée est composée de lettres métalliques détachées lumineuses et d'un symbole graphique lumineux, disposés en bandeau horizontal. La taille, forme et éclairage respectent les normes énoncées pour les bâtiments 5 et 6 dans les dispositions établies pour le PP-95 - Projet Westbury.
668	2*	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		L'enseigne proposée à plat sur le revêtement en corten s'intègre harmonieusement à la façade commerciale ainsi qu'à l'aspect architectural du
668	3*	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Non applicable
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	Non applicable
668	5*	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	Non applicable
668	6*	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		La taille et l'apparence de l'enseigne sont sobres et n'auront pas d'impact sur l'espace public incluant le parc situé de l'autre côté de la rue.
PP-95 Art. 51	16*	le traitement, la localisation et les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont installées et doivent contribuer à leur mise en valeur;		L'enseigne commerciale correspond aux besoins du commerce et contribue à signifier clairement son nom et sa fonction.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, ainsi qu'à l'article 51 du projet particulier PP-95				

- Considérant que l'enseigne proposée s'intègre adéquatement à l'architecture du bâtiment;
- Considérant que l'échelle et la signature graphique utilisées sont appropriées au contexte;
- Considérant que les proportions de l'enseigne lumineuse sont conformes aux normes prévues au règlement;
- Considérant que l'enseigne en lettres découpées disposées en bandeau horizontal ont été privilégiées et que les informations écrites ont été limitées à l'essentiel;

Après étude des documents présentés, la Direction 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 ainsi qu'au projet particulier PP-95 (résolution CA17 170049) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.



attachant

MERCI



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 2190, avenue d'Oxford
Demande de permis #30045062

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'aménagement de pièces d'habitation au sous-sol;
- Le percement d'une nouvelle ouverture en façade sous le niveau du rez-de-chaussée;
- L'installation d'une rampe et d'une balustrade en fer forgé.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

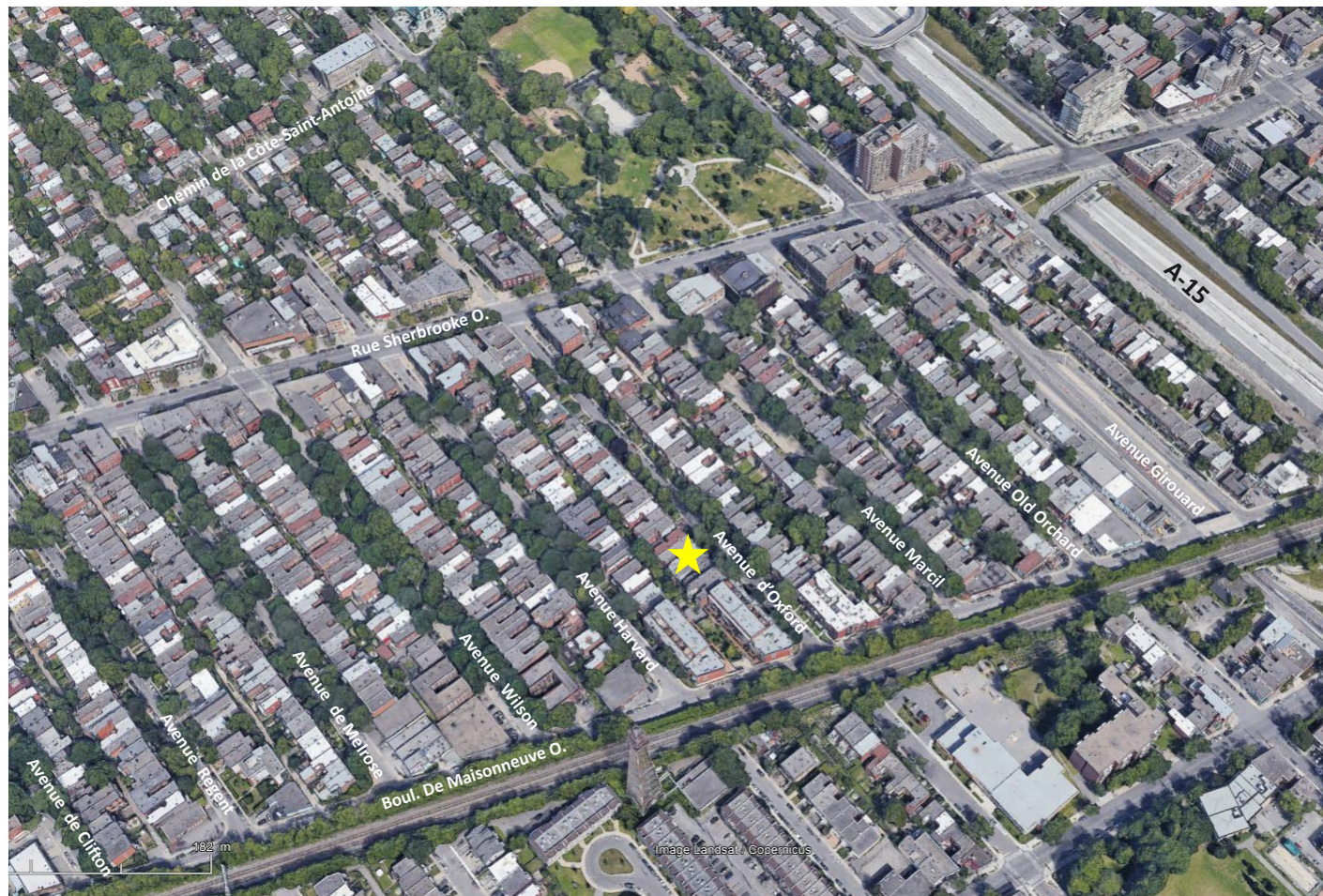
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105 du règlement d'urbanisme (01-276); le projet modifie certaines caractéristiques architecturales du bâtiment visibles depuis la voie publique..

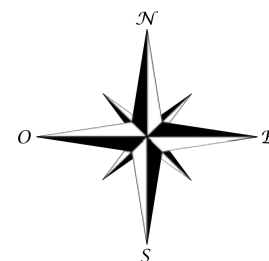
03

RECOMMANDATION

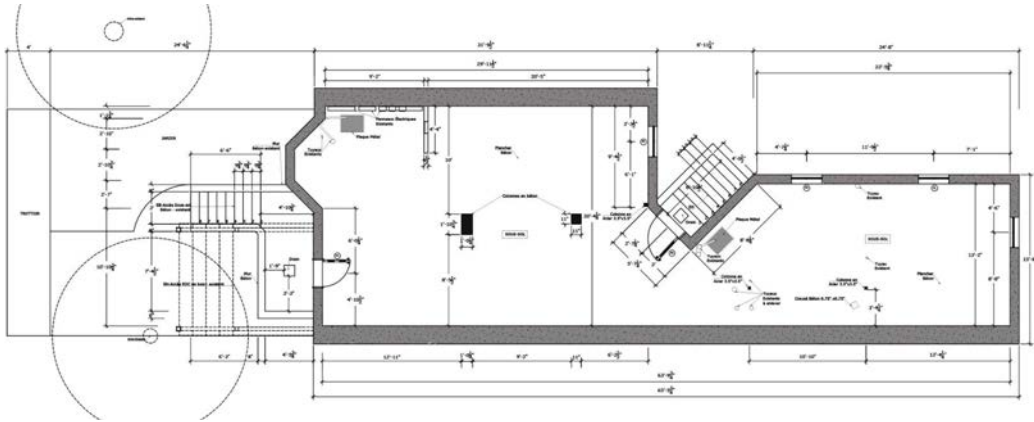
La DAUSE est favorable.



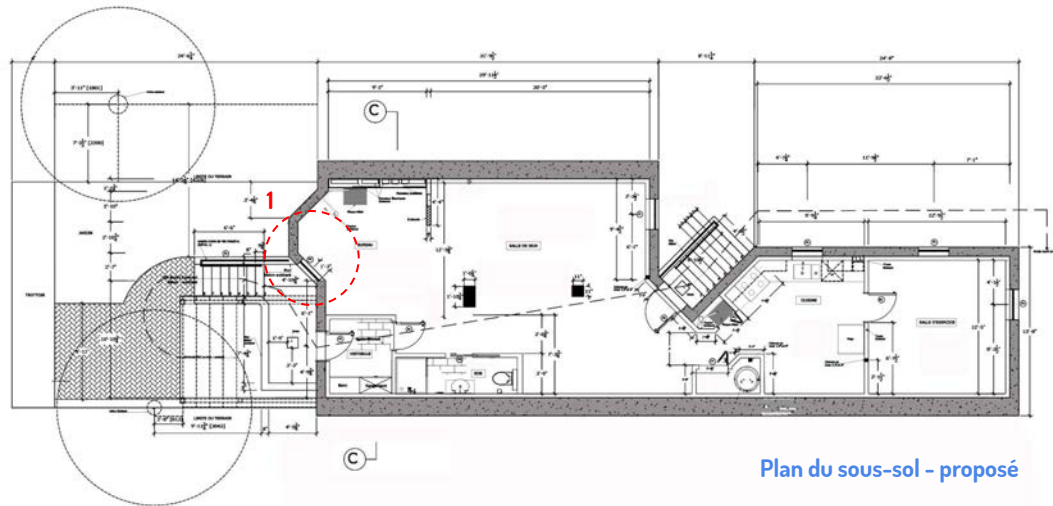
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de densité moyenne;
- Continuité du front bâti;
- Relative unité des types et des styles;
- Proximité des commerces et services;
- Arbres matures;
- Duplex jumelé;
- Année de construction: circa 1914







Plan du sous-sol - existant



Plan du sous-sol - proposé

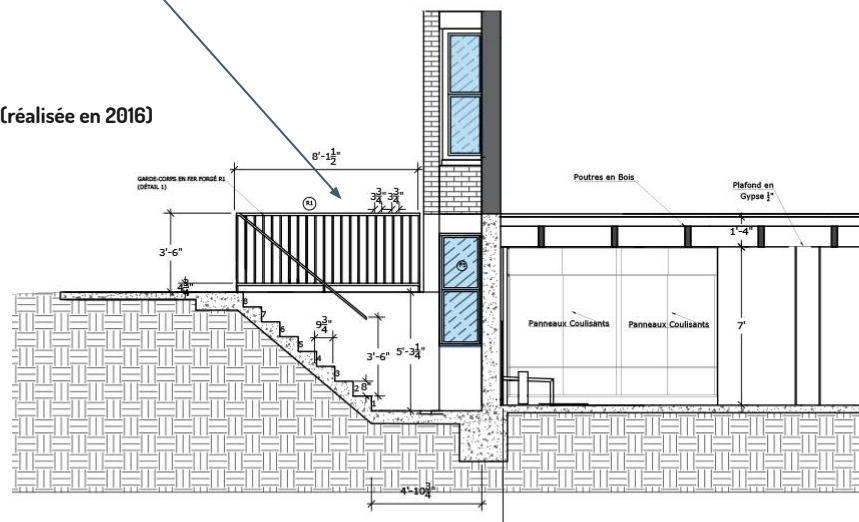
SPÉCIFICATIONS PORTES P3, P6 ET FENÊTRE F5			
<p>Porte P3</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P6</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P3</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P6</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P3</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P6</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P3</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	
<p>Porte P6</p> <p>Porte en acier inoxydable, finition brossée, avec verrouillage à clé et système de serrure à ressort. Dimensions: 36" x 84".</p>		<p>Fenêtre F5</p> <p>Fenêtre en aluminium anodisé, double vitrage, avec volet roulant intégré. Dimensions: 36" x 48".</p>	



Élévation principale - proposée

Main courante et balustrade en fer forgé

Cour anglaise existante (réalisée en 2016)



Coupe longitudinale - proposée



- Considérant que l'ouverture proposée est peu visible depuis la voie publique et qu'elle n'est pas incompatible avec le dessin de la façade;
- Considérant que l'intervention contribue à améliorer la qualité de l'éclairage et de la ventilation naturelle des pièces aménagées au sous-sol ainsi qu'à la sécurité de l'accès extérieur (cour anglaise);
- Considérant que la qualité des composantes architecturales sélectionnées participe à l'intégration du projet dans son contexte;
- Considérant que les transformations proposées sont en accord avec la valeur de l'immeuble et n'ont pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.

Après étude des documents présentés, la Direction 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 et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

2140115		2190, avenue d'Oxford		SS-C	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement; Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	✓	Duplex jumelé - année de construction: circa 1914 L'ouverture proposée est peu visible depuis la voie publique; la transformation n'est pas incompatible avec l'architecture du bâtiment.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	L'aménagement de la cour anglaise a été autorisé dans le cadre du permis #3000563253-16.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Les proportions de la nouvelle ouverture correspondent davantage à l'installation d'une fenêtre à guillotine.	
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;	✓	L'intervention proposée n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.	
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;	✓	Les transformations proposées sont en accord avec la valeur de l'immeuble et contribuent à une certaine évolution du cadre bâti.	
Après étude des documents présentés, la Direction 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, et formule un avis favorable au projet.					
			✓	Suggestion: Considérer l'installation d'une fenêtre à guillotine (F-5).	



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 13 octobre 2021

**PIIA - Nouvelle construction (PPCM01)
4984, Place de la Savane
Demande de permis #3002801194**

01

CONTEXTE

Nouvelle construction autorisée en vertu du règlement de projet particulier (PP-120):

- Immeuble résidentiel comprenant 121 unités d'habitation réparties sur 10 étages;
- 90 cases de stationnement aménagées sur 2 niveaux en souterrain;
- 174 places de stationnement pour vélo;
- Densité frôlant le maximum autorisé (4,00);
- Optimisation du potentiel de verdissement du site (32 arbres plantés en pleine terre).

02

ANALYSE

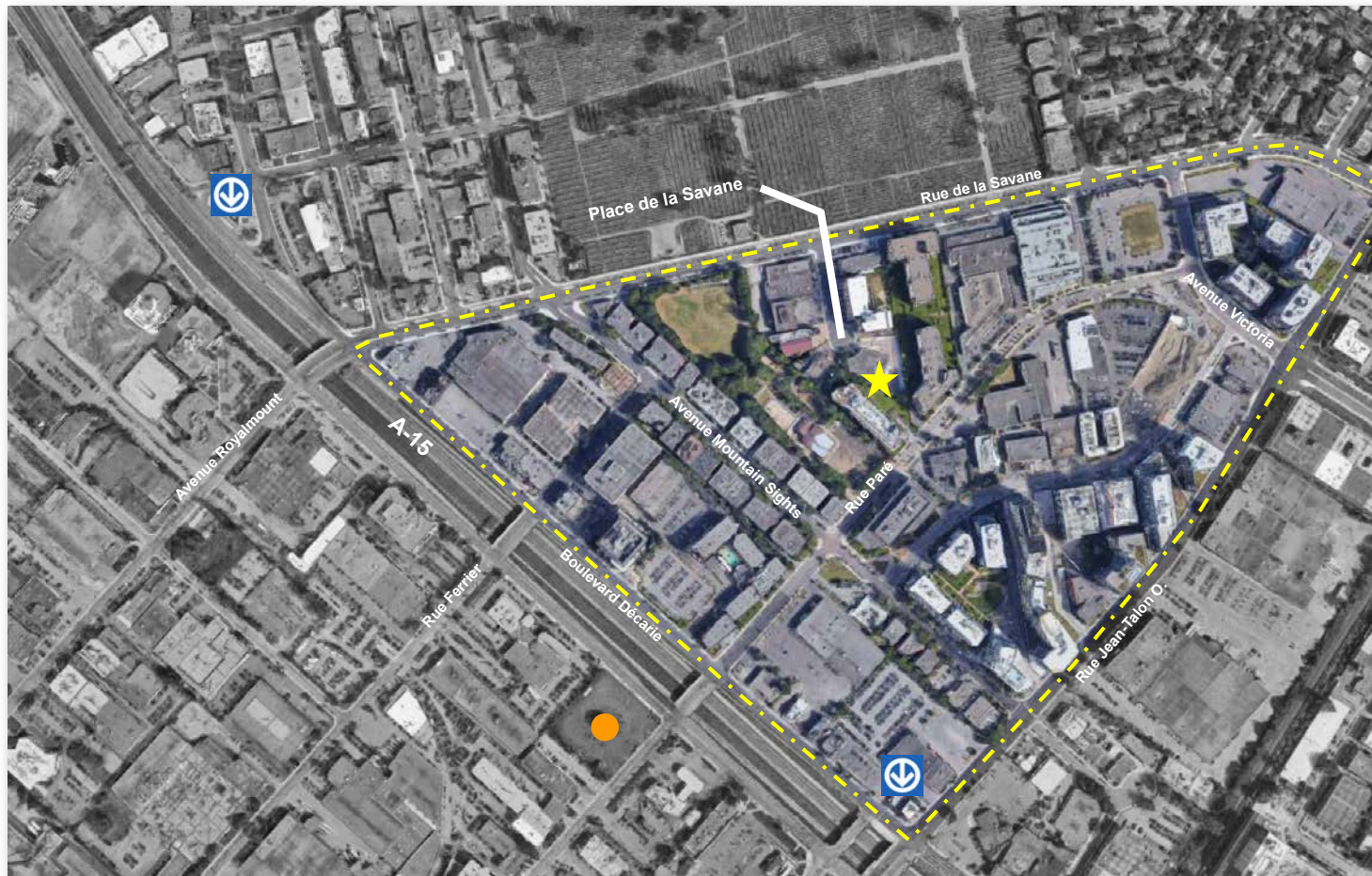
Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 21 du règlement de projet particulier (PP-120).

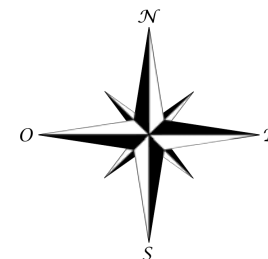
03

RECOMMANDATION

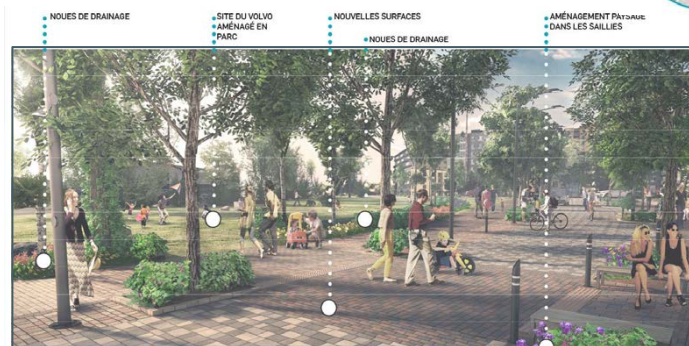
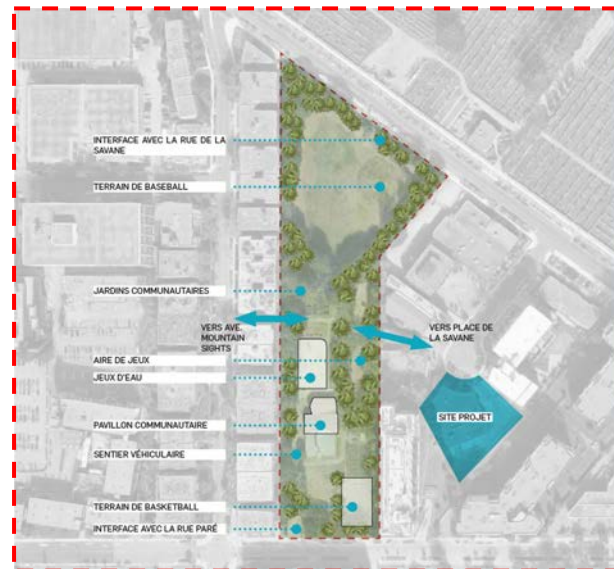
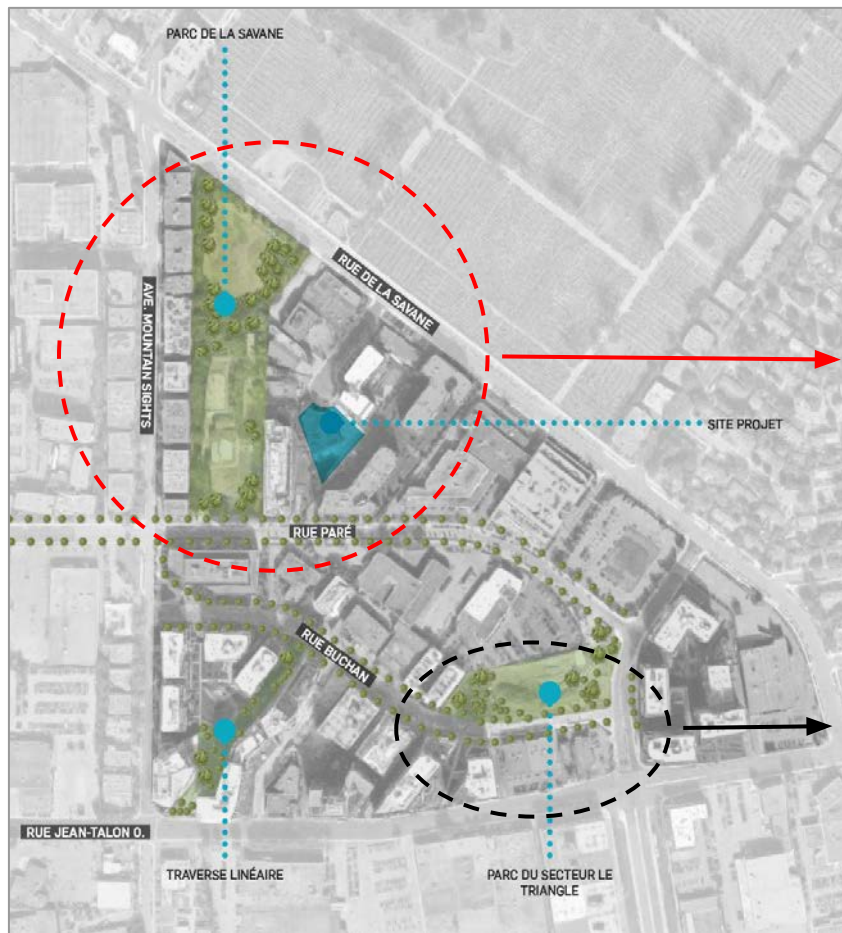
La DAUSE est favorable.



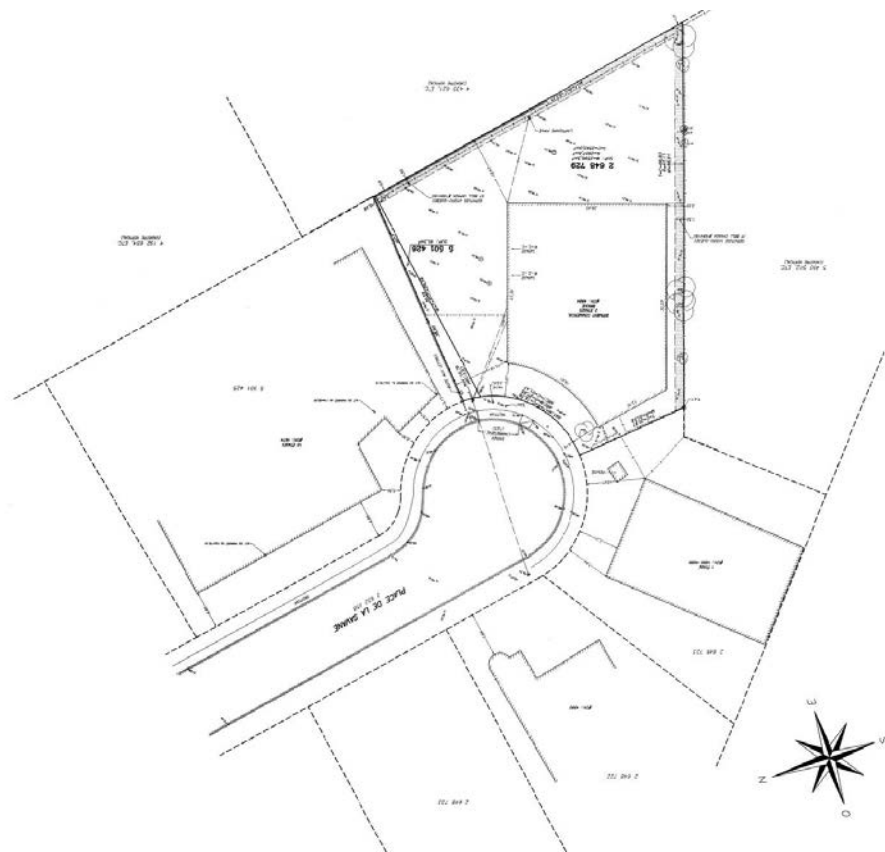
- District de Snowdon (Namur-De la Savane);
 - Secteur de forte densité (le Triangle);
 - Milieu de vie en voie de requalification;
 - Environnement largement minéralisé;
 - Proximité des voies rapides et du métro;
 - Lotissement de forme irrégulière;
 - Rue en impasse en forme d'épingle;
 - Relation étroite avec le parc de la Savane.
-
- Nouvel immeuble à logements de 10 étages;
 - Démolition d'un bâtiment commercial (SINTRA);
 - Projet particulier (PP-120) adopté 07/12/2020.



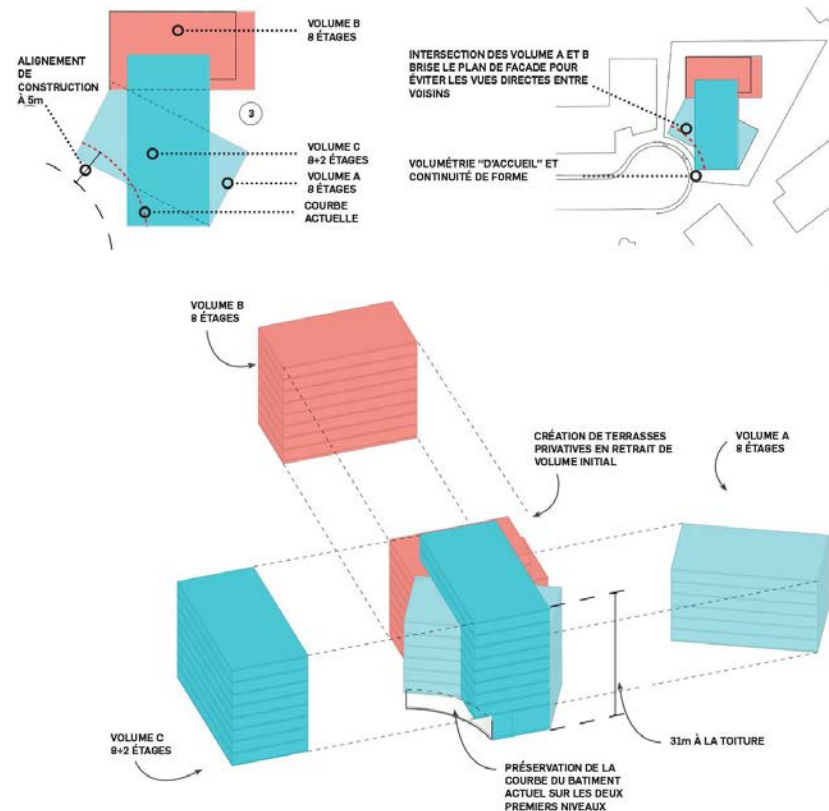






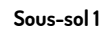
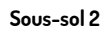


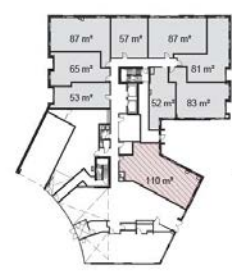
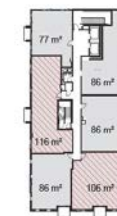
Lotissement existant



Genèse formelle



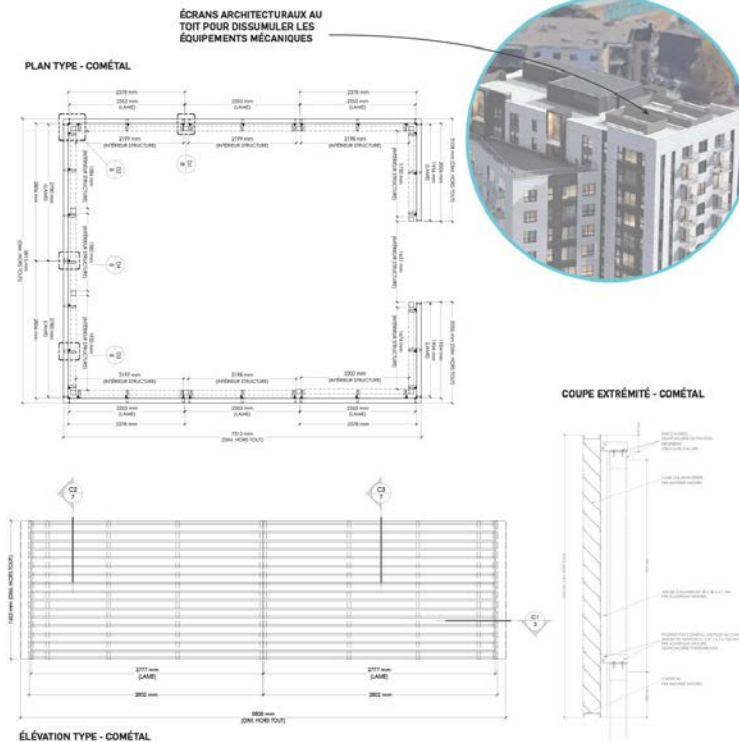




Unités + 96 m.c. (33 unités)



Plan du 8e étage



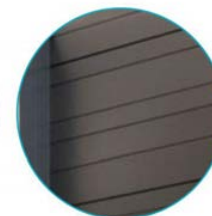
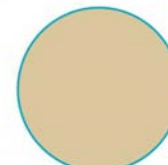
Écran architectural (typ.)

12143 - Statistiques Projet 4984 Place Savane						2021-10-06				
Logements						plancher BRUT	Calcul Superficie plancher		Cases	
Niveaux	STUDIO	1 CH.	2 CH.	3 CH.	Total Unités	face murs ext.	Exclusions	Sup. Plancher	Voitures	Vélos
	(Unités)	(Unités)	(Unités)	(Unités)	(Unités)	(m²)	(m²)	(m²)		
Niveau Rez-de-chaussée	2	2	4	1	9	1 338	230	1 108		71
Niveau 2	2	4	6	1	13	1 323	241	1 082		
Niveau 3	2	4	6	3	15	1 370	107	1 263		
Niveau 4	2	4	6	3	15	1 370	107	1 263		
Niveau 5	2	4	6	3	15	1 370	107	1 263		
Niveau 6	2	4	6	3	15	1 370	107	1 263		
Niveau 7	2	4	4	4	14	1 309	105	1 204		
Niveau 8	2	4	4	4	14	1 309	105	1 204		
Niveau 9	0	1	2	2	5	675	108	567		
Niveau 10	0	0	4	2	6	675	84	591		
Total	16	31	48	26	121	12 109	1 301	10 808		
Moyenne unité (m²)	54,6	69,9	86,8	109,3						
Mix	13%	26%	40%	21%	100%					
Stationnement 1						2 107			42	76
Total superficie SS1 après exclusions						0				
Stationnement 2						2 107			48	27
Total superficie SS2 après exclusions						0				
Total Unités VOITURES REQUIS (PP-120) 90 CASES MIN/115 CASES MAX						FOURNI :	Minimum exigé (PP-120)		90	
Total Unités VÉLOS REQUIS VILLE MIN. 1 CASE / 70m² sup. Total BRUT 173 REQUIS EXT. 20%: 35						FOURNI :				174
Total Unités + de 96m² REQUIS (PP-120) 20% DU NOMBRE TOTAL D'UNITÉS 24						FOURNI :	33			
Taux d'implantation au sol		52%								
Numéros LOTS		2 648 729 5 501 426								
Superficie des LOTS (m²)		2 608 66								TOTAL SUP. TERRAIN = 2 674 m²
Densité permis (ISP)		4,0 4,0								
Densité projetée (sup. plancher / sup. terrain)		4,0								

Élévation principale (ouest)



Matériaux de revêtement

BLOC ARCHITECTURAL
TECHO-BLOC / BLANC URBAINPANNEAUX MÉTALLIQUES
VICWEST / CHARBONPANNEAUX MÉTALLIQUES
VICWEST / LIN ANTIQUEVERRE CLAIR
GARDE CORPS

Élévation latérale (nord)

**24. Objectif 1 :**

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du site, de ses impacts sur les propriétés voisines et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

25. Objectif 2 :

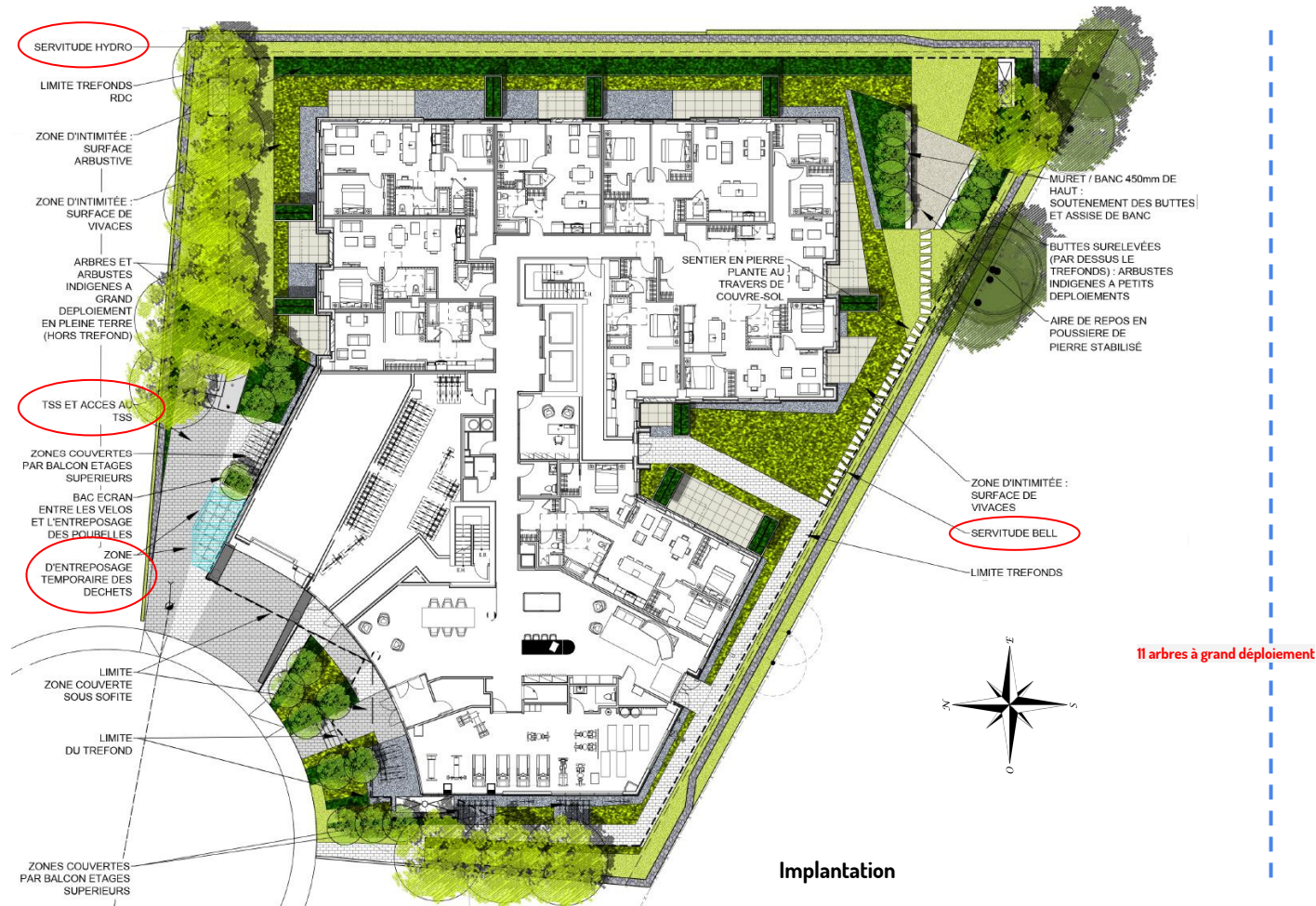
Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents



Intégration au contexte



Élévation latérale (sud)



Implantation

11 arbres à grand déploiement

LÉGENDE	
	SURFACE DE GAZON 150mm EP. TERREAU
	LIT DE PLANTES VIVACES 350mm EP. TERREAU
	LIT D'ARBUSTES 450mm EP. TERREAU
	SURFACE EN PAVÉ DE BÉTON SENTIER ET ZONE COMMUNE
	SURFACE EN DALLE DE BÉTON TERRASSES PRIVÉES
	SURFACE EN POUSSIÈRE DE PIERRES STABILISÉES
	SURFACE EN GALET DÉCORATIF
	SURFACE EN DALLE DE BÉTON DE COULÉ EN PLACE
	BAC DE PLANTATION AVEC ECRAN VÉGÉTAL
	MURET BAS EN BÉTON ASSISE DE BANC
	MUR DE SOUTÈNEMENT HAUTEUR VARIABLE
	SUPPORTS A VELO EXTERIEUR QTÉ : 35
	ARBRES INDIGÈNES MULTITRONC A MOYEN DÉPLOIEMENT MULTITRONC PROPOSÉS (21)
	ARBRES INDIGÈNES A GRAND DÉPLOIEMENT PROPOSÉS (11)
	LIMITE DU TREFOND
	ARBRES EXISTANTS A ABATTRE (4)
	ARBRES EXISTANTS (HORS LOT: 5) A PROTÈGER LORS DES TRAVAUX (6 AU TOTAL)

ARBRES A GRAND DEPLOIEMENT PROPOSÉS



ACER RUBRUM ARMSTRONG



QUERCUS ROBUR FASTIGIATA

ARBUSTES PROPOSÉS



TAXUS MEDIA HICKSII



STEPHANANDRA INC. CRISPA



HYDRANGEA ANNABELLE



SPIRAEA NIP. SNOWMOUND

VIVACES ET COUVRE-SOL PROPOSÉS



COUVRE-SOL AU TRAVERS
DES PIERRES PLATES DE TYPE
MELANGE DE TREFLES, ARENAR
THYMUS COCCINEUS ETC



HEMEROCALLIS STELLA
DE ORO



MELANGE HOSTA, HEUCHERA ET
ATYRIUM



MATTEUCCIA

ARBUSTES ULTI-TRONC PROPOSÉS



AMELANCHIER CANADENSIS LAEVIS



BETULA NIGRA HERITAGE

MATERIAUX PROPOSÉS



PAVÉS DE BETON PREFABRIQUÉS



GALETS D'ARDOISE DECORATIFS

T2

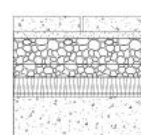
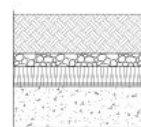
TOIT TERRASSE - (RDC SUR TREFOND) ZONE VEGETALE

- TERRE VÉGÉTALE EP 50cm (DE TYPE SAVANNA N°1000)
- TOUT N°1000 : VOR L'ESSENCE
- MEMBRANE ANTIRACINE
- PIERRE NETTE 20x20cm (P. PARQUET ORNANT VOR ARCHITECTURE)
- SOLANT FUSION VOR ARCHITECTURE
- SERRURE ANTI-RACINE IMPERMEABLE VOR ARCHITECTURE
- MEMBRANE DE TOUTURE VOR ARCHITECTURE
- DALLES DE BETON (VOR DOCUMENTS DE STRUCTURE)

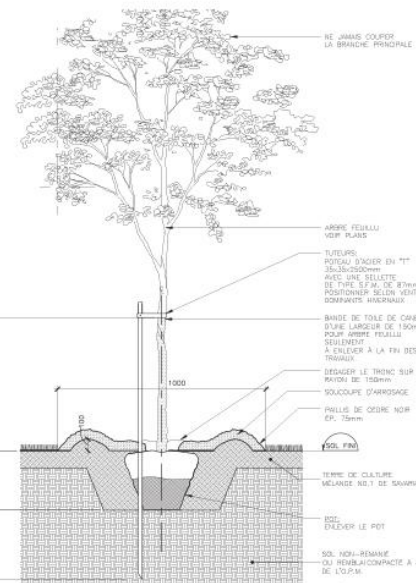
T1

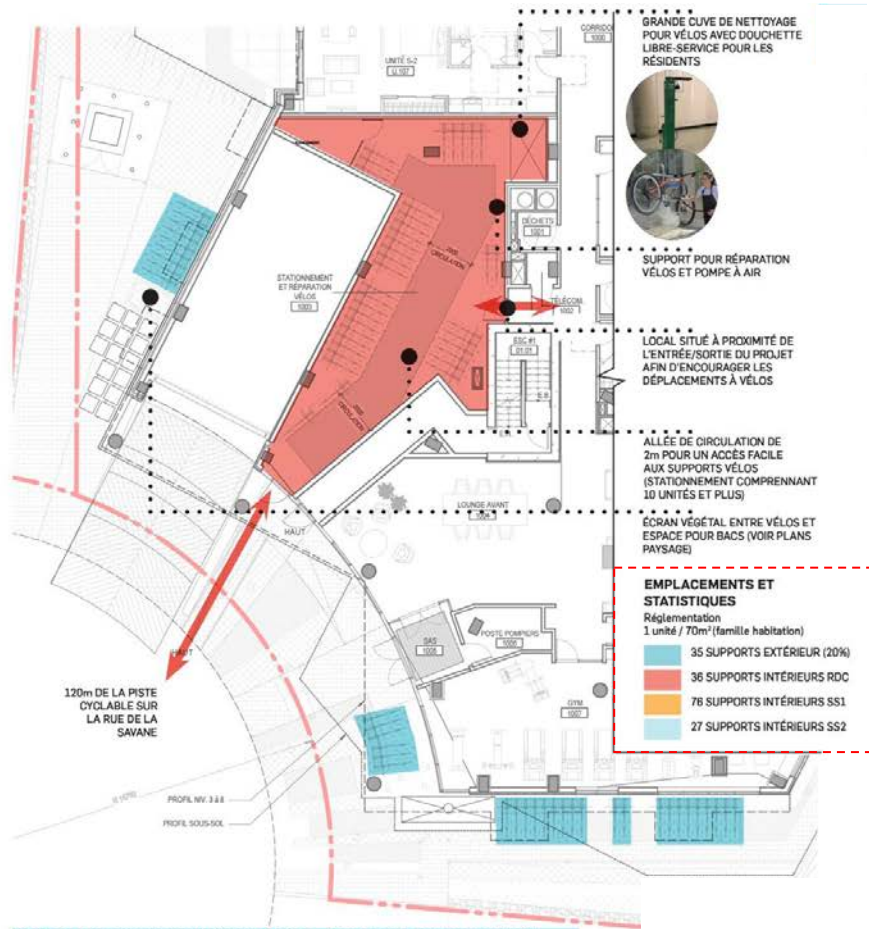
TOIT TERRASSE - (RDC SUR TREFOND) DALLE DE BETON PREFABRIQUE

- DALLE DE BETON 100x100cm
- LIT DE POSE GRANULATS 20x20cm
- POSEMENT GRANULATS 20x20cm EP
- COMPACTE EN POLYGAZ
- MEMBRANE ANTIRACINE
- PIERRE NETTE 20x20cm (P. PARQUET ORNANT VOR ARCHITECTURE)
- SOLANT FUSION VOR ARCHITECTURE
- MEMBRANE DE TOUTURE VOR ARCHITECTURE
- DALLES DE BETON (VOR DOCUMENTS DE STRUCTURE)



1,1m





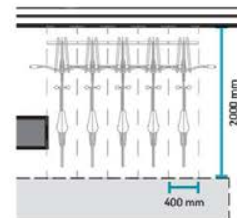
PLAN DU STATIONNEMENT INTÉRIEUR À VÉLO + ATELIER (NIV. REZ-DE-CHAUSSÉE)

DIMENSIONS ET CARACTÉRISTIQUES UNITÉS STATIONNEMENTS VÉLOS

SUPPORTS VÉLOS NIVEAUX SOUS-SOL

SUPPORTS À VÉLOS :

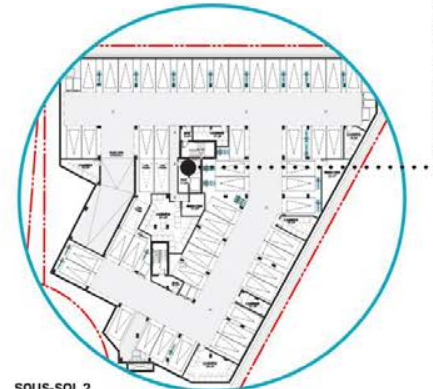
- SUPPORT MÉTALLIQUE, FIXÉ AU SOL QUI PERMET DE MAINTENIR LE VÉLO EN POSITION NORMALE SUR 2 ROUES, AINSI QUE SON VERROUILLAGE
- DIMENSIONS DE L'UNITÉ DE STATIONNEMENT 2m X 0.4m



- LES ARTICLES 618.2, 618.3, 618.5, 618.6 SONT APPLICABLES UNIQUEMENT AUX ESPACES DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS DE 10 UNITÉS ET PLUS TEL QUE DÉCRIT DANS L'ARTICLE 618.1 ET VALIDE PAR M. POULIN



SOUS-SOL 1



SOUS-SOL 2

LA SOCIÉTÉ ENVIRONNEMENTALE DE CÔTE-DES-NEIGES REQUIERT LES SPÉCIFICITÉS SUIVANTES:



BACS ROULANTS NOIRS, MUNIS D'UN COUVERCLE, DE 360 LITRES



BAC ROULANT VERT (360L) POUR : IMMEUBLES DE 4 LOGEMENTS ET PLUS - ORGANISMES - INSTITUTIONS PUBLIQUES



LES IMMEUBLES DE 9 LOGEMENTS ET PLUS, LES ORGANISMES COMMUNAUTAIRES, LES INSTITUTIONS ET LES COMMERCE NE SONT PAS DESSERVIS PAR LA COLLECTE MUNICIPALE DES RÉSIDUS ALIMENTAIRES (LA SOCEMV PRÉVOIT LA MISE EN SERVICE DE LA COLLECTE À PARTIR DE 2023)

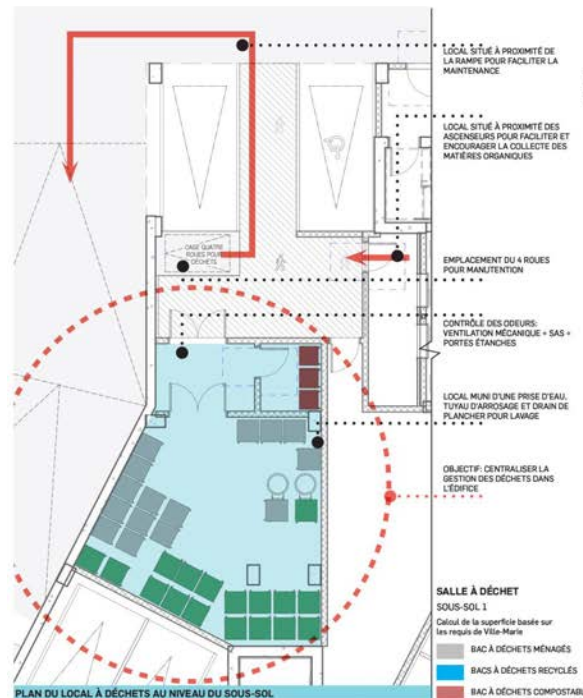
Calcul des volumes générés

FRÉQUENCE DE COLLECTE

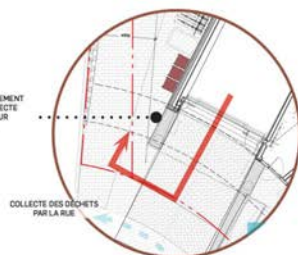
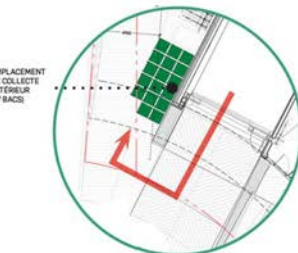
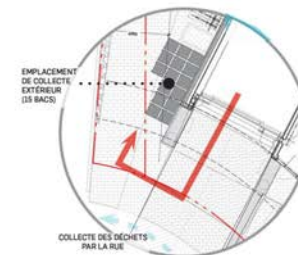
LA COLLECTE A LIEU DEUX FOIS PAR SEMAINE PAR LES SERVICES DE LA VILLE. D'APRÈS NOS CALCULS (voir tableau), 29 BACS SONT REQUIS PAR SEMAINE. AVEC DEUX COLLECTES, NOUS POUVONS DIVISER DE MOITIÉ CE NOMBRE, CE QUI ÉQUIVAUT À UN MINIMUM REQUIS DE 15 BACS DE 360L POUR NOTRE PROJET.

LA COLLECTE A LIEU UNE FOIS PAR SEMAINE PAR LES SERVICES DE LA VILLE. D'APRÈS NOS CALCULS (voir tableau), 17 BACS SONT REQUIS POUR NOTRE PROJET.

LA COLLECTE N'EST PAS PROPOSÉ ACTUELLEMENT PAR LA VILLE. SOUCIEUX DE L'ENVIRONNEMENT ET DE LA QUALITÉ DE VIE DES RÉSIDENTS DU SECTEUR, LES CLIENTS ONT OPTÉ POUR UNE COLLECTE PAR UNE SOCIÉTÉ PRIVÉE UNE FOIS PAR SEMAINE D'APRÈS NOS CALCULS (voir tableau), 3 BACS SONT REQUIS POUR NOTRE PROJET.



Entreposage (niveau sous-sol-1)



CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE D'ENTREPOSAGE TEMPORAIRE :

- ZONE D'ENTREPOSAGE À L'ABRIS DE LA VUE
- ZONE MUNIE D'UNE PRISE D'EAU ET HOSE POUR LAVAGE ET ENTRETIEN APRÈS LA COLLECTE
- REVÊTEMENT DE SOL EN MATÉRIEL FACILE À NETTOYER ET ENTRETIEN
- REVÊTEMENT DE LA FAÇADE EN MATÉRIEL DE MAÇONNERIE AFIN D'ÉVITER LES DOMMAGES POTENTIELS PRODUITS PAR LA MANIPULATION DE CONTENEURS
- SOL NIVELÉE À ± 2%

Aire d'entreposage temporaire (à l'extérieur)

2801134		4984, Place de la Savane	Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 21 du Projet particulier (PP-120).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Nouvelle construction: immeuble résidentiel de 8 à 10 étages	
PP-120	art.22	La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe C de la résolution CA20-170334 (adoption finale le 07 décembre 2020).	✓	Le projet est réputé conforme à la figure présentée à l'annexe C du PPCMOI et à l'ensemble des dispositions normatives applicables.	
	art.23	L'aménagement paysager des cours doit respecter les principes et le caractère général de la proposition illustrée à l'annexe D de la résolution CA20-170334.	✓	La proposition est conforme.	
	art.24, par.1°	proposer une implantation qui reprend la forme courbe de la rue, au minimum sur les deux premiers étages du bâtiment. Favoriser une distance par rapport à la rue (alignement de construction) qui permette d'établir une relation entre les premiers étages et la rue. Permettre une implantation distincte en cour avant pour les étages supérieurs;	✓	La proposition est conforme.	
	art.24, par.2°	s'assurer d'une expression claire du parti architectural qui se définit par l'imbrication de trois volumes (2 volumes rectangulaires d'environ 8 étages implantés en "V" et 1 autre volume, d'une hauteur supérieure de 2 étages (10 étages au total) venant se superposer aux 2 premiers volumes).	✓	La proposition est conforme.	
	art.24, par.3°	démontrer une sobriété du langage architectural qui se reflète par un choix adéquat de matériaux de qualité et une application cohérente de ces matériaux;	✓	La qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble.	
	art.24, par.4°	privilégier une intégration logique et la plus discrète possible des saillies à l'architecture du bâtiment;	✓	Les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantage de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment.	
	art.24, par.5°	opter pour une signalisation claire et bien hiérarchisée des accès piétons au bâtiment.	✓	L'accès principal au bâtiment est bien signalé par la façade de forme concave; les sentiers piétons sont généralement bien délimités.	
	art.24, par.6°	favoriser l'emploi de matériaux de revêtement du sol dans l'espace avant qui tendent à réduire la présence visuelle de l'allée véhiculaire.	✓	Les surfaces en pavé de béton sont traitées en continuité avec le parvis (aires piétonnes); ce geste contribue à l'intégration visuelle de la rampe d'accès.	
	art.25, par.1°	favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux	✓	La proposition révisée respecte les objectifs de verdissement énoncés dans le projet particulier (PP-120) et prévoit la plantation de 31 nouveaux arbres en pleine terre ainsi qu'une variété d'arbustes et de vivaces.	
	art.25, par.2°	favoriser un aménagement paysager le moins minéralisé possible et plus particulièrement dans la cour avant;	✓	En raison des contraintes du programme, de la géométrie particulière du lot et de la servitude, une portion importante de la cour avant est pavée; cet aménagement contribue à créer un parvis agrémenté d'îlots de plantation qui accentuent la géométrie concave de la façade.	
	art.25, par.3°	tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable	✓	Étant donné le gabarit de construction et la forme du site, le projet tend à se conformer aux objectifs énoncés.	
	art.23, par.4°	favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.	✓	Le plan de gestion des déchets prévoit l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire et de manutention des conteneurs pour les jours de collecte. L'intégration de cette aire pavée est jugée adéquate.	

2801194		4984, Place de la Savane		Hors S/S Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 21 du Projet particulier (PP-120).	
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;	✓	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-120).	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le projet met de l'avant une architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques du terrain et de sa situation particulière dans un secteur en transformation.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	✓	Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-120); ces impacts sont jugés acceptables en regard de la forte densité privilégiée dans le secteur du Triangle.	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	✓	La configuration des accès a déjà fait l'objet d'une évaluation du comité dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-120); à cette étape, la localisation et l'intégration de la rampe d'accès au stationnement avaient fait l'objet de recommandations particulières du comité.	
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;	✓	Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-120); il présente une signature architecturale distinctive et permet d'assurer une continuité du cadre bâti sur la place de la Savane.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	✓	Les principaux accès au bâtiment sont conçus suivant les règles d'accessibilité universelle.	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	✓	La qualité de l'aménagement du sentier semi-public conduisant au parc de la Savane (matériaux, délimitation spatiale, éclairage) est jugée adéquate.	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition révisée satisfait aux objectifs énoncés aux articles 24 et 25 du projet particulier (PP-120) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet.					
			✓		

- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-120);
- Considérant que le projet présenté est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriées au contexte;
- Considérant que le projet présente une signature distinctive et permet d'assurer une continuité du cadre bâti sur la place de la Savane;
- Considérant que la proposition développée à cette étape renforce la cohérence du parti architectural présenté lors de l'adoption du projet particulier;
- Considérant que la qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble;
- Considérant que les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantageusement parti de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment;
- Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit la plantation de 31 nouveaux arbres en pleine terre.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition satisfait aux objectifs énoncés aux articles 24 et 25 du projet particulier (PP-120) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276 et formule un avis favorable au projet.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 6185, Avenue Notre-Dame-de-Grâce
Demande de permis #3003047035

01

CONTEXTE

Portée des travaux visant:

- Réfection des fondations et aménagement du sous-sol;
- Modification d'une ouverture localisée sous le niveau du rez-de-chaussée.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes (C);

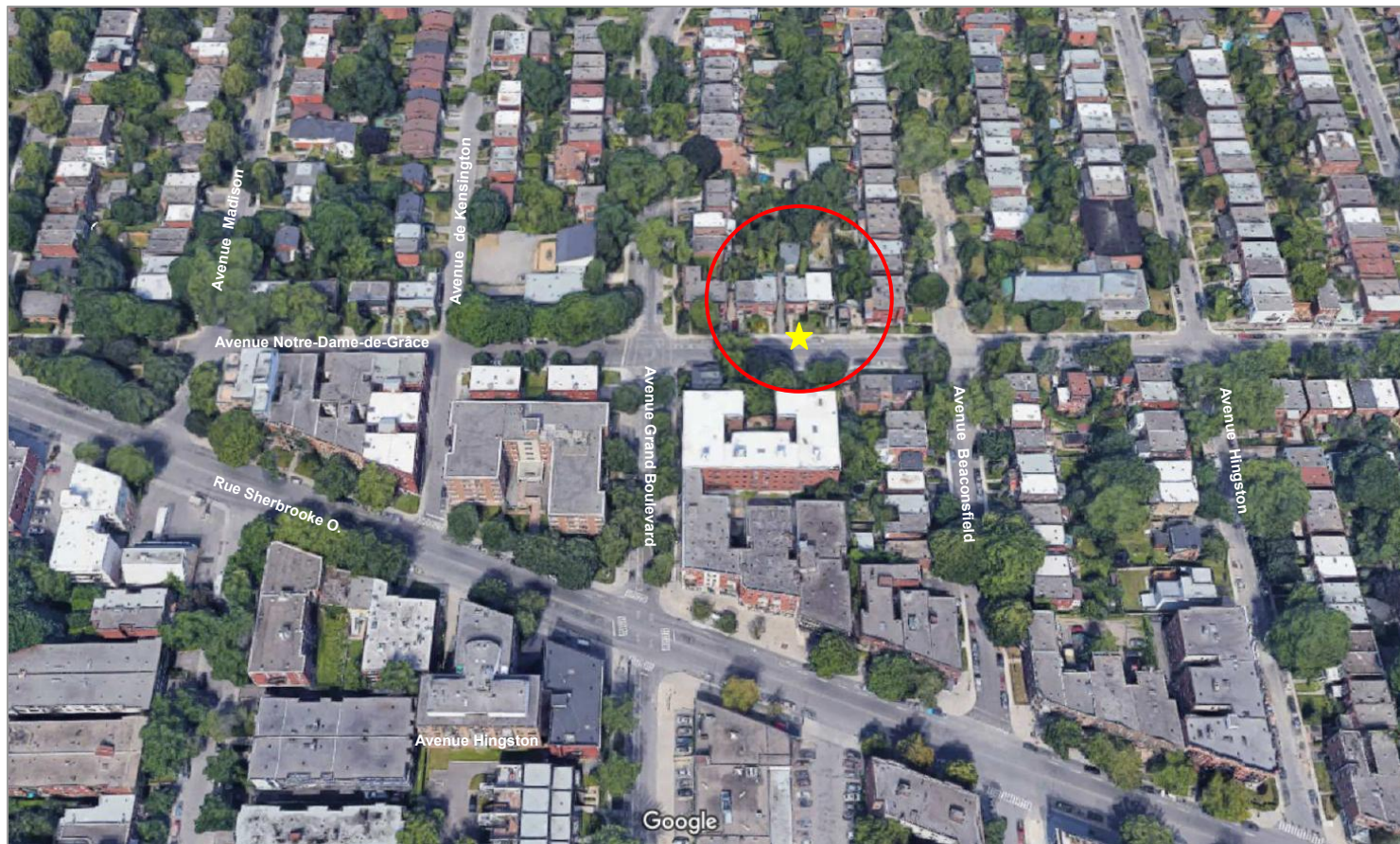
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 105 du règlement d'urbanisme.

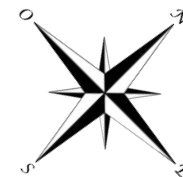
03

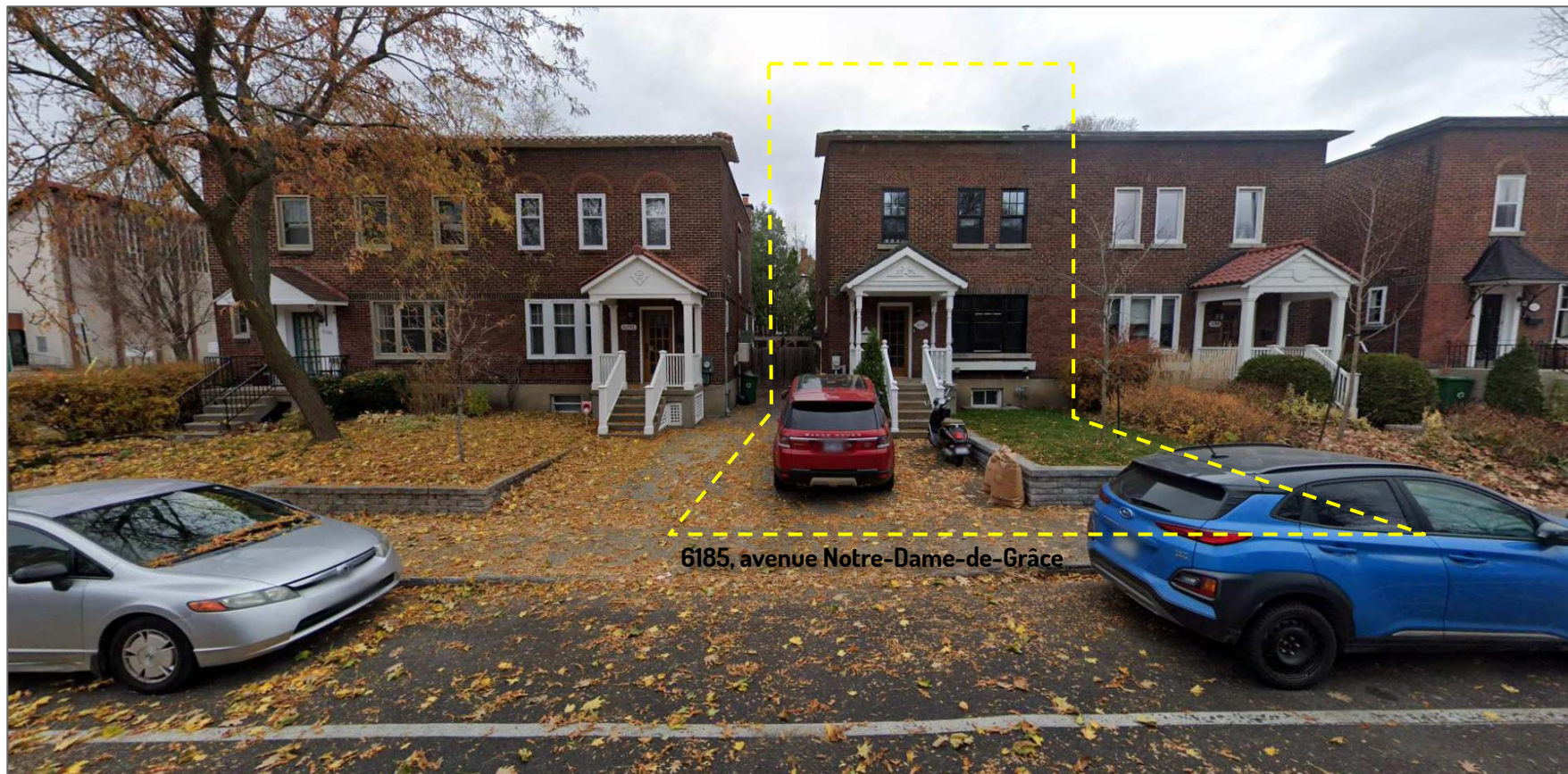
RECOMMANDATION

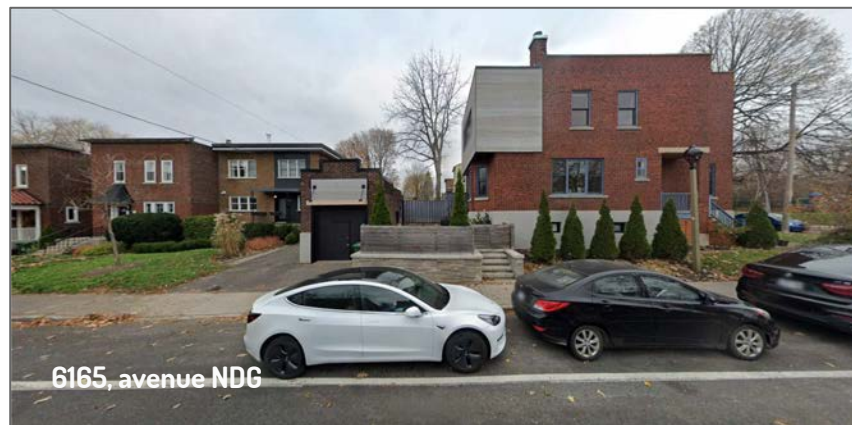
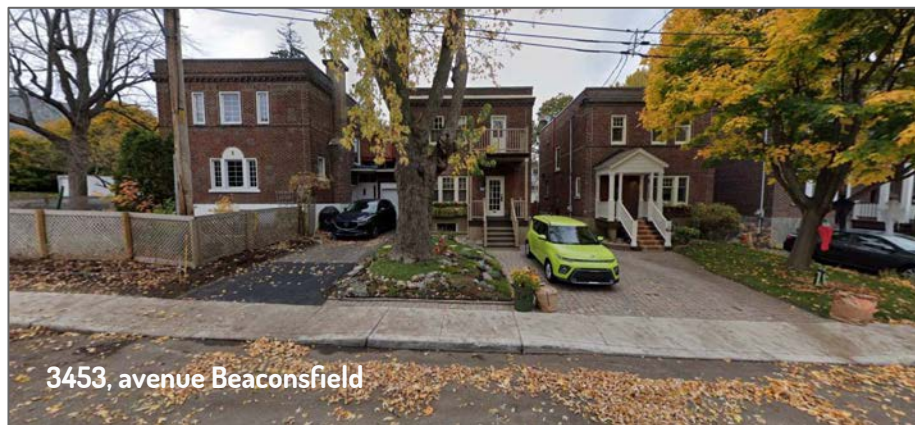
La DAUSE est favorable.

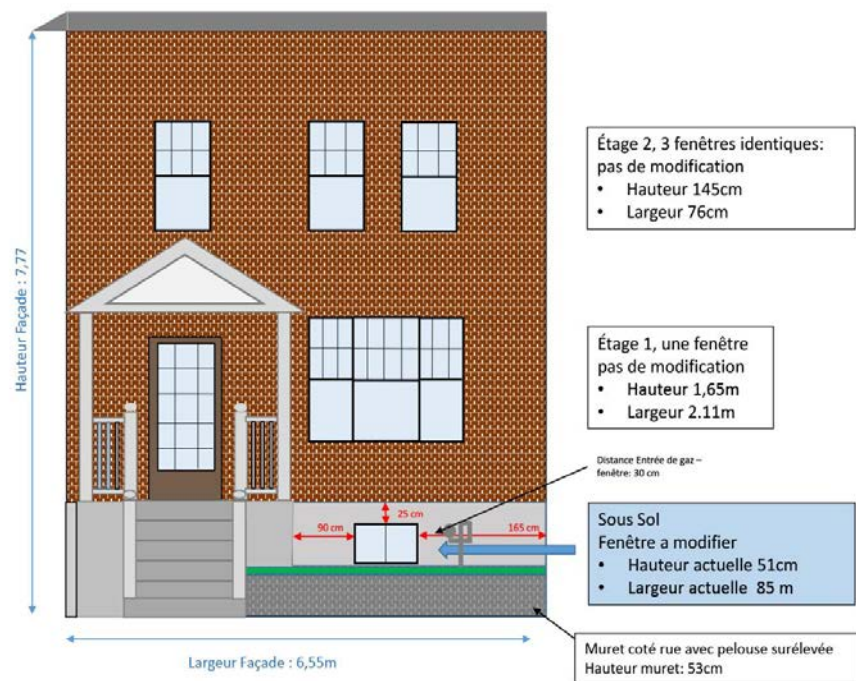


- District de NDG (limite Loyola);
 - Secteur de densité moyenne;
 - Proximité des commerces et services;
 - Diversité des types et des styles;
 - Arbres matures.
-
- Cottage jumelé;
 - Année de construction: **1926**

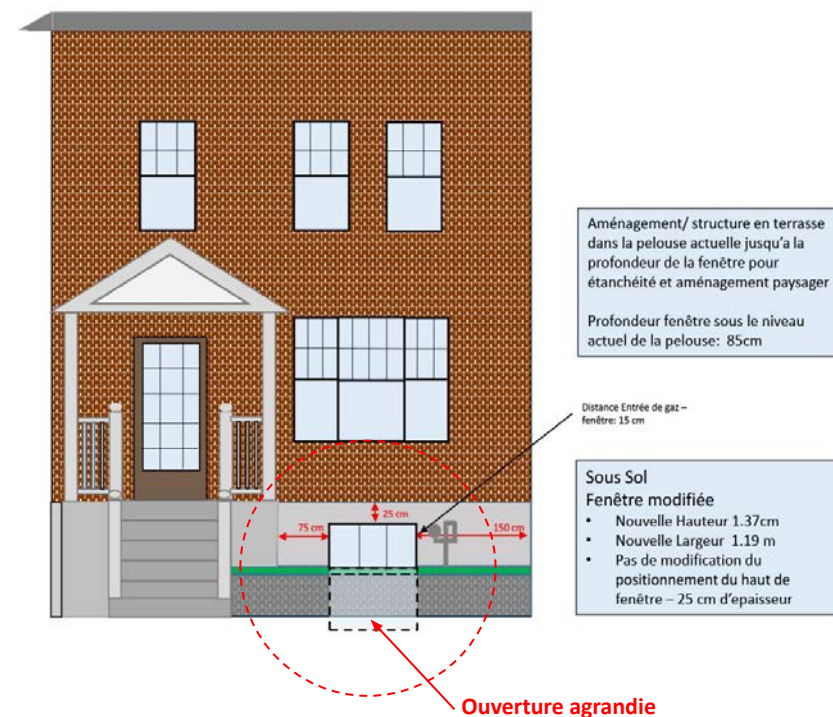




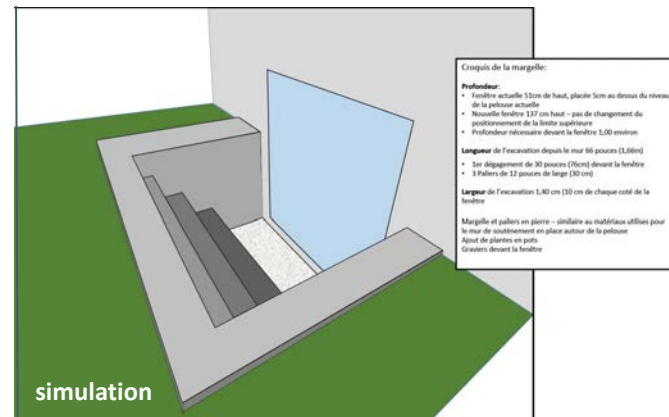
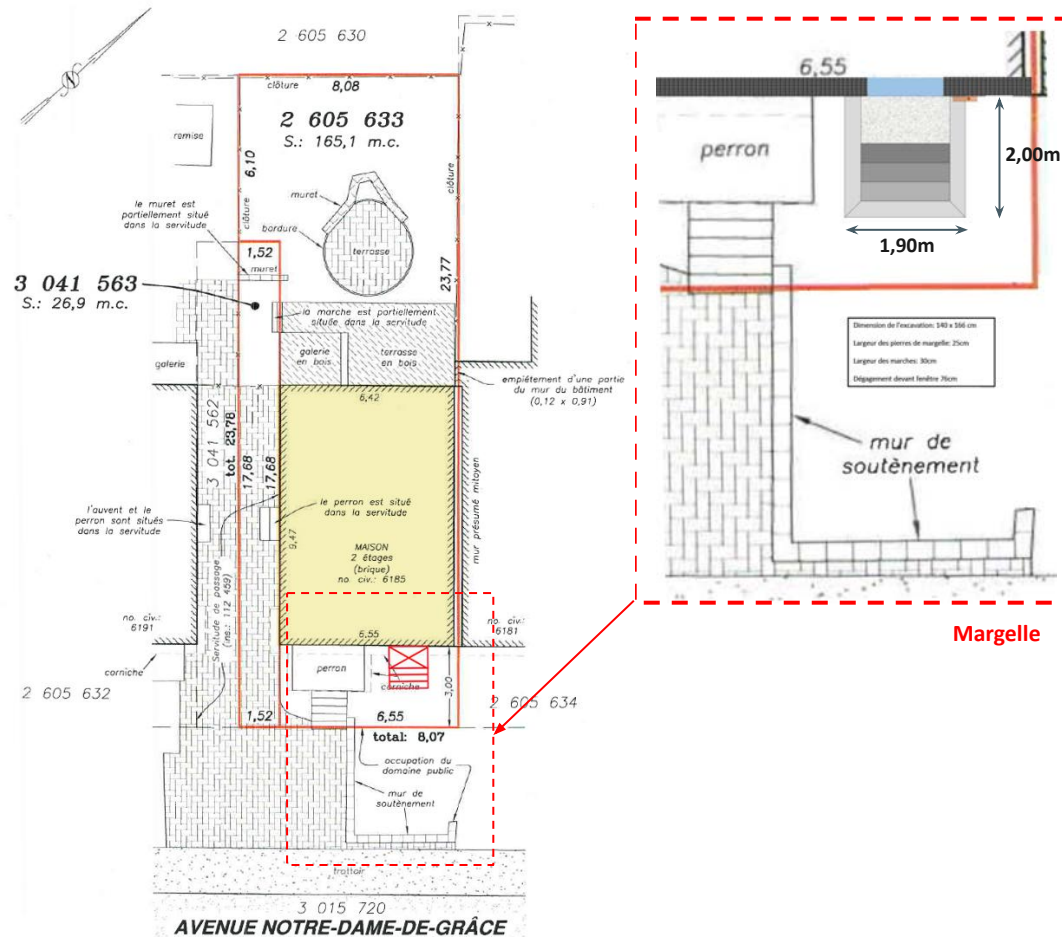




Élévation principale
Situation existante



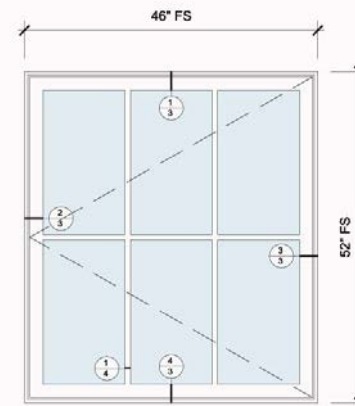
Élévation principale
Modification proposée



Ouverture visée



Réaménagement du sous-sol



FENÊTRE À AUVENT

SCALE: 3/4" = 1'-0"

SPECIFICATIONS

Line #: 4

Qty: 1

Mark Unit: Fenêtre à auvent

Product Line: Ultimate

Unit Description: Casement Push Out

Frame Size: 46" X 52"

Exterior Finish: Ebony

Interior Finish: Painted Interior Finish - Designer Black

Divider Type: 7/8" Rectangular SDL W/ Spacer - Black

Hardware Type: Push Out Handle, Handle Type : None

Screen Type: No Screen

Hardware Color: Oil Rubbed Bronze

Jamb Depth: 4 9/16"

MARVIN®

référence

- Considérant que l'ouverture proposée assure un apport de lumière et de ventilation optimal dans les pièces aménagées au sous-sol;
- Considérant que la transformation n'est pas incompatible avec le dessin de la façade et qu'elle n'a que peu d'impact sur le milieu d'insertion;
- Considérant que la modification proposée est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti;

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

Suggestion: Bonifier aménagement paysager et plantations en cour avant.

3047035		6185, avenue Notre-Dame-de-Grâce		SS-C	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement; Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Cottage jumelé - année de construction: 1926	
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.	✓	L'ouverture proposée assure un apport de lumière et de ventilation optimal dans les pièces aménagées au sous-sol; la transformation n'est pas incompatible avec l'architecture du bâtiment.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A		
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	La proposition conserve la symétrie des ouvertures existantes en façade; l'excavation requise pour l'aménagement de la margelle est cependant jugée importante et ses effets sur la cour avant sont difficiles à évaluer.	
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;	✓	L'intervention proposée n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.	
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;	✓	La modification proposée est en accord avec la valeur de l'immeuble et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.	
Après étude des documents présentés, la Direction 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, et formule un avis favorable au projet.					
			✓	suggestion: bonifier aménagement paysager et plantations en cour avant	



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 6005, boulevard Décarie
Demande de permis #3002946634

01

CONTEXTE

Demande d'autorisation visant l'installation en façade des enseignes annonçant l'institution (collège TAV – annexe);

- Un panneau lumineux constitué de lettrage découpé (Channel Letters);
- Un dispositif additionnel installé sur la marquise et signalant l'entrée principale du pavillon.

02

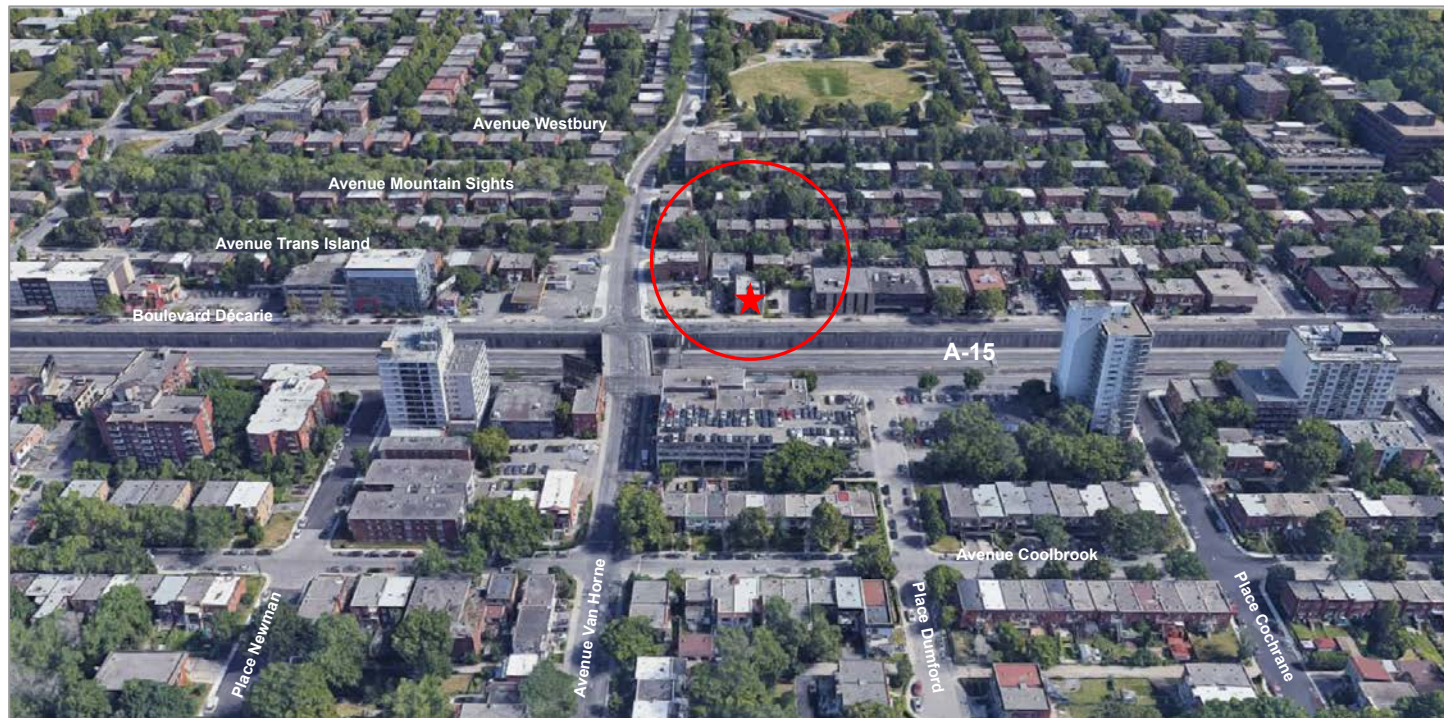
ANALYSE

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 13 du règlement de projet particulier PP-110, adopté le 03 juin 2019.

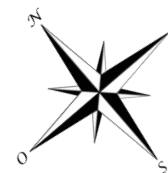
03

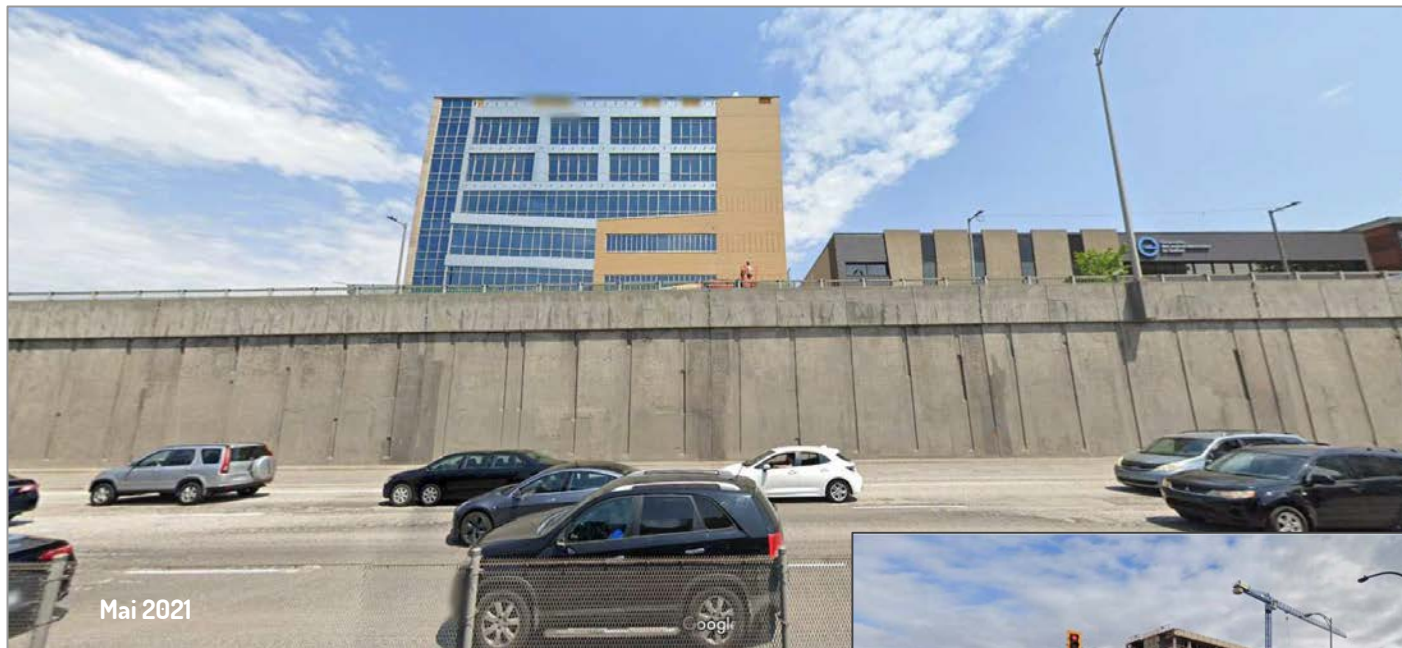
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Snowdon;
 - Autoroute en tranchée (A-15);
 - Cadre bâti déstructuré;
 - Incohérence des gabarits et des usages;
 - Secteur en voie de requalification;
 - Environnement minéralisé.
-
- Collège TAV - Annexe (en construction);
 - Institution d'enseignement privée/ bilingue.

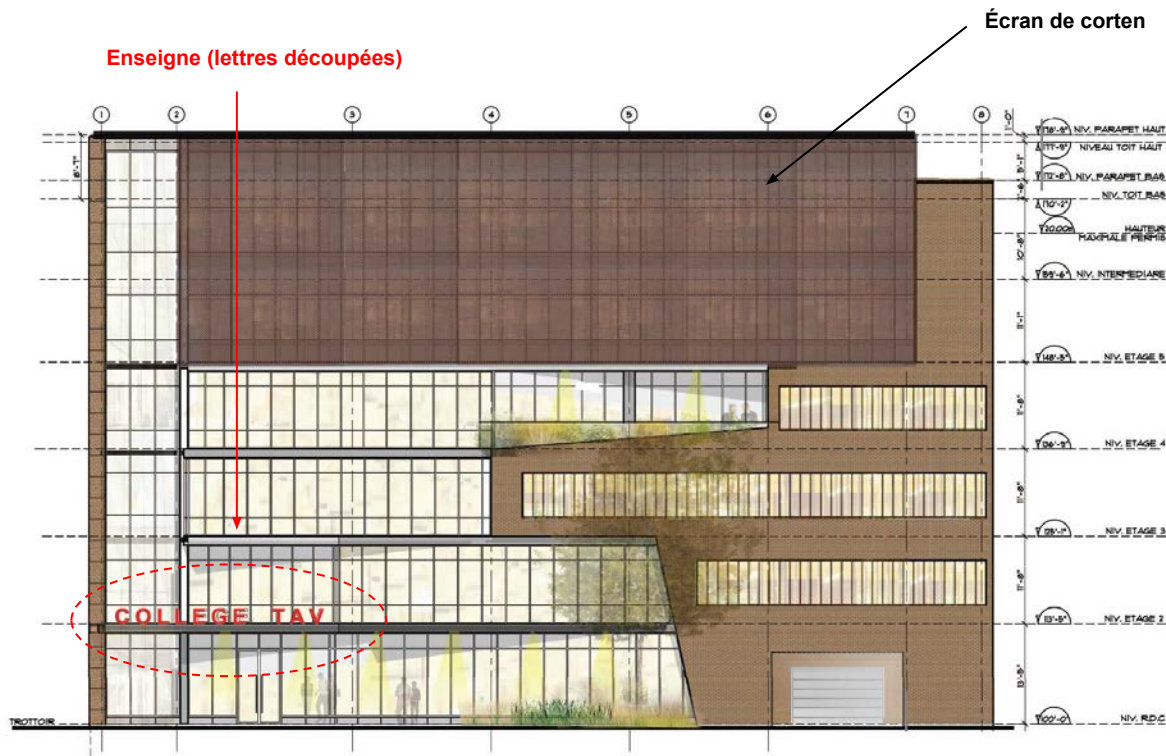




Mai 2021



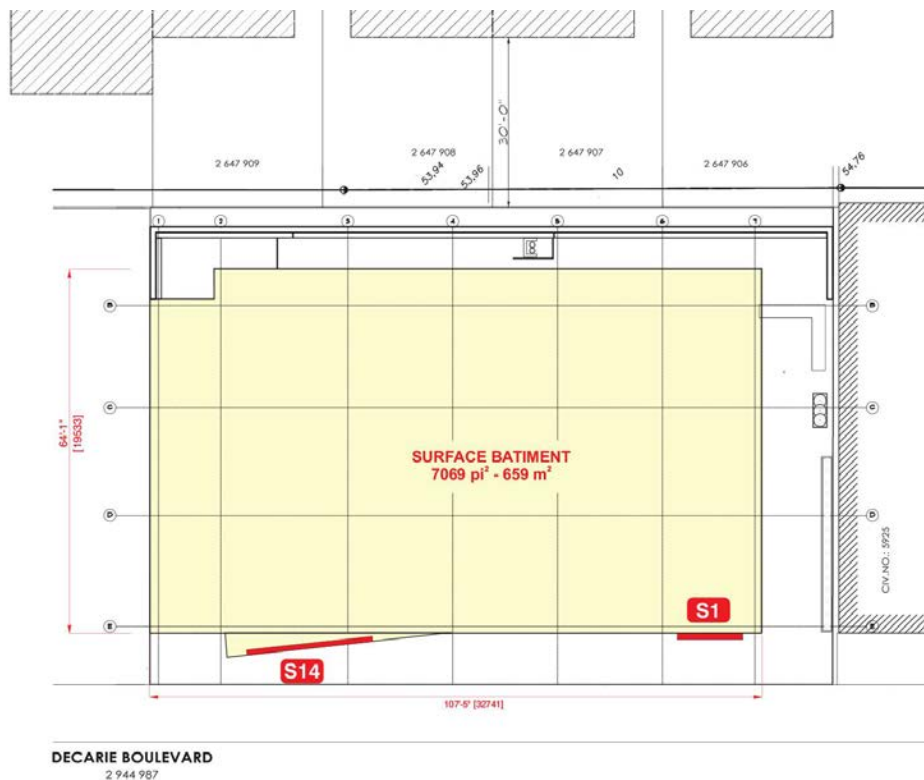
Novembre 2020



Élévation principale



Perspective boul. Décarie



Plan d'installation



Localisation générale

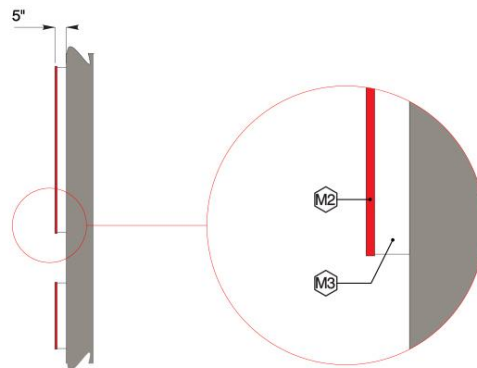
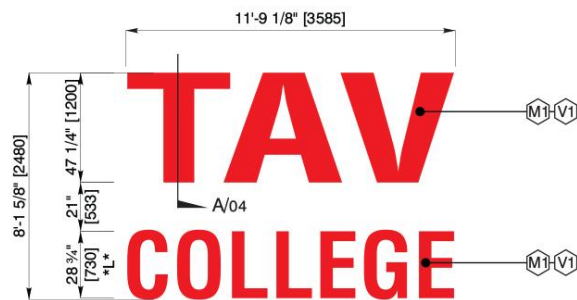


Élévation principale



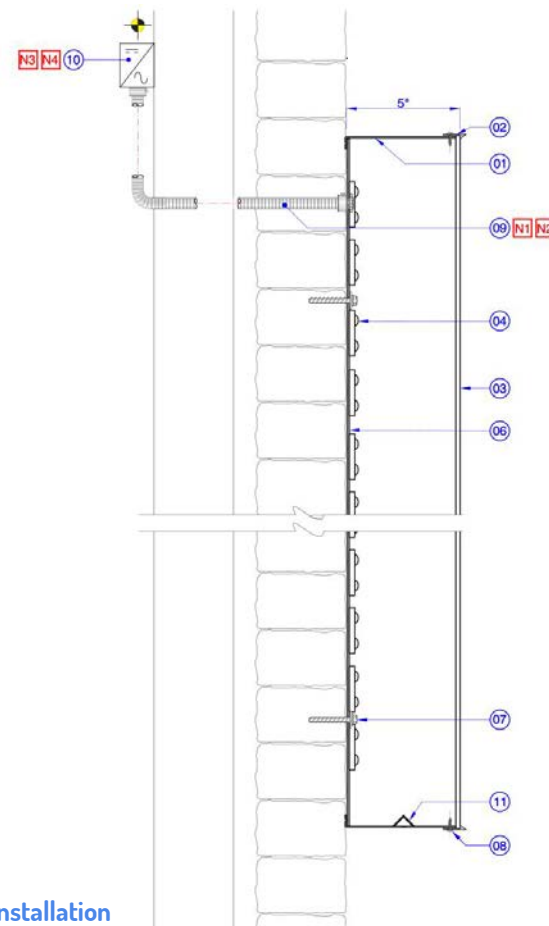
Perspective boul. Décarie

'Channel Letters'

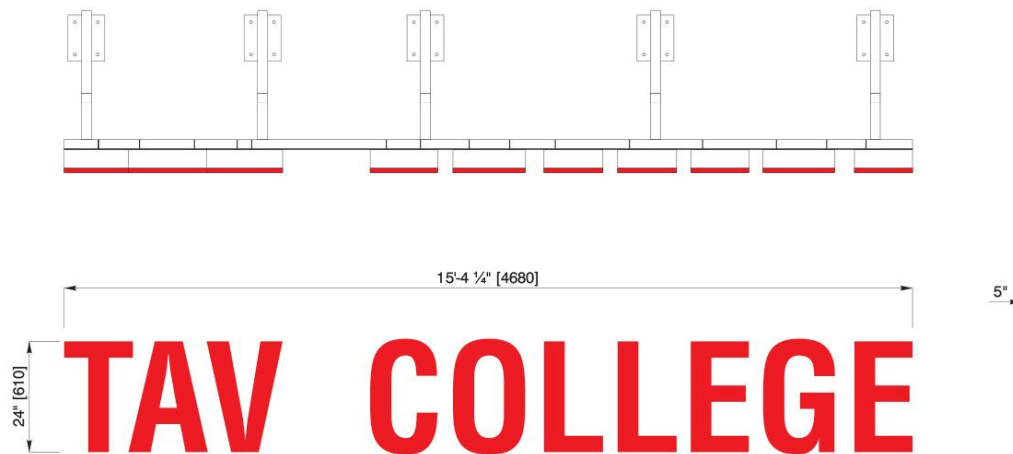


Calcul de la surface

POSTING SURFACE		ft²	m²	
8'-1 5/8" [2480] H. x 11'-9 1/8" [3585] L.		95.68	8.89	
TOTAL POSTING SURFACE		95.68	8.89	
BUILDING SURFACE		ft²	m²	
78'-10" [24028] H. x 107'-5" [32741] L.		8468	790.70	
RATIO SIGN/BUILDING		1.43 %		
#	CLIENT COLOURS	PRODUCTION COLOURS	BY	FINISH
M1	WHITE	ACRYLIC - WHITE	DJ	TRANS
M2	RED	RED	DJ	SATIN
M3	WHITE	WHITE	DJ	SATIN
V1	RED	COLORED VINYL - RED	DJ	TRANS



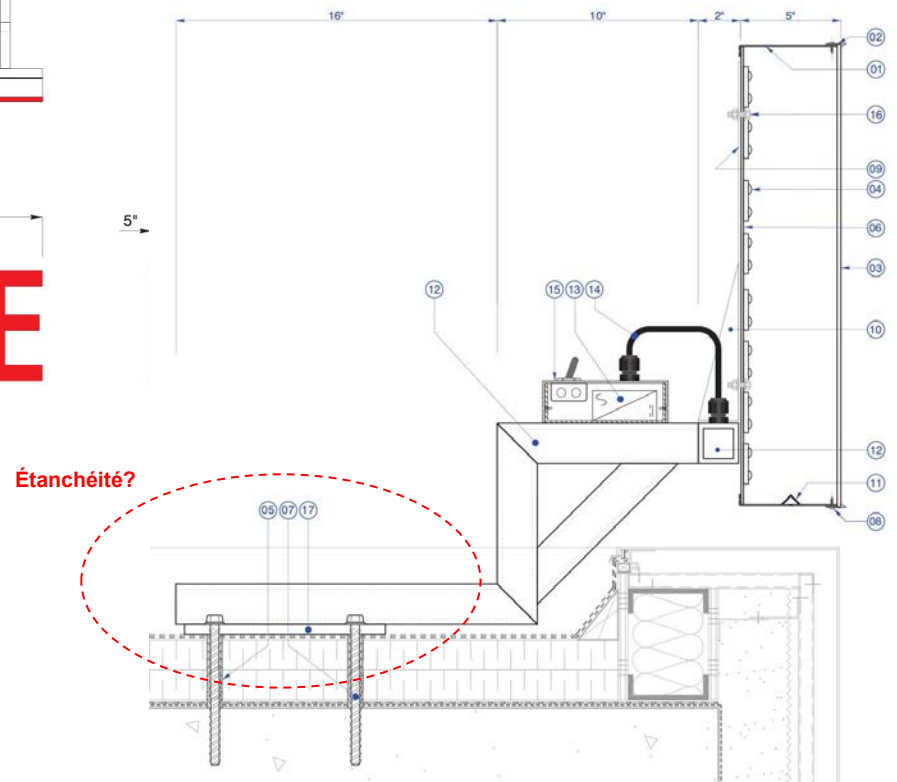
Construction/ installation



'Channel Letters'

SUPERFICIE D'AFFICHAGE	pi²	m²
24" [610] H. x 184.25" [4680] L.	30.71	2.85
SURFACE D'AFFICHAGE TOTALE	30.71	2.85
BUILDING SURFACE	ft²	m²
78'-10" [24028] H. x 107'-5" [32741] L.	8468	790.70

Calcul de la surface



Construction/ installation

2946634	6005, boulevard Décarie (collège TAV - Annexe)		N/A	Installation d'une nouvelle enseigne en façade du bâtiment; Projet assujéti au titre VIII en vertu de l'article 13 du PP-110.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Établissement d'enseignement privé (6 étages) - année de construction: 2020
PP-110, art. 13	1°	le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et doivent contribuer à sa mise en valeur en lien avec l'entrée principale du bâtiment;	☑	La localisation et les dimensions de l'enseigne proposée sont appropriées; la méthode d'installation de l'enseigne proposée au niveau de la marquise (S-14) devrait être revue et approuvée par un professionnel.
	2°	dans le cas où l'enseigne comporterait un dispositif d'éclairage, sa dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne;	☑	Le type de construction du dispositif d'affichage proposé (channel letters) assure une dispersion limitée de l'éclairage à la surface de l'enseigne.
	3°	les enseignes doivent être traitées avec sobriété;	☑	La signature graphique ainsi que les matériaux utilisés pour la réalisation de l'enseigne sont jugés appropriés et en accord avec la valeur du bâtiment et de l'institution qu'il accueille.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est réputé conforme à la réglementation applicable concernant l'installation des enseignes; la proposition satisfait aux critères spécifiques d'intégration prévus dans le règlement PP-110.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'échelle, la signature graphique et le type de construction proposés pour la réalisation de l'enseigne murale sont appropriés.
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;	☑	Le projet s'intègre adéquatement à l'architecture du bâtiment et à l'environnement du boulevard Décarie; le contenu de l'enseigne (texte) ne reflète pas la mission bilingue de l'institution.
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	L'immeuble est situé en dehors de tout secteur significatif.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition tend à se conformer à l'article 13 du règlement de projet particulier (PP-110) et aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	

- Considérant que le projet est réputé conforme à la réglementation applicable concernant l'installation des enseignes;
- Considérant que le type de construction du dispositif d'affichage proposé (channel letters) assure une dispersion limitée de l'éclairage à la surface de l'enseigne;
- Considérant que les matériaux et la signature graphique sont appropriés au contexte;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement à l'architecture du bâtiment et à l'environnement du boulevard Décarie;
- Considérant que l'immeuble est localisé en dehors de tout secteur significatif;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux critères énoncés à l'article 13 du projet particulier (PP-110) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

Observation: Le contenu de l'enseigne (texte) ne reflète pas la mission bilingue de l'institution.

Suggestion: La méthode d'installation de l'enseigne proposée au niveau de la marquise (S-14) devrait être revue et approuvée par un professionnel.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 5256, chemin Queen-Mary
Demande de permis #3003053948

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection de la vitrine commerciale et l'ajout d'une porte;
- La modification des plans de transformation/ agrandissement approuvés par le CCU à la séance du 08 juillet 2020*

(*) Travaux réalisés non conformes aux plans approuvés (permis #3001268894-21).

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à critères (BB);

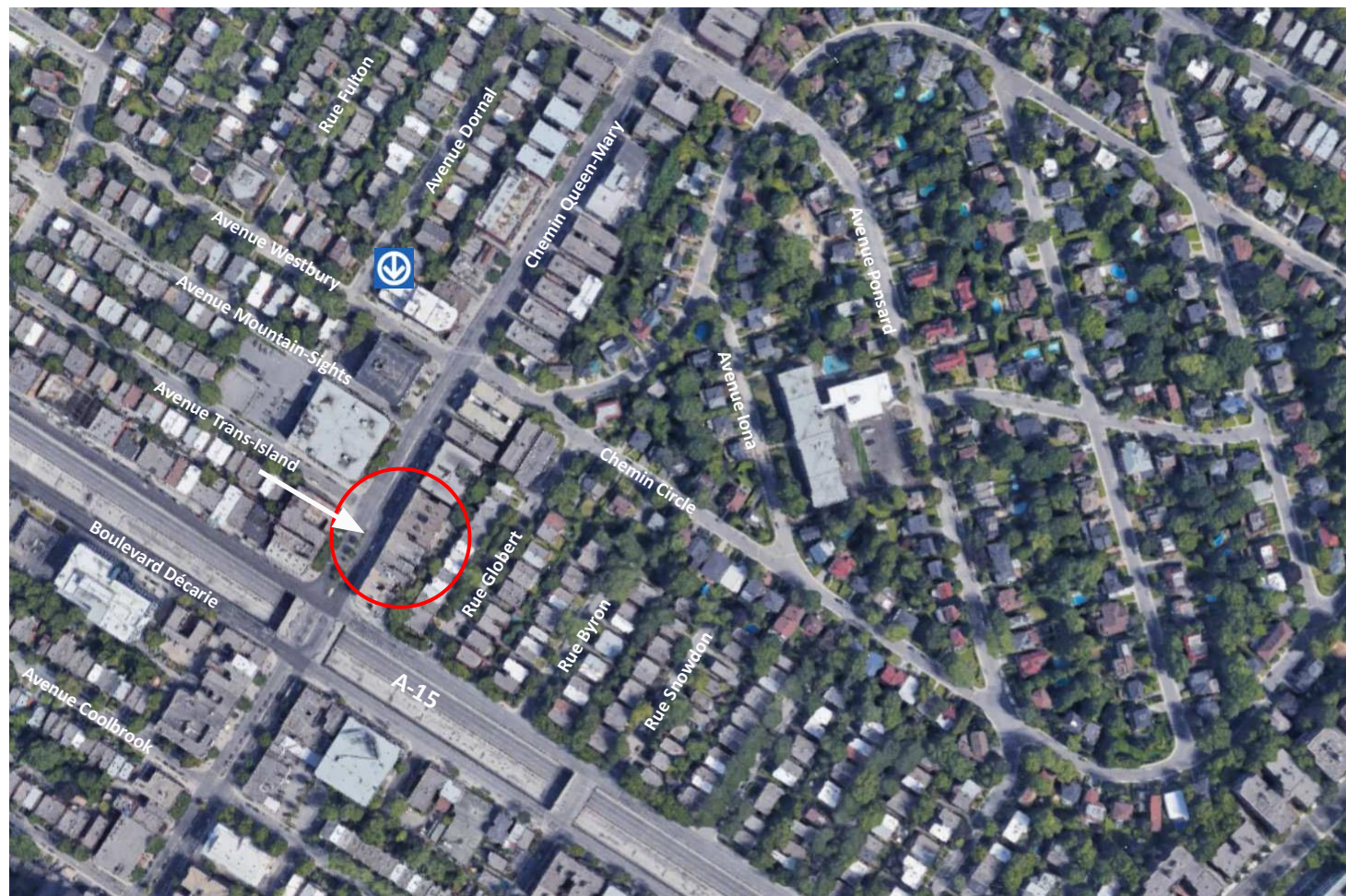
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 108-2°:

(*) La transformation d'une caractéristique architecturale (parement, couronnement, ouverture, saillie, accès) d'un immeuble situé dans un secteur significatif soumis à des critères doit faire l'objet d'une présentation devant le CCU.

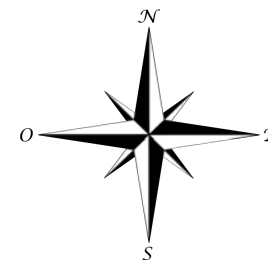
03

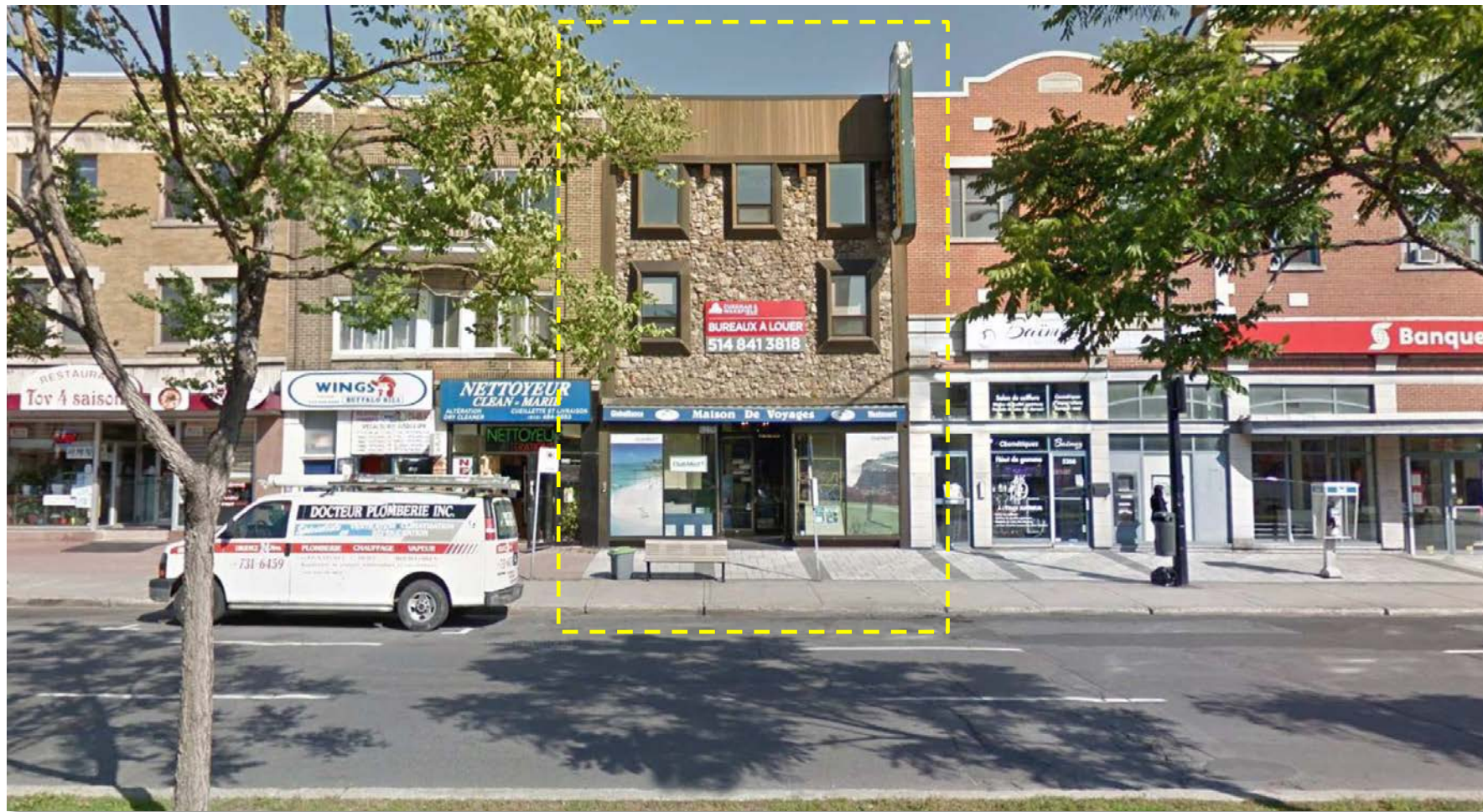
RECOMMANDATION

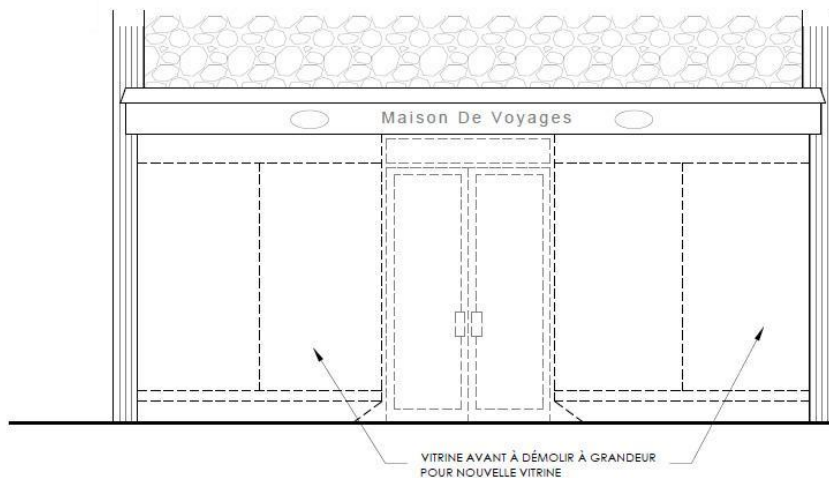
La DAUSE est favorable.



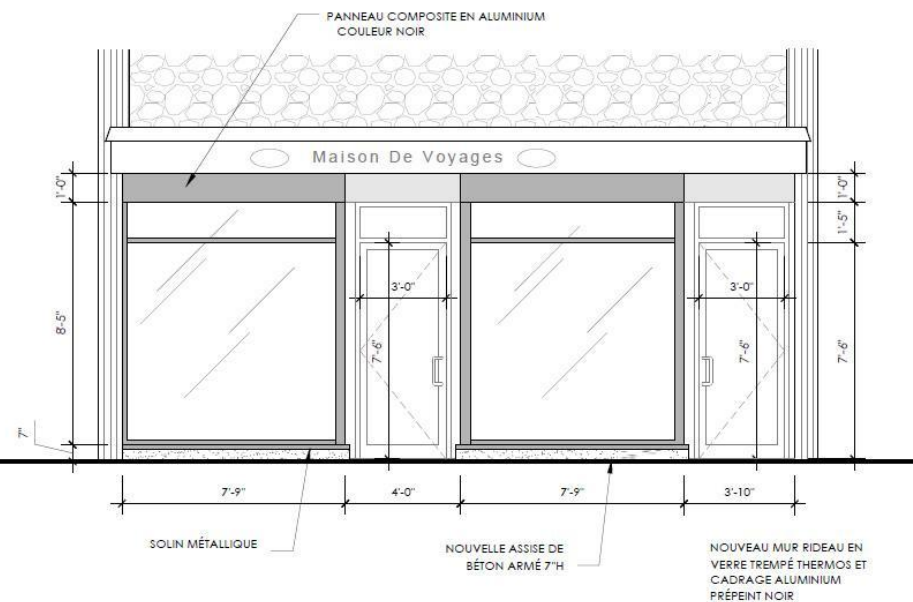
- District de Snowdon;
- Secteur commercial animé;
- Environnement minéralisé;
- Proximité du métro et de l'autoroute 15;
- Immeuble à vocation mixte;
- Année de construction: **1931**
(transformation majeure en 1967)





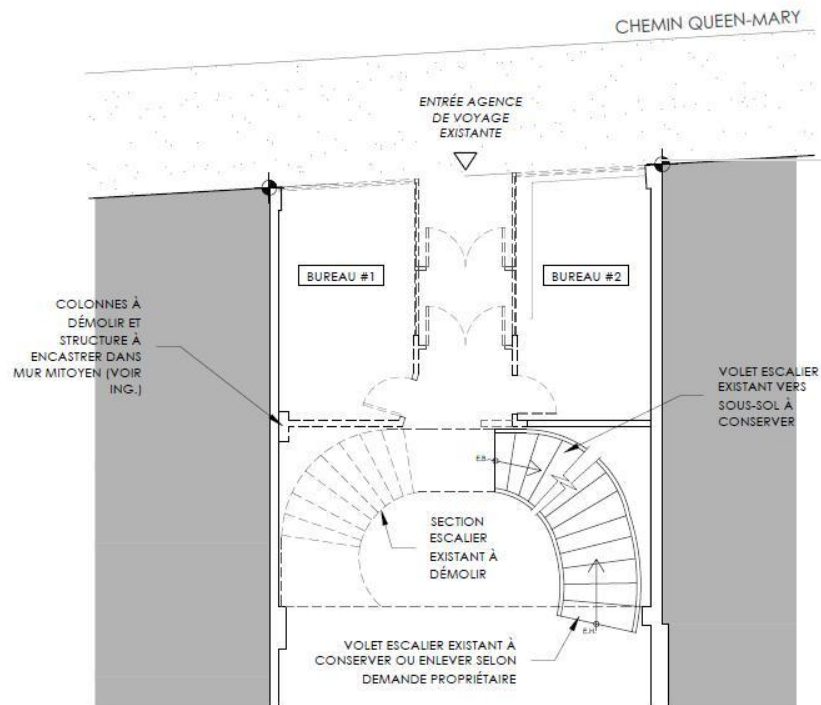


Élévation existante
(partielle)

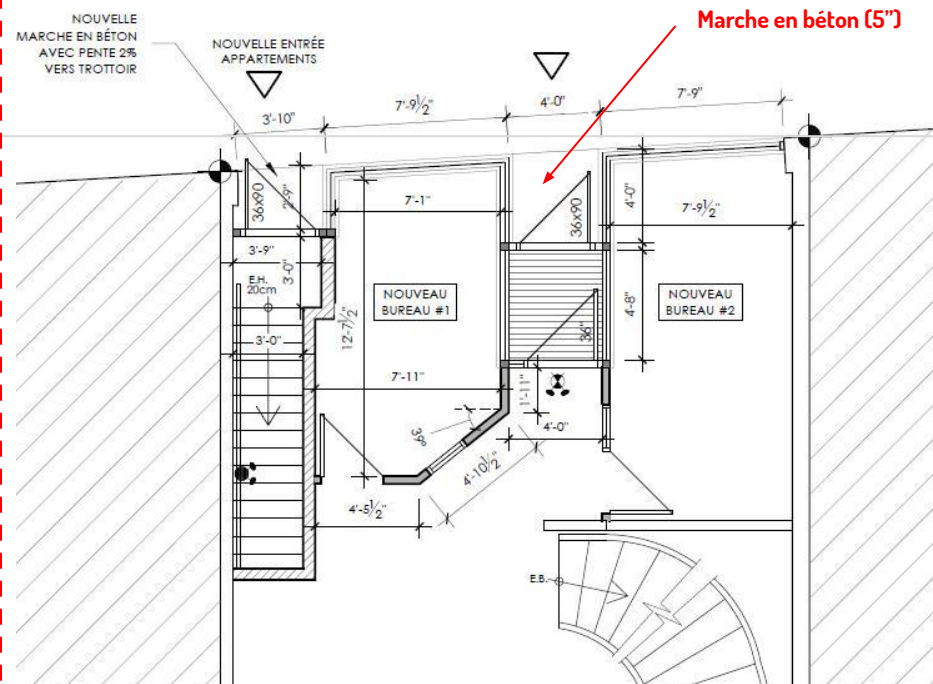


Élévation proposée
(partielle)

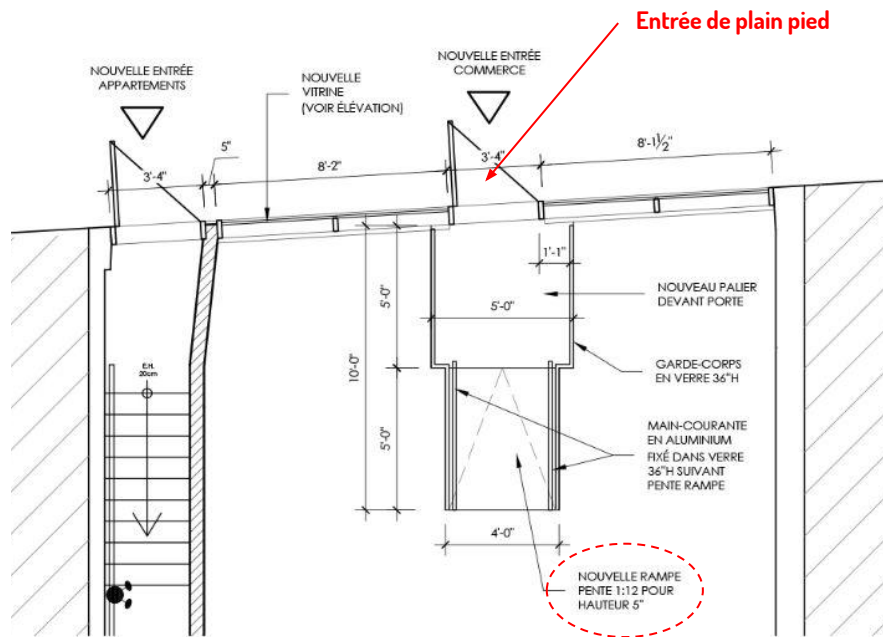
CCU 2020-07-08



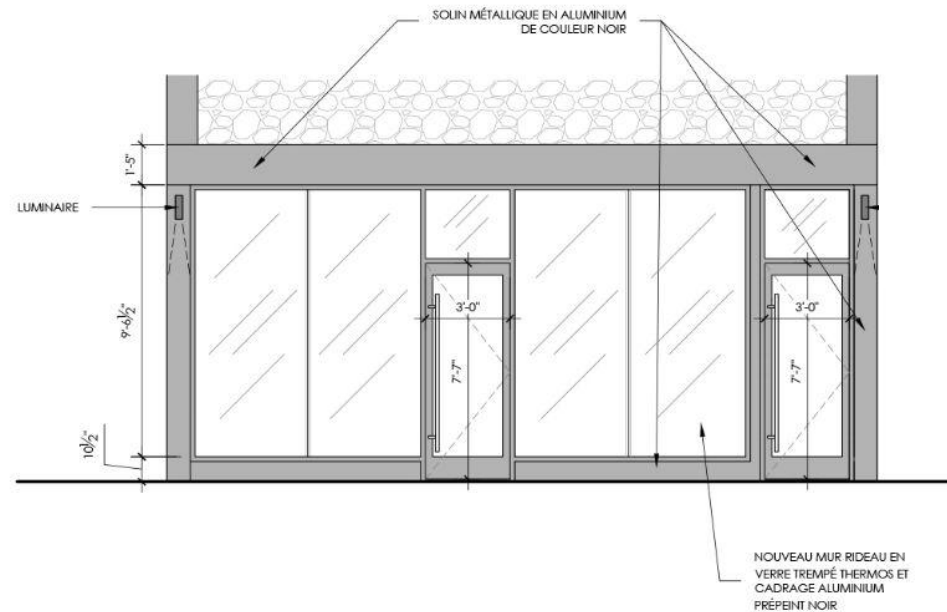
Plan du rez-de-chaussée
Existant / démolition



Plan du rez-de-chaussée
Réaménagement proposé (1)



Plan RÉVISÉ du rez-de-chaussée (extrait)
Réaménagement proposé



Élévation principale RÉVISÉE



- Considérant que le projet est compatible avec le style et la fonction de l'immeuble;
- Considérant que le dessin de la nouvelle vitrine est bien équilibré et participe à améliorer l'apparence du bâtiment;
- Considérant que l'immeuble visé a déjà fait l'objet de nombreuses transformations et ne possède pas de valeur patrimoniale particulière;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et qu'elle contribue à améliorer l'accessibilité au commerce aménagé au rez-de-chaussée;
- Considérant que le projet permet de régulariser une situation de non-conformité relevée lors de l'inspection;

Après étude des documents présentés, la Direction 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** au projet.

Remarque: La DAUSE déplore le fait que les travaux aient été réalisés non conformément aux plans approuvés dans le permis #3001268894-21; Le projet contribue néanmoins à renforcer la vitalité du commerce sur ce tronçon de l'avenue Queen-Mary.

3053948		5256, chemin Queen -Mary		SS-BB	TRANSFORMATION DE FAÇADE: Assujéti au titre VIII en vertu de l'article 108.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	✓	Immeuble commercial - année de construction: 1931 - transformation majeure: 1967 La transformation proposée de la vitrine est compatible avec la composition de la façade existante et la valeur des caractéristiques architecturales de l'immeuble.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	Travaux complétés, réalisés non conformément aux plans approuvés dans le permis #3001268894-21. Le projet contribue néanmoins à renforcer la vitalité du commerce sur ce tronçon de l'avenue Queen-Mary.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	L'intervention est compatible avec le style et la fonction de l'immeuble; le dessin de la nouvelle vitrine est bien équilibré et participe à améliorer l'apparence du bâtiment.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓	L'immeuble visé a fait l'objet de nombreuses transformations à travers le temps et ne possède pas de valeur patrimoniale particulière; le projet à l'étude n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit.	
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;	✓	Le projet permet de régulariser une situation de non-conformité relevée lors de l'inspection; l'impact des travaux de transformation sur l'apparence du bâtiment est marginal et compatible avec le dessin de la façade.	
Après étude des documents présentés, la Direction 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, et formule un avis favorable au projet.					
			✓		



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 6870, avenue Somerled
Demande de permis #3003003394

01

CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection complète du perron et de l'escalier en façade*;
- Remplacement des rampes et garde-corps existants;

(*) La forme et les dimensions actuelles sont modifiées (l'apparence d'origine n'a pu être établie avec certitude).

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

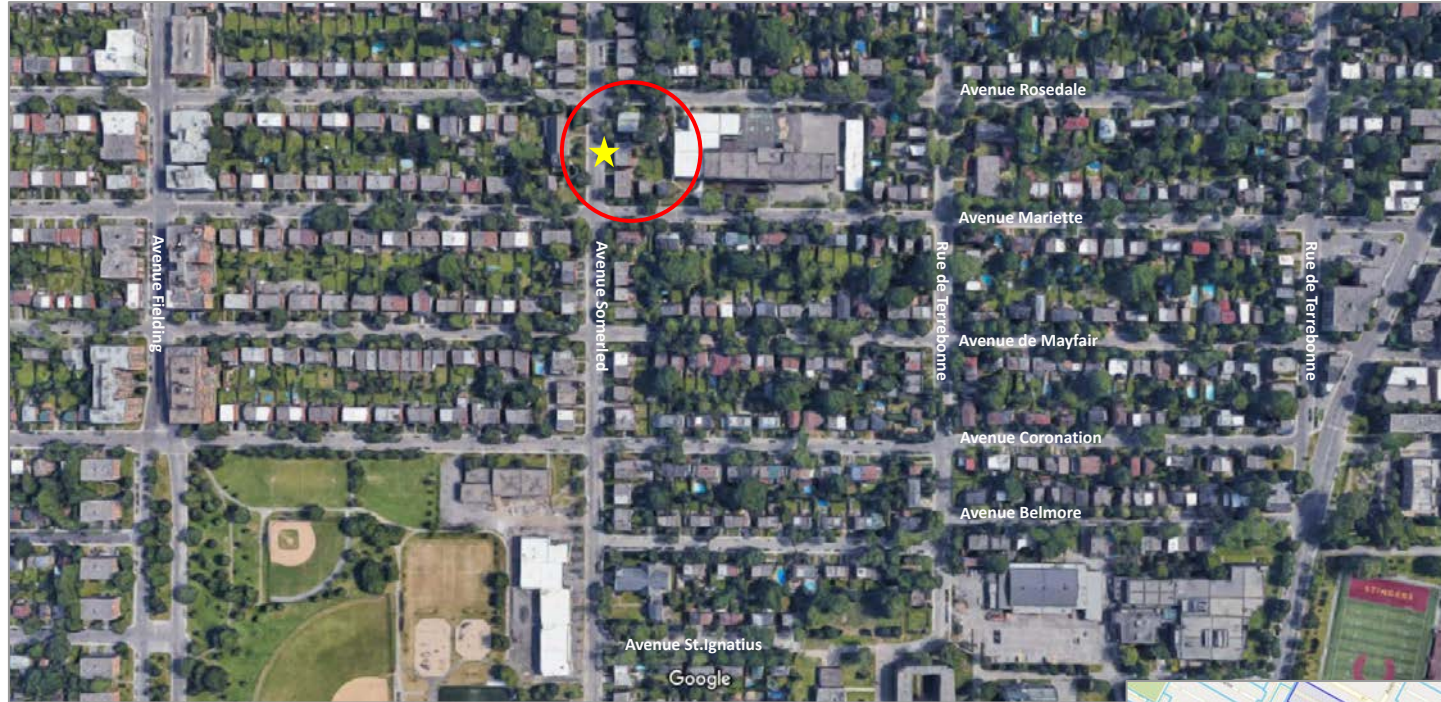
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106** du règlement d'urbanisme (01-276).

(**) Le projet déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.1 du règlement d'urbanisme puisque l'intervention altère la forme et l'apparence des composantes.

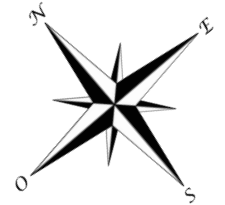
03

RECOMMANDATION

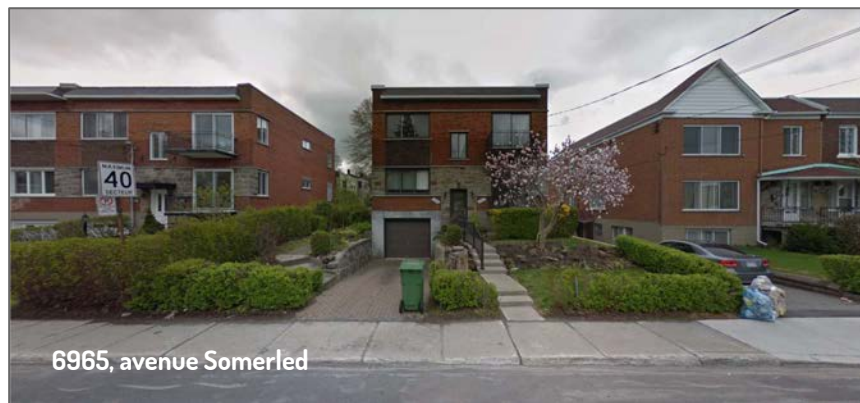
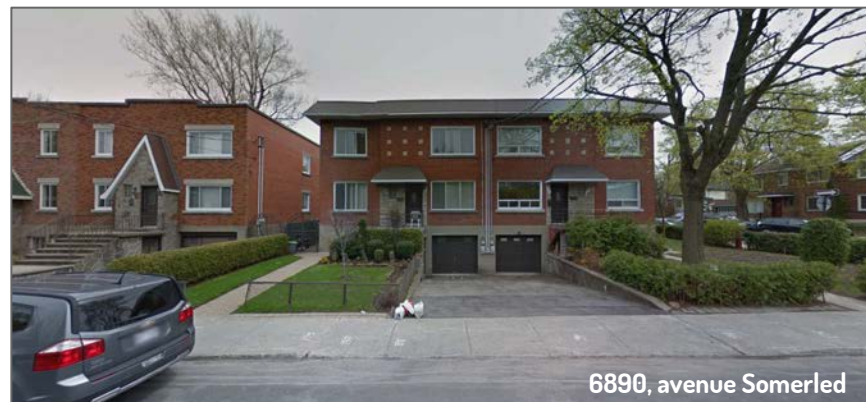
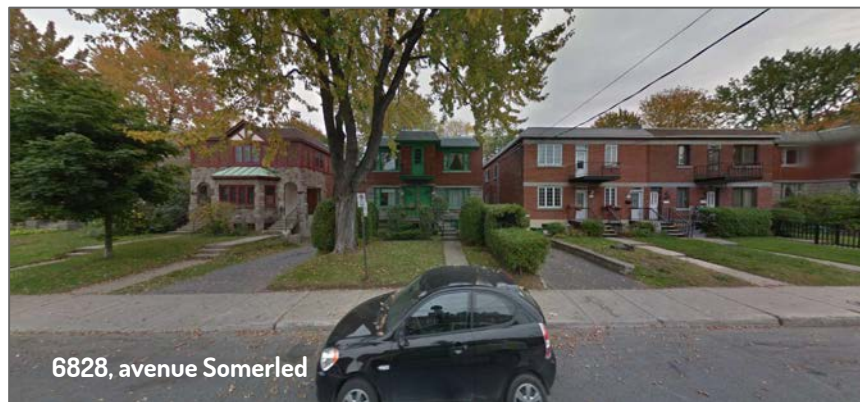
La DAUSE est favorable.

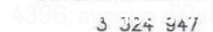


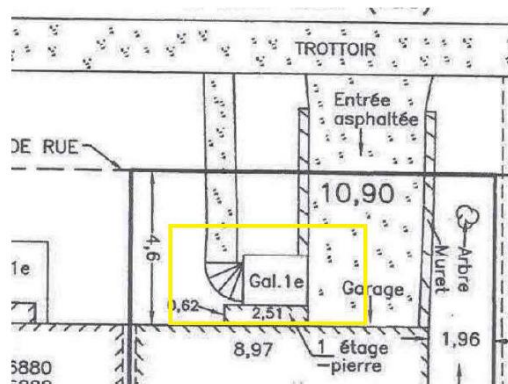
- District de Loyola;
- Secteur de faible densité;
- Présence institutionnelle marquée;
- Diversité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1950**



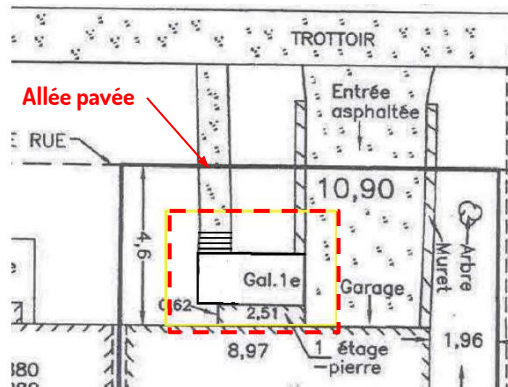




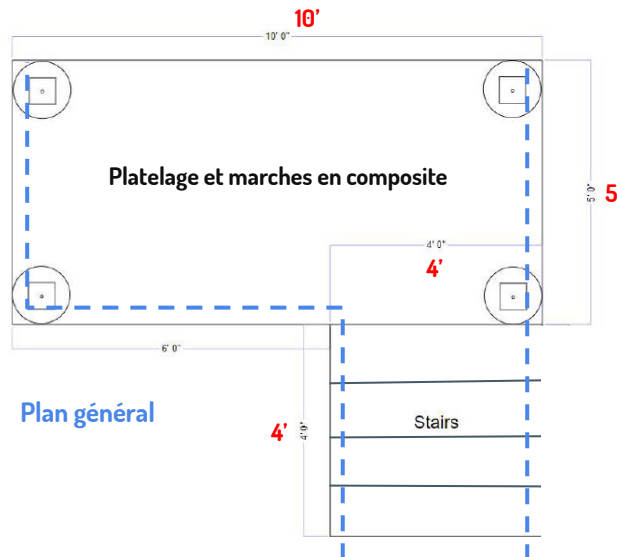




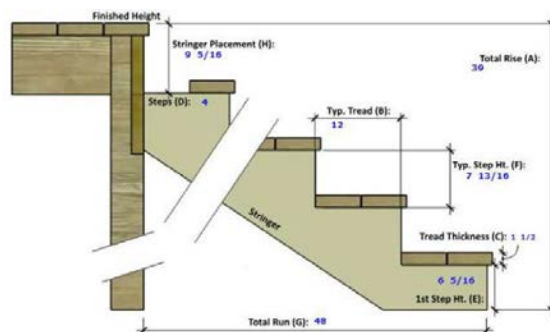
Configuration actuelle



Implantation proposée

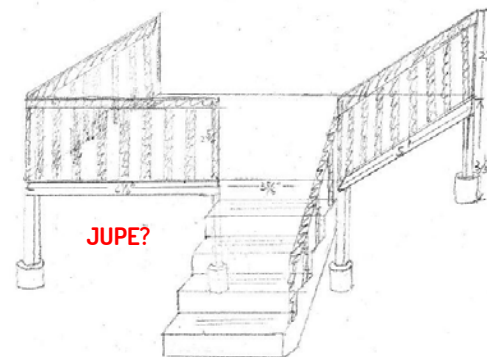


Plan général

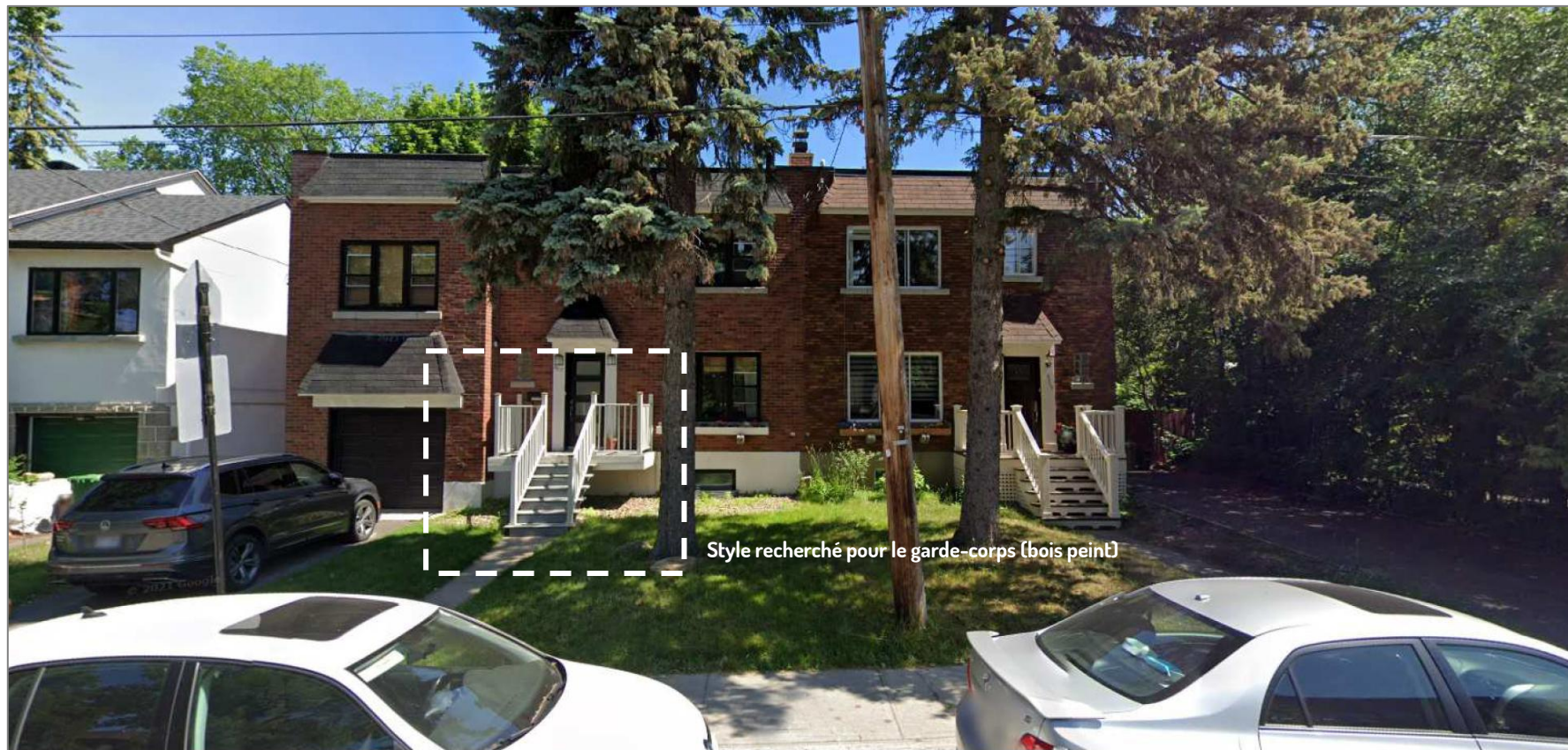


Coupe

Rampes et garde-corps en bois peint



Croquis



4617, avenue Rosedale (zone 0972_SS-C)

4366, avenue d'Oxford

- Considérant que la transformation proposée est compatible avec l'architecture du bâtiment;
- Considérant que l'intervention vise à améliorer l'apparence actuelle et la sécurité des saillies;
- Considérant que le projet participe au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine architectural;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu environnant;

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

3003394		6870, avenue Somerled	SS-C	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement, Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106.	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	✓	Duplex jumelé - année de construction: 1950 La transformation proposée est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment. L'intervention vise à améliorer l'apparence et la sécurité des saillies.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A		
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le projet est conçu de manière à tirer parti de la configuration de l'entrée et des aménagements existants en cour avant. L'intégration visuelle des nouvelles composantes est cependant faiblement démontrée.	
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;	✓	L'intervention proposée n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.	
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;	✓	Les transformations proposées sont en accord avec la valeur de l'immeuble et contribuent à une certaine évolution du cadre bâti.	
Après étude des documents présentés, la Direction 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, et formule un avis favorable au projet.			✓		



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 4539-4541, avenue Wilson
Demande de permis #3002851794

01

CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Aménagement du sous-sol (nouvelle cour anglaise en cour latérale);
- Rénovation des saillies en façade*: balcons, perron et escalier en bois
- Remplacement des rampes et des garde-corps existants;
- Ajout / modification de deux ouvertures sur le mur latéral du bâtiment;
- Réfection / relocalisation de l'allée pavée reliant le trottoir à l'entrée principale.

(*) La configuration actuelle du perron et de l'escalier est modifiée.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes B;

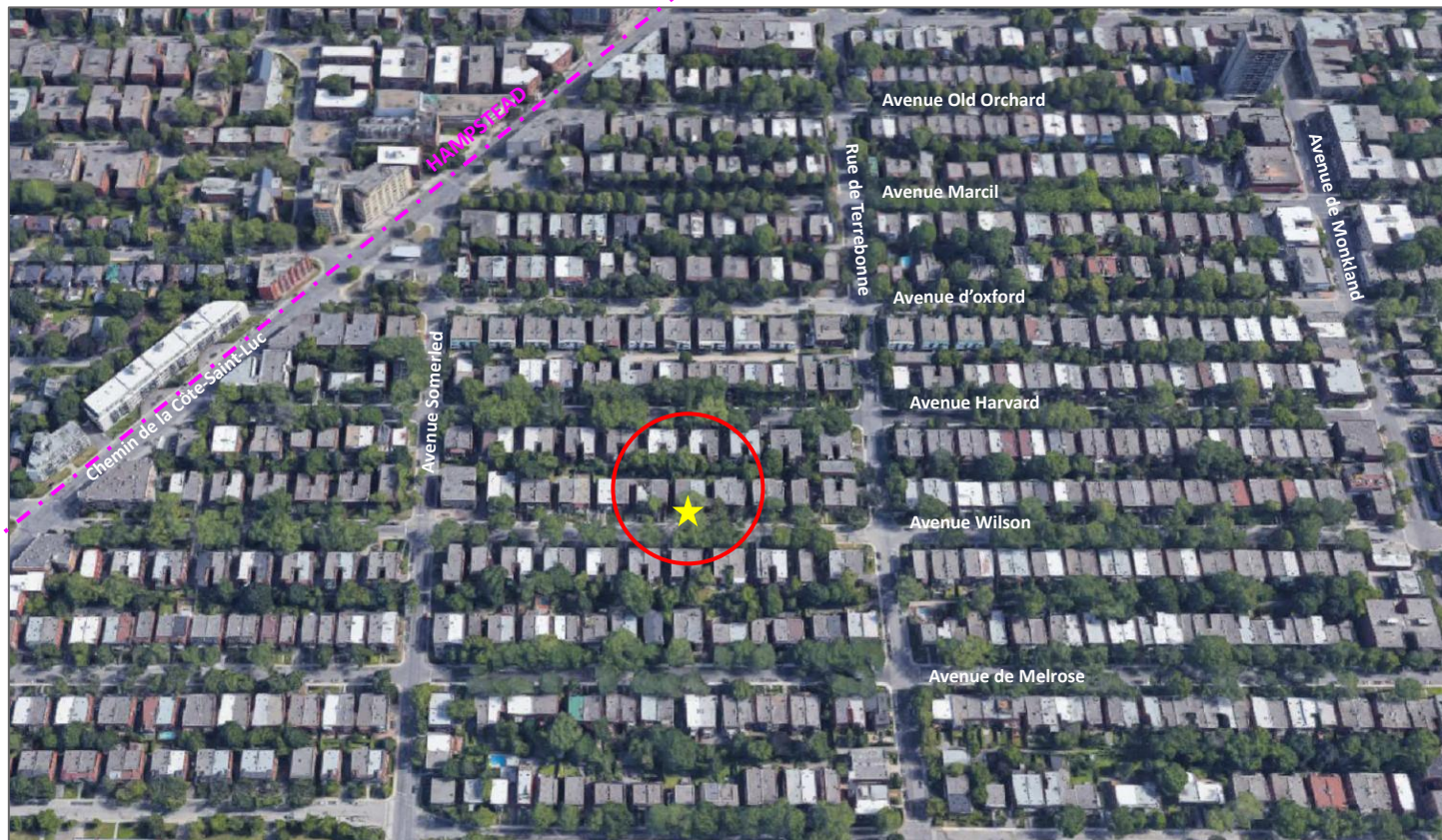
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106** du règlement d'urbanisme (01-276).

(**) Le projet déroge aux dispositions prévues aux articles 91, 105 et 105.1 du règlement d'urbanisme puisque l'intervention modifie la forme et l'apparence des éléments d'origine.

03

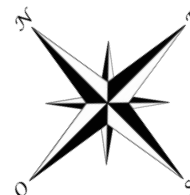
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

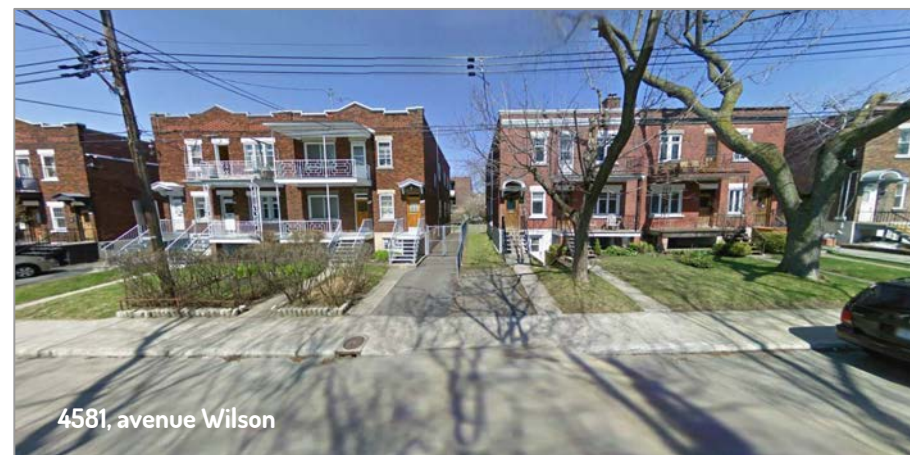
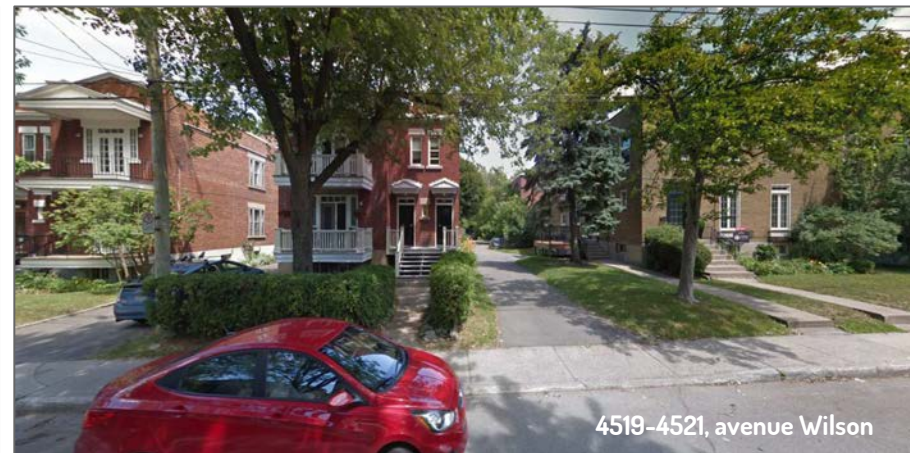


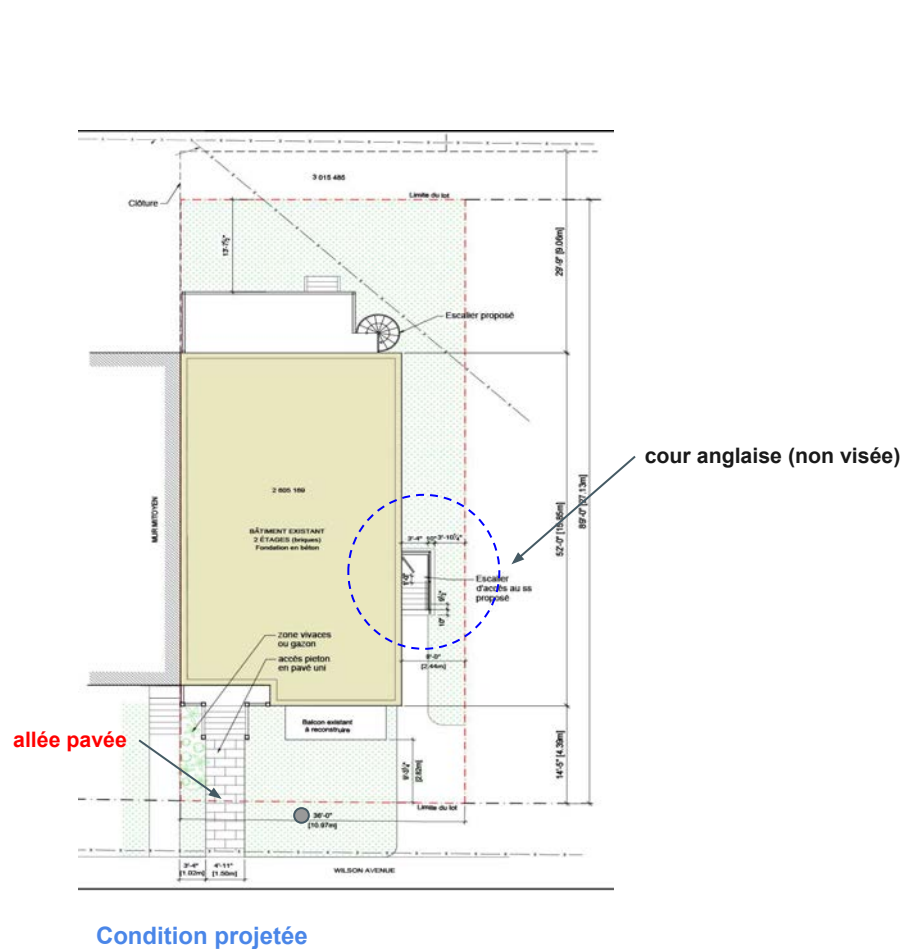
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du *Village Monkland*;
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures.

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1926**





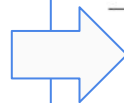






**Élévation principale
existant / démolition**

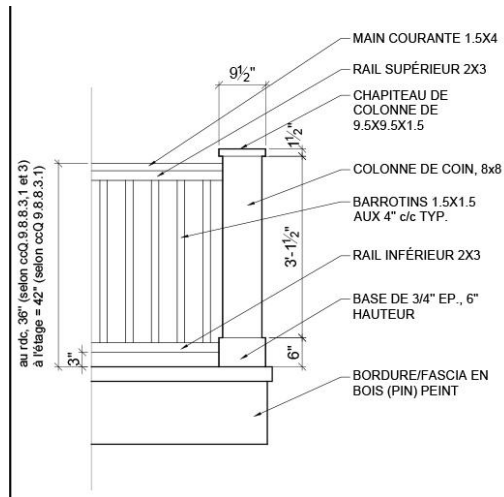
**Élévation latérale
situation projetée**



Nouveaux escaliers, rampes et garde-corps en bois peint



Élévation proposée



Détail typique

- Considérant que les nouveaux garde-corps en bois peint sont compatibles avec le style et la composition de la façade existante;
- Considérant que la modification proposée de l'escalier et du perron correspond à la configuration d'origine conservée au 4519-4521, avenue Wilson.
- Considérant que les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Considérant que l'intervention contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti;

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

2851794 4539-4541, avenue Wilson			SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 105,1 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujéti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Duplex jumelé - année de construction: 1926
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.	✓	Les nouveaux garde-corps en bois peint sont compatibles avec le style et la composition de la façade existante; l'intégration de l'escalier modifié et du perron correspond à la configuration d'origine conservée au 4519-4521, avenue Wilson.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	Le projet est conçu avec un certain souci du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Les formes traditionnelle ainsi que la qualité des matériaux sélectionnés favorisent une intégration adéquate au contexte; l'intégration de l'escalier modifié et du perron est faiblement démontrée.
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;	✓	La transformation du perron implique la relocalisation du trottoir et modifie le rythme actuel des accès en cour avant de l'ensemble constitué avec le duplex jumelé.
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;	✓	L'intervention contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur 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;	✓	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes qui participent à l'unité de style des constructions du secteur.
Après étude des documents présentés, la Direction 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, et formule un avis favorable au projet.				
			✓	



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA – 2120, rue Goyer (v.2)
Demande de permis #3002823335

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement complet des aires de plancher sur trois niveaux;
- Agrandissement de plus du tiers du taux d'implantation actuel (augmentation de près de 66% du taux actuel);

N.B. Une première version du projet a déjà fait l'objet d'une présentation formelle au CCU à la séance du 18 août 2021.

02 ANALYSE

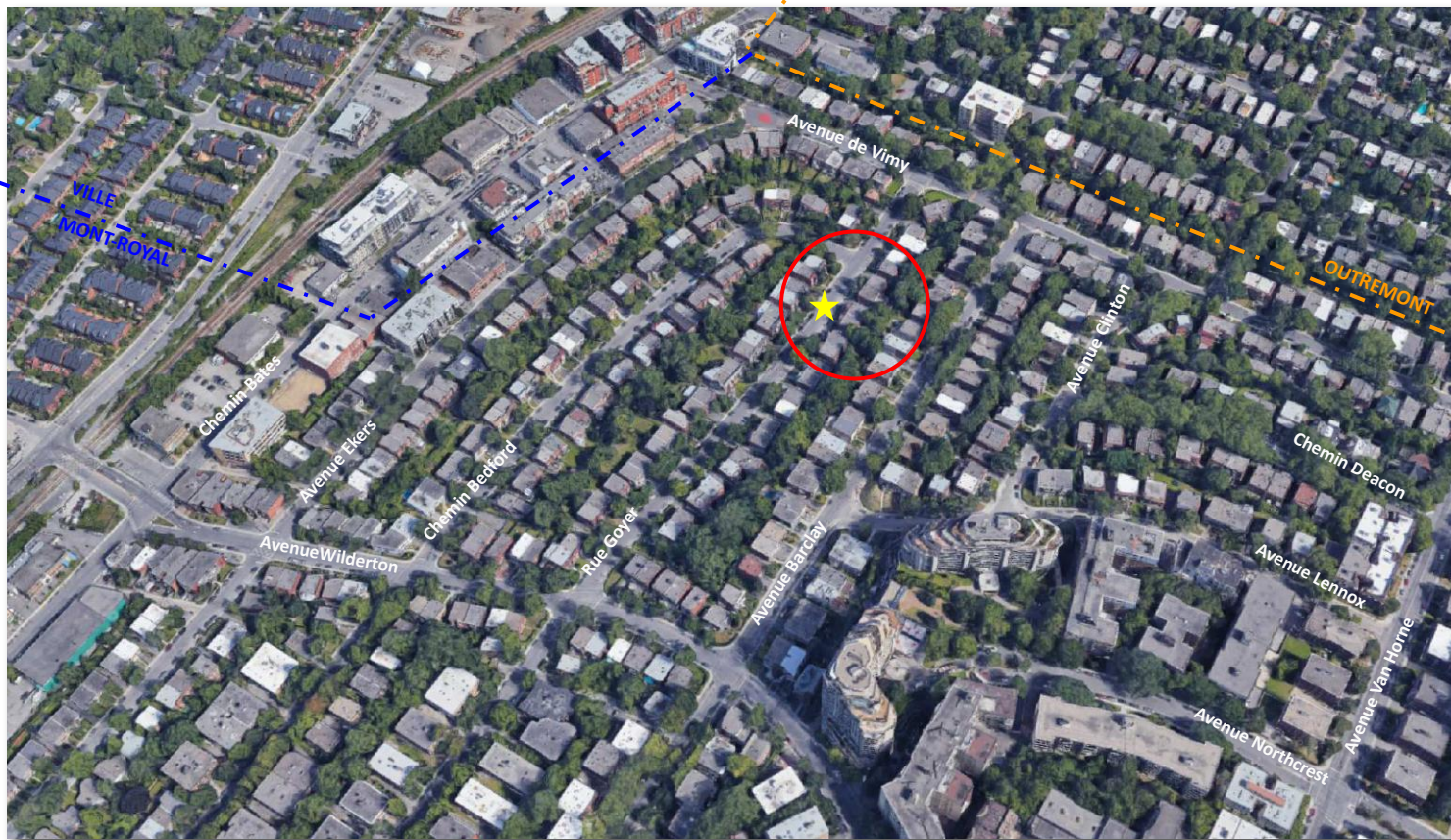
Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme (01-276).

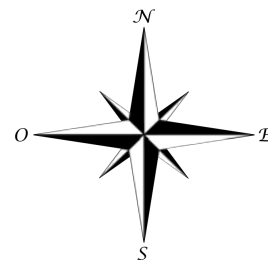
(*) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 45.1 du règlement d'urbanisme – voir critères applicables à la page 17.

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

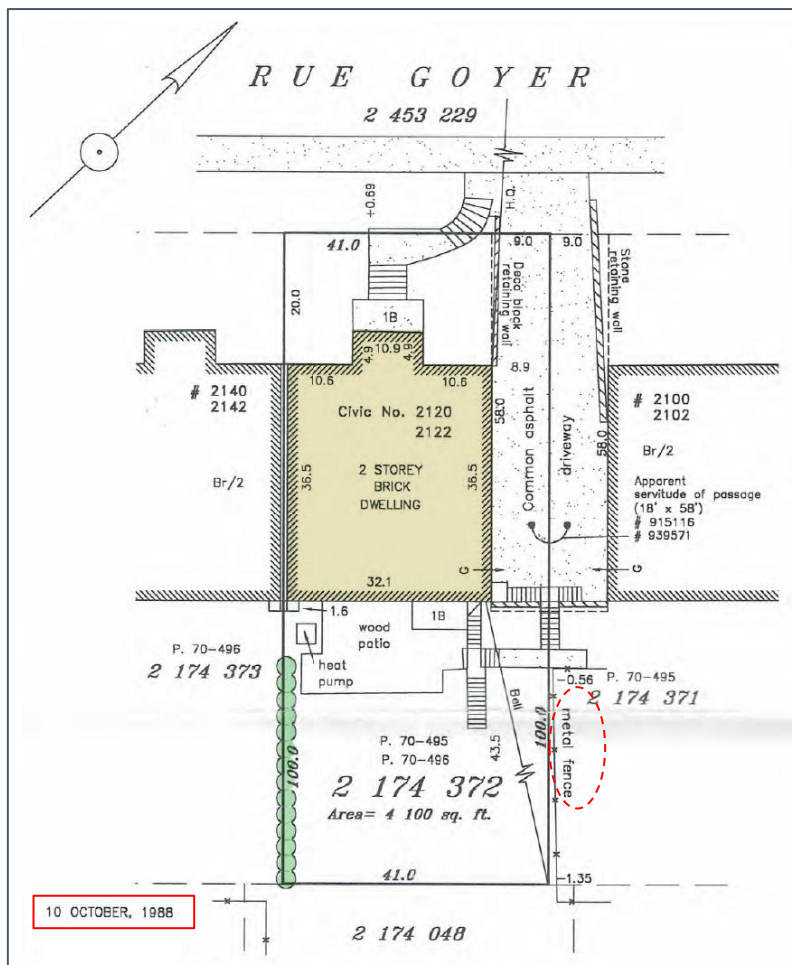


- District de Darlington;
- Limite est de l'arrondissement;
- Relative unité des types et des styles;
- Topographie escarpée;
- Faible délimitation des cours;
- Arbres matures.
- Duplex jumelé (converti en 1998) ;
- Année de construction: **1951**

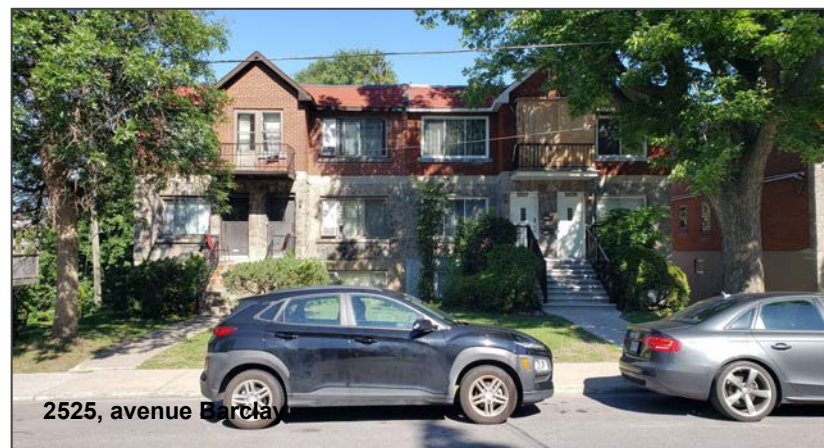


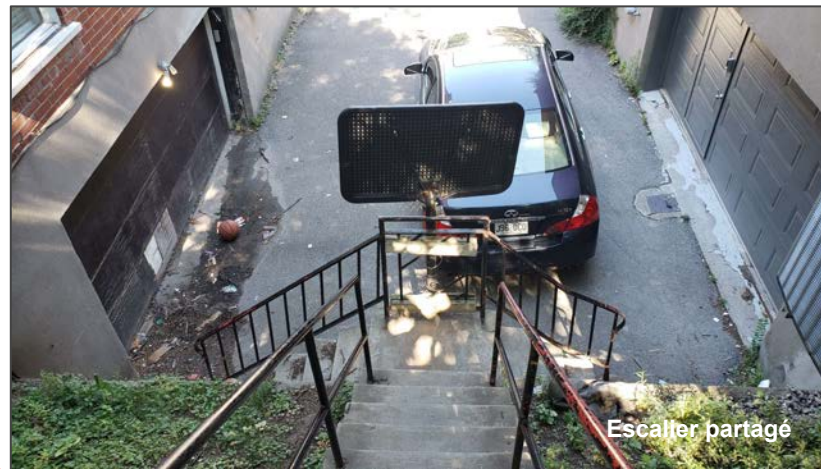


2120, rue Goyer



Localisation







COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 18 août 2021 à 18 h 30

Exceptionnellement, la séance CCU est tenue en vidéoconférence

Extrait du procès-verbal

3.7 2120, rue Goyer - PIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement de l'immeuble situé au 2120, rue Goyer - dossier relatif à la demande de permis 3002823335.

Analyse de la Direction

Considérant cependant que l'agrandissement proposé occupe une portion importante du terrain (à la limite du taux d'implantation maximal autorisé) et s'expose à la vue des constructions voisines implantées sur l'avenue Barday, au haut du talus;

Considérant que le gabarit de l'agrandissement proposé est jugé imposant du point de vue de sa relation avec le cadre bâti environnant et que le traitement aveugle des murs latéraux oppose une présence massive aux résidences voisines;

Considérant que le projet implique l'abattage de deux arbres, qu'il redéfinit la perception de dégagement ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet tend à se conformer aux articles 45.2 et 668 du titre VIII (PIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet avec les conditions suivantes :

- réduire l'emprise au sol du bâtiment afin de limiter les impacts du projet sur les propriétés voisines;
- articuler le volume et/ou revoir la disposition des ouvertures de manière à réduire l'effet de masse de l'agrandissement;
- revoir l'aménagement du site et bonifier le verdissement de la cour afin de renforcer la délimitation spatiale de la propriété.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la DAUSE, mais aimeraient pouvoir se prononcer sur une version révisée du projet, une fois que ce dernier aura été retravaillé par le requérant. Les membres estiment en effet que les modifications recommandées par la Direction altéreront substantiellement l'implantation proposée et l'intégration architecturale du bâtiment dans son contexte.

Les membres se questionnent par ailleurs sur la pertinence d'abattre deux arbres pour réaliser le projet et suggèrent que l'agrandissement soit revu afin de s'aligner aux murs latéraux du bâtiment existant.

Recommandation du comité

Le comité reporte sa recommandation à une séance ultérieure.

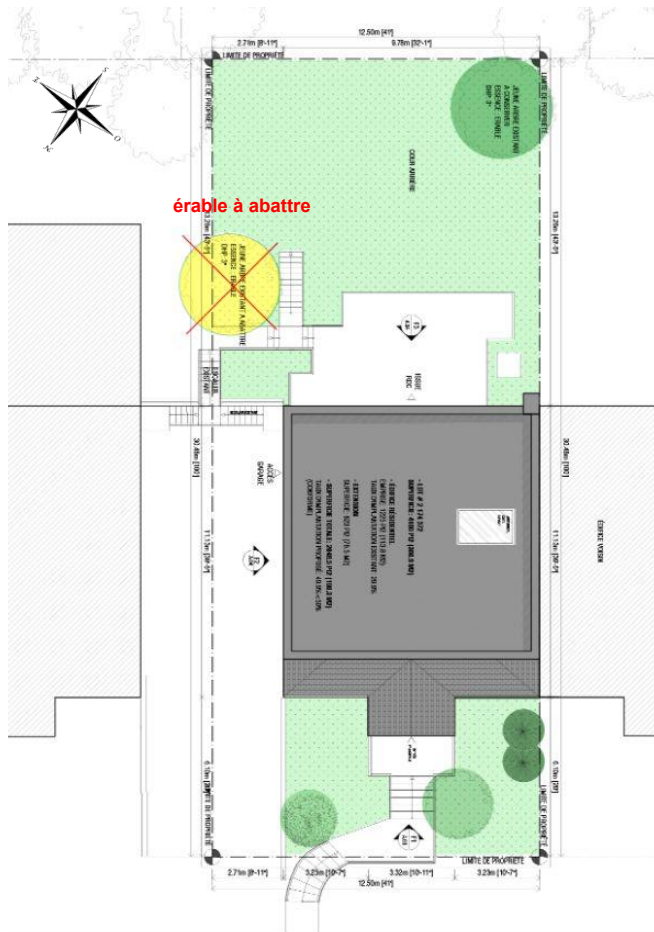


Proposition INITIALE

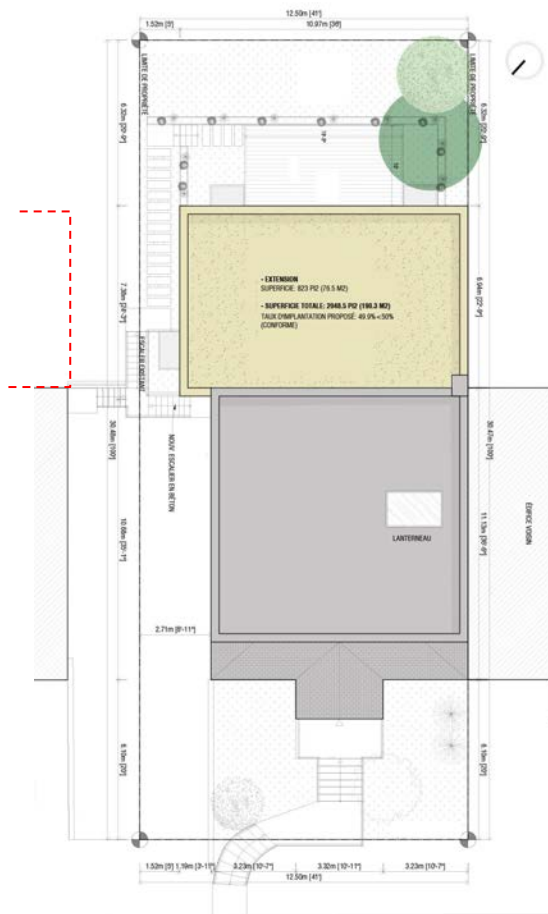
- **LIMITER L'EMPRISE AU SOL**
- **RÉDUIRE L'EFFET DE MASSE;**
- **ARTICULER LE VOLUME;**
- **BONIFIER LE VERDISSEMENT;**

REVOIR À UNE SÉANCE ULTÉRIEURE...





Existant



Proposition INITIALE



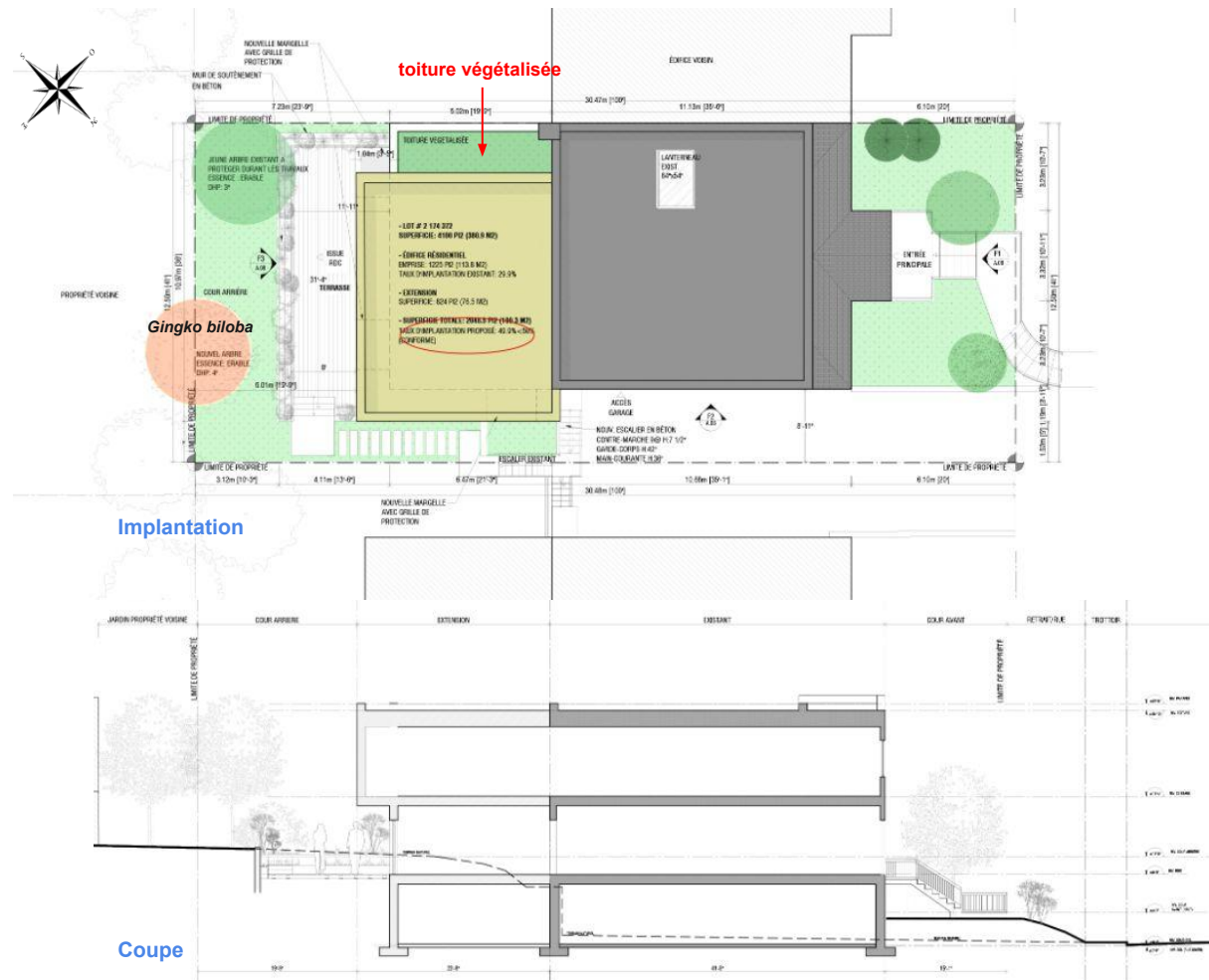
Isométrie

Superficie du lot #2 174 372: 4100 p.c. (380,9 m.c.)
Aire de bâtiment: 1225 p.c. (113,8 m.c.)

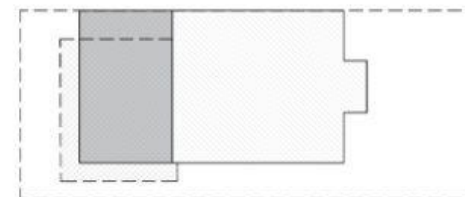
Agrandissement proposé: 823 p.c. (76,5 m.c.)

Taux d'implantation actuel: 29,9%
Taux d'implantation projeté: 49,9%

Taux d'implantation maximal: 50%

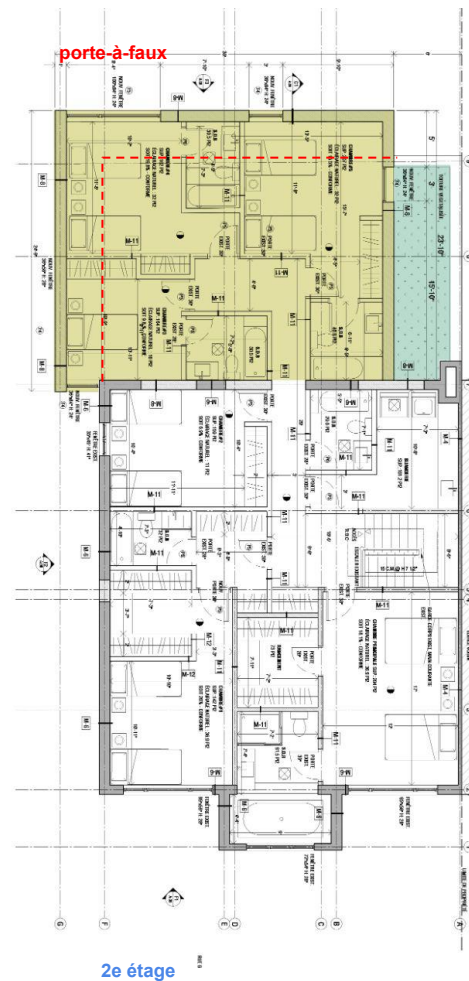
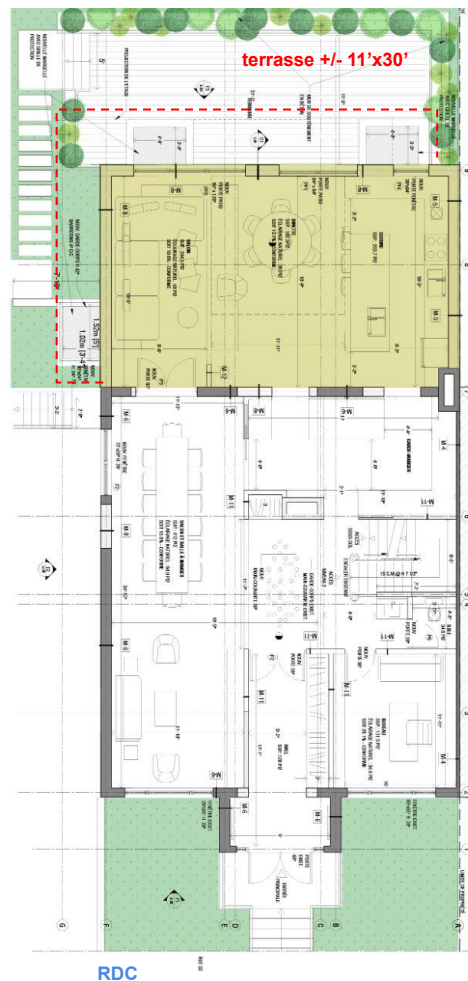
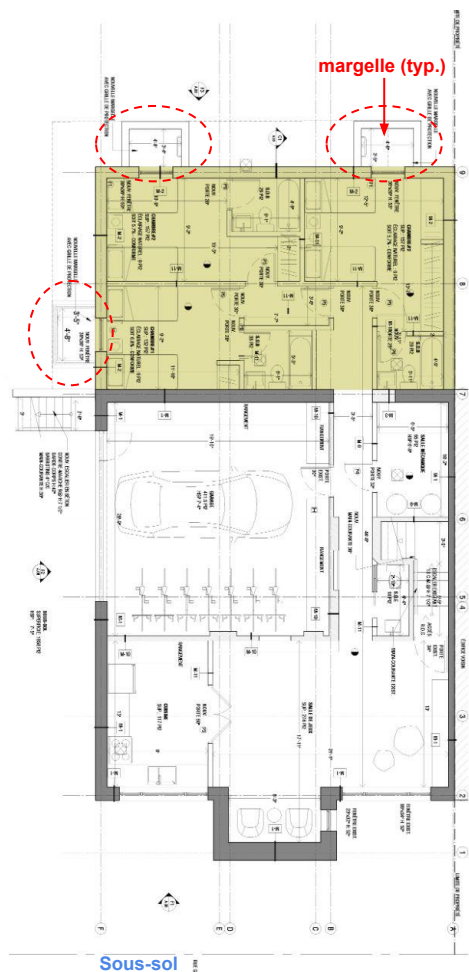


Isométrie



- EXISTANT**
EMPRISE: 1225 P2 (113.6 M2)
TAUX D'IMPLANTATION EXISTANT: 20.0%
- EXTENSION**
EMPRISE: 654 P2 (58.9 M2)
TAUX D'IMPLANTATION NOUVEAU: 45%
- EXTENSION**
EMPRISE AVEC PROJECTION DU PORTE-A-FALX:
624 P2 (76.3 M2)
TAUX D'IMPLANTATION TOTAL: 49%

Calcul des superficies





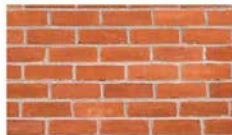




SUPERFICIE DU TERRAIN NON CONSTRUIT: 155.8 M2
SUPERFICIE TOTALE DE VERDISSEMENT (PROPOSÉE): 92.3 M2
SOIT : 59.2%
CONFORME (ART. 386.2. RÈGLEMENT D'URBANISME 01-276)

NOUVELLE BRIQUE

PAR: GLEN GERY
MODELE: MOLDED, COLONIAL SERIES
TYPE: 56-DD

**REVÊTEMENT EN METAL**

PAR: MAC
MODELE: INSPIRATION
REF: GRIS METALLIQUE

**REVÊTEMENT EN METAL**

PAR: MAC
MODELE: INSPIRATION
REF: GRIS ARDOISE

**É****REVÊTEMENT DE TERRASSE**

PAR: TIMBERTECH
COLLECTION: COMPOSIT
MODELE: DRIFTWOOD





Perspective depuis la rue Goyer



Perspective côté cour

- Considérant que le volume ajouté est peu visible de la rue et est articulé de manière à conserver la lecture du corps principal;
- Considérant que, malgré ses dimensions importantes, le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des voisins immédiats;
- Considérant que la volumétrie et le traitement matériel du deuxième étage contribuent à une expression dynamique et contrastante qui favorise l'intégration du projet dans son environnement;
- Considérant que l'agrandissement assume un parti contemporain et participe à l'évolution du cadre bâti;
- Considérant que le projet conserve la perception de dégagement ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour;
- Considérant que le projet révisé permet de conserver un arbre existant en cour arrière et prévoit la plantation d'un gingko biloba en remplacement d'un jeune érable localisé dans la zone projetée des travaux;
- Considérant que la réfection proposée de l'escalier d'accès à la cour permet d'améliorer la sécurité du site;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition révisée intègre les recommandations formulées par le comité lors de la séance tenue le 18 août 2021 et qu'elle respecte les dispositions prévues aux articles 45.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276); la DAUSE formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

2823335		2120, avenue Goyer	SS N/A	Agrandissement de plus du tiers du taux d'implantation actuel; travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Duplex jumelé - année de construction : 1951
45.2	1°	Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	✓	Le projet respecte la marge latérale prévue au zonage (1,5m); le volume de l'agrandissement étant partiellement encaissé dans le talus présente un gabarit de deux étages jugé acceptable du point de vue de sa relation avec le cadre bâti environnant.
45.2	2°	Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	✓	L'agrandissement est peu perceptible depuis la rue; le volume est articulé de manière à conserver la lecture du corps principal et à optimiser son empreinte au sol. Les ouvertures de même que le jeu de retrait et de projection du volume métallique du deuxième étage contribuent à une expression dynamique et contrastante qui favorise l'intégration du projet dans son environnement.
45.2	3°	L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;	✓	L'agrandissement représente une augmentation considérable du taux d'implantation de la permis (à la limite de la valeur autorisée au zonage). Le projet conserve néanmoins les caractéristiques du milieu dense dans lequel il s'inscrit.
45.2	4°	L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;	✓	Le projet permet de conserver un arbre existant en cour arrière et prévoit la plantation d'un érable en remplacement d'un jeune érable abattu dans le cadre des travaux; le plan d'aménagement de la cour arrière prévoit une large bande gazonnée ainsi qu'une rangée d'arbustes en bordure de la terrasse.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	✓	Le volume ajouté conserve la perception de dégagement ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour; la terrasse en partie protégée par le volume en porte-à-faux offre un espace extérieur intime en continuité avec les pièces de séjour.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	Le projet témoigne de la pression foncière qui s'exerce actuellement au sein des quartiers centraux et qui incite les propriétaires à adapter les habitations existantes de façon à répondre aux exigences d'un mode de vie contemporain. L'intervention est conçue avec soin avec un certain souci d'efficacité énergétique.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le parti architectural retenu (implantation, articulation du volume, expression matérielle) assume une certaine contemporanéité et contribue ainsi à marquer une distinction franche avec le corps principal. Cette approche favorise l'intégration du projet dans son contexte.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	✓	Malgré ses dimensions importantes, l'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine.
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;	✓	L'agrandissement proposé est peu visible depuis la voie publique; la qualité de la solution proposée participe à une certaine évolution du patrimoine architectural du secteur.
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	La réfection proposée de l'escalier d'accès à la cour permet d'améliorer la sécurité du site.
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti.	N/A	Les résidences du côté sud de l'avenue Goyer secteur forment un ensemble d'une grande unité typologique (développement conçu au tournant des années 1950 par les architectes Greenspoon, Freedlander & Dunne). La propriété est localisée à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			✓	



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 4480, avenue de Melrose - #3003057916

01

CONTEXTE

Transformation des saillies au rez-de-chaussée et à l'étage sur la façade avant :

- Remplacement des garde-corps, colonnes et rampes de l'escalier en acier par de l'aluminium soudé de couleur noir;
- Augmentation de la hauteur des garde-corps à l'étage.

02

ANALYSE

Zone 280

Secteur significatif à normes B

Travaux non conformes à 105.1

PIIA en vertu de 106

Critères selon 113, 114 et 668

03

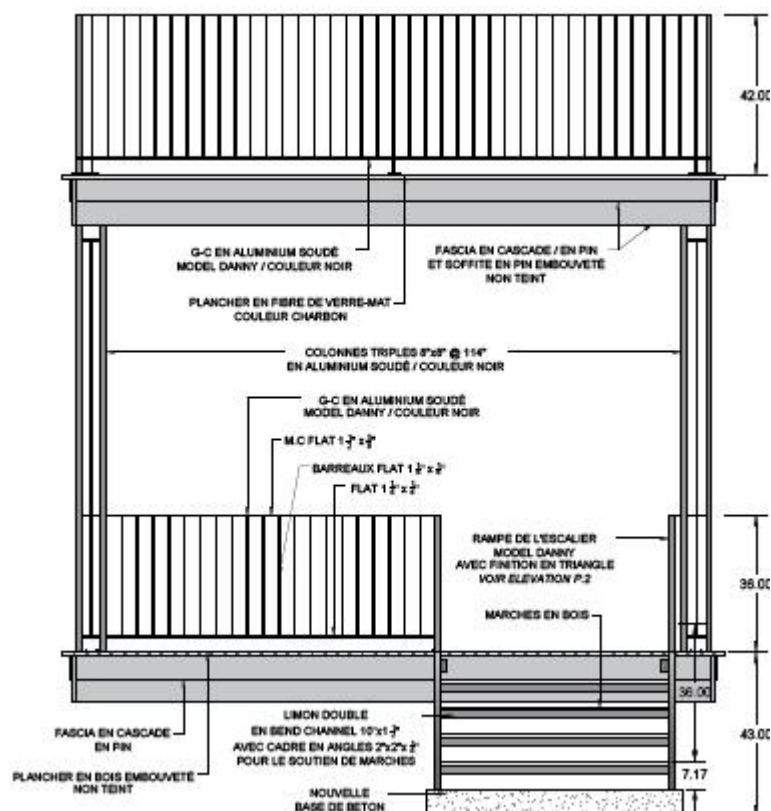
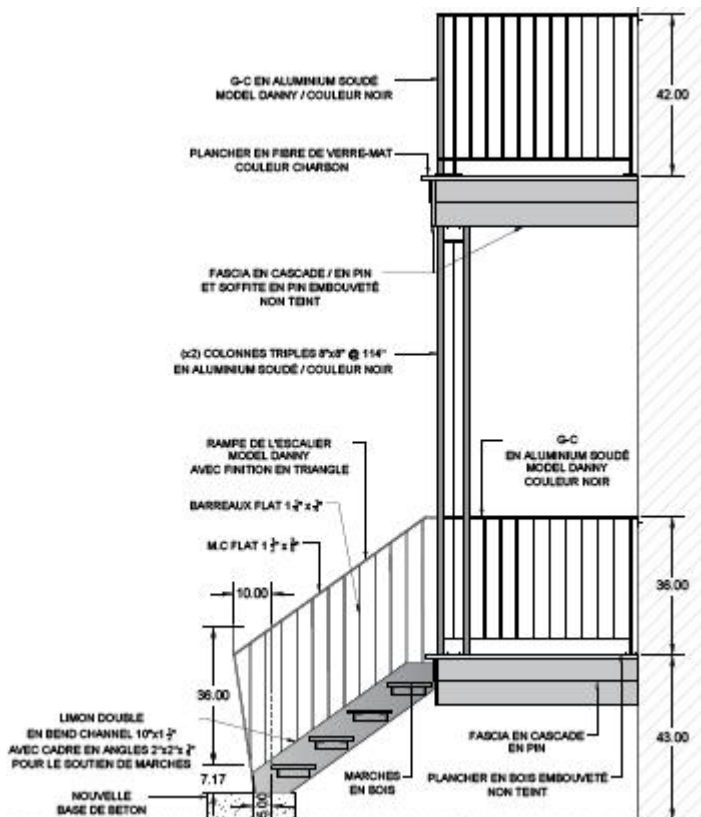
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Grande unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Duplex contigu;
- Année de construction: **1927**





Garde-corps, colonnes et rampes de l'escalier : aluminium soudé noir

Fascias et soffites : pin

Planchers des balcons : bois au rez-de-chaussée / fibre de verre marron à l'étage

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte.

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	La proposition reprend entièrement les concepts originaux.
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	Excellente intégration de la proposition sur le bâtiment existant.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble; Homogénéité avec l'environnement immédiat.
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	Contribution du bâtiment au maintien du milieu bâti.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 4187, avenue West Hill - #3003055957

01

CONTEXTE

Transformation de la saillie au rez-de-chaussée sur la façade avant :

- Diminution de la longueur du balcon;
- Changement à la direction des escaliers;
- Remplacement des garde-corps et des mains courantes en bois par des garde-corps et des mains courantes en aluminium soudé noir et en bois;
- Remplacement des escaliers en bois par des escaliers en aluminium soudé.

02

ANALYSE

Zone 326

Secteur significatif à normes C

Travaux non conformes à 105.1

PIIA en vertu de 106

Critères selon 113, 114 et 668

03

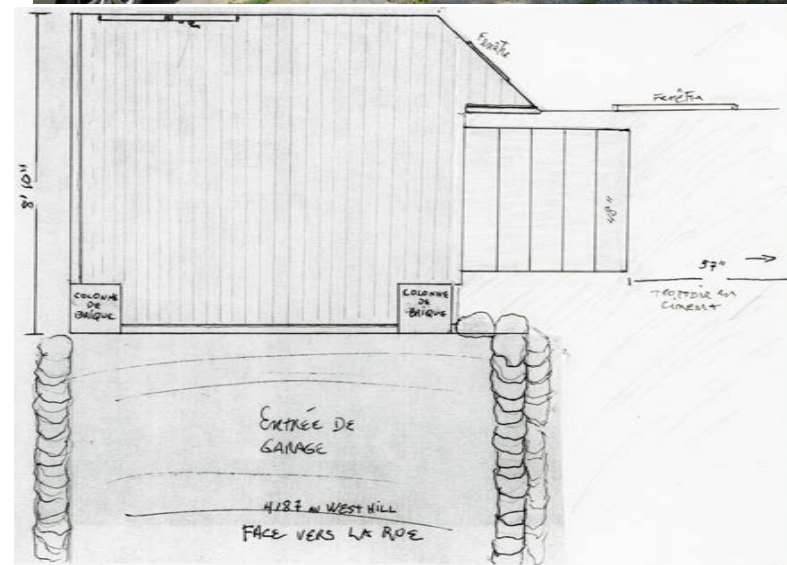
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Loyola;
- Grande unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1915**





Garde-corps et mains courantes : aluminium soudé noir et bois
Escalier : aluminium soudé

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composants sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

CRITÈRES DE PIIA				
Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	Le déplacement de l'escalier et le changement de matérialité des garde-corps respectent le style architecturale du bâtment
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	Excellente intégration de la proposition sur le bâtiment existant.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble; Homogénéité avec l'environnement immédiat.
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	Contribution à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 2108, avenue de Vendôme - #3003011074

01

CONTEXTE

Transformation de la saillie au rez-de-chaussée sur la façade avant :

- Modification aux dimensions du perron;
- Modification à l'aspect des garde-corps.

02

ANALYSE

Zone 0779

Secteur significatif à normes B

Travaux non conformes à 105.1

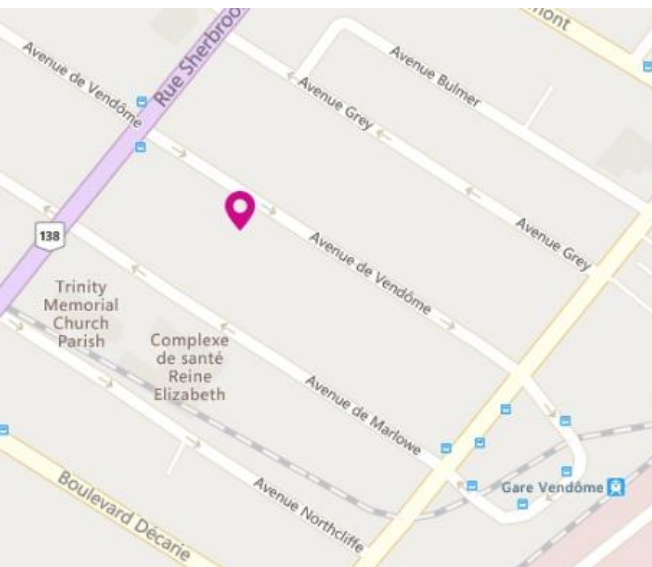
PIIA en vertu de 106

Critères selon 113, 114 et 668

03

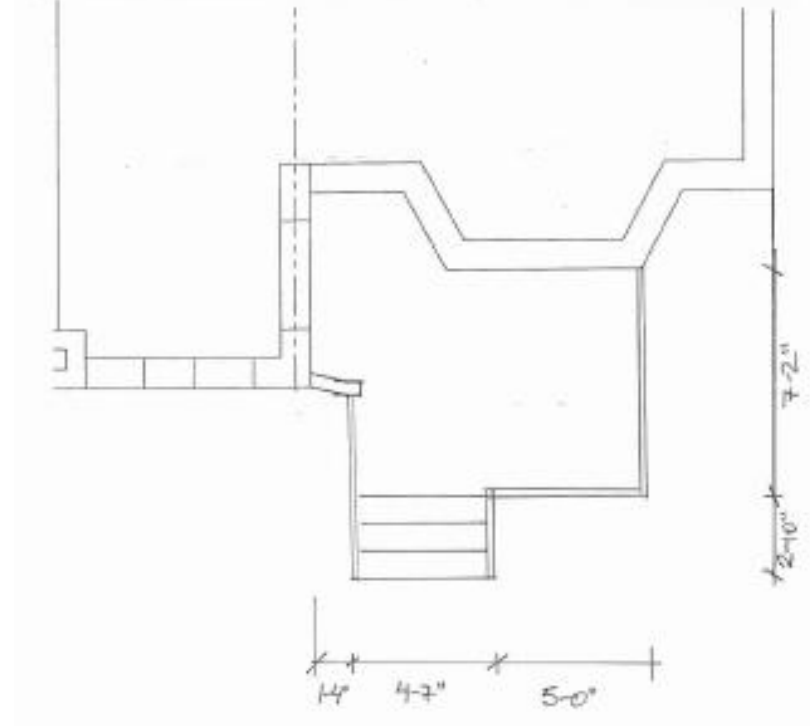
RECOMMANDATION

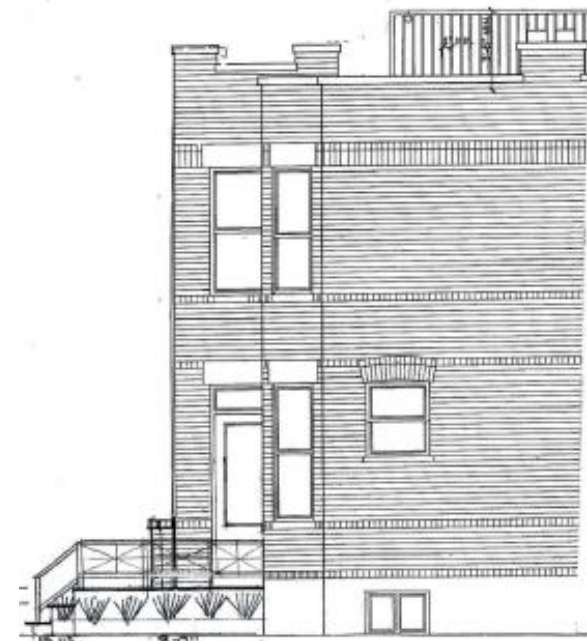
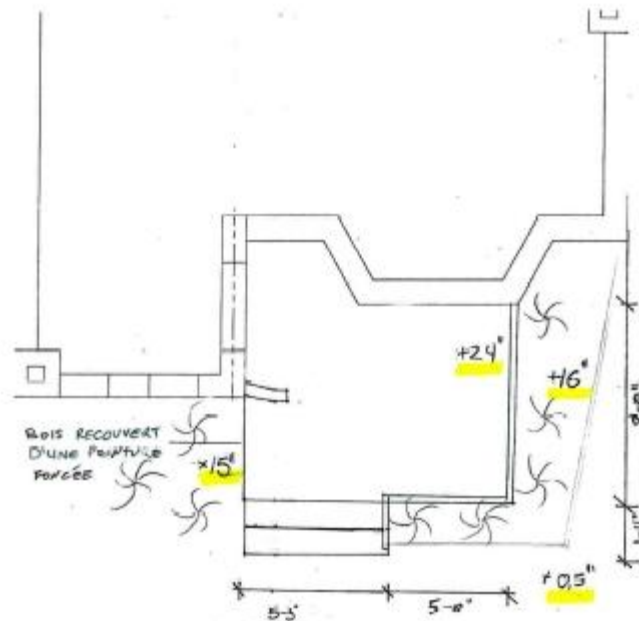
La DAUSE est favorable.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Peu d'unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1917**







Garde-corps : bois qui reprend la forme et le style de garde-corps existants aux 2090 et 2096 Vendôme



Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet respecte l'expression et la composition architecturales du concept original du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural.

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	La proposition est compatible avec le style architectural du bâtiment respecte l'expression et la composition architecturales du concept original du bâtiment;
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	Bonne intégration de la proposition sur le bâtiment existant.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble; Homogénéité avec l'environnement immédiat.
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	Contribution du bâtiment au maintien du milieu bâti en proposant des garde-corps similaires à ceux du voisinage.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 3501-3503 avenue Walkley - #3003039119

01

CONTEXTE

Transformation des saillies au rez-de-chaussée et à l'étage sur la façade avant :

- Remplacement des colonnes en briques par des colonnes en pin;
- Modification à la hauteur des garde-corps au rez-de-chaussée;
- Remplacement des marches et contremarches en béton par des marches et contremarches en pin.

02

ANALYSE

Zone: 0309

Secteur à normes C

Travaux non conformes à 105.1

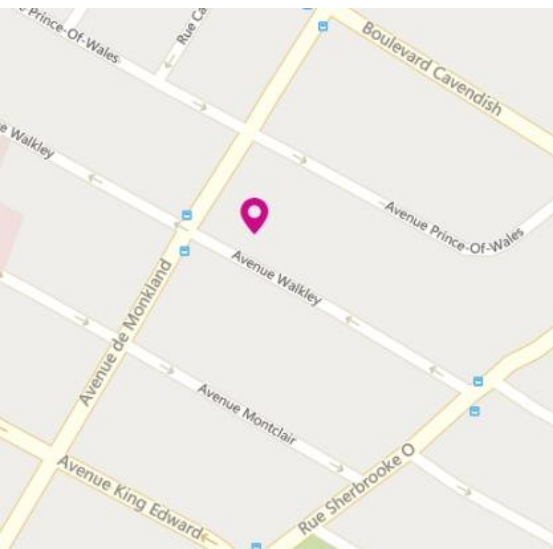
PIIA en vertu de 106

Critères selon 113, 114 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



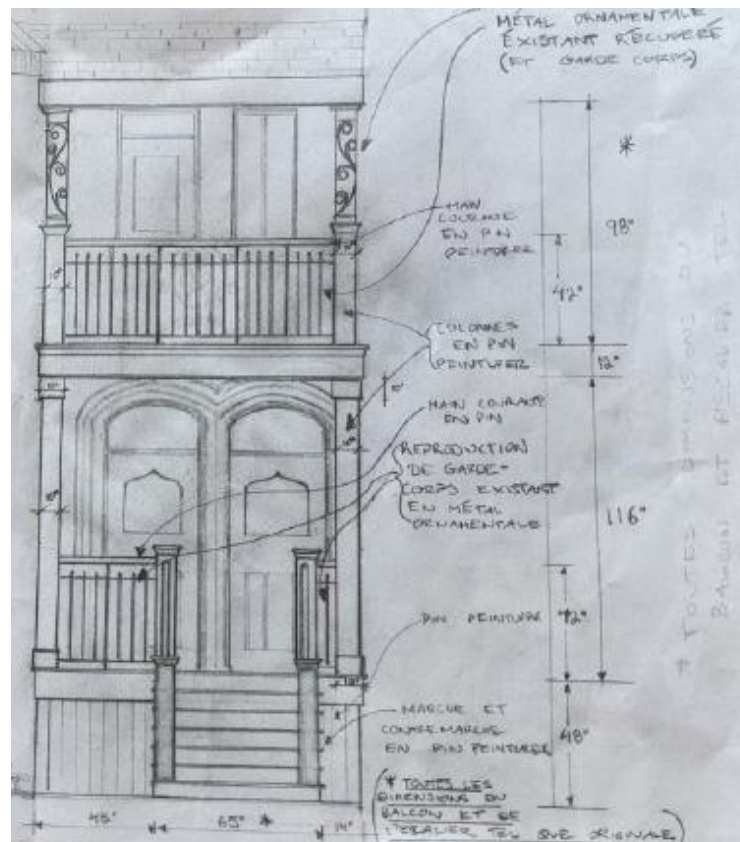
- District de Loyola;
- Grande unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1931**



Street View – oct. 2011







Garde-corps : acier noir

Colonnes, main courantes, escalier et balcon au rez-de-chaussée : Pin peint en gris

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet permet l'évolution des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	Les colonnes en pin sont compatibles avec le style architectural du bâtiment et contribuent à l'évolution du milieu bâti
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	Bonne intégration de la proposition sur le bâtiment existant.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	L'ajout de colonnes en pin s'intègre adéquatement à l'architecture du bâtiment.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Contribue à enrichir le patrimoine architectural du secteur



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 4242, avenue Old Orchard - #3003047037

01

CONTEXTE

Transformation de la saillie au rez-de-chaussée sur la façade avant :

- Déplacement de l'escalier sur le côté avant;
- Retrait de garde-corps sur le côté avant;
- Ajout de garde-corps sur la côté droit.

02

ANALYSE

Zone 534

Secteur significatif à normes C

Travaux non conformes à 105.1

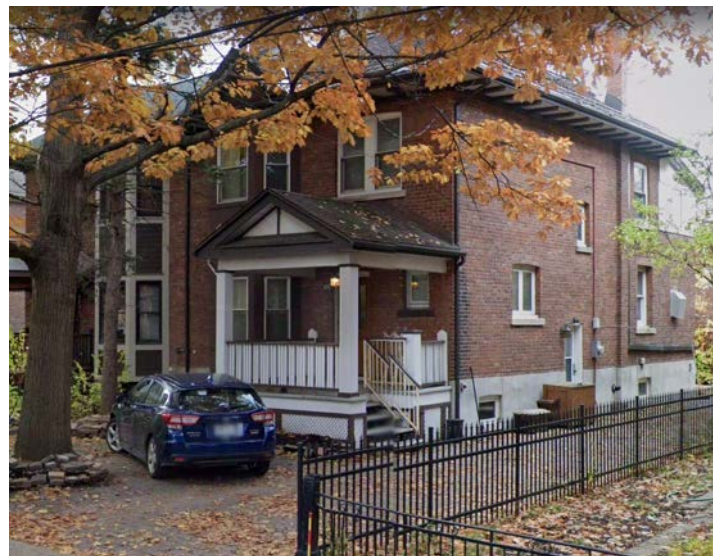
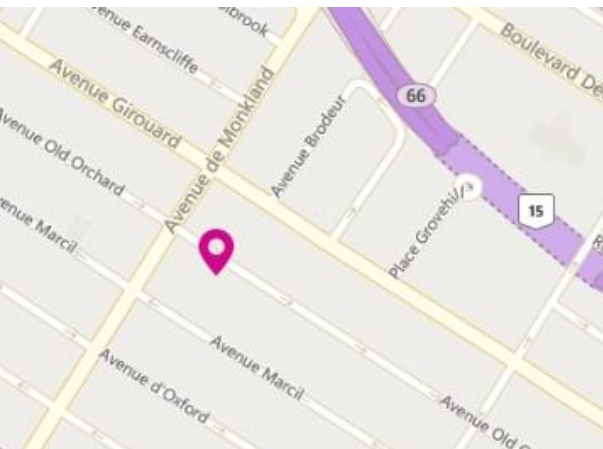
PIIA en vertu de 106

Critères selon 113, 114 et 668

03

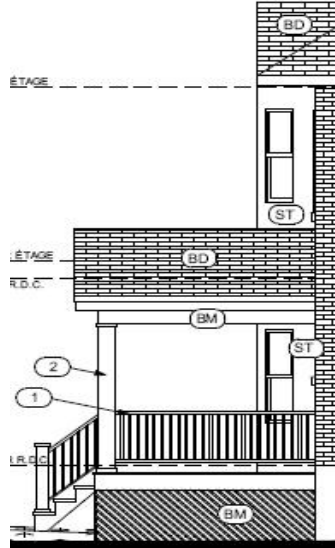
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Relative unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: 1915





Garde-corps, colonnes et escalier : bois marron

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Le voisin de gauche et ceux en face ont également un escalier face à leurs galeries. Les colonnes, les gardes corps et les revêtement en bois seront de couleur marron. La couleur foncée sera mieux intégré avec le bâtiment jumelé à gauche.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	Le déplacement de l'escalier en avant de la galerie permettra d'éviter le conflit avec le stationnement.
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	Contribution du bâtiment à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 4515, avenue Isabella - #3003040769

01

CONTEXTE

Abattage de quatre arbres en cour latérale et arrière.

02

ANALYSE

Zone 534

Secteur du Mont-Royal

PIIA en vertu de 345.2

Critères selon 345.2 et 668

03

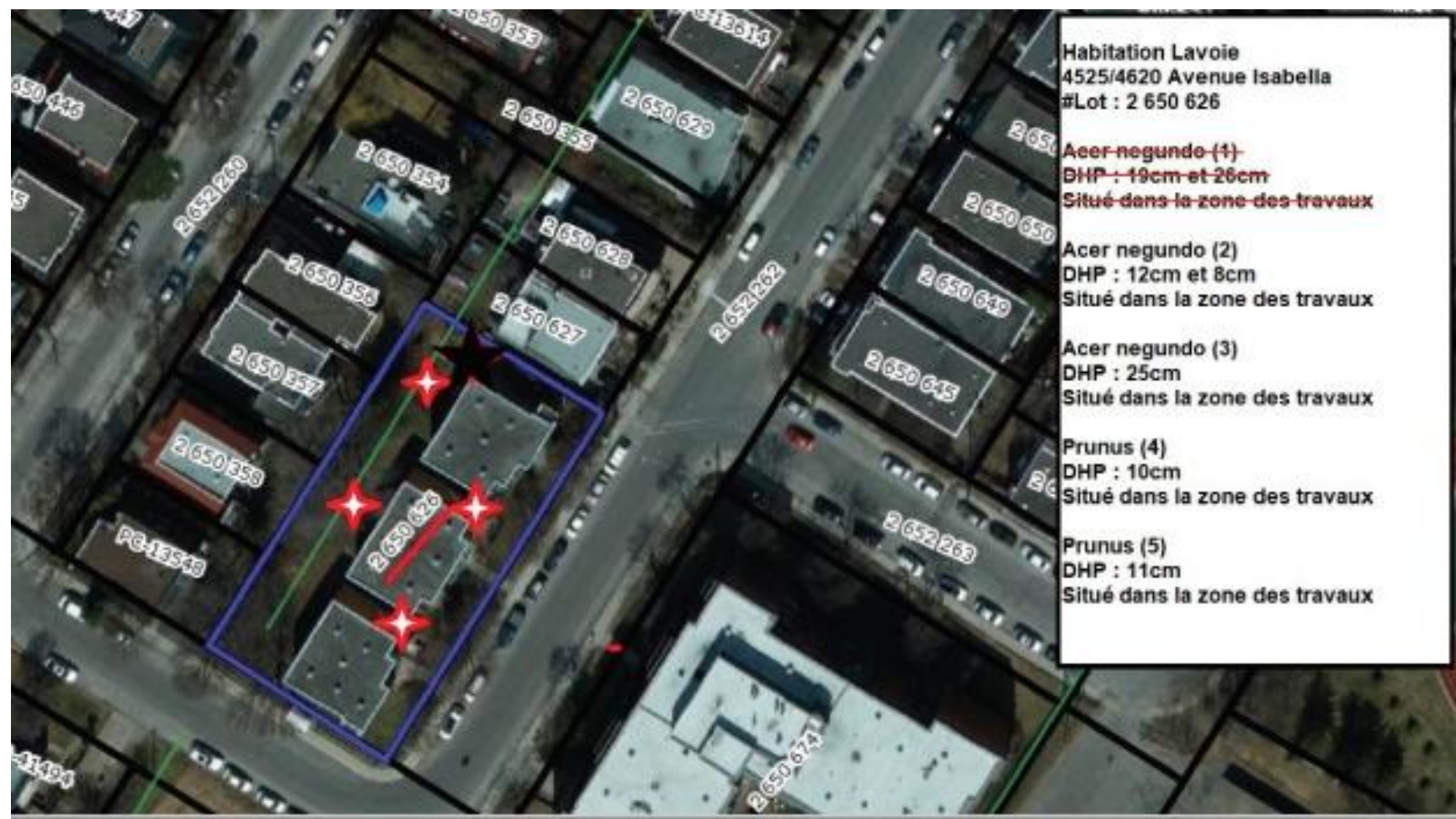
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Côte-des-Neiges;
- Arbres matures;
- 3 bâtiments multilogements isolés;
- Année de construction: 1991





Habitation Lavoie
4525/4620 Avenue Isabella
#Lot : 2 650 626

~~Acer negundo (1)~~
~~DHP : 19cm et 26cm~~
~~Situé dans la zone des travaux~~

Acer negundo (2)
DHP : 12cm et 8cm
Situé dans la zone des travaux

Acer negundo (3)
DHP : 25cm
Situé dans la zone des travaux

Prunus (4)
DHP : 10cm
Situé dans la zone des travaux

Prunus (5)
DHP : 11cm
Situé dans la zone des travaux



CONSULTATION /
EXPERTISE D'ARBRES1762, Boivert
Laval, QC, H7M 2K9
514-705-4492Client : _____
Adresse : 4515, Isabella
Téléphone : _____
Date de visite : 4/03/2021
Professionnel : G. Daigneault

No	Espèce	DHP	Diagnostic / Analyse	Travaux recommandés	Photos
1	Érable à giguère	33-72 cm	- arbre incliné vers voisin arrosé - couronne de l'arbre située à moins 2m du sol - branches en contact avec bâtiment - bonne santé - arbre situé à plus de 2.5m du bâtiment	Conservation ⑥ Élagage	
2	Érable à giguère *	14	- arbre entouré de matériaux/pierre - bonne santé - élagage récent - arbre situé à 65 cm du bâtiment - tronc appuyé sur mur soutènement - branches en contact avec terrasse 2 ^e étage	Abattage	

CROQUIS / PRÉCISION(S)

* Tronc mal positionné;
conflit inévitable et
élagage ≠ alternative

PLAN DE LOCALISATION

Voir plan annexé
à la demande.CONSULTATION /
EXPERTISE D'ARBRES1762, Boivert
Laval, QC, H7M 2K9
514-705-4492Client : _____
Adresse : 4515, Isabella
Téléphone : _____
Date de visite : 4/03/2021
Professionnel : G. Daigneault

No	Espèce	DHP	Diagnostic / Analyse	Travaux recommandés	Photos
3	Érable à giguère	23 cm	- arbre incliné à plus 20° - tronc appuyé sur clôture en mailles de chaîne (Prest); dommages à clôture et tronc déformé ↳ problématique - tronc appuyé sur mur soutènement - branches en contact bâtiment	Abattage	
4	Cérisier	10	- santé faible - moitié des branches intérieures par nodules noir (maladie) - dépassement > 30% ramure ↳ mortalité à venir d'ici 3 à 5 ans	Abattage 4 et 5	
5	Cérisier	12			



Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- Le projet contribue au maintien du couvert végétal puisque les arbres abattus seront remplacés.

Article		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	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
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;	OK	Les arbres abattus seront remplacés.
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;	N/A	Contribue au maintien du patrimoine naturel.

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;	N/A	
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;	N/A	
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;	N/A	
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;	OK	Le choix des arbres replantés est conformes à la réglementation.
345.2, al. 2	5°	les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;		

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;	N/A	
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.	OK	La couverture végétale sera conservée une fois que les arbres seront replantés.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

13 octobre 2021

PIIA - 2455, boulevard Édouard-Montpetit - #3003010294

01

CONTEXTE

Transformation des saillies sur la façade arrière :

- Modification à l'aspect des planchers des balcons.

Remplacement du revêtement de briques tel que l'existant sur les façades latérales.

02

ANALYSE

Zone 0637

Secteur du Mont-Royal

Site patrimonial du Mont-Royal

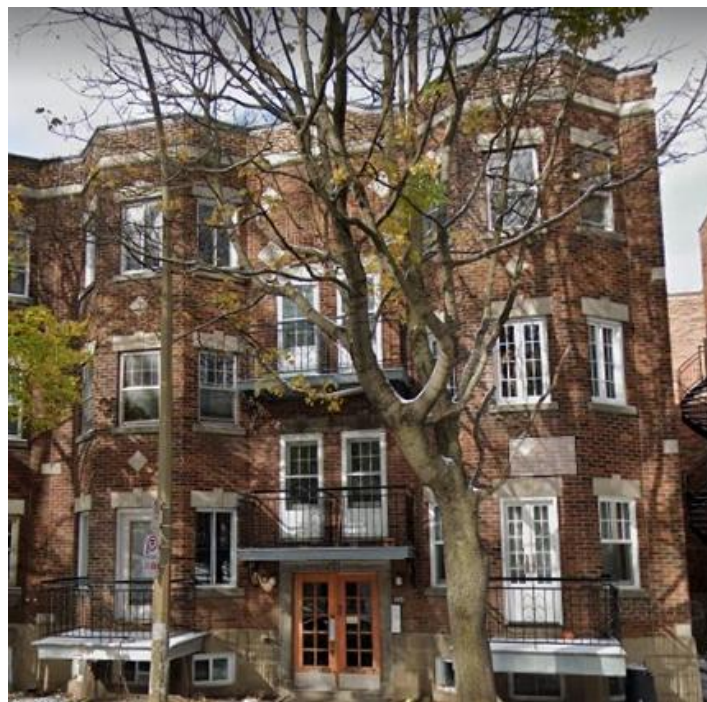
PIIA requis en vertu de 108.1 et 118.1

Critères selon 113, 118.1 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



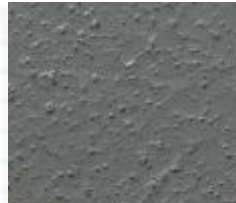
- District de Côte-des-Neiges;
- Grande unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Sixplex jumelé;
- Année de construction: **1929**





Plancher de fibre de verre modèle: #200 ,couleur gris # 15

Emplacement: 3ème étages section gauche et droite



Plancher de fibre de verre modèle: #200 couleur gris #15

Emplacement: 1er étage section de droite



Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Le projet contribue à la mise en valeur du patrimoine architectural et à l'enrichissement du milieu bâti;
- L'approbation en vertu de la LPC fut délivrée le 16 septembre 2021.

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	Le revêtement de brique et les planchers de balcon proposés permettent de conserver l'aspect d'origine du bâtiment et sont compatibles avec le style architectural du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	Excellente intégration de la proposition sur le bâtiment existant.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Les travaux sont conformes aux orientations, objectifs et politiques municipales;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble; Homogénéité avec l'environnement immédiat.
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	

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;	OK	Les changements proposés permettent de conserver le caractère du parement et des saillies.
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;	OK	
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;	OK	Les planchers en fibre de verre sont équivalent en terme de qualité aux planchers existants en bois.
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 ;	OK	Le revêtement de brique proposé conserve son aspect d'origine. Le revêtement des balcons ne fait pas parti des éléments qui représentent l'unité de paysage.
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;	N/A	
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;	N/A	