



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

**PIIA (enseigne)- 5291, avenue De Courtrai -
#3002416674**

01 CONTEXTE

Demande d'autorisation pour l'installation de 2 enseignes annonçant le nom d'un commerce (Café Starbucks) situé au 5291, avenue De Courtrai.

Dossier relatif à la demande de permis 3002416674.

02 ANALYSE

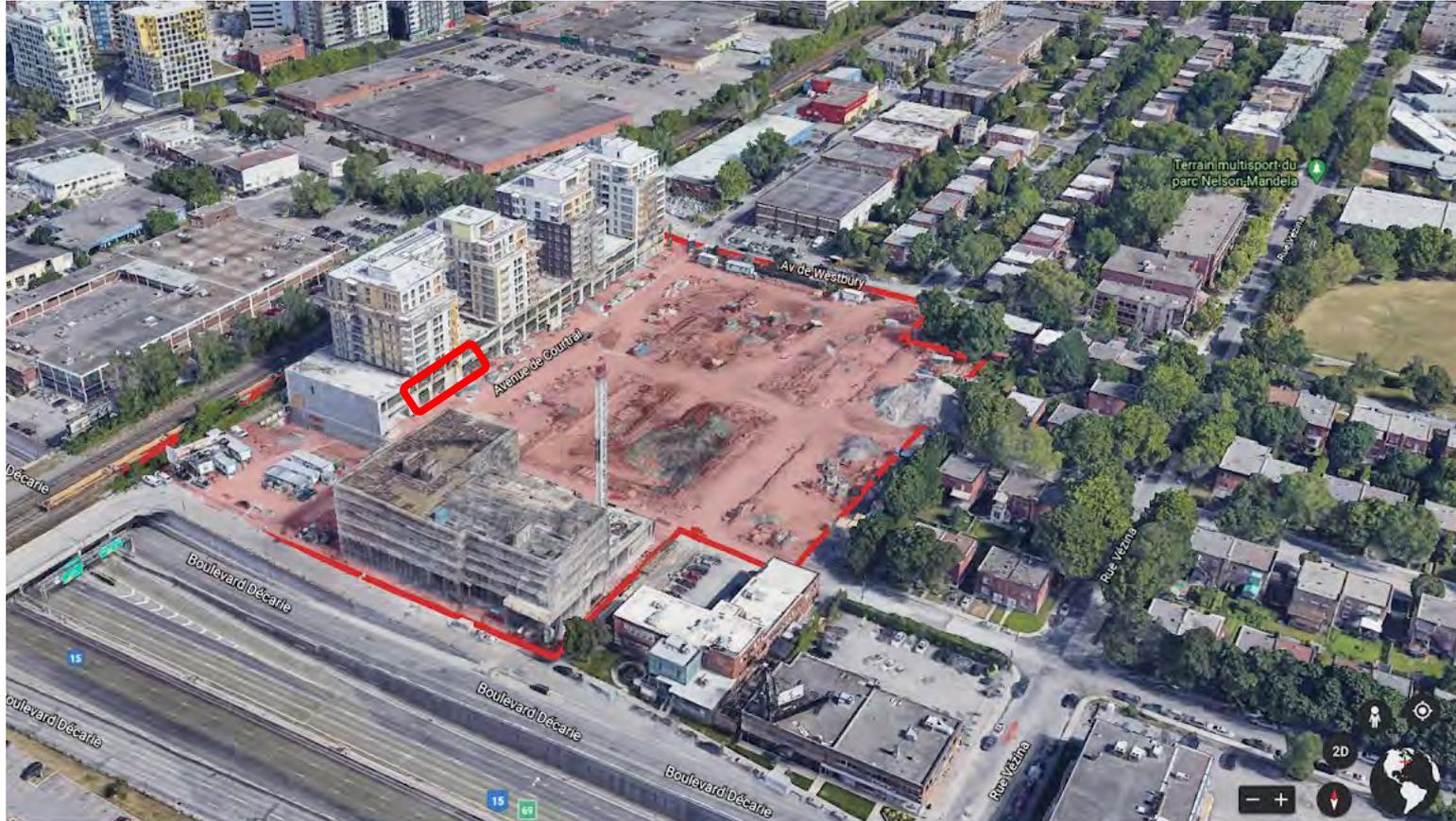
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 50 de la résolution de projet particulier PP-95 (Résolution CA17 170049).

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

Projet Westbury - Développement Armstrong



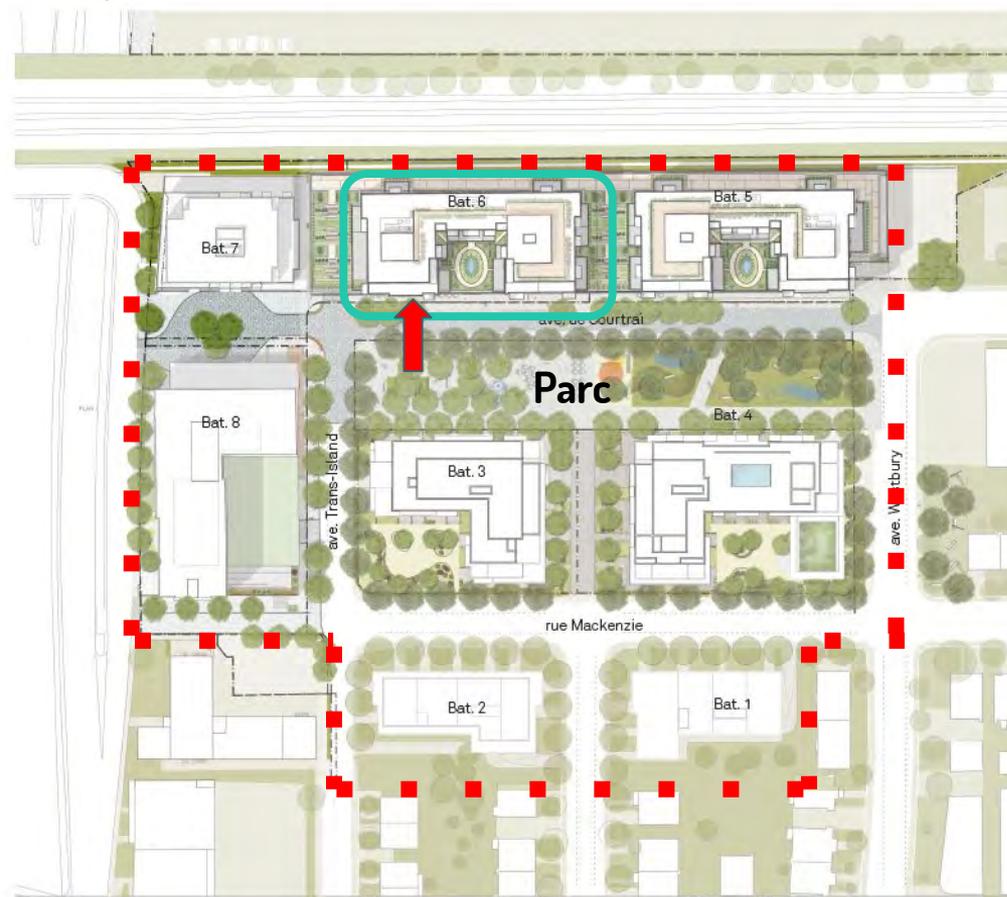


Projet Westbury - Développement Armstrong

Projet particulier 95

Février 2016

Bâtiments 1 et 2	Plans en élaboration	Résidentiel (volet social)
Bâtiments 3 et 4	En construction	Résidentiel
Bâtiments 5 et 6	Construits	Résidentiel, bureaux et commerce
Bâtiment 7	Projeté	À déterminer
Bâtiment 8	En construction	Hôtel



5291, avenue de Courtrai

Bâtiment résidentiel et commercial de 10 étages

RDC et 2e étages - Commerces et bureaux

3e à 10e étages - Résidentiel



5291, avenue De Courtrai

CCU - 14 février 2018 (Révision architecturale pour permis de construire)

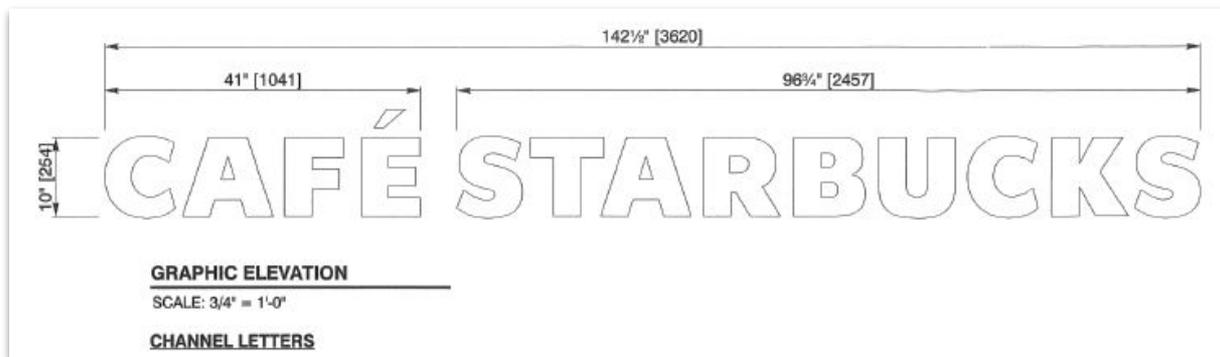


Commerce 3

Affichage en lettres métalliques détachées lumineuses (LED)	0.9 m x 3.7 m	-	3.3 m ²	4.92 m ²	0.5 m x 10 m soit
Petite plaque publicitaire en saillies	0.9 m x 0.9 m (x2 cotés)	1	1.62 m ²		5 m ²

Enseignes proposées

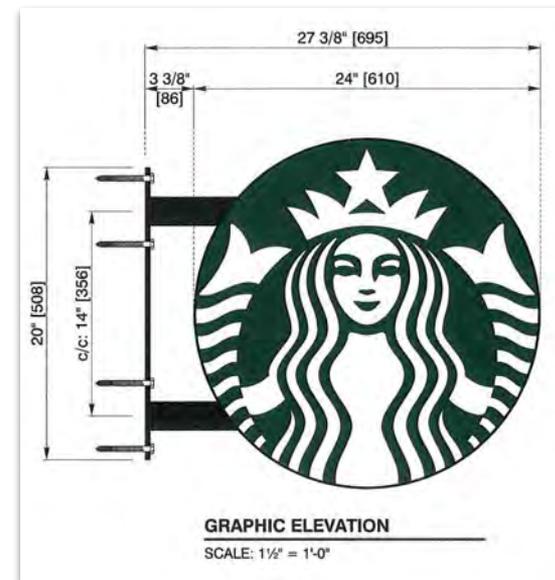
Enseigne # 1 : à plat sur mur



Taille globale : 3,6 mètres X 25 cm

Enseigne #2 :

En saillie



Taille : 70 cm X 50 cm

Perspectives des enseignes proposées



Analyse des critères applicables

2416574		5291 avenue de Courral		SS-B	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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les enseignes proposées respectent les règles énoncées pour le bâtiment 5-6 dans les dispositions établies pour le PP-95 - Projet Westbury.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les enseignes proposées s'intègrent harmonieusement à la façade, aux couleurs et aux matériaux du bâtiment.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Sobres dans leur taille et leur apparence, les enseignes n'auront pas d'impact sur l'espace public.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les enseignes proposées s'intègrent bien à la façade, correspondent aux besoins du commerce et contribuent à signifier clairement 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 (résolution CA17 170049) et formule un avis favorable au projet.

- Considérant que les enseignes proposées s'intègrent adéquatement à l'architecture du bâtiment;
- Considérant que l'échelle et la signature graphique utilisées sont appropriées au contexte;
- Considérant que les proportions des panneaux 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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

DM- 5713, chemin de la Côte-des-Neiges - #3002520894

01

CONTEXTE

Objet du dossier - Étudier une demande de dérogation mineure pour autoriser une construction hors-toit dont le recul par rapport à la façade est inférieur à 1.5 fois sa hauteur (article 21.1) LE recul proposé est de 6.83 m au lieu 7.5 m

02

ANALYSE

Règlement sur les dérogation mineures conditions énuméré à l'article 3

03

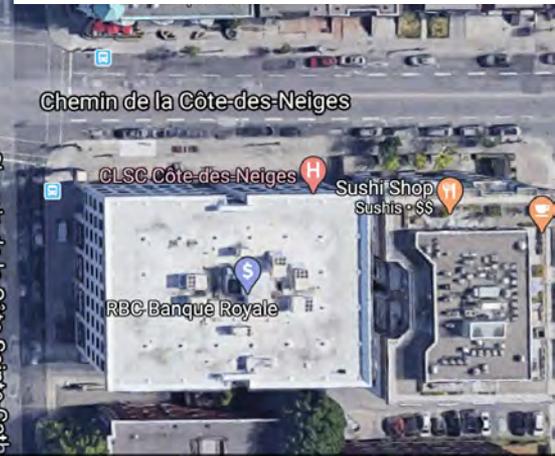
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

Étudier une demande **dérogation mineure** pour autoriser une construction hor toit dont le recul par rapport à la façade est inférieur à 1.5 fois sa hauteur (6.83 m au lieu de 7.5 m). Nouvelle construction autorisée en vertu du PP-112



PIIA approuvé (CA20 170179)



CCU 18 novembre 2020

Étudier, en révision architecturale (PIIA), une demande pour autoriser les nouveaux plans pour la construction hors toit (appentis d'ascenseur) autorisée par la résolution CA20 170179.

Recommandation du CCU

Le comité recommande de refuser la nouvelle proposition et de maintenir la surhauteur de la construction hors toit afin de permettre à l'ascenseur de desservir la terrasse qui sera aménagée sur le toit.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ



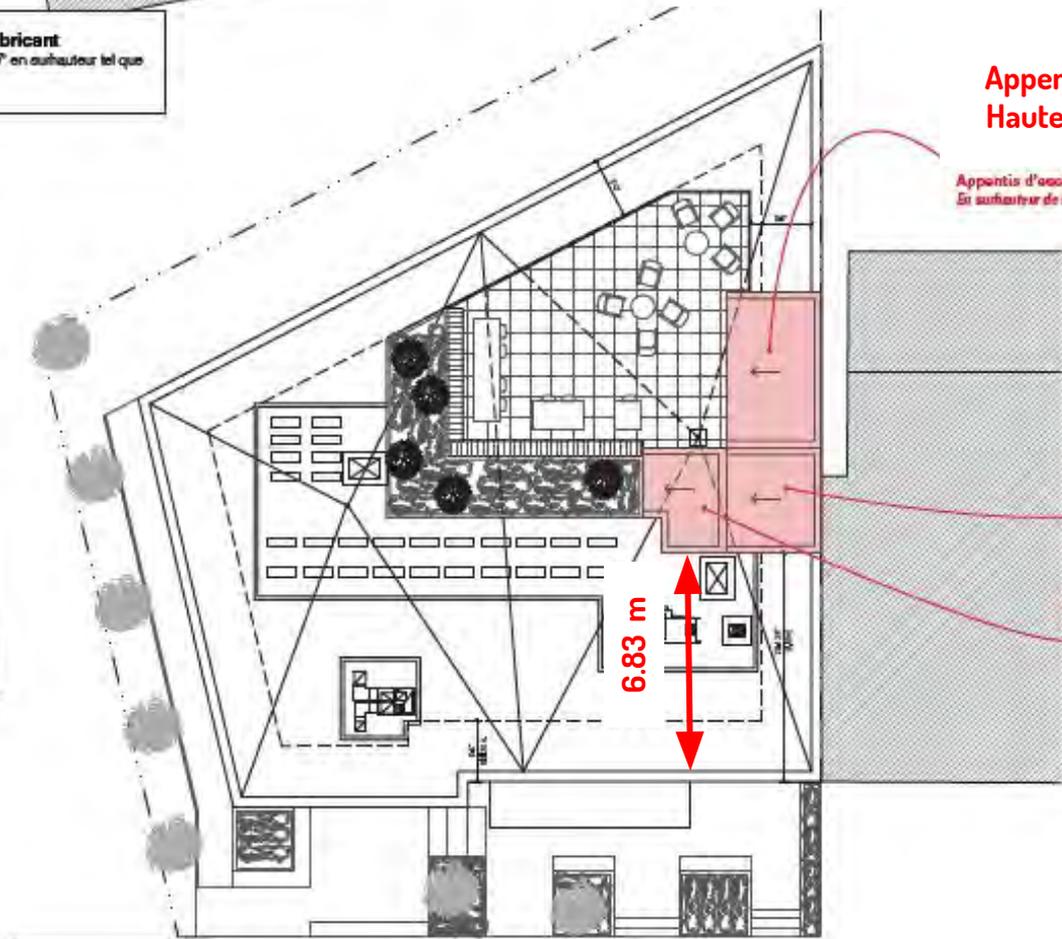
Vue avant à partir de Côte-des-neiges



Vue latérale à partir de Côte-des-neiges

Une dérogation mineure est nécessaire pour réaliser cette option

Option révisée avec hauteur du fabricant
Appentis d'ascenseur allant jusqu'à ± 17' en hauteur tel que spécifié par le fabricant



Appentis d'escalier
Hauteur 9'9" (3 m)

Appentis d'escalier
En hauteur de 9'-9" (3.0m)

Appentis d'ascenseur
Hauteur ± 17" (± 5.0 m)

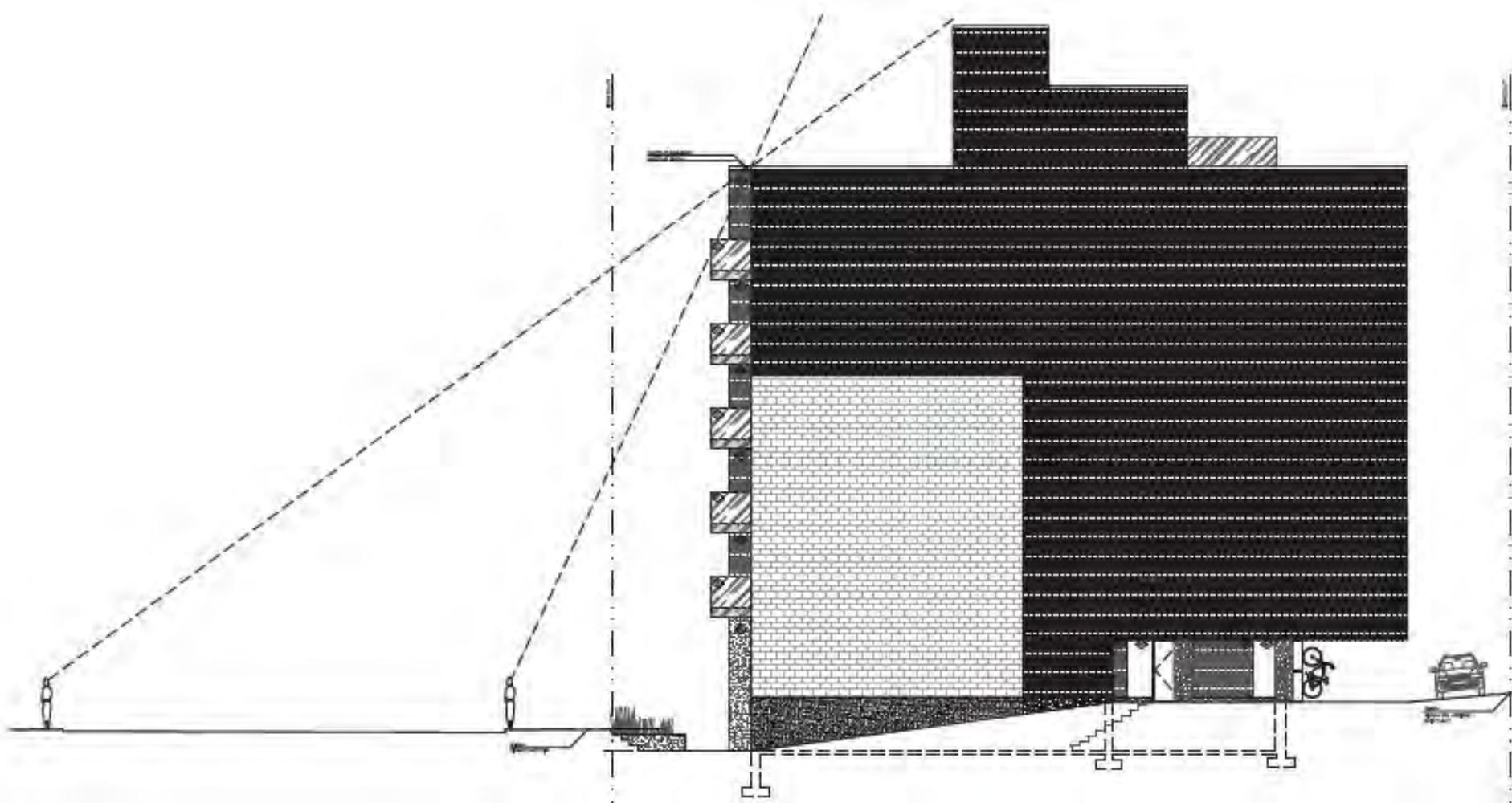
Appentis d'ascenseur menant à la terrasse
En hauteur de ± 17'-0" (± 5.0m)

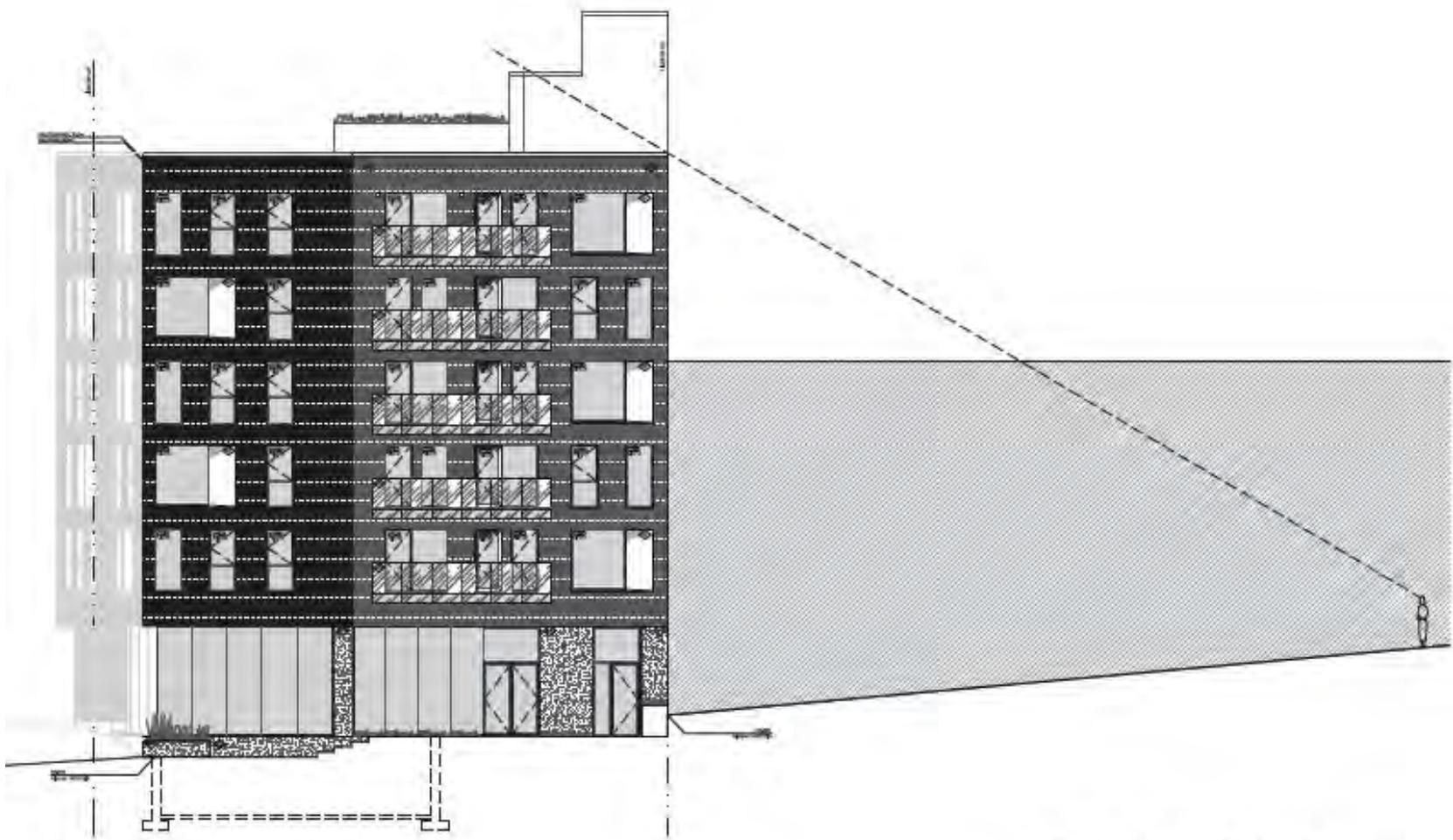
Vestibule pour ascenseur
En hauteur de 9'-9" (3.0m)

Appentis du vestibule
Hauteur 11'2" (3.4 m)

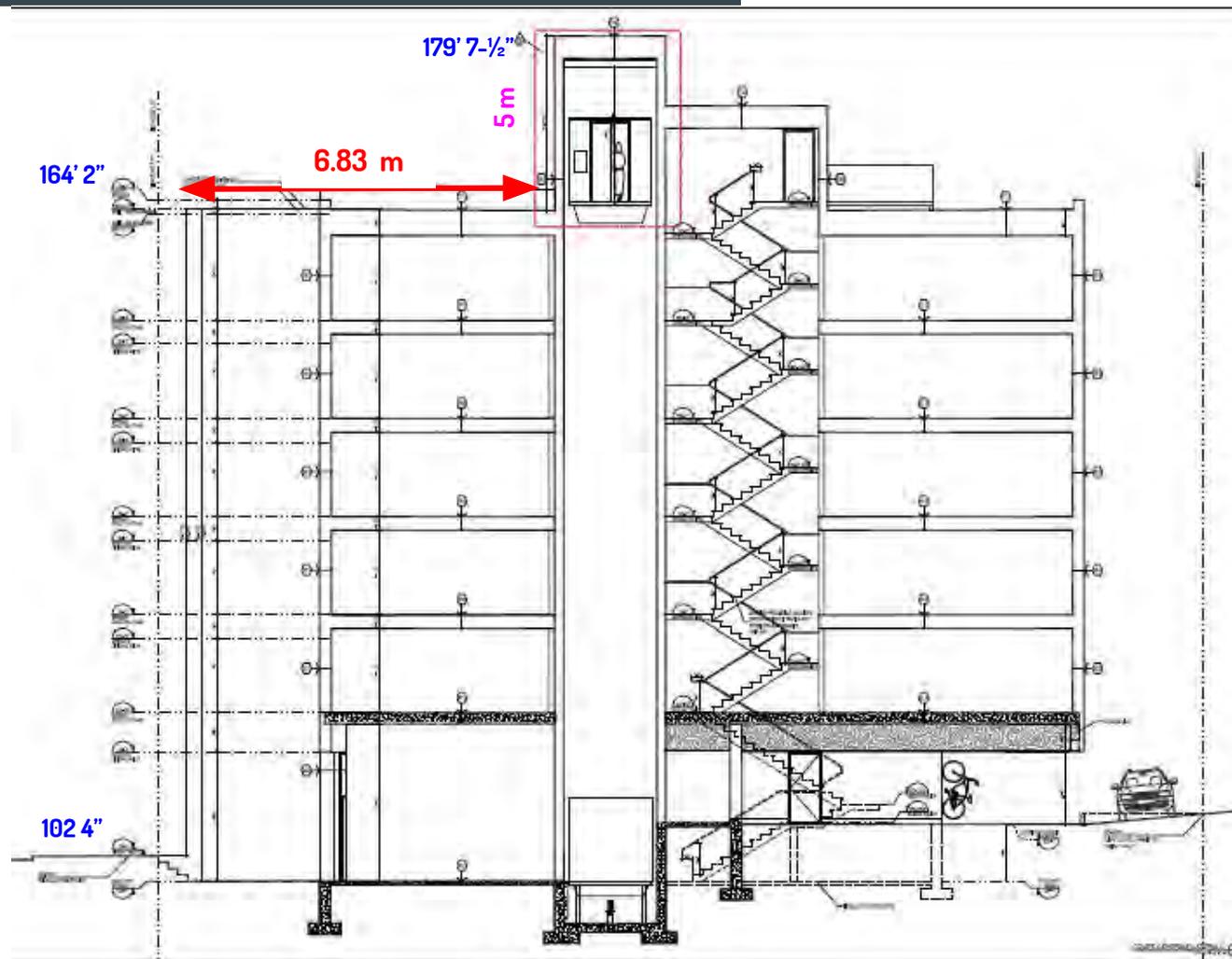
6.83 m

Règlement 01-276 - art. 21.1
Recul de 1.5 X la hauteur de la construction H.T.
5 m X 1.5 = 7.5 m > 6.83 m





Cône de vision à partir de Côte-Sainte-Catherine



Règlement 01-276 - art. 21.1
Recul de 1.5 X la hauteur de la
construction H.T.
 $5 \text{ m} \times 1.5 = 7.5 \text{ m} > 6.83 \text{ m}$



Vue latérale sans séparation entre bâtiment et appentis



Vue latérale avec séparation entre bâtiment et appentis

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	L'application de la réglementation et l'exigence de maintenir l'accessibilité universelle au toit sont incompatibles et ne permettent pas au requérant de respecter les dispositions réglementaires
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 propriétaire 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

- Considérant que le projet original a été modifié, notamment, pour répondre aux conditions demandées par le CCU et rendre la terrasse universellement accessible;
- Considérant qu'une dérogation mineure serait nécessaire pour permettre que la terrasse au toit soit universellement accessible;
- Considérant que la demande rencontre les conditions pour autoriser une dérogation mineure;

Après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** à la demande dérogation mineure.

Option 2
Recommandation CCU
L'appentis doit respecter
les spécifications du
fabricant



Vue avant à partir de Côte-des-neiges



Vue latérale à partir de Côte-des-neiges

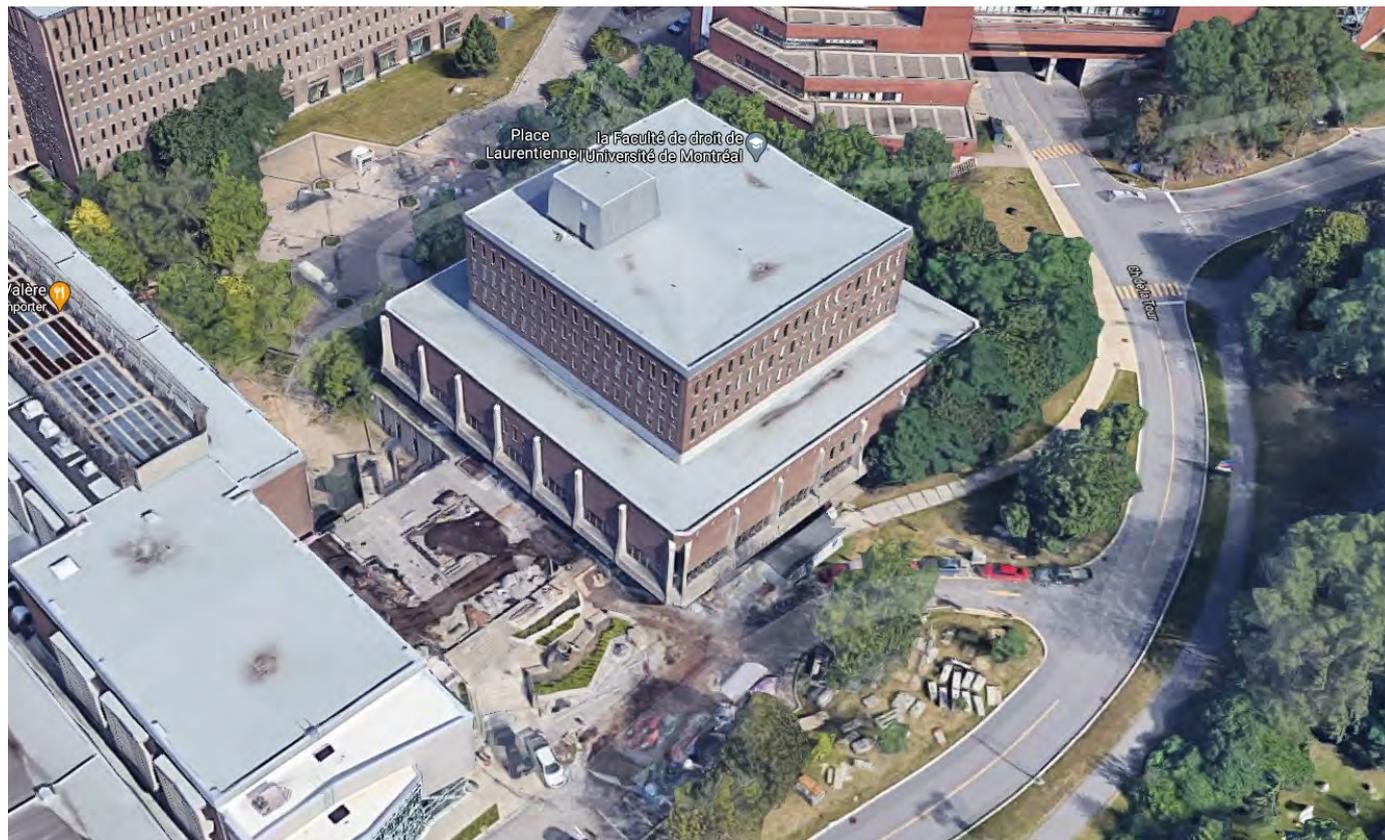
Option 3
Nouvelle proposition



Vue avant à partir de Côte-des-neiges



Vue latérale à partir de Côte-des-neiges



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3101, chemin de la TOUR # 3002271995

10 décembre 2020

01

CONTEXTE

PAVILLON MAXIMILIEN-CARON - 532A

3101, CHEMIN DE LA TOUR

PROJET DE RÉFECTION DU TOIT - BASSIN 001:

- RÉFECTION PARTIEL DU TOIT-TERRASSE ET DES AMÉNAGEMENTS;
- CONSTRUCTION HORS TOIT;

02

ANALYSE

SECTEUR ET SITE PATRIMONIAL DU MONT-ROYAL

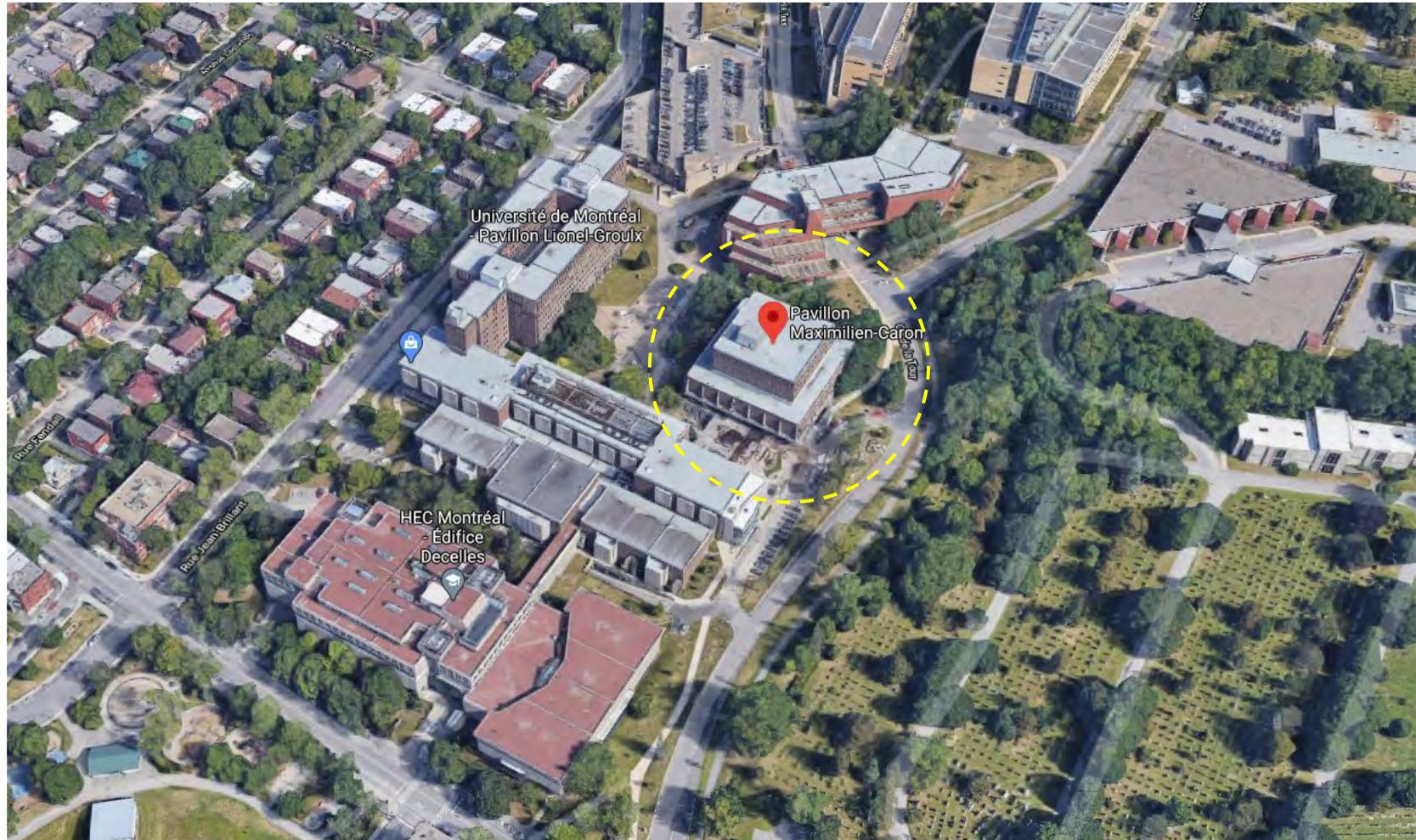
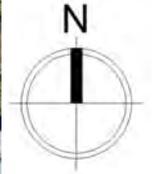
GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

- AGRANDISSEMENT ASSUJETTI AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 118.1;
- AUTORISATION REQUISE EN VERTU DE LA LPC;

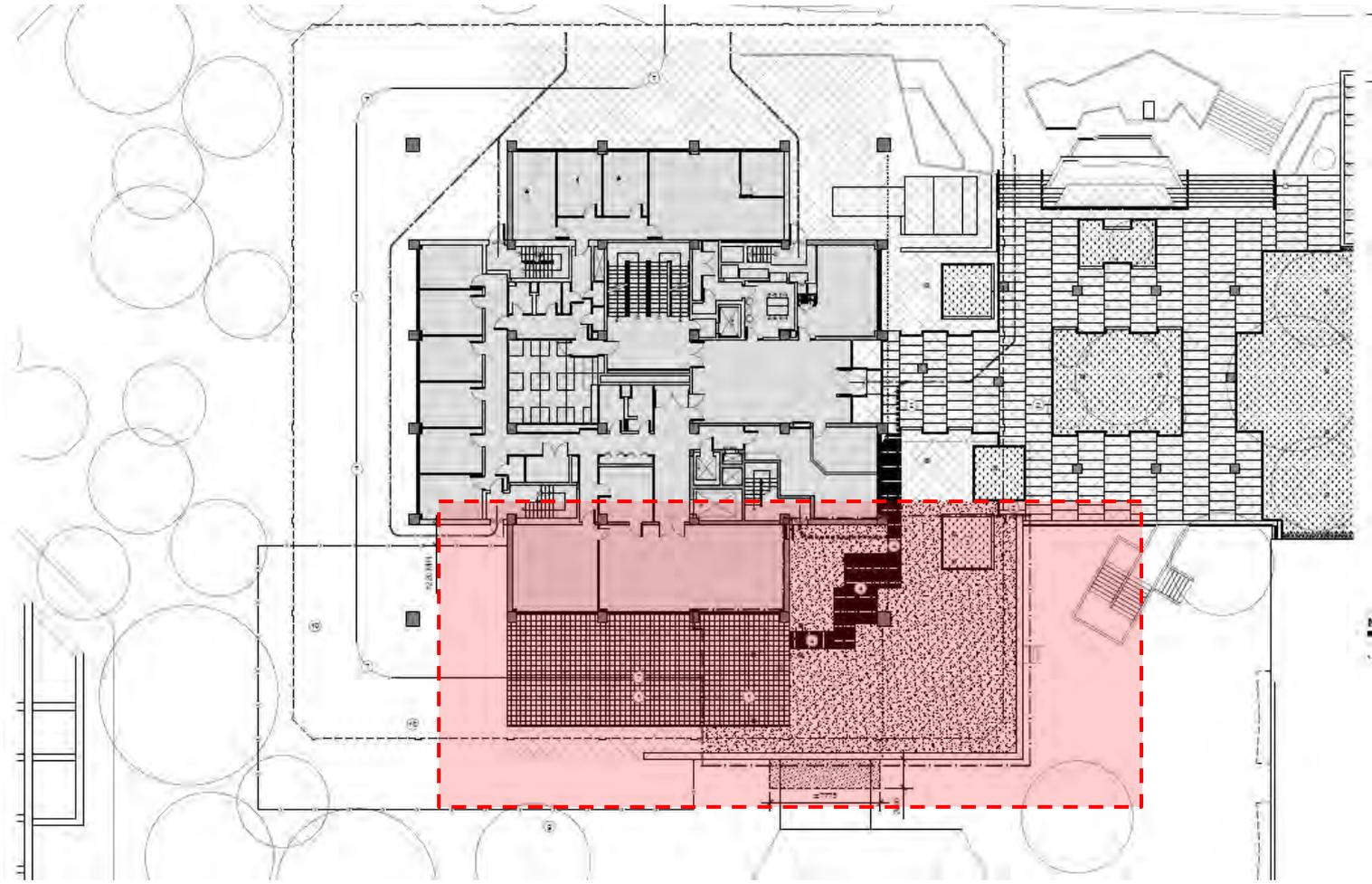
03

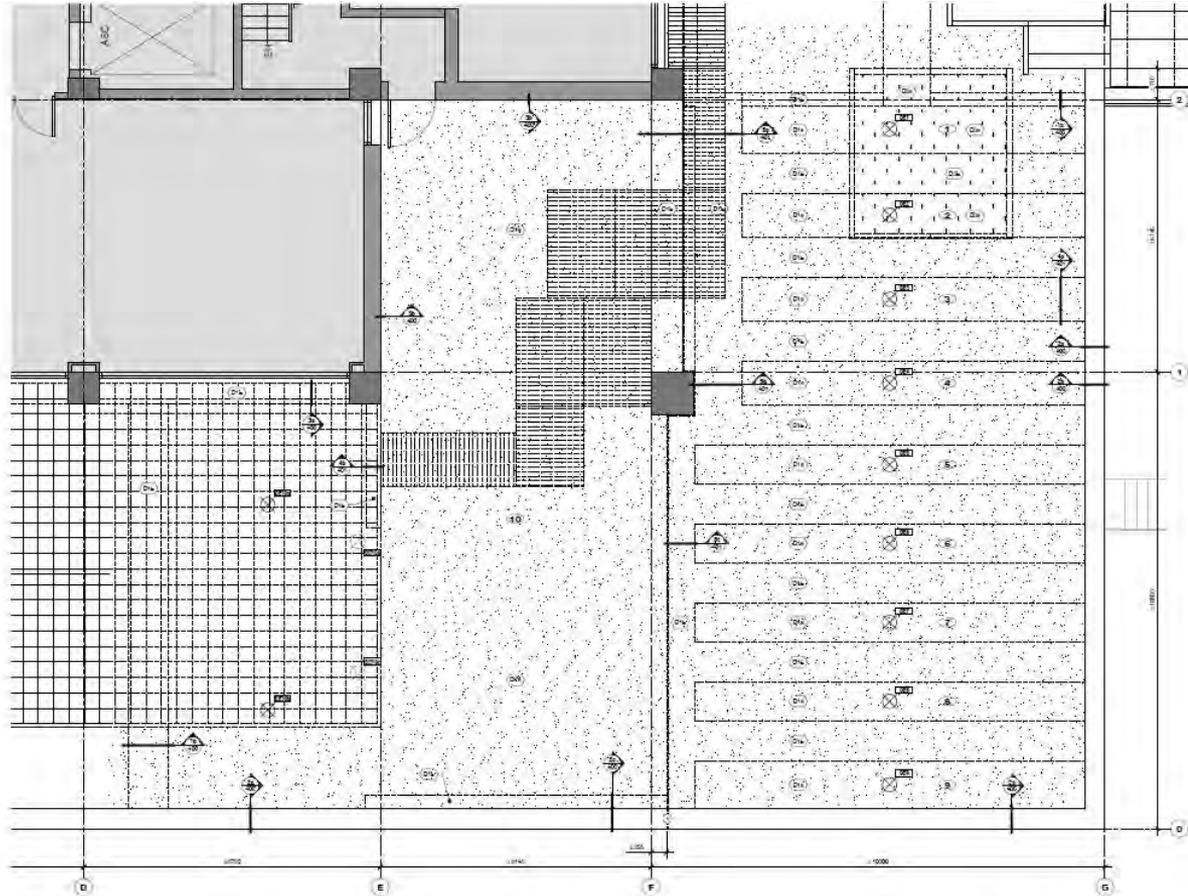
RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE

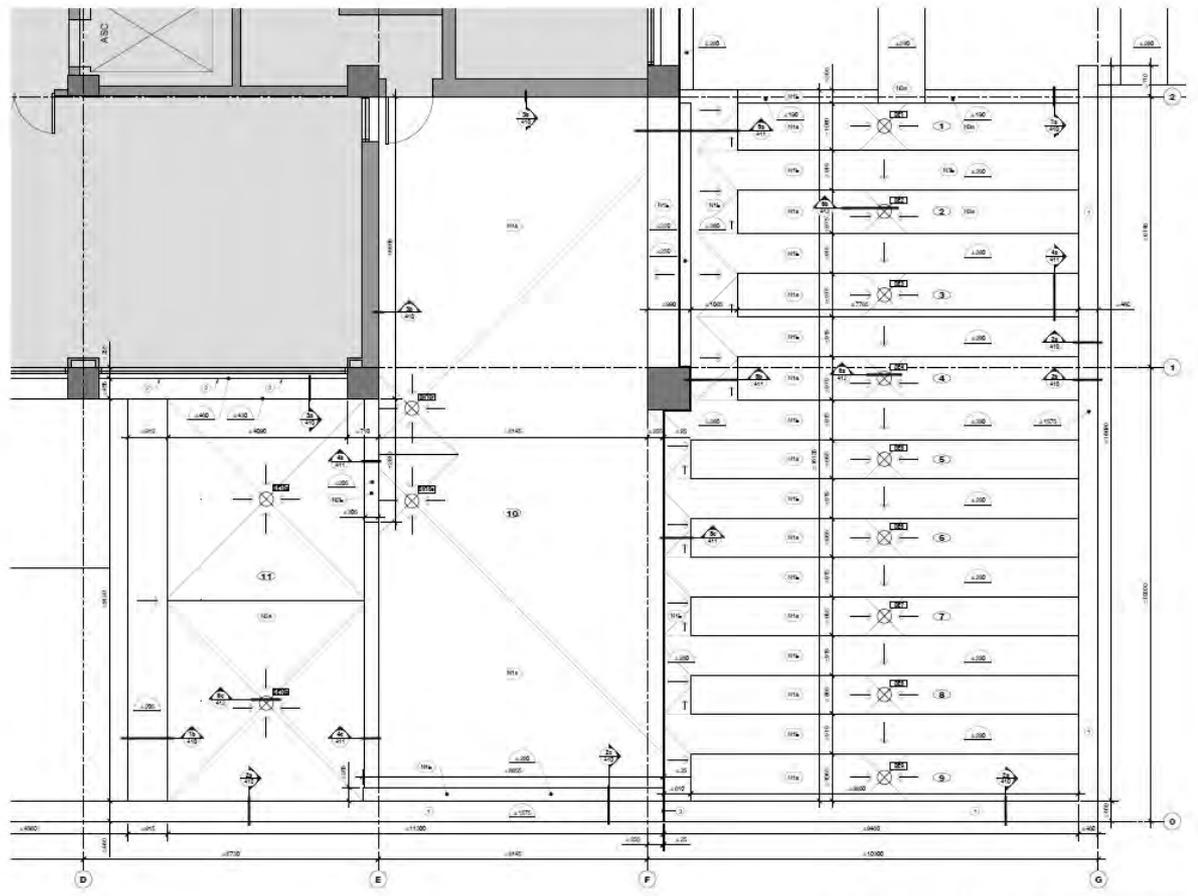




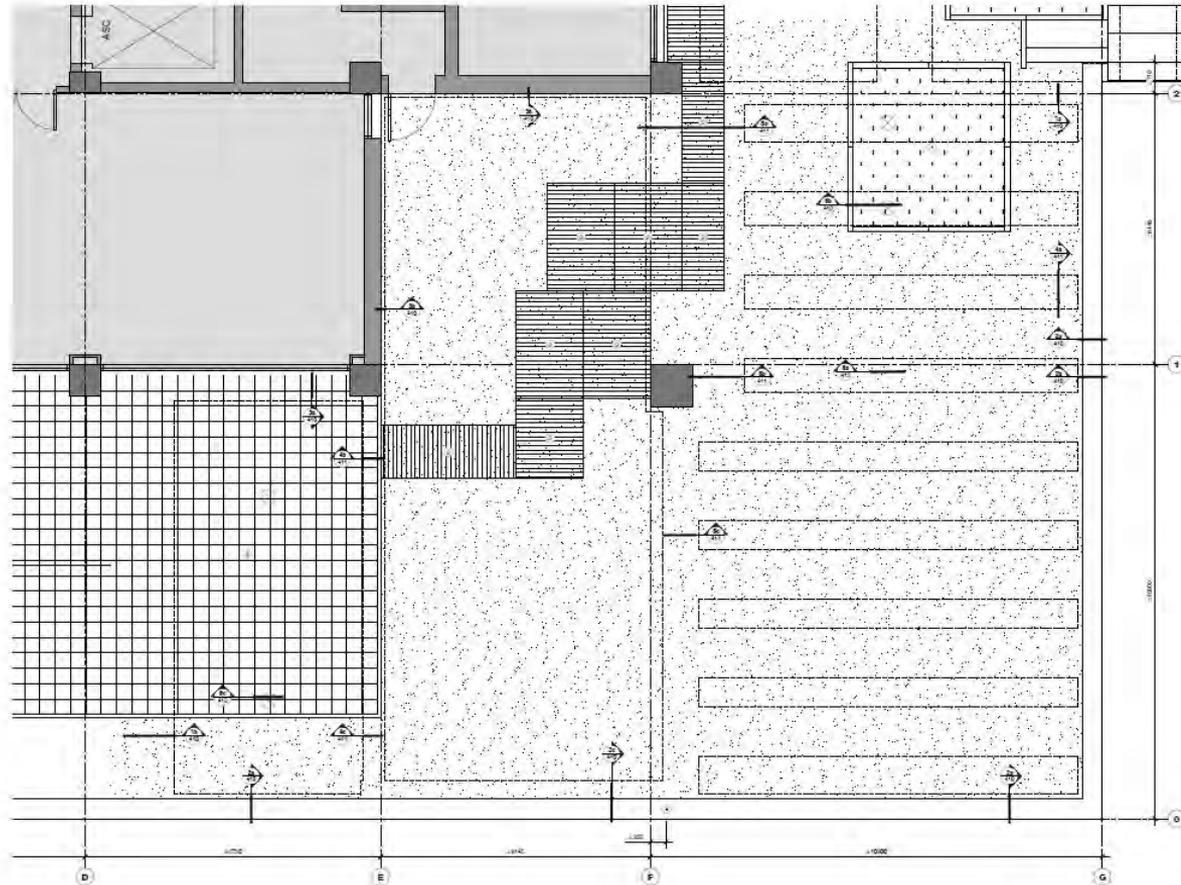




NIVEAU TERRASSE
 PLAN DE L'EXISTANT-DÉMOLITION



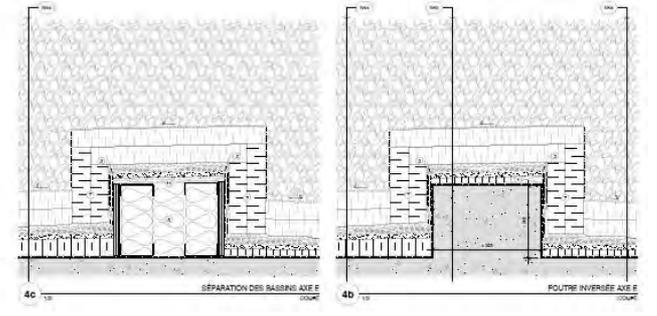
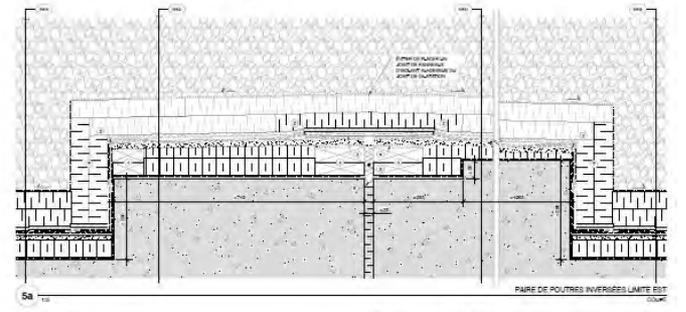
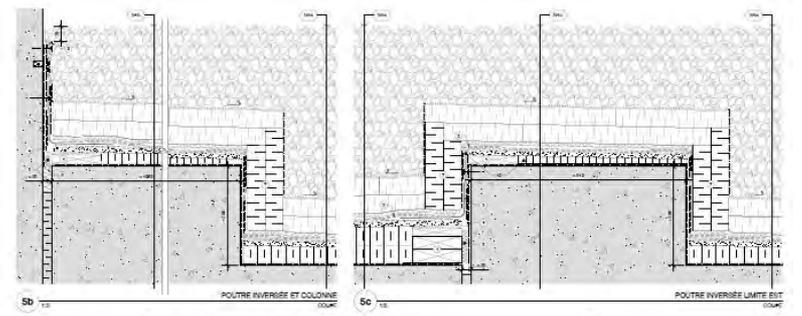
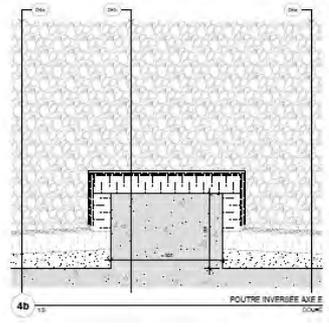
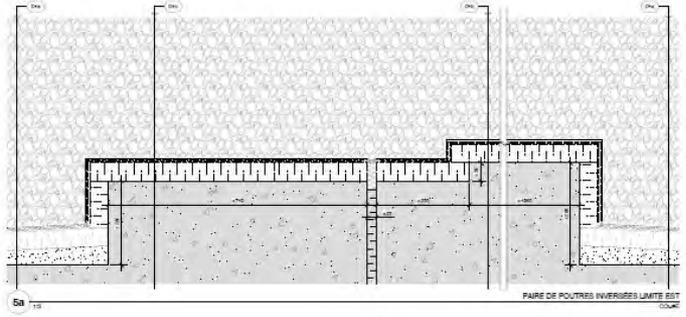
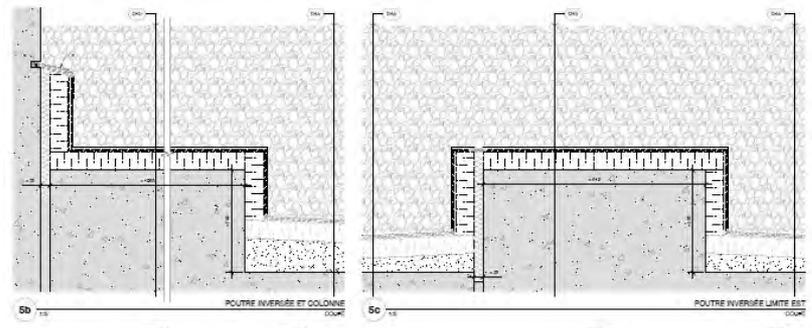
NIVEAU STRUCTURE ET ÉTANCHÉITÉ
PLAN DE DE CONSTRUCTION



**NIVEAU TERRASSE
PLAN DE DE CONSTRUCTION**



NIVEAU 2
PLAN DE CONSTRUCTION



2271995 3101 chemin de la TOUR		AH-2	TRANSFORMATION - SECTEUR MONT ROYAL- TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1	
référence critère	#	Critère	Évaluation	Remarques
118.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et leur caractère d'origine;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux visent à réparer les infiltrations d'eau provenant du toit-terrasse et attribuables à des vices de construction, par l'amélioration de l'étanchéité et de l'isolation des bassins.
118.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	<input checked="" type="checkbox"/>	La forme et l'apparence d'origine des aménagements seront reproduit intégralement.
118.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les modifications ne sont apportées qu'au niveau du détail architectural du toit-terrasse, et ne sont pas visibles.
118.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage;	<input checked="" type="checkbox"/>	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les aménagements du toit seront reproduits tels que l'existant.
118.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont Royal;	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	L'approbation est requise en vertu de la LPC.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les aménagements du toit seront reproduits tels que l'existant.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	<input checked="" type="checkbox"/>	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux assurent le maintien et la pérennité de l'institution.

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 par.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** pour les raisons suivantes:

- Les modifications ne sont apportées qu'au niveau du détail architectural du toit-terrasse sous le remblai;
- La forme et l'apparence d'origine des aménagements seront reproduits intégralement;
- Les travaux assurent le maintien et la pérennité du bâtiment et de l'institution;

CD
NDG

attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3485, avenue KING EDWARD # 3002032734

10 décembre 2020

01

CONTEXTE

3485, avenue KING EDWARD

PROJET D'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT UNIFAMILIAL

02

ANALYSE

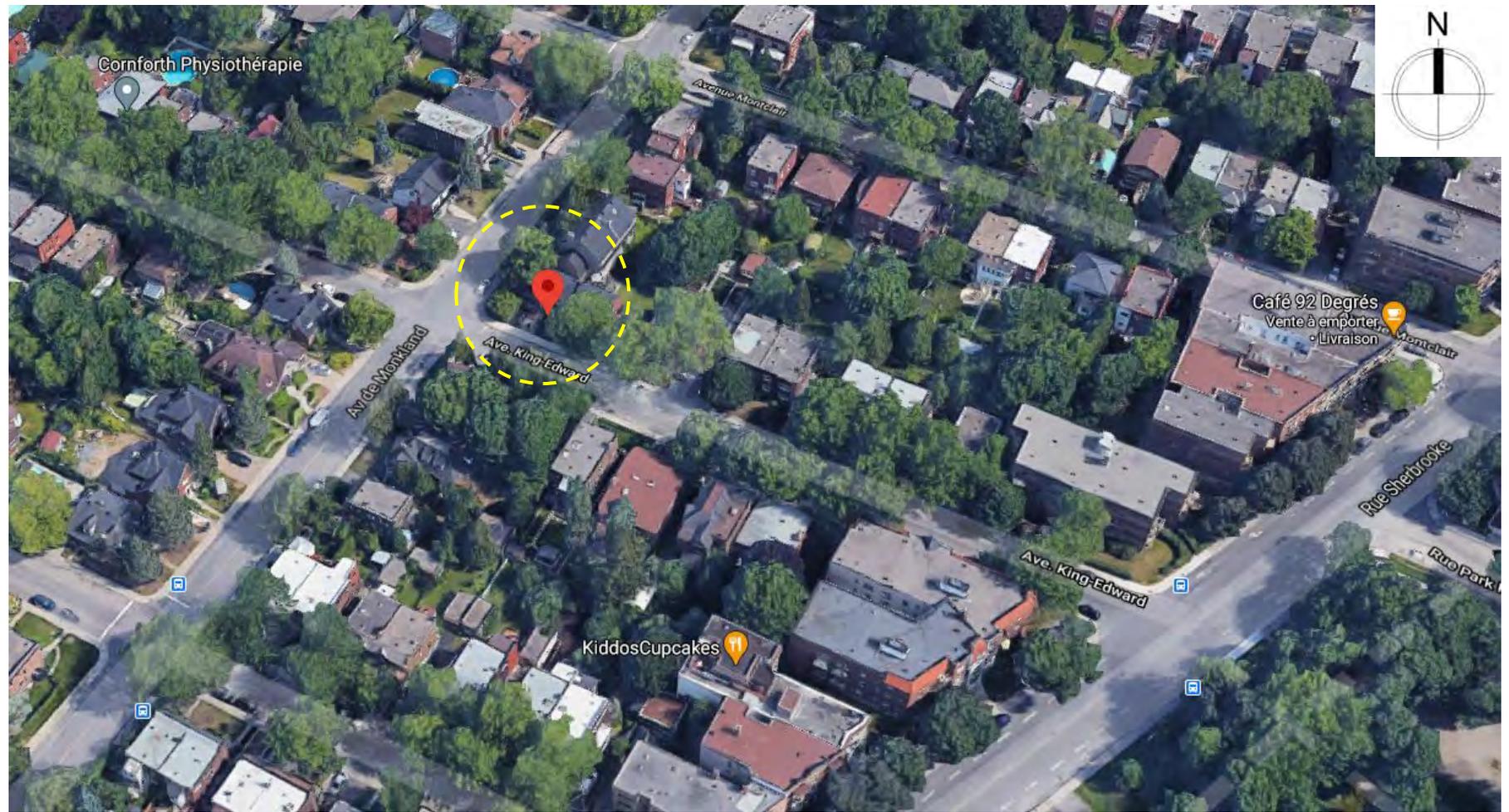
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

- AGRANDISSEMENT DE PLUS DU TIERS DE LA SUPERFICIE EXISTANTE ASSUJETTI AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 45.2;
- % DE MAÇONNERIE NON CONFORME À L'ART. 88;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE AVEC CONDITION

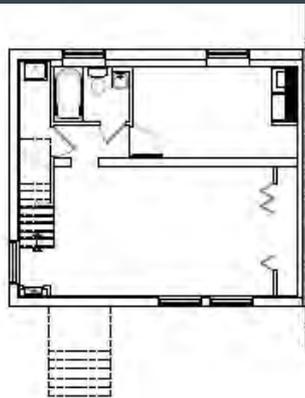




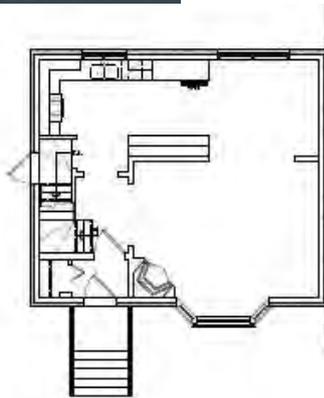




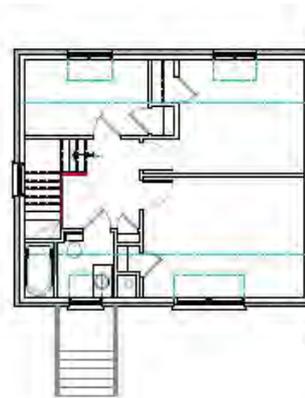




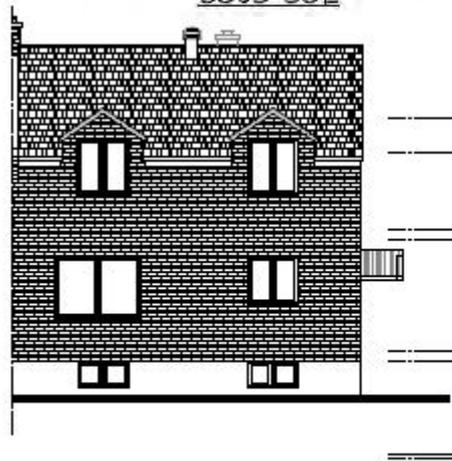
SOUS-SOL



REZ-DE-CHAUSSEE



ETAGE



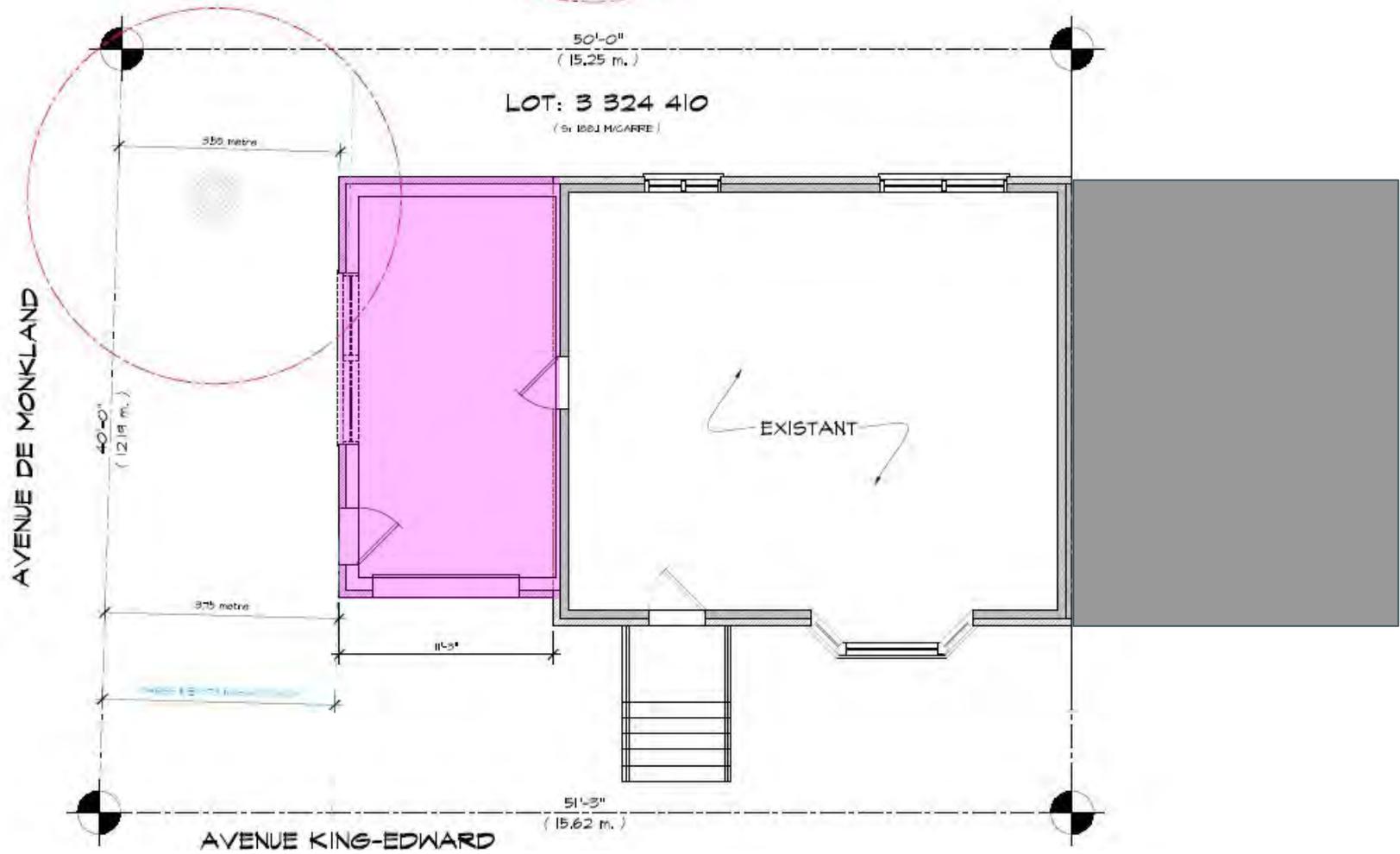
ELEVATION ARRIERE

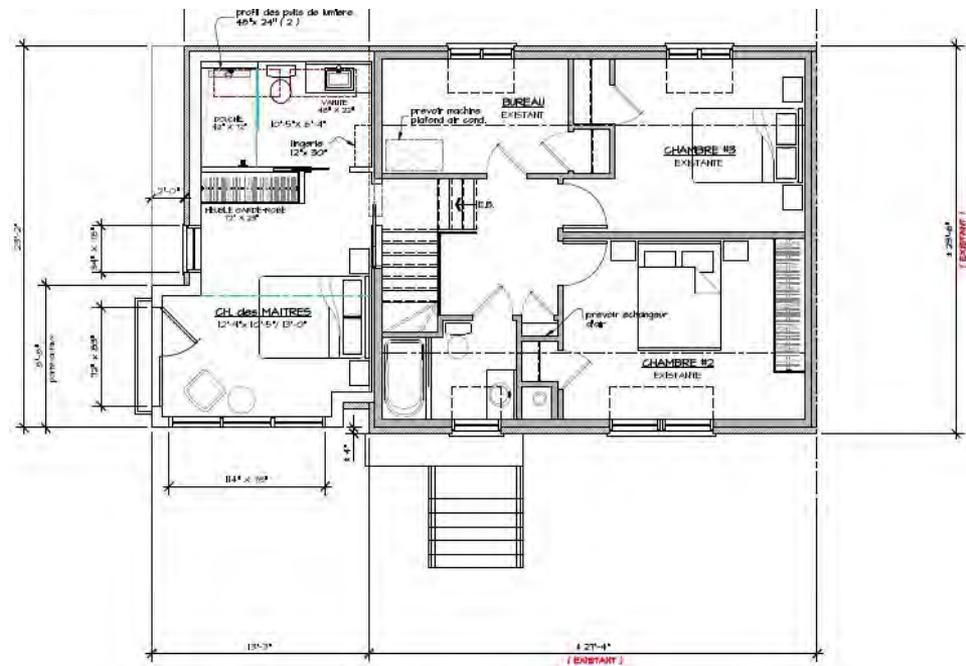
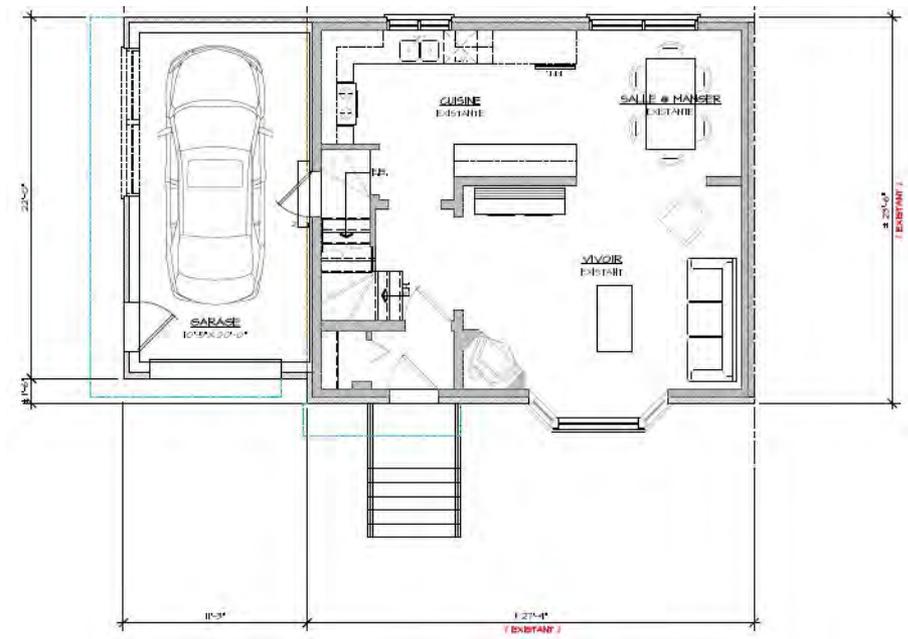


ELEVATION GAUCHE



ELEVATION AVANT





Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir le projet et d'apporter les modifications suivantes :

- Simplifier la composition architecturale sur l'ensemble de l'agrandissement projeté;
- Revoir l'intégration du volume de l'étage sur la toiture à versants;
- Remplacer la porte coulissante de l'étage par une fenestration qui s'apparente à celle de la façade principale.





REVÊTEMENT DE BRIQUE
Composition: 25% C.C.
Rendu: 75% Béton / 25% Mortier



REVÊTEMENT DE BRIQUE
Composition: 25% C.C.
Rendu: 75% Béton / 25% Mortier



Glen-Gery

900 Red Matt

Product information:

(Dimension) 190 x 90 x 38 mm
 Type: Standard
 Color: Red
 Style: Standard
 (Plan) (Côté) 1
 (Côté) (Côté) 1
 (Côté) (Côté) 1

DÉTAIL NOUVELLE BRIQUE

MAC

Revêtement & toiture d'acier

Profilé pour le projet: MS 1



Gabarit	Dimensions
Longueur	Assorties sur mesure selon les plans et les devis jusqu'à 60 pi (18,29 m)
Largeur couvrante (centre/centre)	19,20 po (487,68 mm)
Épaisseur de l'agrafe (profondeur)	1,0625 po (27 mm)
Rainure transversale (MS Authentique seulement)	Standard au 96 po (2438,4 mm)
Calibres offerts	
Calibre 26 toiture & 24 mural	Production standard
Calibre 22 (mural seulement)	Offert sur demande

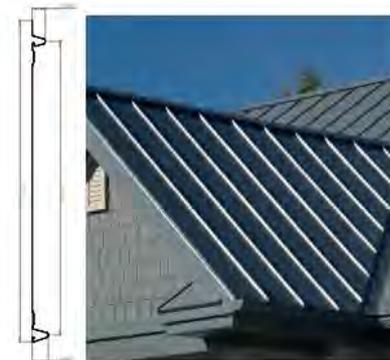
SURFACES D'INSTALLATION

- Pour une application de toiture : Sur contreplaqué (épaisseur min. 5/8 po) recouvert d'une membrane auto-collante destinée et conçue à recevoir des revêtements métalliques (toiture).
- Pour une installation murale, installer sur des fourures de bois (1 po x 3 po) (25,4 mm x 76,2 mm) ou sur des fourures de métal (2 barre) (calibre 18 ou calibre 20) au besoin.

Note : Toutes les fourures doivent être bien rectifiées à niveau horizontal et vertical pour permettre une installation selon les règles de l'art du métier et obtenir un bon résultat final d'installation.

MS 1, MS 2 & MS Authentique

Profilés de toiture & muraux sans vis apparentes en acier préfini



AVANTAGES

- Aucune perforation
- Aucune vis apparente
- Aucun jointement sur la longueur des panneaux
- Grande facilité d'installation
- Produit incombustible
- Résistance aux vents accrue
- Durée de vie prolongée (garantie de 40 ans)

POSE SUR TOITURES

- Toitures ancestrales
- Architecture moderne
- Toitures pré-courbées pleine longueur (courbe concave ou convexe selon des gabarits préapprouvés)
- Toitures partiellement pré-courbées sur les parties intérieures des pannes (courbe concave selon des gabarits préapprouvés)

SENS DE L'INSTALLATION

- Pose verticale







2032734 3485 avenue KING-EDWARD		SS-C	AGRANDISSEMENT > 1/3 : TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 45,2	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Une fois agrandi, il reste près de 4 mètres entre le bâtiment et la limite de propriété, et près de 2 mètres supplémentaires de la rue adjacente (avenue de Monkland);
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'agrandissement marque une plus forte présence du bâtiment sur le coin de rue; Le garage est en retrait du plan de façade principal et le volume ajouté à l'étage propose une expression plus contemporaine, ainsi qu'un revêtement métallique au lieu de la brique;
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'abattage d'un arbre mature, situé à moins de 3m, est malheureusement requis par la construction, mais permis par le règlement.
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La configuration du terrain en coin de rue offre une superficie suffisante afin d'optimiser le verdissement. La plantation d'un arbre dans l'espace résiduel entre le terrain demeure une possibilité à vérifier.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	<input checked="" type="checkbox"/>	Le terrain est coin de rue, le dégagement est suffisant.
110	1°	prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;	<input checked="" type="checkbox"/>	La configuration des ouvertures sur le volume ajouté peut être simplifiée. L'ensemble serait plus harmonieux si la porte coulissante de l'étage était remplacée par une fenestration qui s'apparente à celle de la façade principale;
110	2°	tenir compte du traitement des agrandissements sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux agrandissements;	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que l'agrandissement offre une forte présence par sa facture contemporaine, l'implantation en coin de rue peut justifier l'intervention dans son ensemble.

110	3°	respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment;		Le volume ajouté se distingue du corps principal et marque l'époque de l'intervention;
110	4°	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, en accord avec leur valeur.		La variété du cadre bâti environnant et les propriétés du site permettent une intervention qui marque davantage sa présence en coin de rue.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Le projet est conforme, outre la dérogation au % de maçonnerie requis, mais une simplification du geste favoriserait une intégration plus harmonieuse de l'agrandissement.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		L'expression contemporaine souhaitée s'affirmerait davantage par une simplification des composantes architecturales sur la façade de Monkland, et par une coloration plus claire pour les éléments métalliques.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		Peu d'impacts considérant la localisation du volume ajouté.
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;		La proposition gagnerait à être simplifiée afin d'affirmer une présence distinctive à l'intersection.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45,2, 110, 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 avec conditions.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45,2, 110, 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 ...**







attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4872, avenue VICTORIA # 3002307354

10 décembre 2020

01

CONTEXTE

4872, avenue VICTORIA

PROJET D'AGRANDISSEMENT DE PLUS DU TIERS DE LA SUPERFICIE EXISTANTE:

- AJOUT D'UN GARAGE AU SOUS-SOL;
- AMÉNAGEMENT D'UNE TERRASSE EXTÉRIEURE AU REZ-DE-CHAUSSÉE;

02

ANALYSE

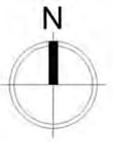
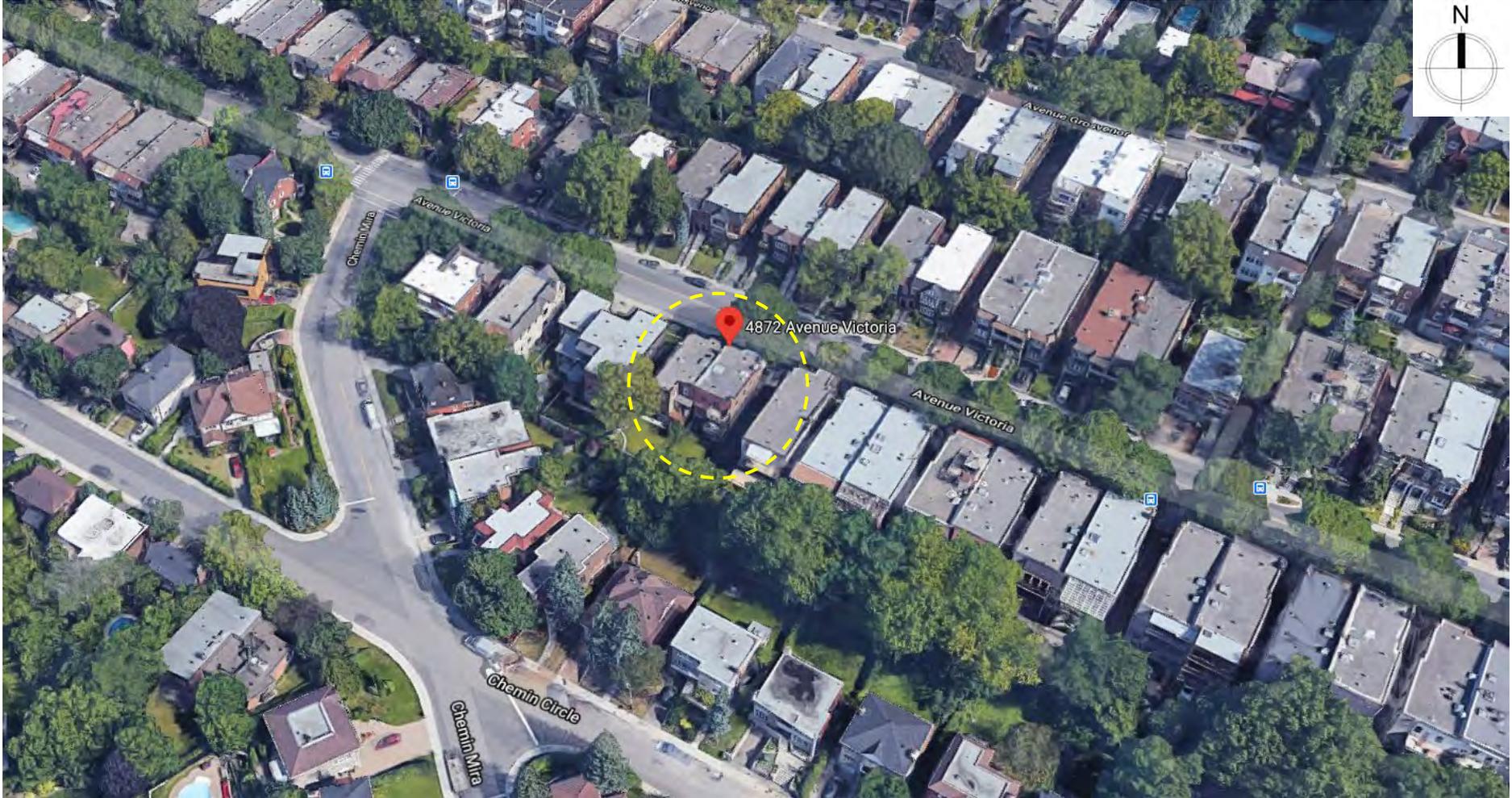
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

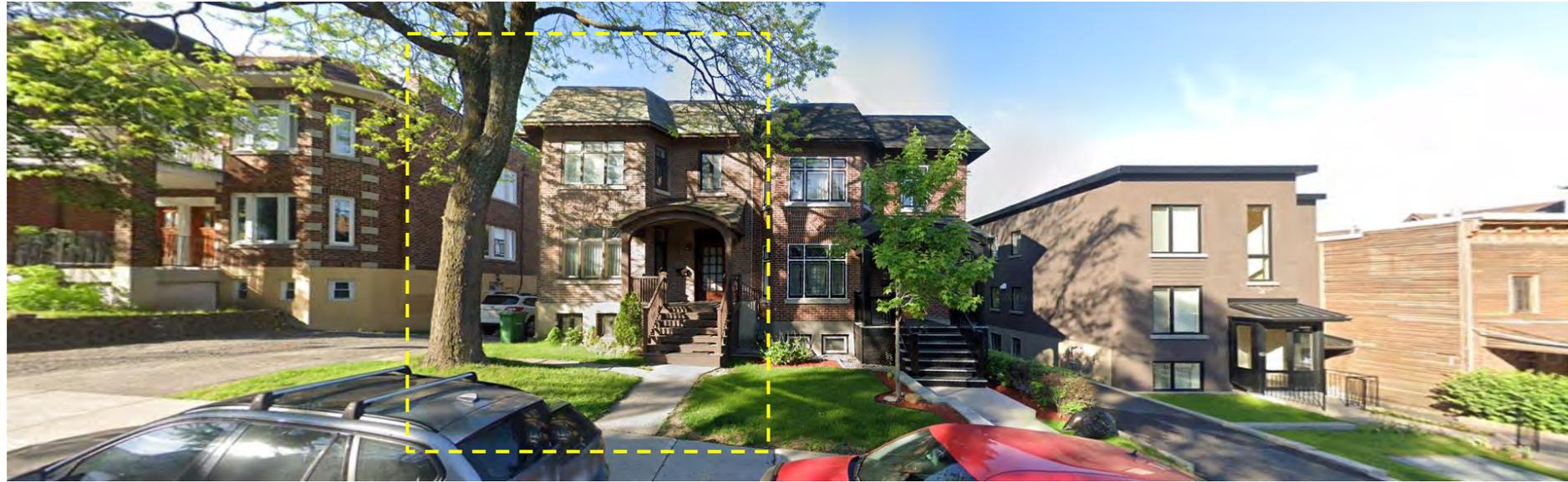
- AGRANDISSEMENT ASSUJETTI AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 45.2;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE

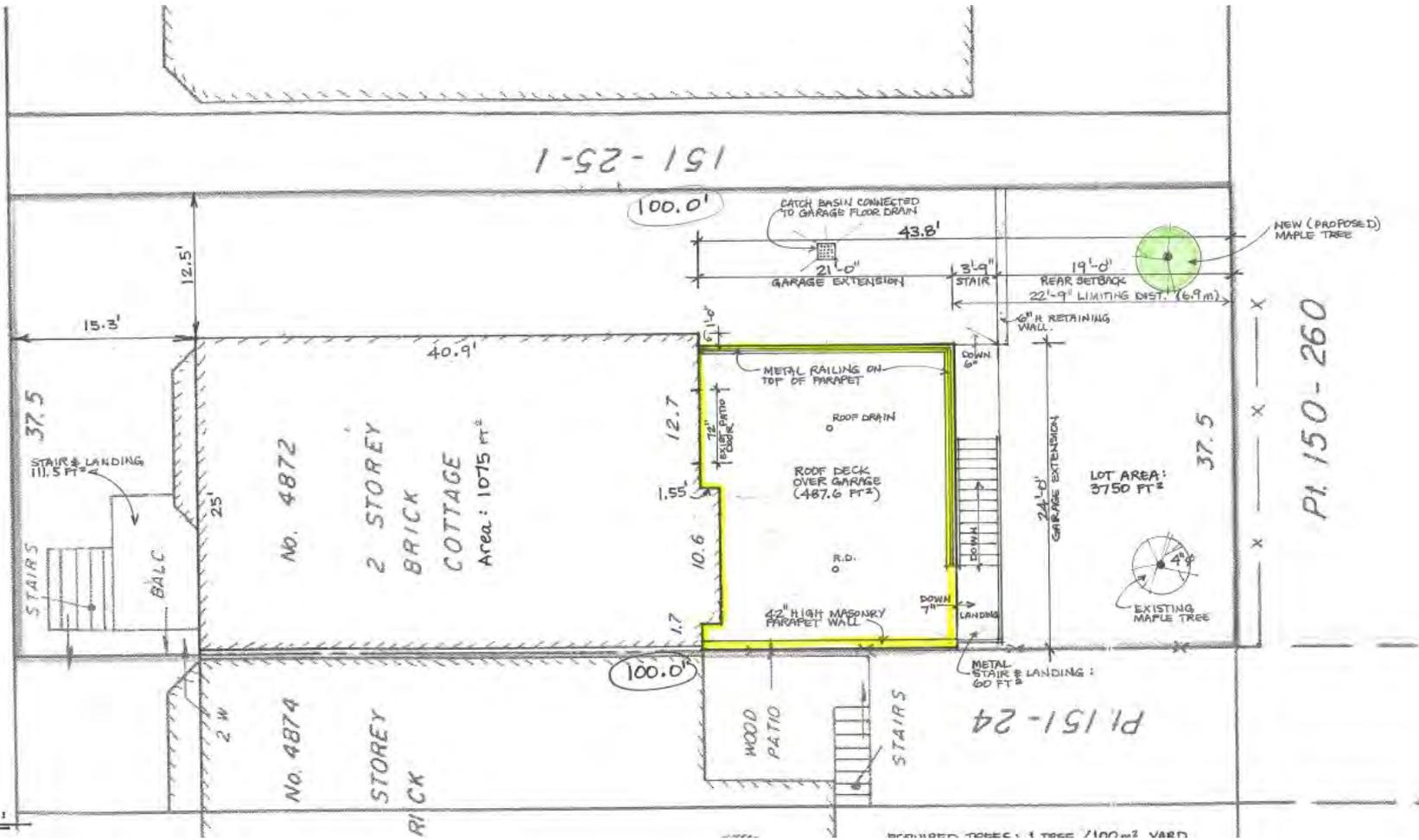






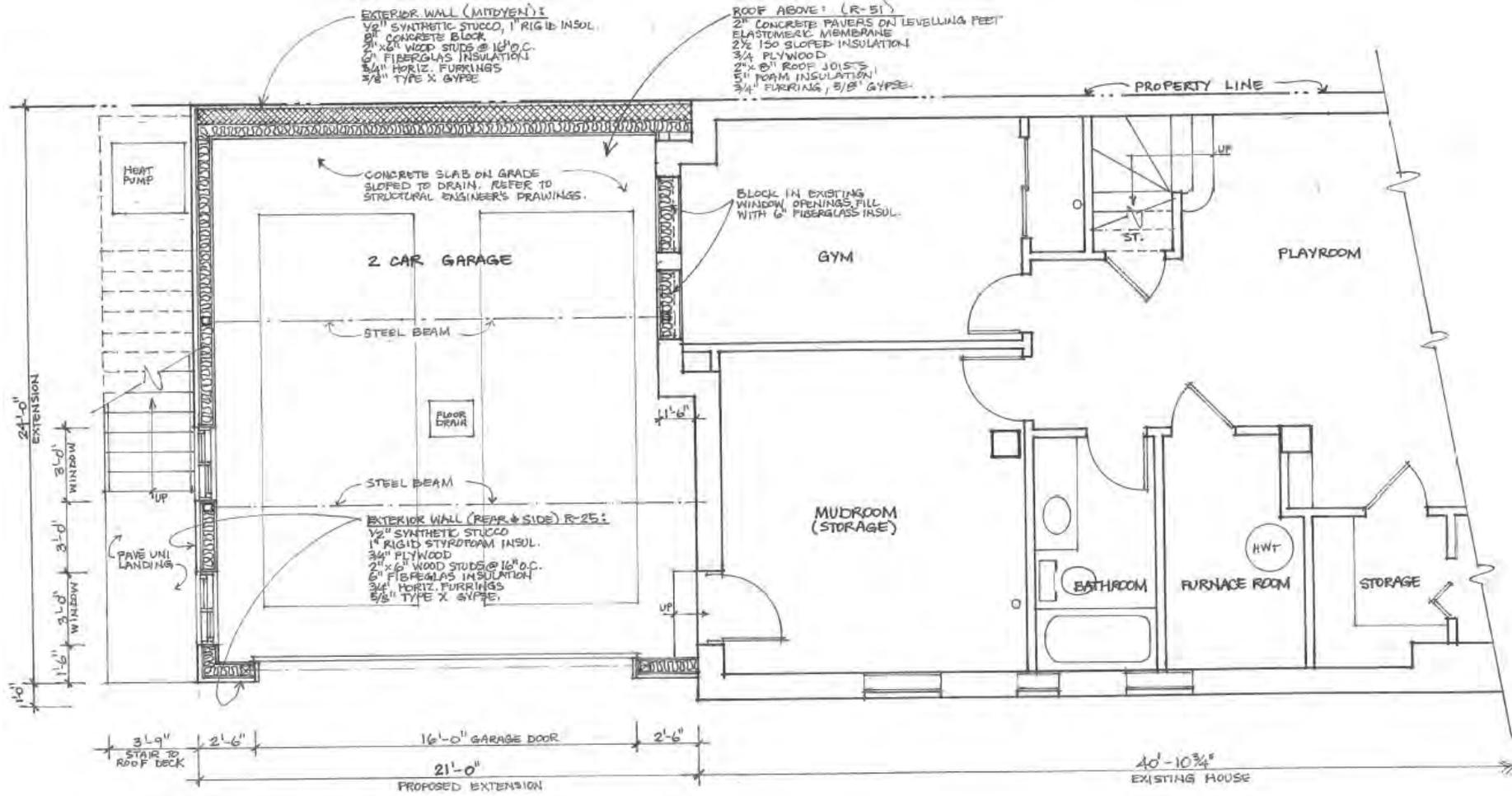


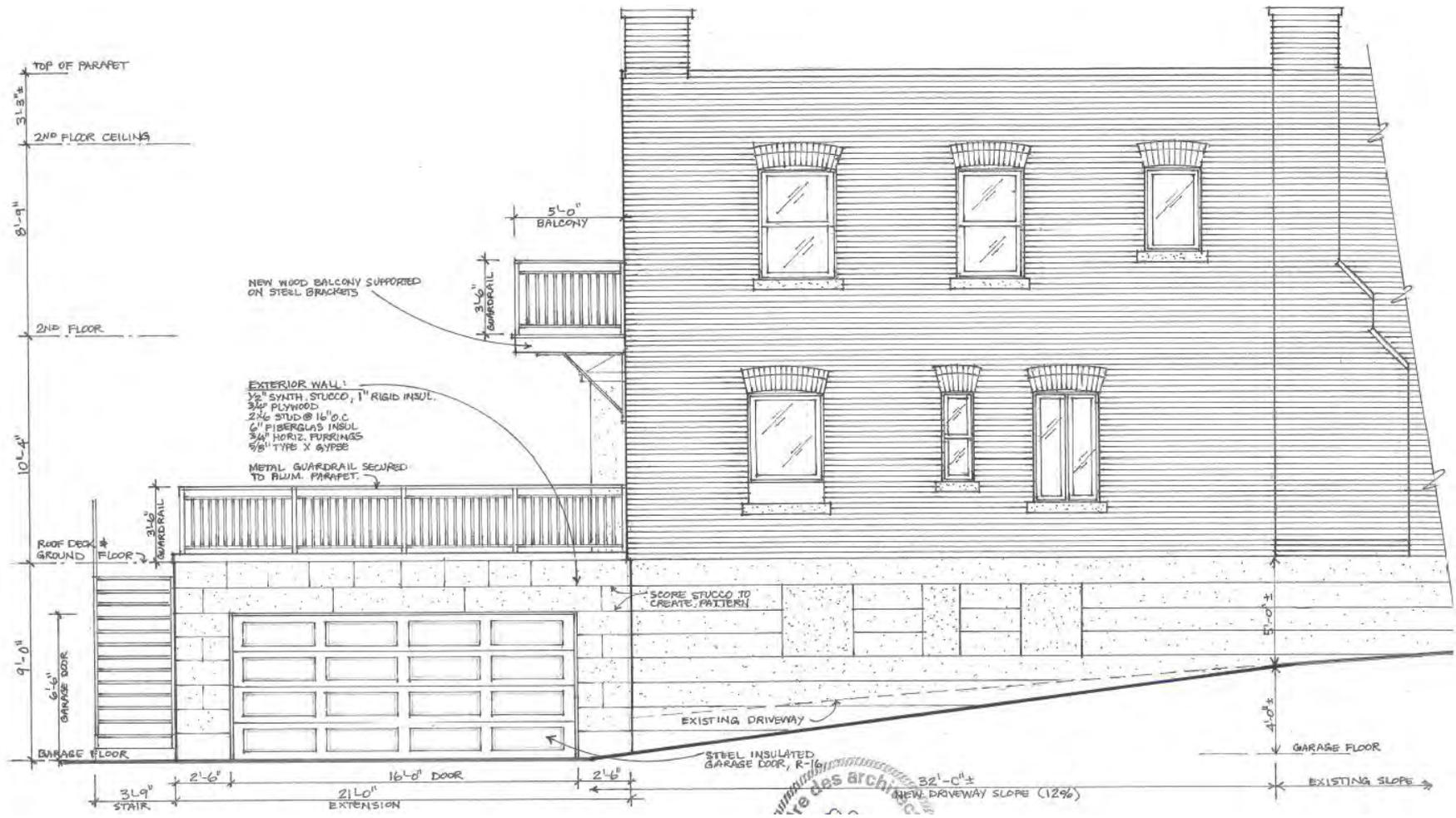
VICTORIA AVENUE 151-49

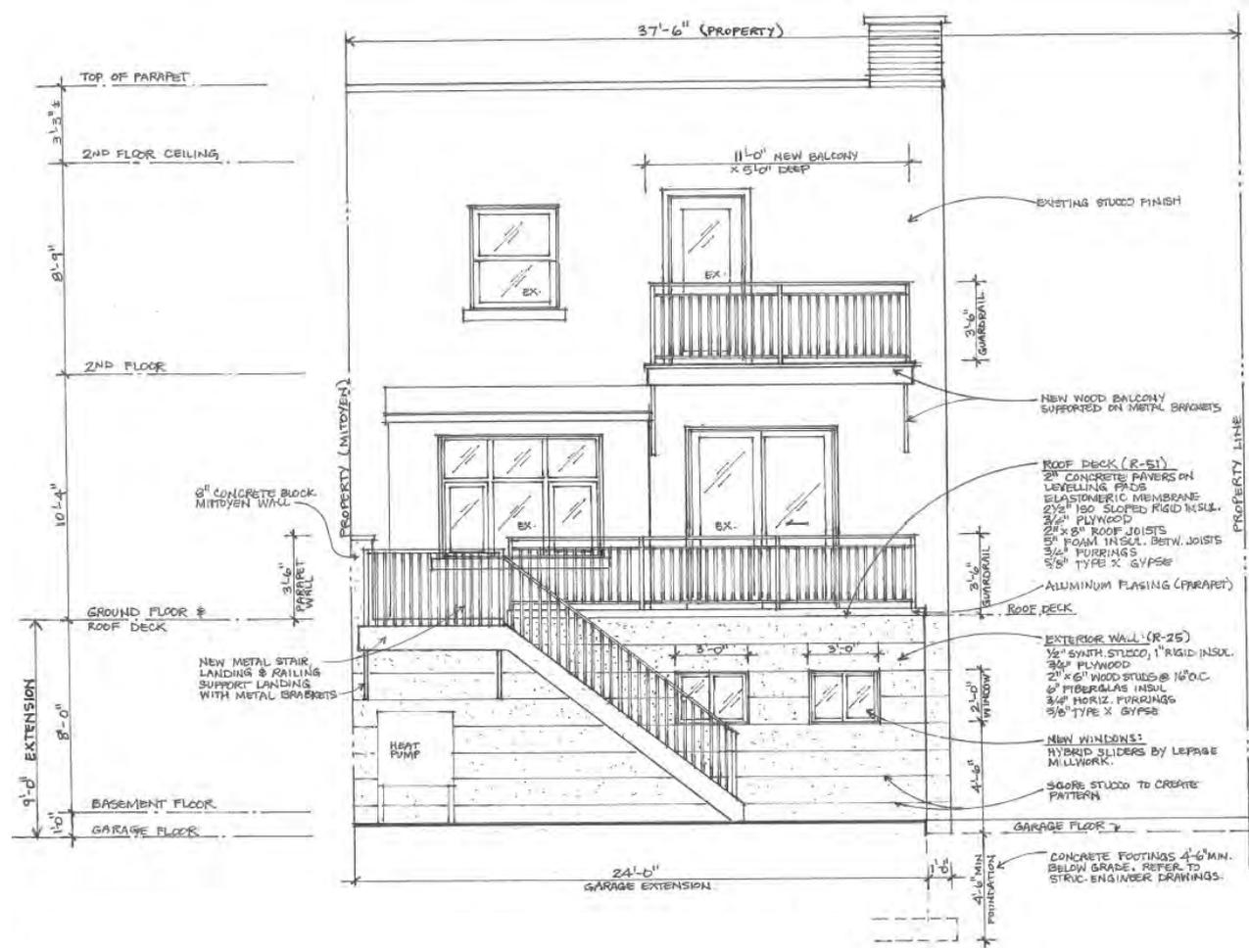


AREA CALCULATIONS:

BOUNDARY TRESS: 1 TREE / 100m² YARD







Cher Comité consultatif d'urbanisme (CCU) de l'arrondissement
CDN - NDG,

Je confirme par la présente que mon voisin Howard Dolman,
4872 av. Victoria, m'avais informé du projet qu'il propose
consistant à ajouter un garage à un étage à l'arrière de sa
maison, avec un patio au-dessus, qui bordera la clôture
existante et la limite de propriété qui sépare nos deux
propriétés. Je confirme par la présente que je suis satisfait du
projet et que je n'ai aucune objection.

Cordialement,



Marie-Louise Ollier

4874 av. Victoria

Montréal, QC

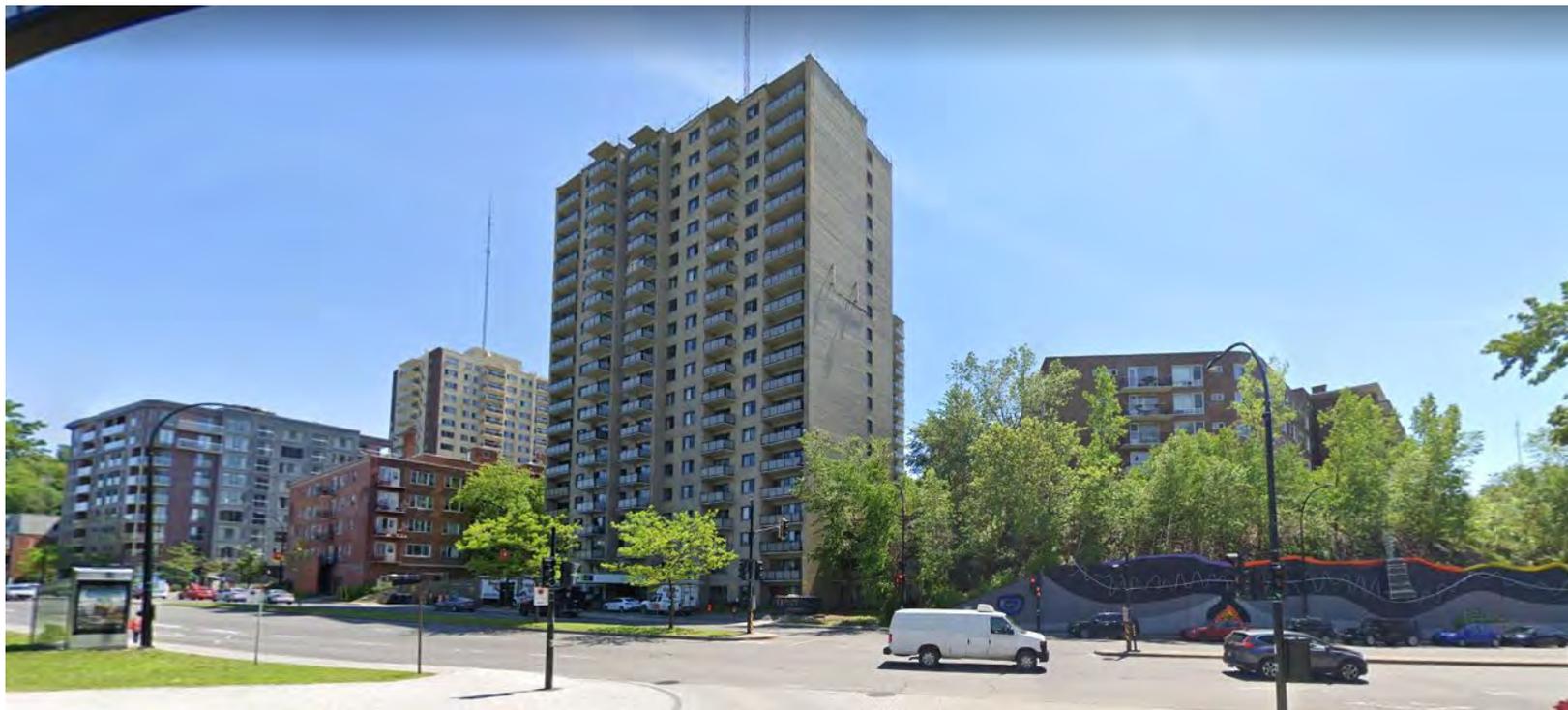
H3W 2N1

2351294 4872 avenue VICTORIA		SS-B	AGRANDISSEMENT > 1/3 : TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 45.2	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'agrandissement est proposé dans le prolongement du bâtiment principal, à la limite mitoyenne, et peut paraître invasif sur le balcon du RdC de la propriété contiguë;
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La volume ajouté procure une gradation qui interrompt le perception de la hauteur de trois étages à l'arrière et bonifie la résidence par l'aménagement d'une terrasse sur le garage proposé;
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'agrandissement peu paraître invasif sur la cour du voisin contigu mais ne se limite qu'à la hauteur du sous-sol; La voisine a cependant confirmé son accord avec les travaux tels que proposés;
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;	<input type="checkbox"/>	L'agrandissement réduit la superficie de verdissage, tout comme le prolongement de la voie d'accès.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	<input checked="" type="checkbox"/>	
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"/>	Le projet est conforme à la réglementation.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le dénivelé vers l'arrière du terrain réduit la perception d'une hauteur de 3 étages. L'aménagement de la terrasse met le RdC davantage en relation avec la cour arrière;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	<input checked="" type="checkbox"/>	Faible impact considérant l'orientation Sud de la cour arrière;
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"/>	L'intervention contribue à l'évolution et au maintien de la propriété.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme 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, et formule un avis favorable au projet.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme 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 et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes:

- Le dénivelé vers l'arrière du terrain réduit la perception d'une hauteur de 3 étages.
- L'aménagement de la terrasse met le rez-de-chaussée davantage en relation avec la cour arrière;
- La voisine a confirmé son accord avec les travaux tels que proposés;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4530, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES
3002205754

10 décembre 2020

01

CONTEXTE

4530, CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES

- PROJET DE REMPLACEMENT D'UN ESCALIER EXTÉRIEUR

02

ANALYSE

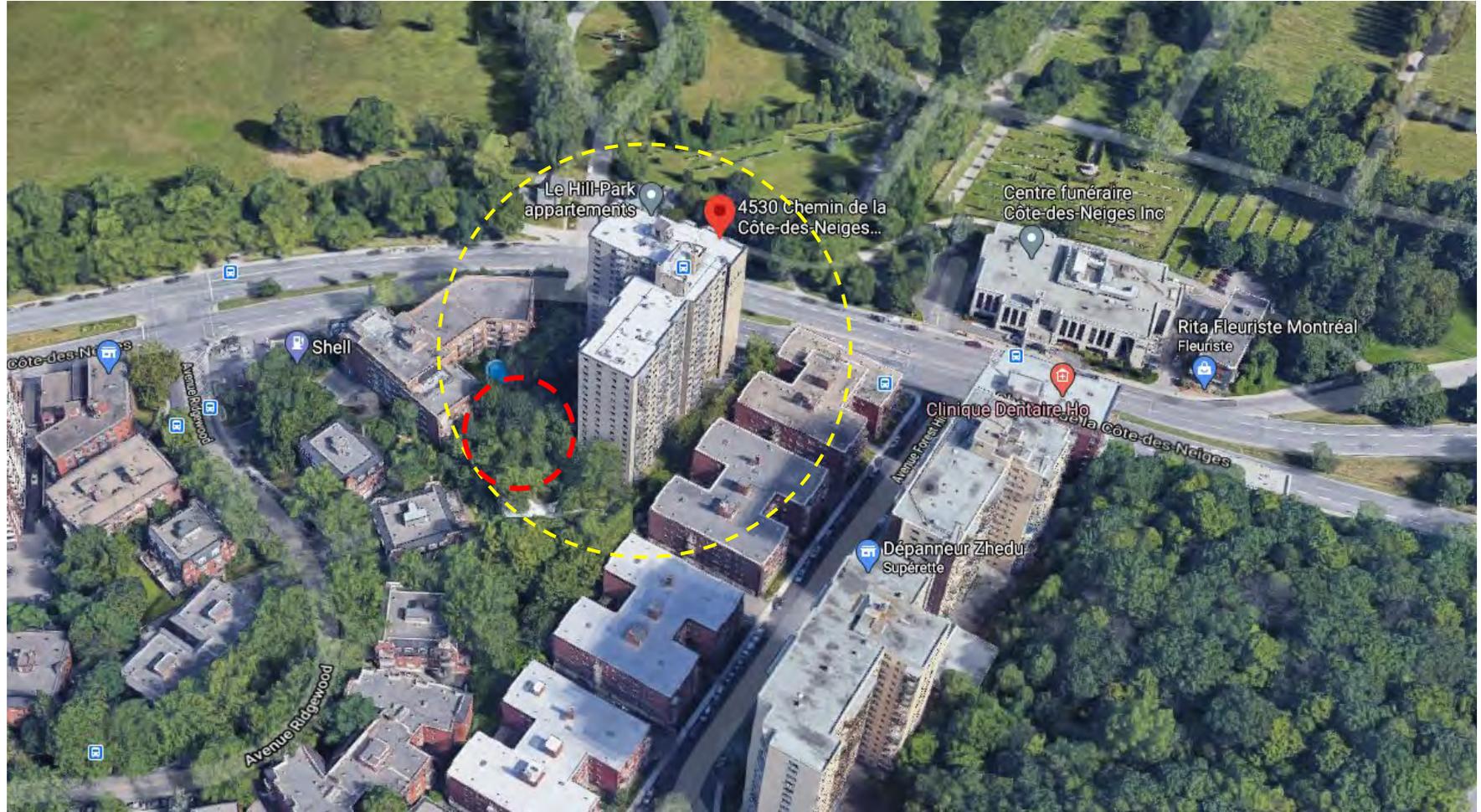
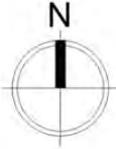
SECTEUR ET SITE PATRIMONIAL DU MONT-ROYAL

- TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 118.1;
- AUTORISATION REQUISE EN VERTU DE LA LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL;

03

RECOMMANDATION

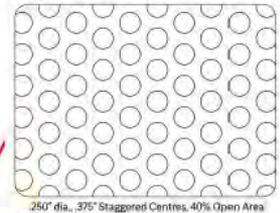
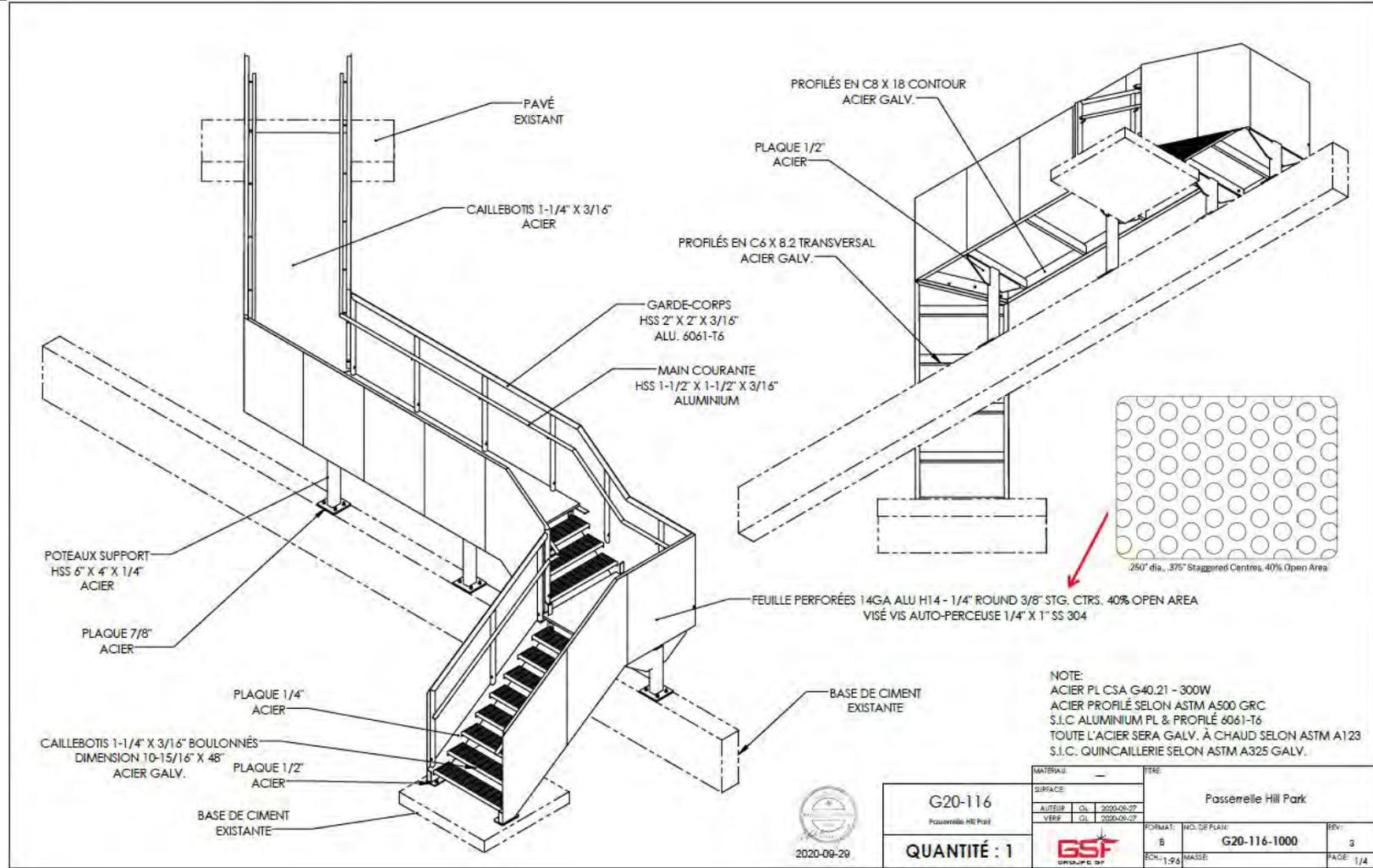
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE











NOTE:
 ACIER PL CSA G-40.21 - 300W
 ACIER PROFILÉ SELON ASTM A500 GRC
 S.I.C ALUMINIUM PL & PROFILÉ 6061-T6
 TOUTE L'ACIER SERA GALV. À CHAUD SELON ASTM A123
 S.I.C. QUINCAILLERIE SELON ASTM A325 GALV.



G20-116		Titre	
Passerelle Hill Park		Passerelle Hill Park	
AUTEUR: CL 2000-09-27		FORMAT:	NO. DE PLAN:
VERIF: CL 2000-09-27		B	G20-116-1000
REV:		ÉCH: 1:50	MAISE:
QUANTITÉ : 1		PAGE: 1/4	







La Prairie, le 29 octobre 2019

COGIR – Société de gestion
7250, boul. Taschereau, bureau 200, Brossard (QC), J4W 1M9

À l'attention de Madame Vicki Bonneville
514 805-4128, vbonneville@kogir.net

OBJET : Soumission 20-031 – Fabrication et installation escalier et passerelle Hill Park

Madame Bonneville,

Il nous fait plaisir de vous soumettre notre proposition budgétaire pour le projet ci-haut mentionné :

Notre prix inclut :

Main d'œuvre et équipement selon tarification :

- 1 contremaître et 2 mécaniciens
 - Horaire : 8 heures par jour pour 3 jours en semaine
 - Outillage, consommable et quincaillerie pour ancrage
- 5 250.00 \$

Service de grue (prix à confirmer, basé sur un ancien projet) :

- 1 journée lors du déchargement
 - Horaire : 8 heures par jour pour 3 jours en semaine
 - Sélection de la grue à confirmer sur à l'octroi du contrat
- 4 600.00 \$

Fabrication et matériaux selon conception proposée :

- Fabrication de la section :
 - Largeur et longueur des marches acier galvanisé : 11-15/16po x 48po
 - Plancher : caillebotis acier galvanisé 1-1/4po x 3/16po
 - Main courante : tubes carrés aluminium 1-1/2po à 36po du dessus du plancher, à 36po du nez des marches (selon les normes) et à 2po de la structure des feuilles perforées
 - Longérons escalier : profilés en « U » 10po haut en acier galvanisé C10@15.3
 - Longérons structure : profilés en « U » 6po haut en acier galvanisé C6@8.2
 - Poteaux supports : HSS acier galvanisé 4po x 4po x 1/4po épais
 - Raidisseurs et plaques appui escalier : Plaque acier galvanisé 1/2po épais
 - Plaques d'appui : Plaque acier galvanisé 12po x 12po x 7/8po épais avec 4 trous à 3po du bord diamètre 15/16po pour ancrage 3/4po
 - Structure feuilles perforées : tubes carrés aluminium 2po à 12po au-dessus de la main courante des sections droites et à 10po des sections à angle
 - Feuilles perforées aluminium (1/4" Round on 3/8" Stg. Ctrs. 40% open area) : couvre à partir du bas des longérons jusqu'à la structure des feuilles perforées



- Finition structure en acier : Fini acier galvanisé
 - Finition garde-corps en aluminium : Fini peinture couleur TBD
 - Quincaillerie pour assemblage
- 42 770.00 \$

TOTAL : 52 620.00 \$
(Prix budgétaire)

Notes :

- Inclut : Livraison au chantier de Montréal ;
- Exclut : Toutes autres demandes de travaux réclamées par le client hors mandat, équipements de levage (chariot élévateur, plateforme élévatrice, etc.), branchement et débranchement électrique, nettoyage des équipements, travaux d'excavation ;
- Si nécessaire, le nettoyage des équipements devra être réalisé par COGIR avant le début des travaux ainsi que le débranchement de toutes sources d'énergie (électrique, pneumatique et hydraulique) ;
- Électricité, air pneumatique, quincaillerie, joints d'étanchéité et équipements de levage fournis par COGIR au besoin ;
- Toute modification de la conception demandée par le client et de l'ingénierie peut affecter le prix de la soumission ;
- Pour acceptation, veuillez nous retourner cette soumission signée par courriel ou télécopier.

Termes et Conditions :

Durée des travaux : 3 jours, fin des travaux à déterminer selon réception du bon de commande ;
Validité : 30 jours ;
Condition de paiement : Net 30 jours (délai de plus de 30 jours, 2% par mois / 24% année) ;
Taxes : En sus, si applicable.

Tout changement en quantité, spécifications, ou délai de livraison peut nécessiter un ajustement du prix et/ou du délai de livraison. Soyez assurée de notre entière collaboration et n'hésitez pas à communiquer avec nous pour de plus amples renseignements. Veuillez agréer, Madame, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Mécannique Industrielle Fortier et Fils Inc.

Anthony Léveillé ing. jr, Chargé de projet

Signature du client : _____ Date : _____

2474415 4530 chemin de la Côte-des-Neiges		AH-1	TRANSFORMATION - SECTEUR MONT ROYAL: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
118.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et leur caractère d'origine;	<input checked="" type="checkbox"/>	
118.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'escalier proposé présente une expression contemporaine qui témoigne de l'époque de sa réalisation, à l'image de celle qu'elle remplace.
118.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les matériaux sont durables de de qualité;
118.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage;	<input checked="" type="checkbox"/>	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	Aucune intervention sur l'aménagement du terrain dans cette demande.
118.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont Royal;	<input checked="" type="checkbox"/>	La configuration proposée se fond mieux dans le paysage que celle de l'escalier qu'elle remplace.
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"/>	Autorisation requise en vertu de la LPC;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'intervention contribue à l'enrichissement du patrimoine;

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

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

- L'escalier proposé présente une expression contemporaine qui témoigne de l'époque de sa réalisation, à l'image de celle qu'elle remplace;
- La configuration proposée se fond mieux dans le paysage que celle de l'escalier qu'elle remplace;
- L'intervention contribue à l'enrichissement du patrimoine architectural, naturel, et paysager;



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

PIIA – 4557, avenue Bourret
Demande de permis #3001800575

01

CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Ajout d'un volume de deux étages (+ 2 niveaux de stationnement en souterrain) implanté dans partie est du site;
- Remplacement d'une portion du parement existant;
- Agrandissement/ transformation d'un immeuble répertorié comme lieu de culte d'intérêt.

Nota: Le projet doit être considéré comme une nouvelle construction au sens du Code national du bâtiment.

02

ANALYSE

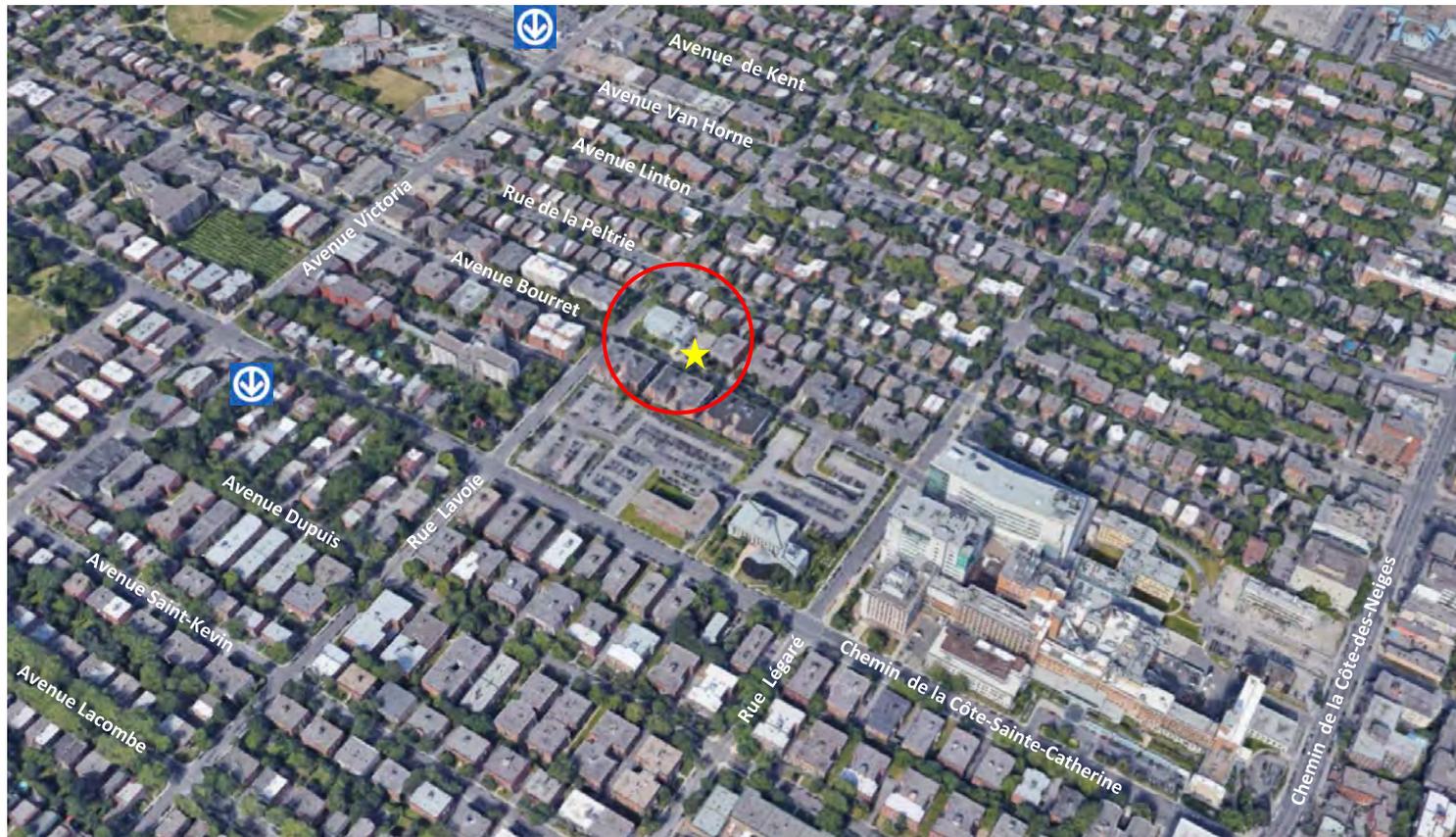
Immeuble significatif (IS) localisé en dehors de tout secteur patrimonial;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'articles 108 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

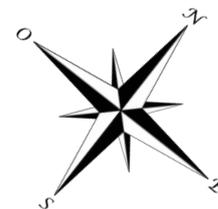
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sous certaines conditions.



- District de Darlington;
- Tissu résidentiel de densité moyenne;
- Relative unité des types et des styles;
- Forte présence institutionnelle;
- Proximité du métro et des services;
- Voie à sens unique: ← →
- Arbres matures

- Ancienne synagogue Chevra Shaas;
- Année de construction: **1958**
- Transformation / restauration: **2008**

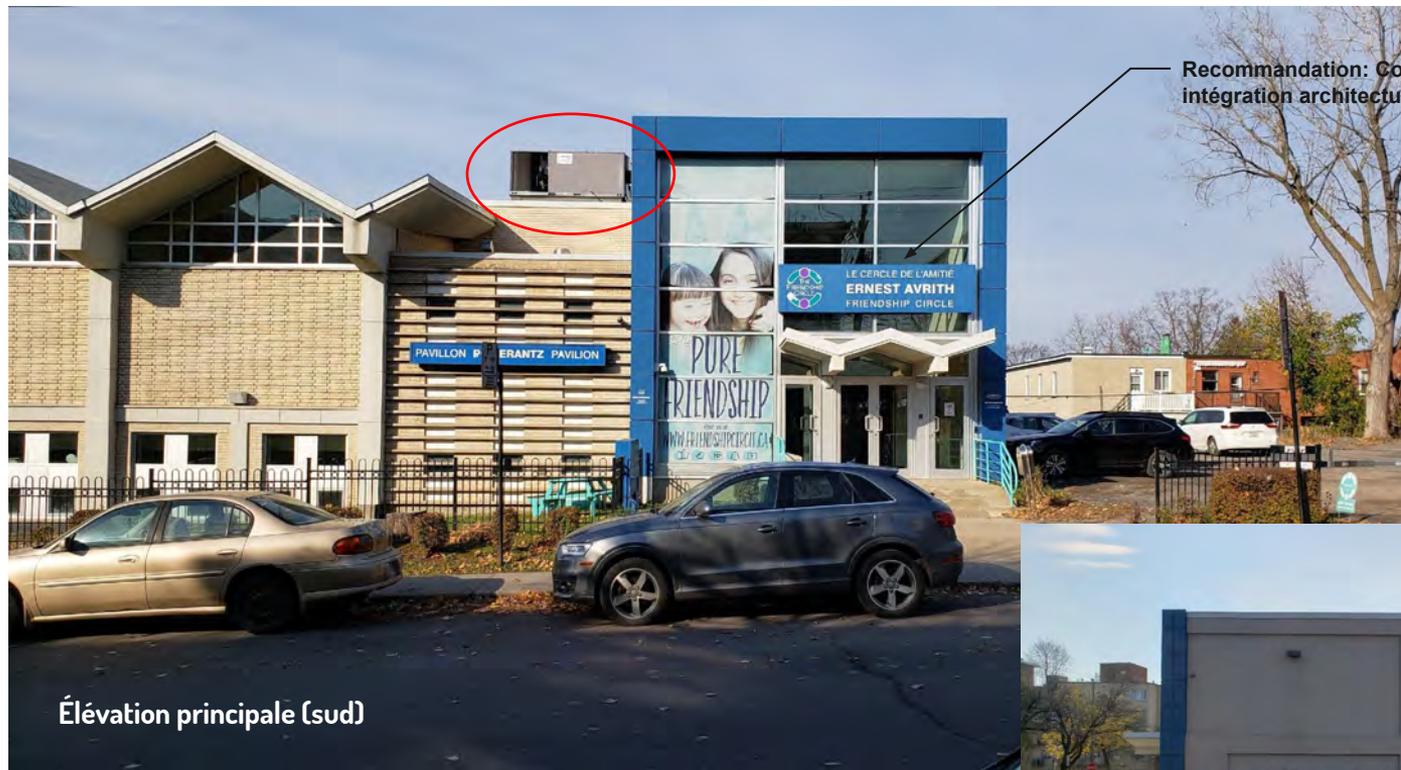




Situation actuelle



Avenue Bourret (vers l'est)



Recommandation: Concevoir une meilleure intégration architecturale des enseignes

Élévation principale (sud)



Élévation ouest



Perspective d'ensemble: Option 1*



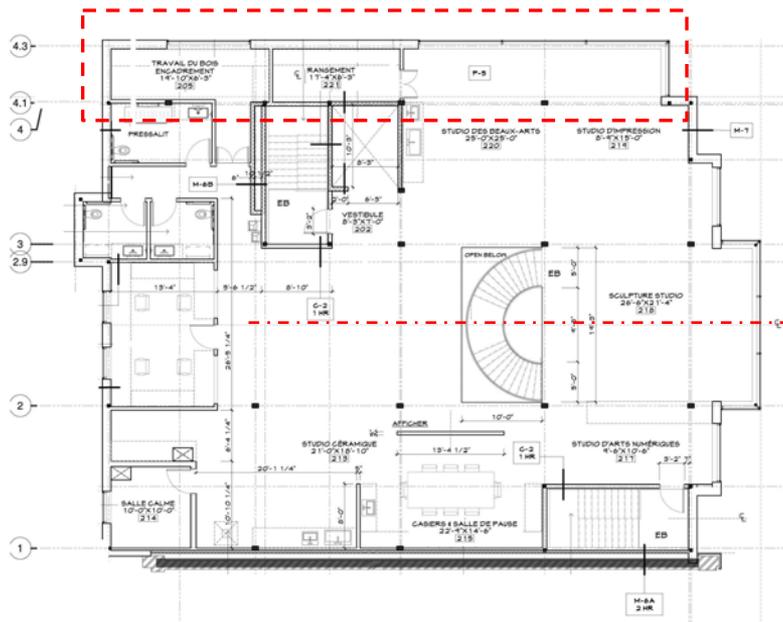
(*) L'option 2 propose la modification du parement du volume du hall existant et l'ajout d'un brise-soleil en façade.

Perspective _ ajustements proposés par la DAUSE*



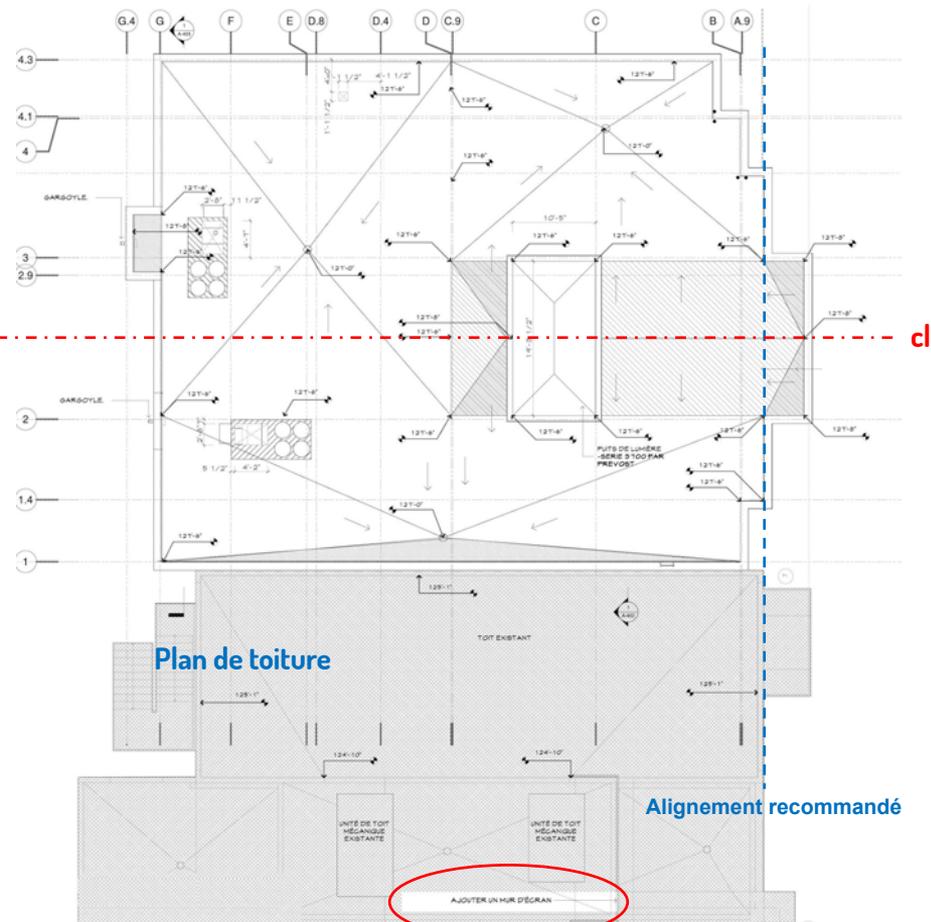
(*) Voir la correspondance échangée avec concepteur, ainsi que les recommandations et exigences formulées à la page 19.

Portion en porte-à-faux



Aménagement proposé
(2^e étage)

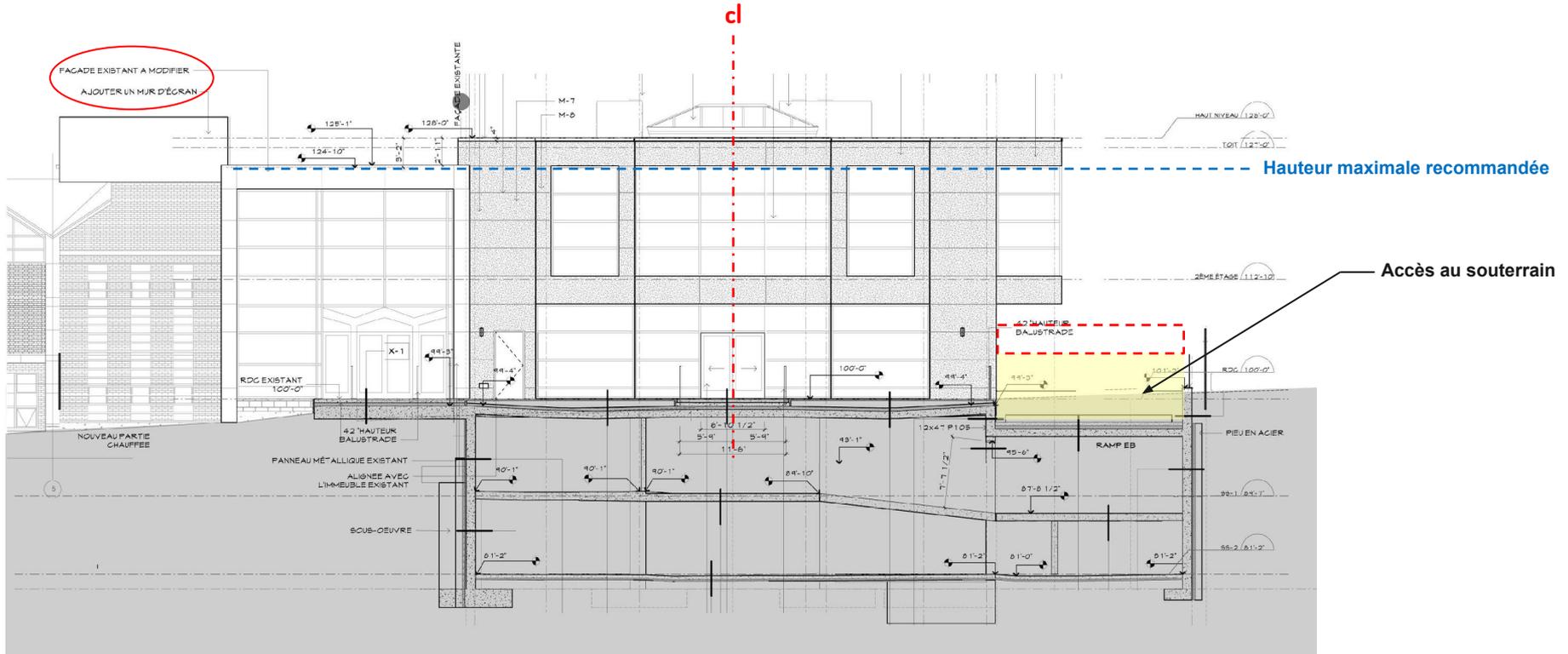
Évaluer possibilités de rationaliser le plan / de réviser l'organisation spatiale et l'articulation du volume de l'agrandissement.



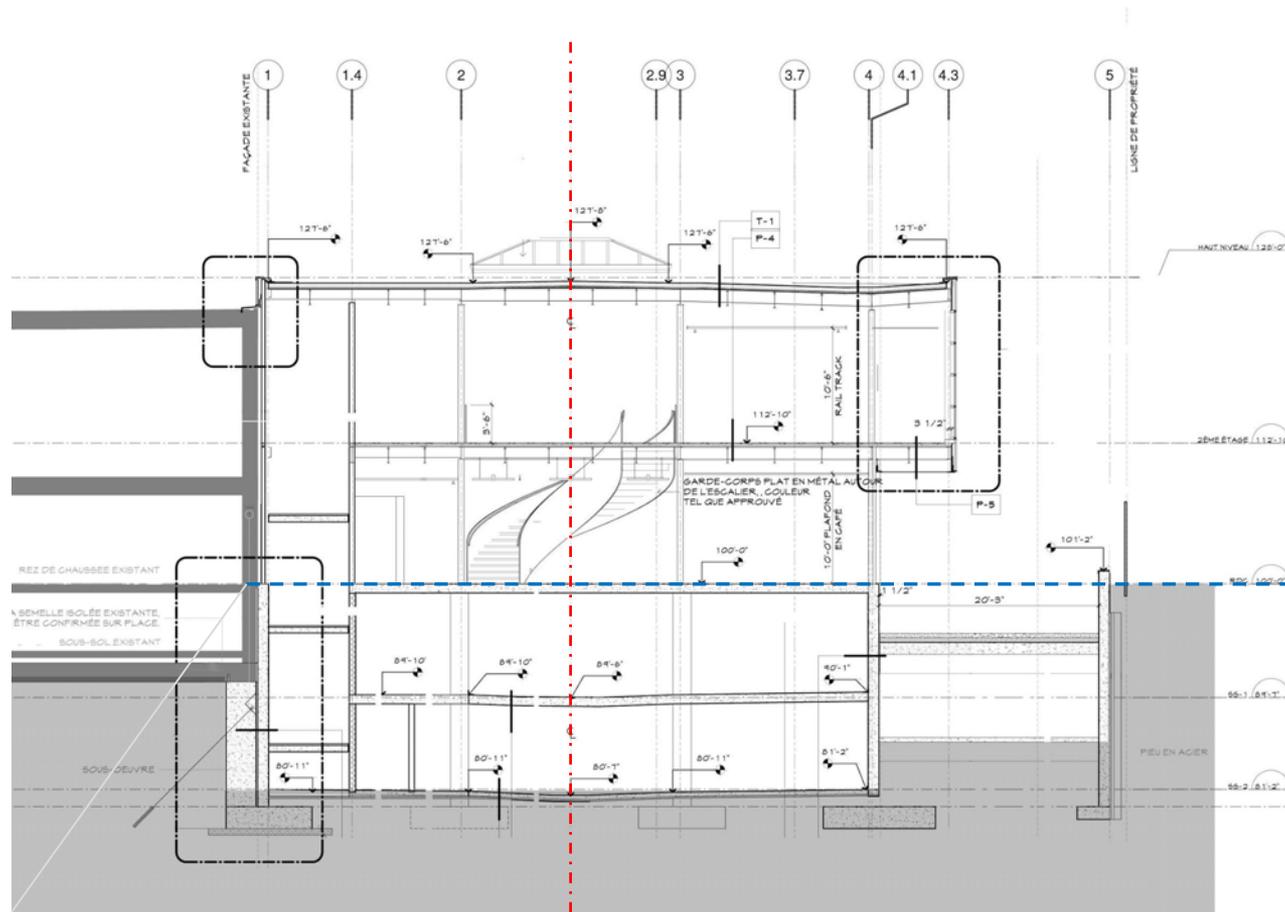
Plan de toiture

Alignement recommandé

Attention à la visibilité / au traitement de cet écran



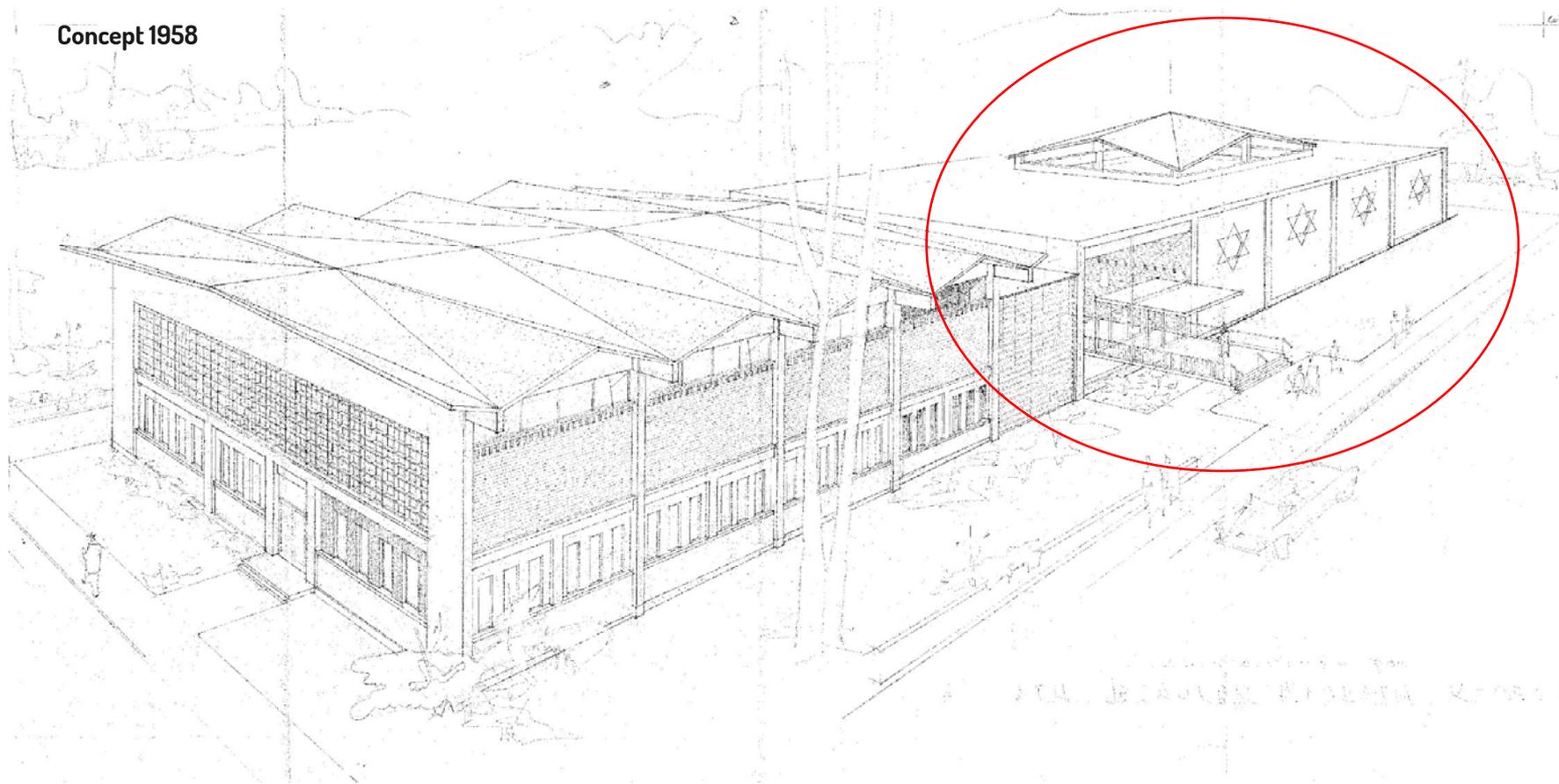
Élévation principale
(Avenue Bourret)



Continuité niveau rdc

Coupe longitudinale

Concept 1958

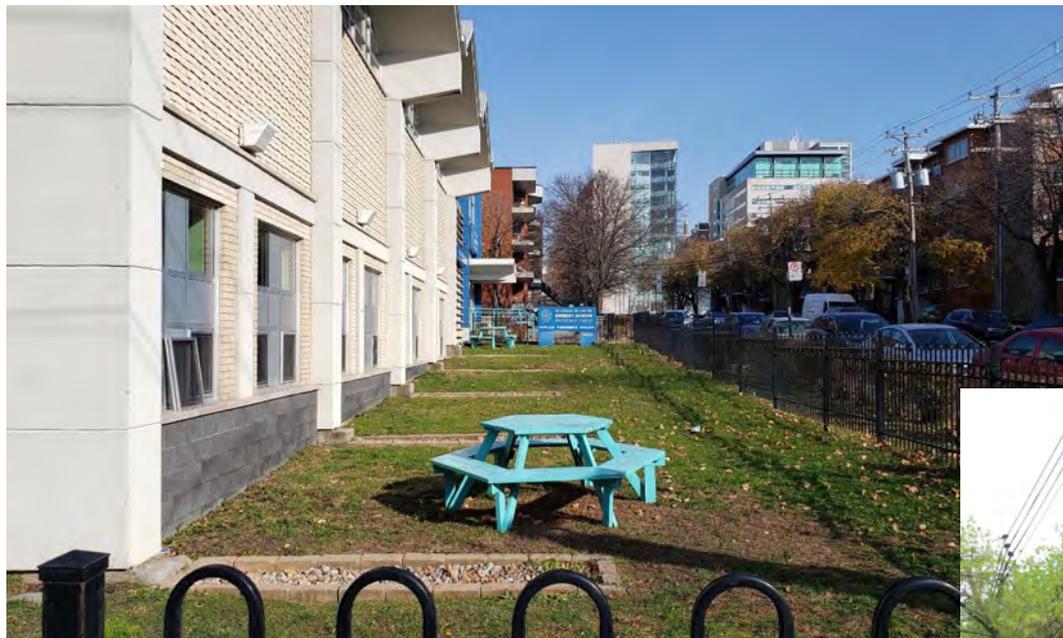


*La conception de la synagogue (1958) est attribuée aux architectes Girvan & Mayers.
Le projet original prévoyait le potentiel d'agrandissement à l'est du hall pour la construction d'un auditorium.*

Concept 2008



*2005_ Étude patrimoniale réalisée par l'architecte Louis-Brillant; ce document servira de base à la rédaction d'un énoncé d'intérêt patrimonial en 2008;
2008_ Travaux de transformation / changement de vocation; présentation d'un concept pour l'agrandissement du bâtiment;*



Aménagement en cour avant (2020)

Une réflexion sur l'intégration paysagère du projet devrait être développée...



Aperçu 2008

1100573		CST - Avenue Éclairée		112		Étendue d'agrandissement / Transformation d'un immeuble existant / Projet architectural de III ^e ou valeur patrimoniale	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
				Ancienne synagogue Chebra Shaaïs - construction 1958; transformation 2008			
110	1 ^o	Prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;		L'historic d'intérêt patrimonial souligne les qualités architecturales et l'importance contextuelle de la construction d'origine. La proposition d'agrandissement présente un langage matériel distinct, approprié à la nouvelle fonction du centre.			
110	2 ^o	Tenir compte du traitement des agrandissements sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux agrandissements;		La transformation autorisée en 2008 contribue à marquer le changement de vocation du lieu; l'accès principal est relocalisé sur l'avenue Bourret. La forme et les matériaux annoncent le développement de la portion est du site. La proposition inclut le remplacement du parement du hall afin de renforcer l'unité de l'ensemble.			
110	3 ^o	Respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment;		L'expression matérielle proposée pour le nouvel agrandissement renforce le contraste avec la tectonique du corps principal; le projet devrait, à mon avis, considérer inclure le volume du hall principal (2008) et veiller à respecter la hiérarchie établie en lien avec l'ancienne synagogue.			
110	4 ^o	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, en accord avec leur valeur.		Le projet devrait être révisé de manière à limiter l'impact de la rampe d'accès au stationnement souterrain. L'aménagement paysager et les nouvelles plantations devraient viser à renforcer la qualité paysagère du site (relation à la rue et aux habitations voisines).			
113	1 ^o	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.		La proposition à l'étude n'altère pas les caractéristiques architecturales du corps principal (immeuble significatif); le lien avec l'existant doit être conçu de manière à distinguer clairement les différentes étapes de l'évolution du bâti.			
118	1 ^o	La sauvegarde du caractère unique et distinctif des bâtiments ou du site et la protection de chacune de leurs parties ou de leurs caractéristiques architecturales;		L'agrandissement ne compromet pas le caractère unique du bâtiment moderniste (profil de la toiture, rythme et texture de la façade, expression structurale, motifs ornementaux, etc.); les proportions et la volumétrie de l'agrandissement (agencement des plans et des vides) devraient contribuer à mettre en valeur la composition d'origine.			
118	2 ^o	le maintien des caractéristiques dominantes du paysage urbain;		Le projet occupera une portion du site actuellement utilisé comme un terrain de stationnement; ceci représente une occasion d'améliorer la relation avec la conciergerie voisine et d'augmenter substantiellement le verdissement du site (plan d'aménagement paysager à soumettre).			
118	3 ^o	le respect du mode d'implantation existant;		Le complexe institutionnel occupe une situation d'angle et affirme une présence monumentale qui le distingue de l'architecture banale et du gabarit des conciergeries typiques du secteur. L'agrandissement est implanté en retrait dans l'alignement du corps principal et complète la trame du bâti.			
668	1 ^o	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Le projet, dans sa forme actuelle, ne démontre pas de souci particulier à l'égard des enjeux liés à la conservation du patrimoine architectural ou encore du développement durable (si ce n'est que par la dimension sociale de son programme, ...)			
668	2 ^o	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		L'agrandissement se présente comme une nouvelle construction juxtaposée au hall est. Il possède une parvis et une entrée distincte qui confortent et atténuent la présence du hall existant. Le projet représente une occasion d'unifier les différentes portions de la composition et de proposer un aménagement paysager couvrant l'ensemble du site et de tirer parti de l'orientation solaire (voir conditions énoncées).			
668	3 ^o	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		Les impacts de l'agrandissement sur l'ensoleillement des propriétés voisines demeurent à démontrer.			
668	4 ^o	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 qualité de l'intégration de la rampe d'accès au stationnement souterrain doit être démontrée.			
668	5 ^o	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;		Une proposition détaillée des aménagements extérieurs (parvis, places, plantations, etc.) doit accompagner le dossier de présentation.			
668	6 ^o	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		Le projet représente une occasion d'unifier les différentes portions de la composition et de proposer un aménagement paysager couvrant l'ensemble du site.			
668, par. 7 ^a	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;		La proposition tire partie de la dénivellation naturelle et assure la continuité des niveaux de plancher du bâtiment existant.			
668, par. 7 ^b	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	NA/A				
668, par. 7 ^c	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;		À illustrer sur les plans.			
668, par. 7 ^d	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 propriété est localisée à l'extérieur de tout secteur significatif. Le bâtiment à agrandir possède une valeur architecturale et symbolique élevée; il est réparti à titre de lieu de culte d'intérêt dans le règlement d'urbanisme. Le projet d'agrandissement doit contribuer à la mise en valeur et à l'intégration des caractéristiques architecturales et des qualités paysagères de l'immeuble.			
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 110, 113, 116 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 conditionnel au projet.							
				Revoir la volumétrie et le traitement matériel de l'agrandissement; bonifier l'aménagement extérieur du site.			

- Considérant la vocation sociale et éducative de l'organisme et son enracinement dans la communauté;
- Considérant que l'agrandissement du bâtiment est essentiel à l'essor des activités du centre;
- Considérant que le projet permet de développer la portion est du site et d'assurer une continuité de la trame bâtie;
- Considérant que le bâtiment à agrandir possède une valeur architecturale et symbolique élevée et qu'il est répertorié à titre de lieu de culte d'intérêt dans le règlement d'urbanisme;
- Considérant que la modification proposée du parement existant (option 2) contribue à l'intégration du projet;
- Considérant l'opportunité que représente le projet d'améliorer l'intégration paysagère du bâtiment actuel;
- Considérant cependant que les hauteurs et alignements proposés confondent la hiérarchie des volumes (p/r au corps principal);
- Considérant que la volumétrie et l'expression matérielle du projet, dans sa forme actuelle, ne participent pas de manière convaincante à la mise en valeur du patrimoine architectural;
- Considérant que l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ne sont pas démontrés;

Après étude des documents présentés, et étant donné que la proposition doit satisfaire aux articles 110, 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions énoncées à la page qui suit:

- De revoir la volumétrie et l'organisation en plan de manière à respecter les niveaux et alignements du bâtiment existant;
- De revoir l'expression matérielle du projet afin de renforcer l'unité recherchée par rapport à l'architecture du corps principal;
- D'explorer à cet effet le potentiel expressif du béton préfabriqué (couleur, texture, etc.) et fournir les échantillons requis pour approbation;
- Proposer une solution afin de contrôler le gain solaire sur la façade principale dans une perspective d'efficacité énergétique;
- Démontrer et minimiser les impacts du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Bonifier l'aménagement paysager de l'ensemble du site et viser une augmentation significative de la canopée.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

PIIA - 4675, avenue Borden
Demande de permis #3002110315

01

CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement complet des aires de plancher;
- Ravalement de la façade et mise aux normes de l'enveloppe du bâtiment;
- Agrandissement de plus du tiers du taux d'implantation actuel (augmentation de près de 91%).

02

ANALYSE

Immeuble localisé à l'extérieur de tout secteur significatif;

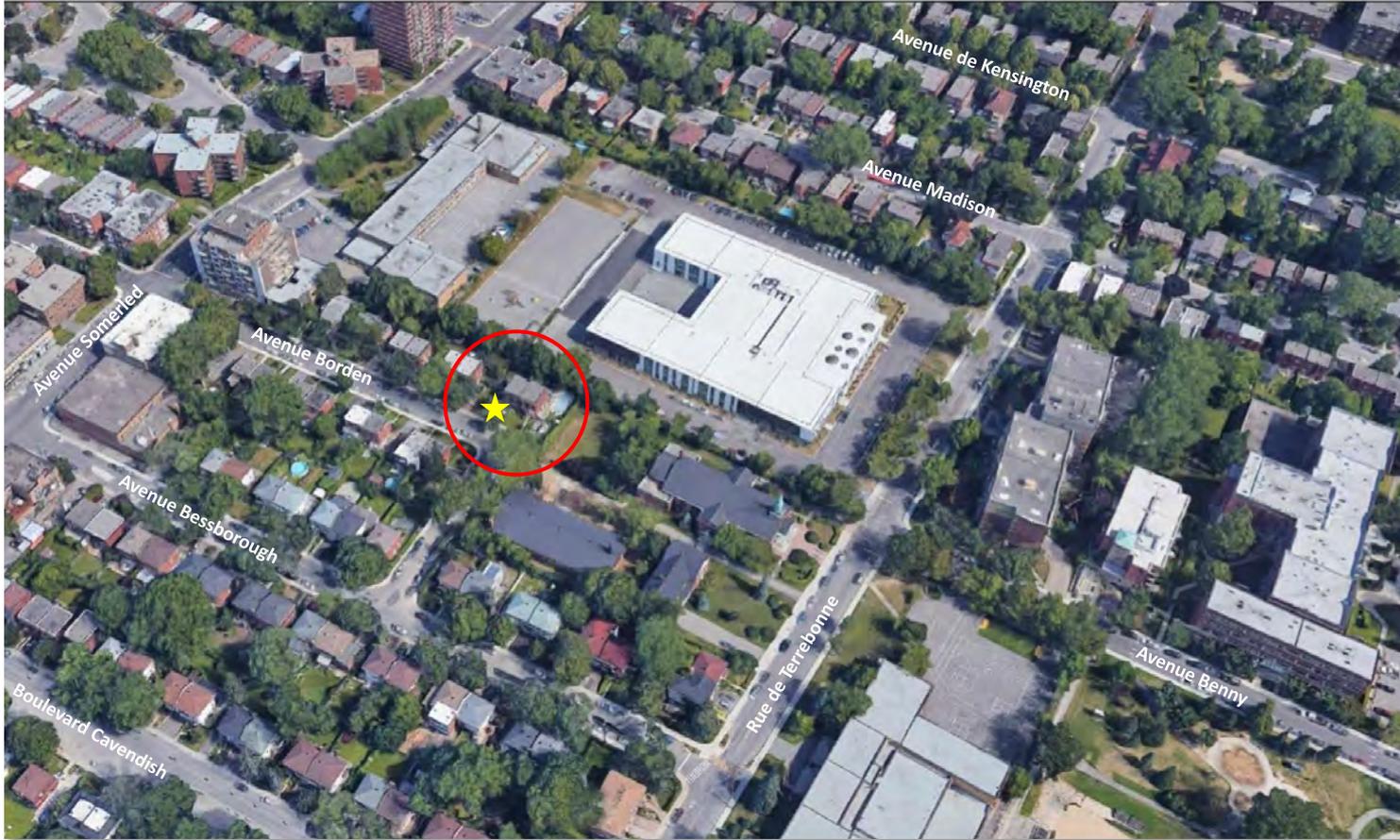
Travaux assujettis aux PIIA en vertu des articles 45.2 et 106 du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet déroge aux articles 45.1 et 91 du règlement d'urbanisme – voir critères applicables à la grille d'analyse (page 12).

03

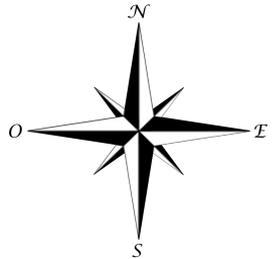
RECOMMANDATION

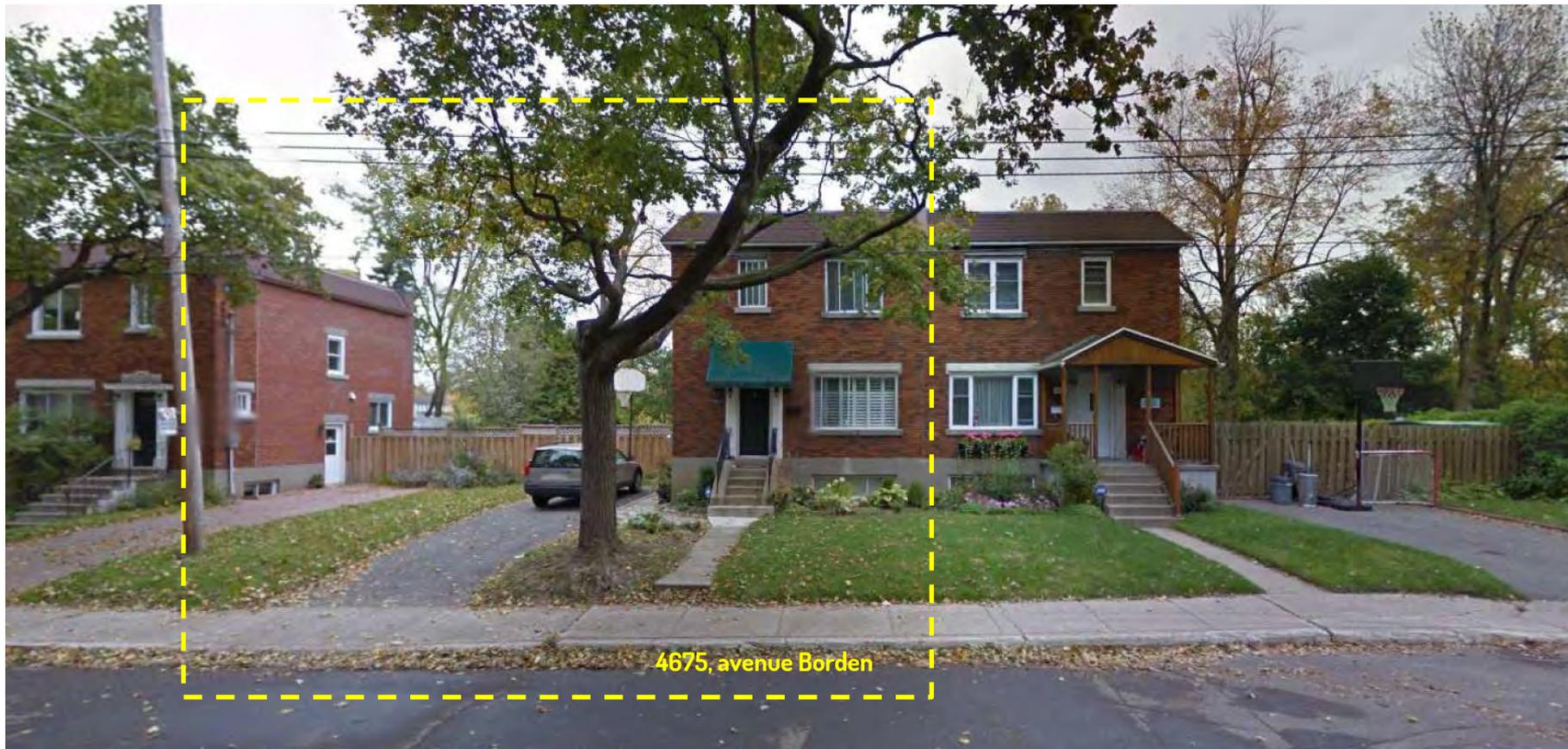
La DAUSE est favorable.



- District de Loyola;
- Secteur de faible densité;
- Cadre bâti relativement homogène;
- Caractère suburbain
- Pôle institutionnel et communautaire;
- Arbres matures

- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1950**







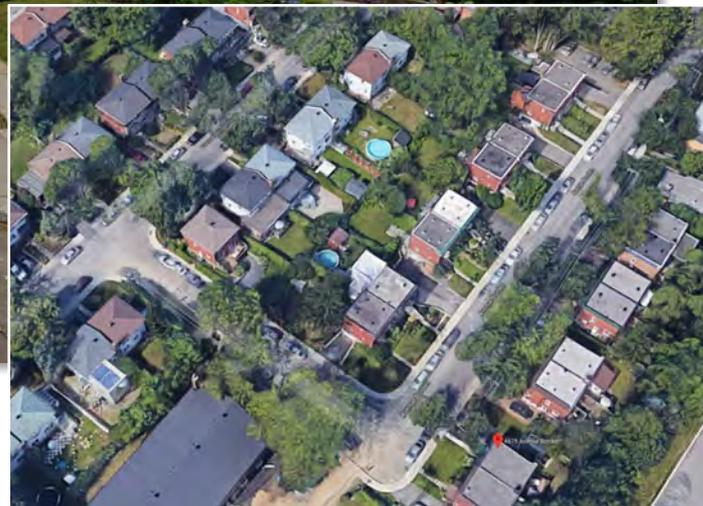
Les immeubles répertoriés sur l'avenue Borden semblent avoir été développés par un même constructeur selon un modèle unique. Ils présentent des caractéristiques architecturales similaires et constituent un ensemble très homogène.

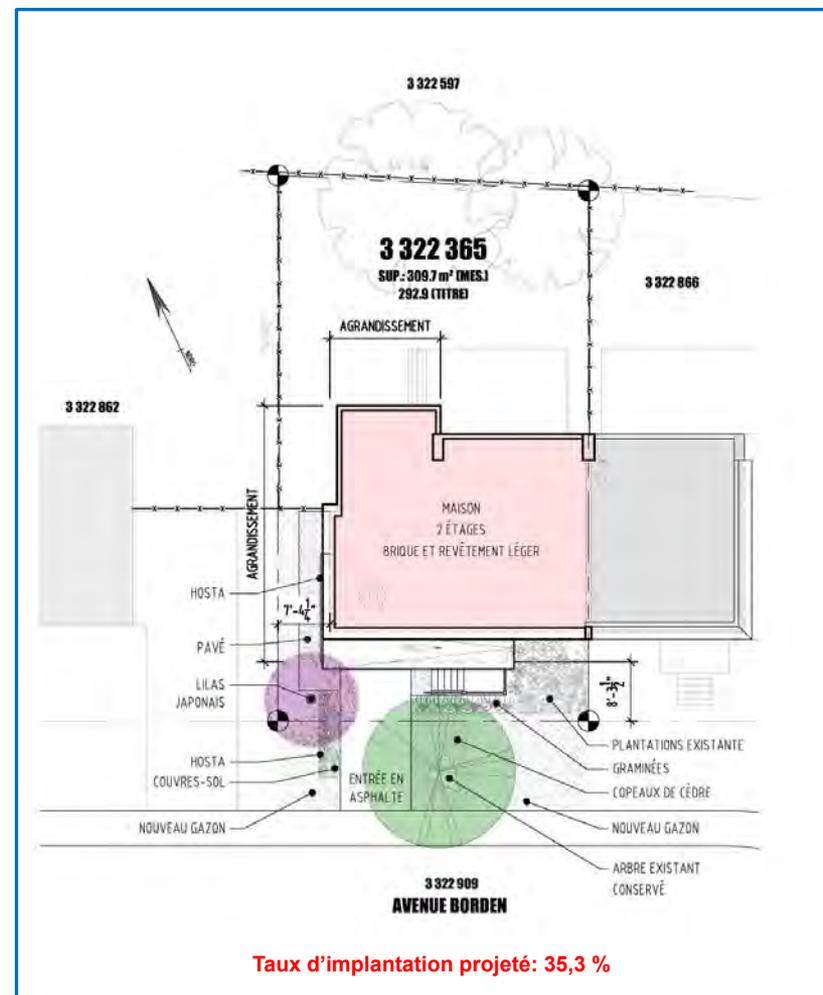
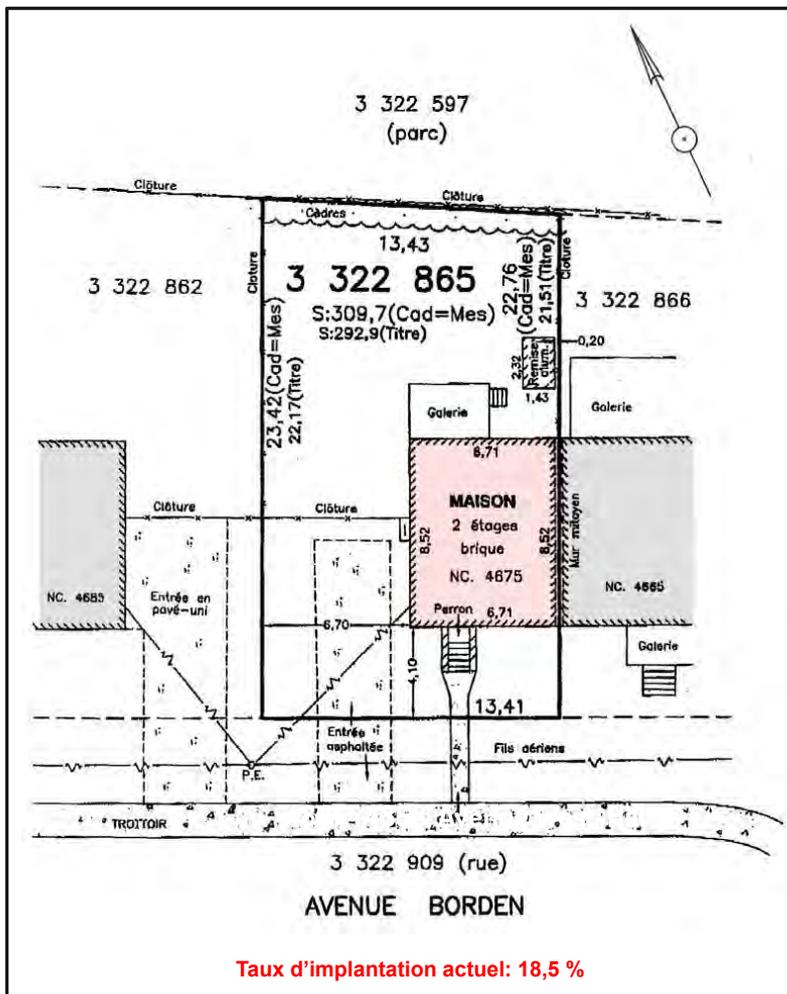


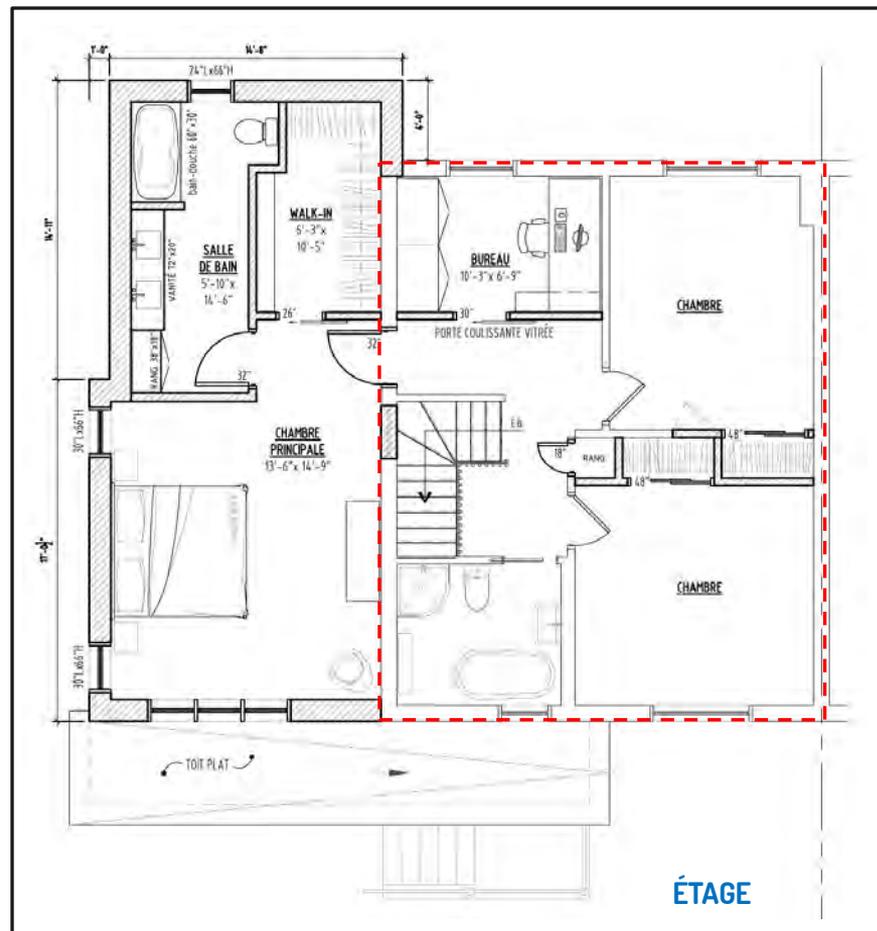
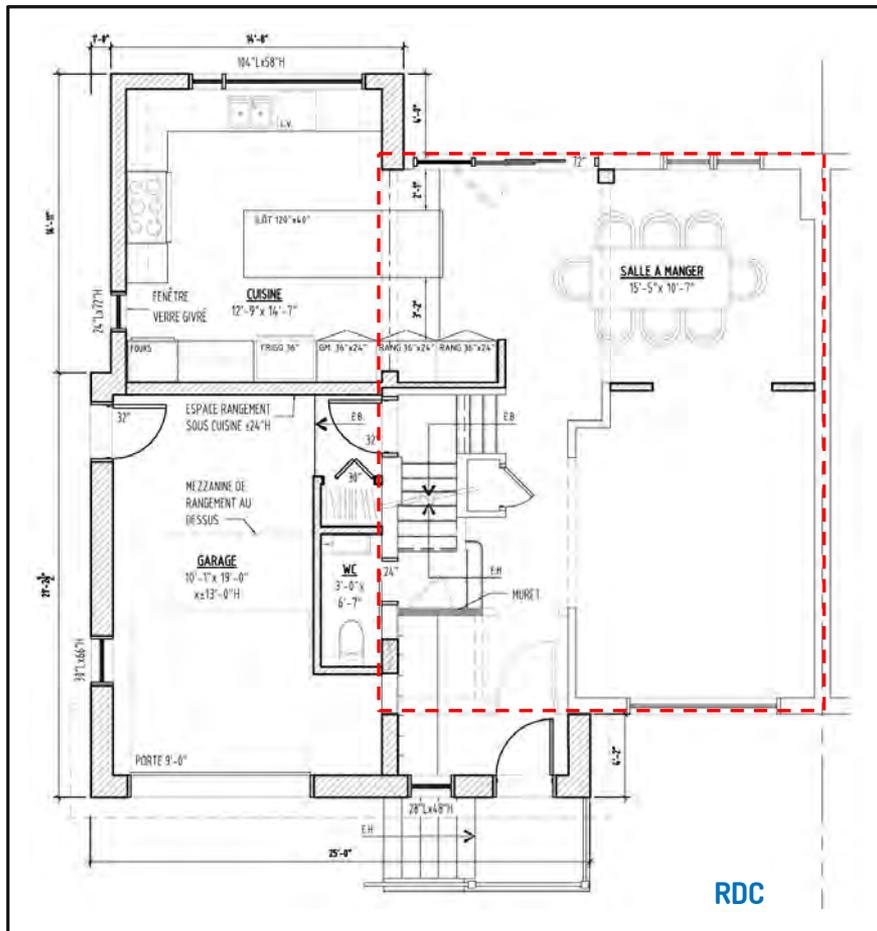
Agrandissement (2016)

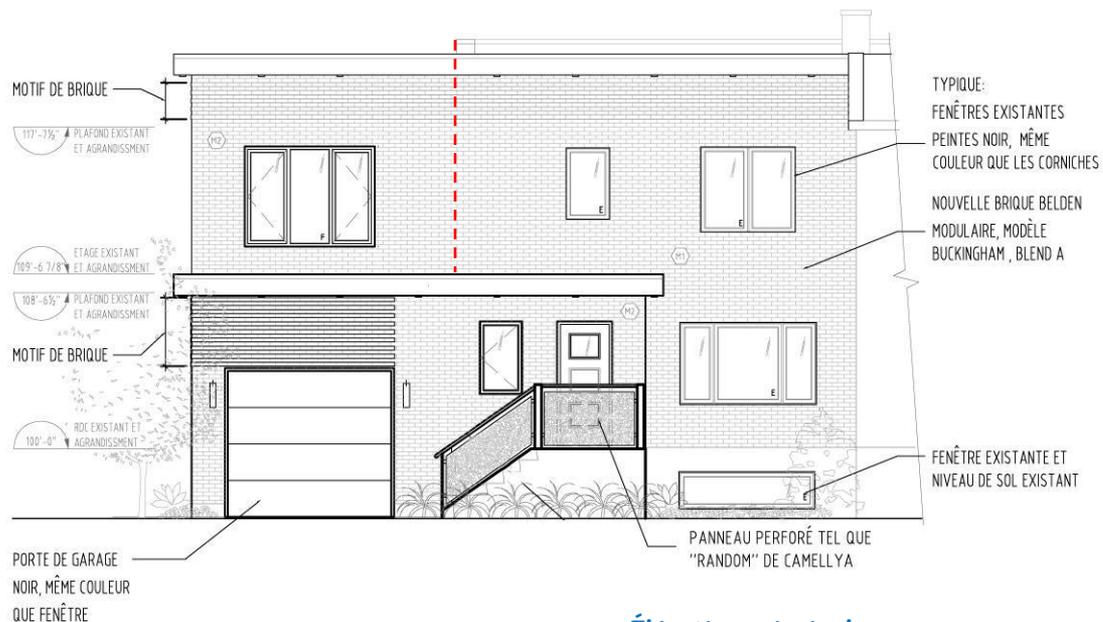


4680, avenue Borden









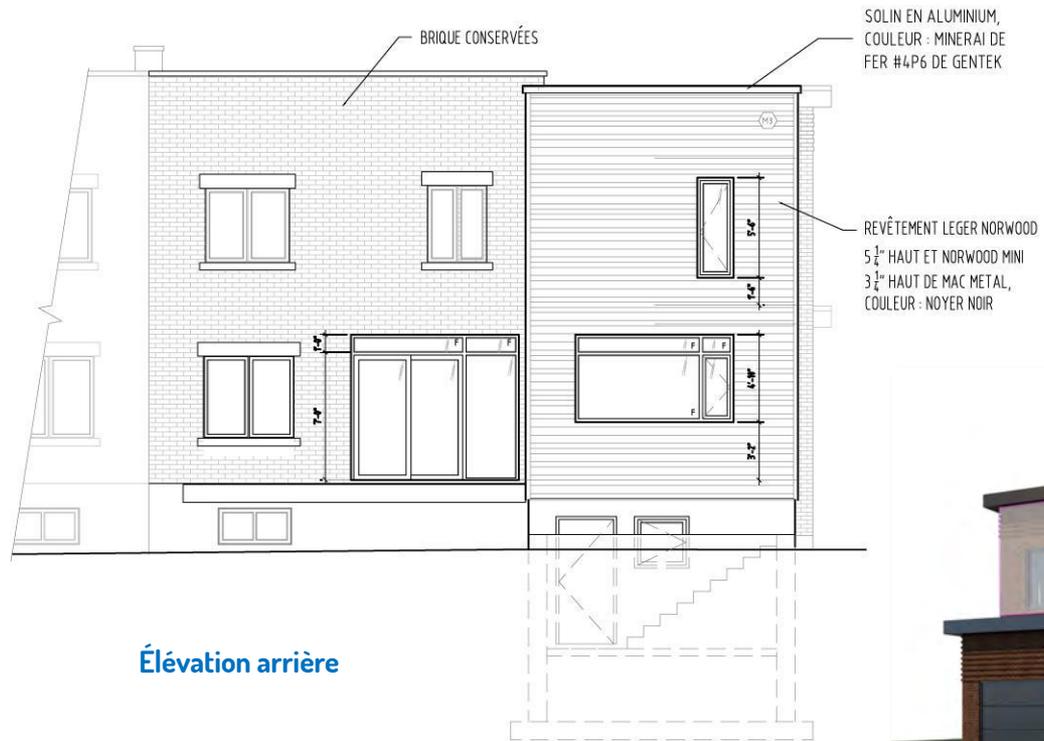
Élévation principale

Un léger retrait (portion supérieure gauche) permettrait à mon avis de rectifier les proportions et de renforcer le dialogue avec l'immeuble jumelé.



Brique spécifiée pour le ravalement complet de la façade





2110315 4675, avenue Burden SS (N/A)				Agrandissement de plus du tiers et modification d'une ouverture sous le niveau du rdc; travaux assujettis au titre VIII en vertu des articles 45.2 et 106 du règlement d'urbanisme (01-276).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Cottage jumelé – année de construction : 1950	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet respecte le dégagement prévu au zonage; le nouveau garage (portion habillée de maçonnerie) s'insère entre le plan de la façade sur rue et l'alignement actuel de la clôture; cette articulation contribue à réduire l'effet de masse et favoriser l'intégration du projet.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'agrandissement proposé représente une augmentation de 48% de l'aire du bâtiment existant; la façade principale pourrait être articulée de manière à évoquer le gabarit de référence et ainsi renforcer le dialogue avec l'immeuble jumelé.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La stratégie d'implantation vise à préserver les qualités et le potentiel d'appropriation de la cour. L'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement ou les vues de la propriété voisine.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La proposition démontre un certain souci au niveau de l'intégration paysagère (aménagement en cour avant). Suggestion: Les matériaux de revêtement de la voie d'accès au stationnement devraient être sélectionnés de manière à réduire les îlots de chaleur et favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.	
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	<input checked="" type="checkbox"/>	L'aménagement de la cour est peu détaillé; l'agrandissement contribue à renforcer la délimitation et l'intimité du jardin.	
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"/>	L'agrandissement d'une ouverture existante sous le niveau du rez-de-chaussée est compatible avec l'architecture du bâtiment; les proportions de cette ouverture devraient être identiques à celles que l'on retrouve sur l'immeuble jumelé.	
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"/>	Le projet témoigne de la volonté du requérant (et de sa famille) à s'implanter durablement et à participer à la vie communautaire du quartier.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	La proposition démontre une volonté de réinterpréter les caractéristiques architecturales typiques et de préserver l'unité de l'ensemble. L'agrandissement mérite selon nous d'être (discrètement) souligné afin de restituer au volume d'origine ses proportions et ainsi favoriser une meilleure intégration du projet au cadre existant.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines.	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet contribue à une certaine évolution du cadre bâti et représente une voie de transformation intéressante pour les immeubles typiques du secteur.	
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 à l'extérieur de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2, 113 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:					
			<input checked="" type="checkbox"/>	Fournir une proposition révisée incluant les ajustements ici discutés sur le plan de la volumétrie et des détails architecturaux (corniche). Suggestion: Bonifier ainsi l'aménagement paysager par la plantation d'un arbre à grand déploiement et des matériaux de pavage perméables.	

- Considérant que la stratégie d'implantation vise à préserver les qualités et le potentiel d'appropriation de la cour;
- Considérant que l'agrandissement proposé n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Considérant le fait que l'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt;
- Considérant que le projet s'intègre discrètement au contexte et contribue à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2, 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

10 décembre 2020

PIIA - 5403, avenue Brodeur
Demande de permis #3002224914

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La rénovation du balcon et le remplacement du garde-corps existant par des composantes en aluminium soudé;
- La modification des dimensions et de l'apparence d'une caractéristique architecturale visible depuis la voie publique.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes B

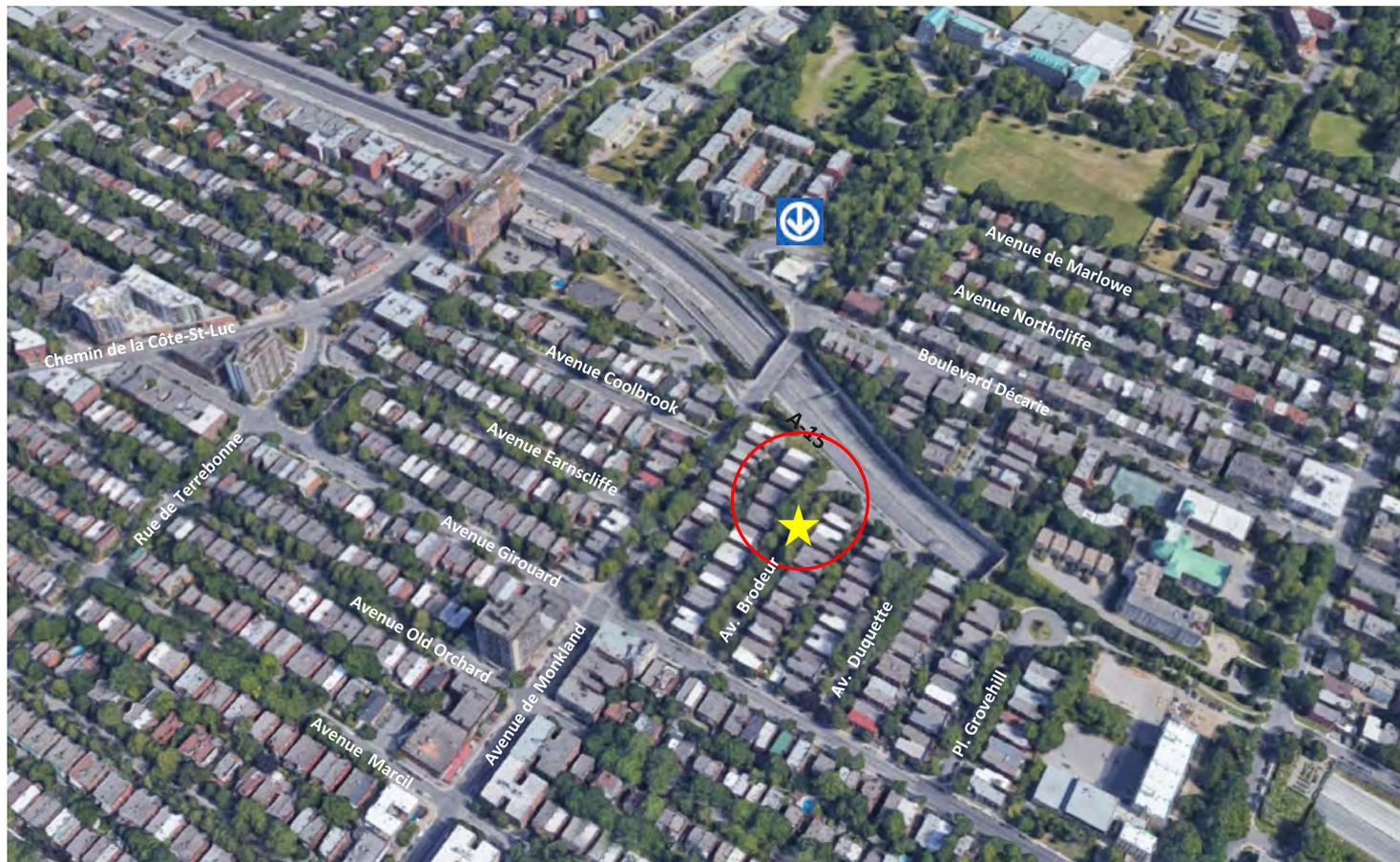
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues à l'article 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

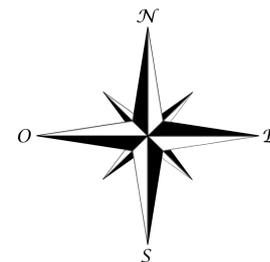
RECOMMANDATION

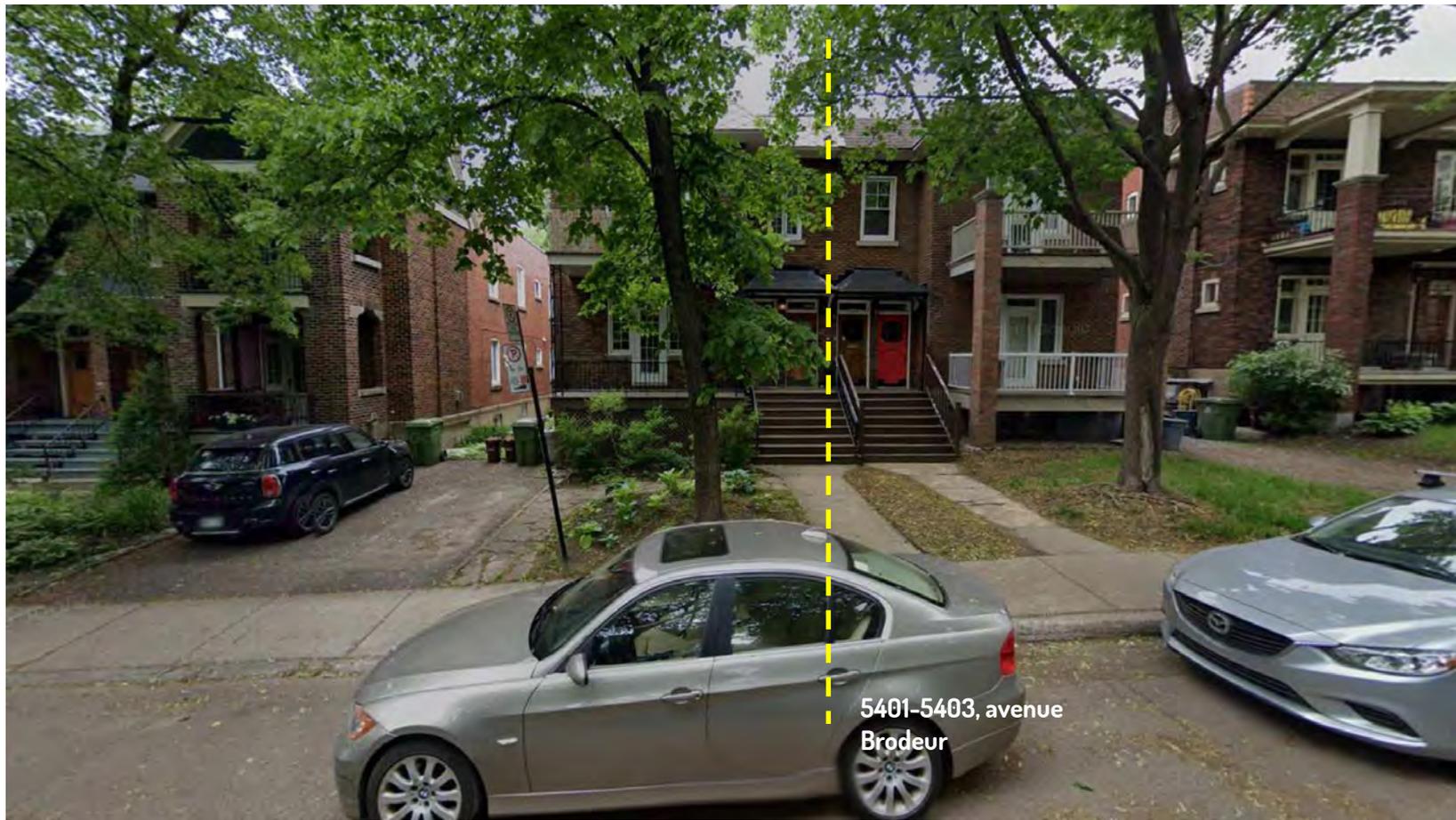
La DAUSE est favorable.



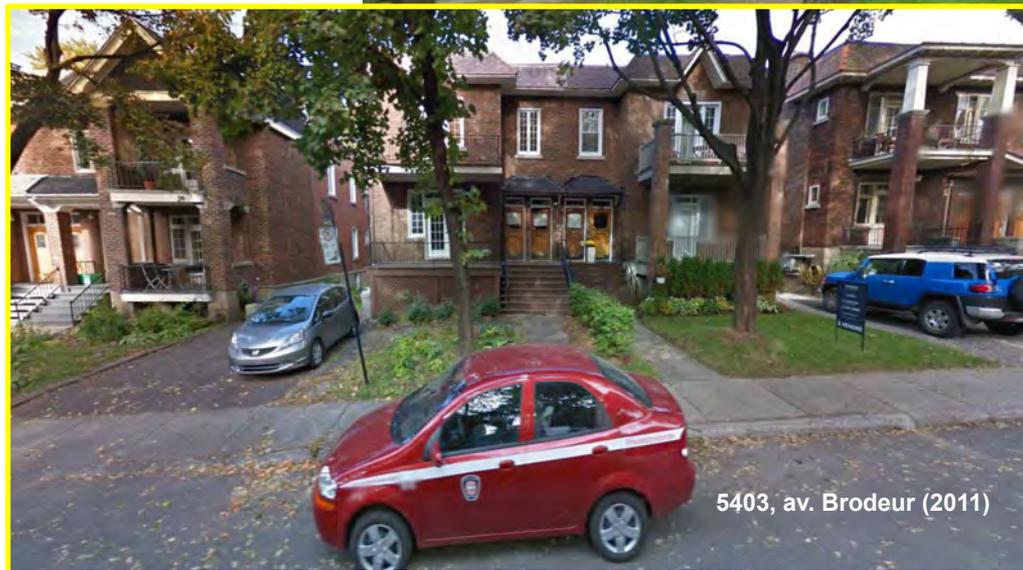
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur enclavé (impasse);
- Proximité du métro Villa-Maria;
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Arbres matures;

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1928**





5401-5403, avenue
Brodeur

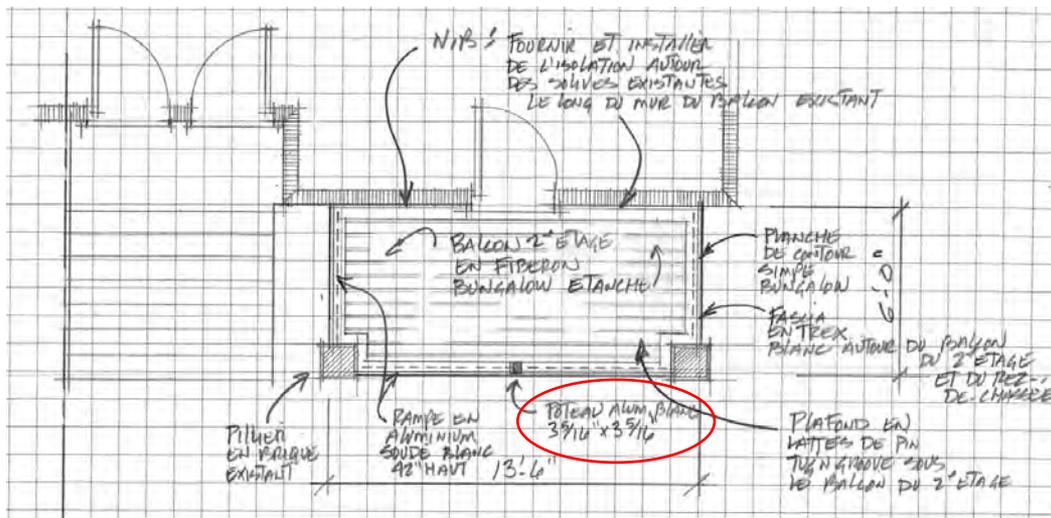


Les exemples sélectionnés illustrent le traitement original (typique) des saillies qui caractérisent les immeubles du voisinage.



Pilastres de maçonnerie restaurés

5401, avenue Brodeur:
Garde-corps non conforme
(remplacé sans permis circa 2015)



Croquis en plan

Portée des travaux :

- Plancher en composite (ancrages dissimulés);
- Soffite en pin bouveté;
- **Garde-corps en aluminium soudé – peint blanc***.

(*) La couleur devrait faire l'objet d'une discussion par le comité.

INFORMATIONS RELATIVES AUX TRAVAUX

PROJ. 1720-002-01

DÉMOLITION			FONDATION		
NA	Client	Patio Design	NA	Client	Patio Design
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Démolition terrasse (bois)			Deck bloc
		Disposition des déchets	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Plieux vissés (___ X)
		Démolition béton	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Scoubute (béton) (___ X)
STRUCTURE INTÉRIEURE			STRUCTURE APPARENTE		
NA	Client	Patio Design	NA	Client	Patio Design
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Bois traité brun			Bois traité brun
		Cèdre rouge de l'Ouest			Cèdre rouge de l'Ouest
Structure : 2 x 8 @ 12" c/c			Matériaux :		
Beam : ___ x ___ @ ___ x ___			Couleur (composite) :		
REVÈTEMENT			REVÈTEMENT		
NA	Client	Patio Design	NA	Client	Patio Design
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Pin blanc (traité brun)			Trex
		Cèdre rouge de l'Ouest			Timbertech
		Cèdre blanc de l'Est			Fiberon
		Ipé			<input checked="" type="checkbox"/> Contour planche simple
		Bois :			Contour planche double
		Embouté (installation non étanche)			Couleur intérieur : BUNGALOW
		<input checked="" type="checkbox"/> Étanche (Rain escape / membrane)			Couleur pénétré : BUNGALOW
ACCESSOIRE			ACCESSOIRE		
NA	Client	Patio Design	NA	Client	Patio Design
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Banc / Banc coffre			Boîte à feurs
		___ x Porte accès sous patio			Ecran
Matériaux :			Matériaux :		
Couleur (composite) :			Couleur (composite) :		
FINITION SOUS PATIO			FINITION SOUS PATIO		
NA	Client	Patio Design	NA	Client	Patio Design
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Jupe en planche horizontale			Jupe en treillis
		Jupe en planche verticale			Treillis cèdre (carré / losange)
		Planche : 1" x 6"			Treillis PVC (Blanc, gris , noir , beige, brun)
		Planche : 1" x 8"			Cadrage des treillis
RAMPE			RAMPE		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Aluminium SM			Bois / Aluminium
		Aluminium DM			Verre
		Trex			
		Bois / Aluminium			
		Verre			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Noir			Pot
		Brun commercial			MB
		Blanc			Bar, rond noir
		Gris			Bar, carré
					Verre avec poteau
					Verre sans poteau



MODELE DE RAMPE EN ALUMINIUM
SOUDÉ BLANCHE.



Modèle de garde-corps spécifié



Plancher en composite
(couleur Bungalow)



2224914		5403, avenue Brodeur		SS-B	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement; Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
					Duplex jumelé - année de construction 1928
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.	✓	Le style proposé pour le remplacement de la rambarde (aluminium soudé) est compatible avec l'architecture du bâtiment. Les garde-corps métalliques insérés entre les pilastres de brique sont ici considérés comme éléments secondaires de la composition.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	Les travaux de rénovation sont conçus avec un souci pour le développement durable et la mise en valeur du patrimoine architectural.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le projet met en évidence le caractère dépareillé des saillies en façade (résultat de travaux de transformation réalisés sans permis).	
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;	✓	La qualité des matériaux et composantes proposées contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.	
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 dans le cadre de la présente demande de permis sont conçues dans le respect des caractéristiques originales de l'immeuble. Le projet 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 à la condition suivante:					
			✓	Remarque: le balcon et les garde-corps de la copropriété occupant le rez-de-chaussée (5401, avenue Brodeur) devraient reprendre le traitement ici proposé, de manière à restaurer l'unité de la façade - travaux réalisés sans permis circa 2015.	

- Considérant que le style du garde-corps proposé* en aluminium soudé est compatible avec l'architecture du bâtiment;
- Considérant que les dimensions des saillies demeurent inchangées;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes sélectionnées contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur 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 et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

(*) Précision

Les composantes en aluminium soudé sont acceptables dans la mesure où celles-ci reprennent l'apparence du fer forgé; Les nouveaux garde-corps doivent donc être composés d'un assemblage sur mesure de cornières (L), de plaques (flat) de barre ou de tubes de faible module.

Remarque

Le projet met en évidence le caractère dépareillé des saillies - résultat de travaux de transformation réalisés sans permis vers 2015; la DAUSE recommande que la rénovation éventuelle du balcon et des garde-corps de la copropriété occupant le rez-de-chaussée (5401, avenue Brodeur) reprenne le traitement ici favorisé, de manière à restaurer l'unité de la façade.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

PIIA - 5260, avenue Ponsard
Demande de permis #3002266594

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection 'à l'identique' des saillies en façade de l'immeuble (perron, escalier et balcon);
- Le remplacement des garde-corps et mains courantes (composantes en aluminium fixées mécaniquement);
- Travaux non conformes au règlement, exécutés sans permis suite à un sinistre.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes B

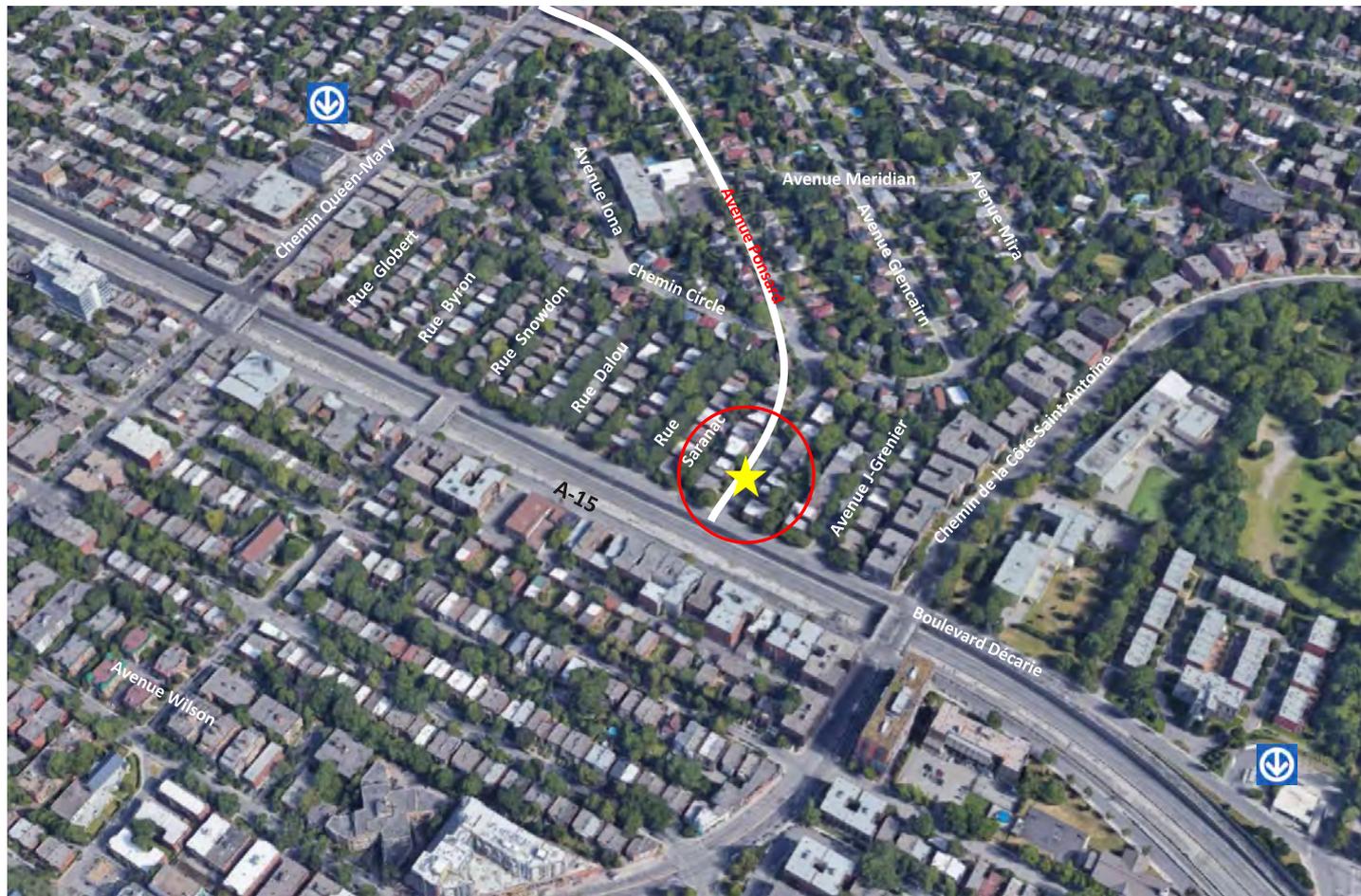
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues à l'article 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

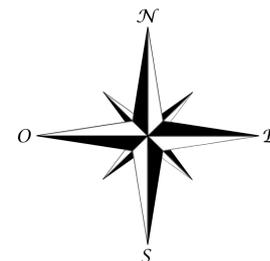
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Snowdon;
- Secteur adjacent à la cité jardin;
- Proximité des voies rapides;
- Ensemble relativement homogène;
- Faible niveau de conservation;
- Arbres matures;

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1928**





5260, avenue Ponsard



5271, avenue Ponsard



5245, avenue Ponsard



5236, avenue Ponsard

Les exemples sélectionnés illustrent la diversité des styles que l'on rencontre dans le voisinage immédiat.

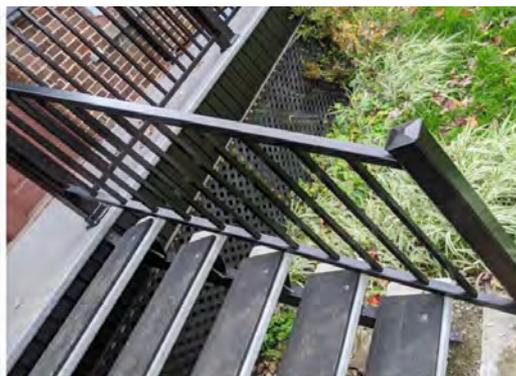




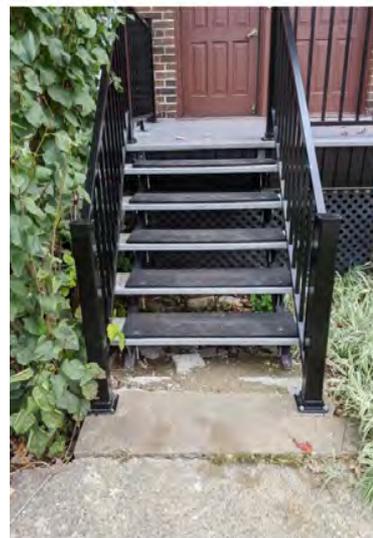
Aperçu après sinistre
(2019)

First floor Balcony

Dimensions:
Width: 6 ft
Length: 9 ft
Railing height: 43 inch

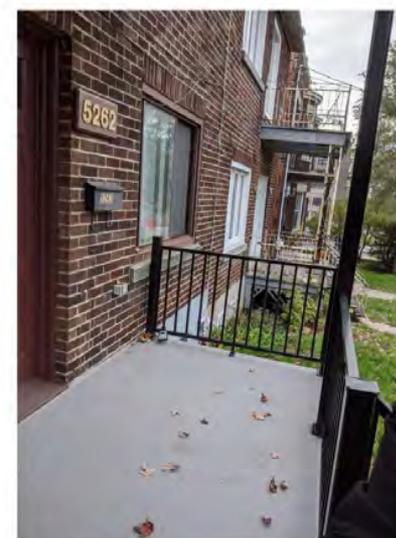


**ESCALIER, RAMPES ET GARDE-CORPS EN ALUMINIUM
(non conformes selon article 105.1 du règlement 01-276)**



Front stair case

Width of stair case : 42 inch
Height of each step: 7 inch
Railing height: 35 inch



Front yard porch

Width: 6 ft
Length: 12 ft

Belairdirect.

7101, Rue Jean Talon Est, bureau 300
Anjou (Québec)
H1M-3T0

Mur avant	Height: 22'
DESCRIPTION	QTY
MURS:	
4. Brick veneer - Detach & reset	66.00 SF
5. Brick veneer - High grade	66.00 SF
<i>Remplacement de la brique à partir du haut des ouvertures (fenêtres et portes de l'étage).</i>	
6. Brick - Add for soldier or sailor course	9.00 LF
7. Mason - Brick / Stone - per hour	12.00 HR
<i>Allocation pour le retrait et l'installation des briques à la jonction de la façade et du mur gauche et pour atteindre les frais minimum de réparation.</i>	
8. Scaffold - per section (per week)	3.00 WK
<i>Allocation pour sections supplémentaires au 20' déjà inclus à l'item.</i>	
9. Labour to set up and take down scaffold - per section	3.00 EA
<i>Allocation pour sections supplémentaires au 20' déjà inclus à l'item.</i>	
10. Install Allocation supplémentaire pour atteindre le montant de "Maçonnerie Métal" @ 9090.00\$	1.00 EA
PORTES ET FENÊTRES:	
11. R&R Wrap wood window frame & trim with aluminum sheet - Large	1.00 EA
<i>Fenêtre en haut à droite.</i>	
12. R&R Wrap wood door frame & trim with aluminum (PER LF)	21.00 LF
<i>Porte du logement de l'étage.</i>	
TOITURE:	
13. R&R Sheathing - spaced 1" x 6"	44.00 SF
<i>Allocation pour la réparation de la structure sous le solin métallique.</i>	
14. Material Only Cap flashing - large	22.00 LF
15. Roofing - Labour Minimum	1.00 EA
<i>Allocation pour le remplacement du solin métallique du parapet.</i>	
16. R&R Flash parapet wall only - bitumen	24.00 LF
17. Roofing repair - hot material required - Minimum charge	1.00 EA

Deck1	Height: 3'
DESCRIPTION	QTY
SUPPORT TEMPORAIRE DE LA STRUCTURE:	
18. Material Only 2" x 6" lumber (1 BF per LF)	32.00 LF
19. Carpenter - General Framers - per hour	2.00 HR
STRUCTURE:	
20. Material Only 2" x 10" lumber (1.67 BF per LF)	108.00 LF
21. Material Only Framing hanger	6.00 EA
22. Material Only 2" x 4" lumber (1.67 BF per LF)	27.00 LF
23. Material Only Furring strip - 1" x 3"	27.00 SF
24. Carpenter - General Framers - per hour	6.00 HR
PLANCHER:	
25. Material Only Terrasse - fibre de verre	54.00 SF
26. Carpenter - General Framers - per hour	4.00 HR
<i>Allocation pour installation des balcons.</i>	
27. Camion-grue et opérateur	6.00 HR
<i>Allocation pour livraison et levage des plate-formes des 2 balcons.</i>	
28. R&R Porch or deck handrail w/turned balusters	21.00 LF
CONTOUR DU BALCON:	

Belairdirect.

7101, Rue Jean Talon Est, bureau 300
Anjou (Québec)
H1M-3T0

Deck2	Height: 3'
DESCRIPTION	QTY
SUPPORT TEMPORAIRE DE LA STRUCTURE:	
32. Material Only 4" x 4" square wood post (1.33 BF per LF)	8.00 LF
33. Carpenter - General Framers - per hour	1.00 HR
STRUCTURE:	
34. R&R 4" x 3" square wood post (1.33 BF per LF)	18.00 LF
35. R&R Capage d'alou colouine	18.00 LF
36. Material Only 2" x 10" lumber - treated (1.67 BF per LF)	24.00 LF
37. Material Only Header - triple 2" x 8" - treated	12.00 LF
38. Carpenter - General Framers - per hour	3.00 HR
<i>Allocation pour retirer la solive de rive avants et fabriquer un linteau triple comme nouveau support du balcon, suite à l'installation des poutres.</i>	
39. R&R Anchor - twist in ground type	2.00 EA
PLANCHER:	
40. Material Only Terrasse - fibre de verre	72.00 SF
41. Carpenter - General Framers - per hour	9.00 HR
<i>Allocation pour installation des balcons.</i>	
42. R&R Porch or deck handrail w/turned balusters	24.00 LF
CONTOUR DU BALCON:	

CONTINUED - Deck2

DESCRIPTION	QTY
43. R&R Siding - vinyl - board & batten	24.00 SF
44. R&R Metal J trim	48.00 LF
<i>Pour atteindre les quantités réels nécessaire pour le contour du balcon.</i>	
45. Siding Installer - per hour	4.00 HR
<i>Allocation pour installation du vinyl via contour du balcon.</i>	
46. R&R Deck lattice work - Vinyl (per SF)	60.00 SF
47. R&R Door closer - spring loaded hinges (per pair)	1.00 EA
48. Carpenter - General Framers - per hour	6.00 HR
<i>Allocation pour installation de treillis de PVC et refaire le système de porte d'accès sous le balcon.</i>	
PLAFOND:	
49. R&R Soffit - metal	72.00 SF

2766584		5260, avenue Ponsard		SS-R	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement. Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 105.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Duplex jumelé - année de construction 1928	
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"/>	Les nouvelles rampes et garde-corps reprennent l'apparence et les caractéristiques des éléments remplacés (aluminium fixé mécaniquement).	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input type="checkbox"/>	Les travaux ont été réalisés sans permis et ne respectent pas les normes prescrites au règlement (dérogation à l'article 105.1).	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux de rénovation exécutés en façade contribuent à rehausser l'apparence du bâtiment; ce type d'intervention peut être jugé adéquat étant donné la faible valeur de conservation du bâtiment et son impact négligeable sur la qualité du milieu environnant.	
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"/>	Les composantes spécifiées ne participent pas particulièrement au maintien ou à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le bâtiment ne possède pas de valeur architecturale particulière. Le projet permet d'assurer le maintien et la sécurité des composantes (secondaires) visées.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 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:					
			<input checked="" type="checkbox"/>	Remarque: Les travaux ont fait l'objet d'une réclamation d'assurance et sont conformes à la valeur et à l'apparence des composantes installées sur le bâtiment avant le sinistre.	

- Considérant que les travaux exécutés sur les saillies en façade contribuent à rehausser l'apparence du bâtiment;
- Considérant que le bâtiment ne possède pas de valeur architecturale particulière;
- Considérant que l'intervention permet d'assurer le maintien et la sécurité des composantes (secondaires) visées;
- Considérant que les travaux ont fait l'objet d'une réclamation d'assurance et sont conformes à la valeur et à l'apparence des composantes installées sur le bâtiment avant le sinistre*;

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.

(*) Observation: Suppression du détail de couronnement original (appareillage de maçonnerie tel que visible sur l'immeuble voisin). La modification du parement ne fait pas partie des travaux associés à la présente demande de permis. SUIVI INSPECTION.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

PIIA – 2284, avenue Regent
Demande de permis #3002298295

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection complète du porche (perron, escalier et balcon) en bois peint;
- Le remplacement des garde-corps et mains-courantes en bois peint;
- La modification des dimensions et de l'apparence de certaines caractéristiques architecturales en façade.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

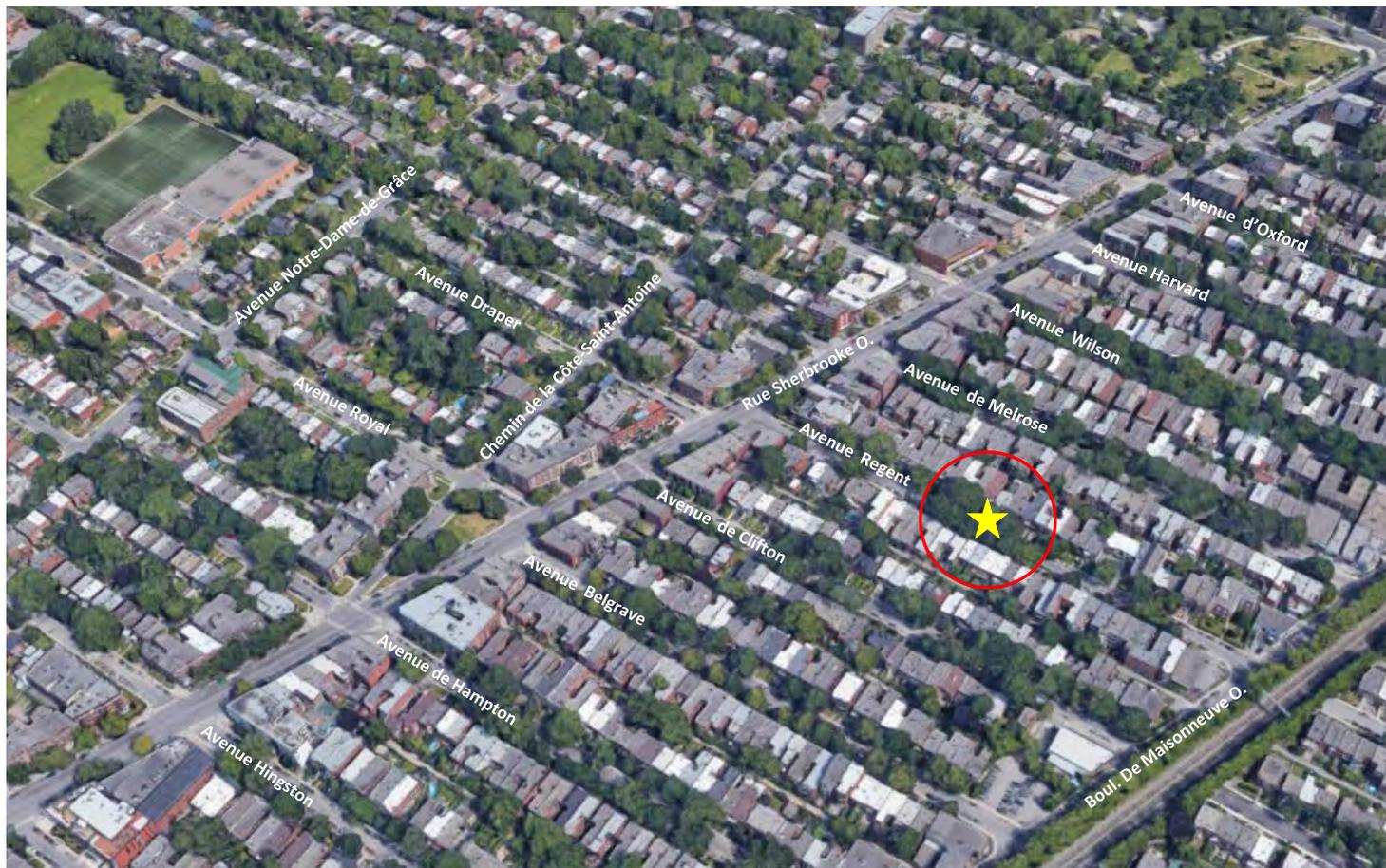
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

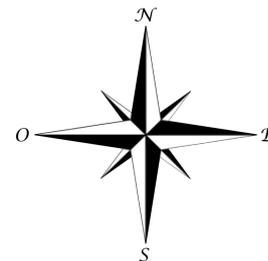
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sous certaines conditions.



- District de Notre-Dame-de-Grâce ;
- Terrasse victorienne typique;
- Continuité du front bâti;
- Voie à sens unique (sud)
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: 1910





2284, avenue Regent

2272



2276



2280



2284



2288



Référence
(Composantes d'origine)

Situation actuelle

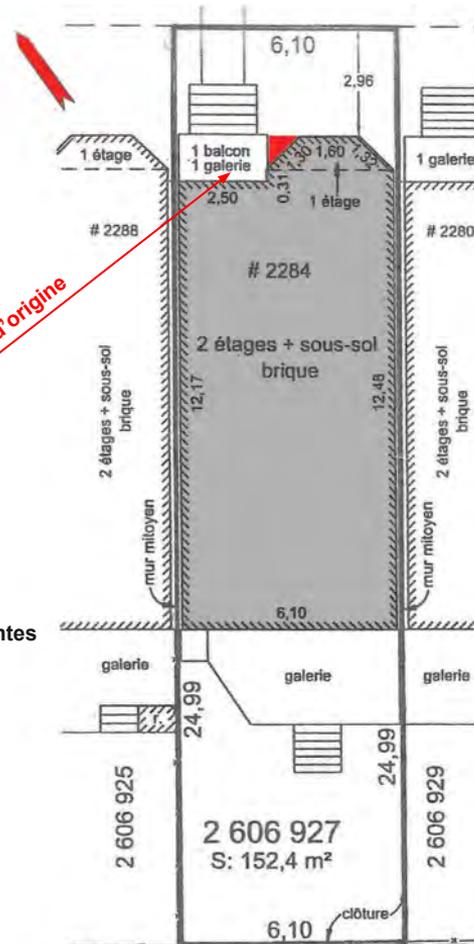
Les immeubles de cet alignement présentent une diversité de traitement des saillies. Ces variations résultent d'une évolution continue au fil des décennies; elles confèrent à chacune des résidences une identité distincte, sans pour autant compromettre l'unité d'ensemble.



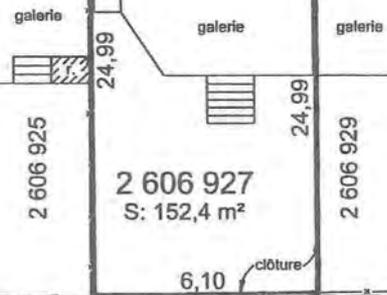
La modification proposée du perron altère la composition d'origine

Nouvelles composantes en bois peint

Élévation proposée



Croquis en plan



ruelle.
3 015 433

2290285		2264, avenue Regent		SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement, Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Cottage jumelé - année de construction 1910	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	<input checked="" type="checkbox"/>	La transformation proposée est compatible avec l'architecture du bâtiment. Les dimensions du perron ainsi que l'apparence des rampes et des garde-corps sont modifiées.	
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"/>	L'intervention est conçue avec le souci de préserver le patrimoine; elle vise à améliorer la sécurité et à assurer la pérennité de l'ouvrage.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet tend à reproduire le traitement caractéristique des balustrades conservées sur certaines maisons en rangée de l'avenue Regent. Selon nos observations, les saillies sont cependant généralement traitées indépendamment des avant-corps.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	La qualité des matériaux et composantes proposées contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les transformations proposées dans le cadre de la présente demande de permis sont conçues dans le respect des caractéristiques originales de l'immeuble. Le projet contribue ainsi à renforcer l'unité du groupe de maisons victoriennes en rangée dont il fait partie.	
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 aux conditions suivantes:					
			<input checked="" type="checkbox"/>	De revoir la configuration du perron afin de préserver l'indépendance de l'avant-corps (bay-window) et des saillies et de fournir un jeu complet et détaillé des plans révisés pour approbation.	

- Considérant que la proposition reprend le traitement caractéristique des balustrades conservées sur certaines maisons en rangée de l'avenue Regent;
- Considérant que la qualité des matériaux et assemblages proposés contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur;
- Considérant que le projet vise à s'intégrer et à renforcer l'unité du groupe de maisons victoriennes en rangée dont il fait partie;
- Considérant cependant le fait que généralement dans ce type de construction les saillies et les avant-corps sont traitées indépendamment;

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 aux conditions suivantes:

- De revoir la configuration du perron afin de préserver l'indépendance de l'avant-corps (bay-window) et des saillies;
- De fournir un jeu complet et détaillé des plans révisés pour approbation.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

PIIA - 4139, avenue Old Orchard
Demande de permis #3002386495

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection complète du porche (perron, escalier) et de la structure du balcon en bois peint;
- Le remplacement des garde-corps et mains-courantes en bois peint;
- La modification des dimensions et de l'emplacement de certaines caractéristiques architecturales en façade (escalier).

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

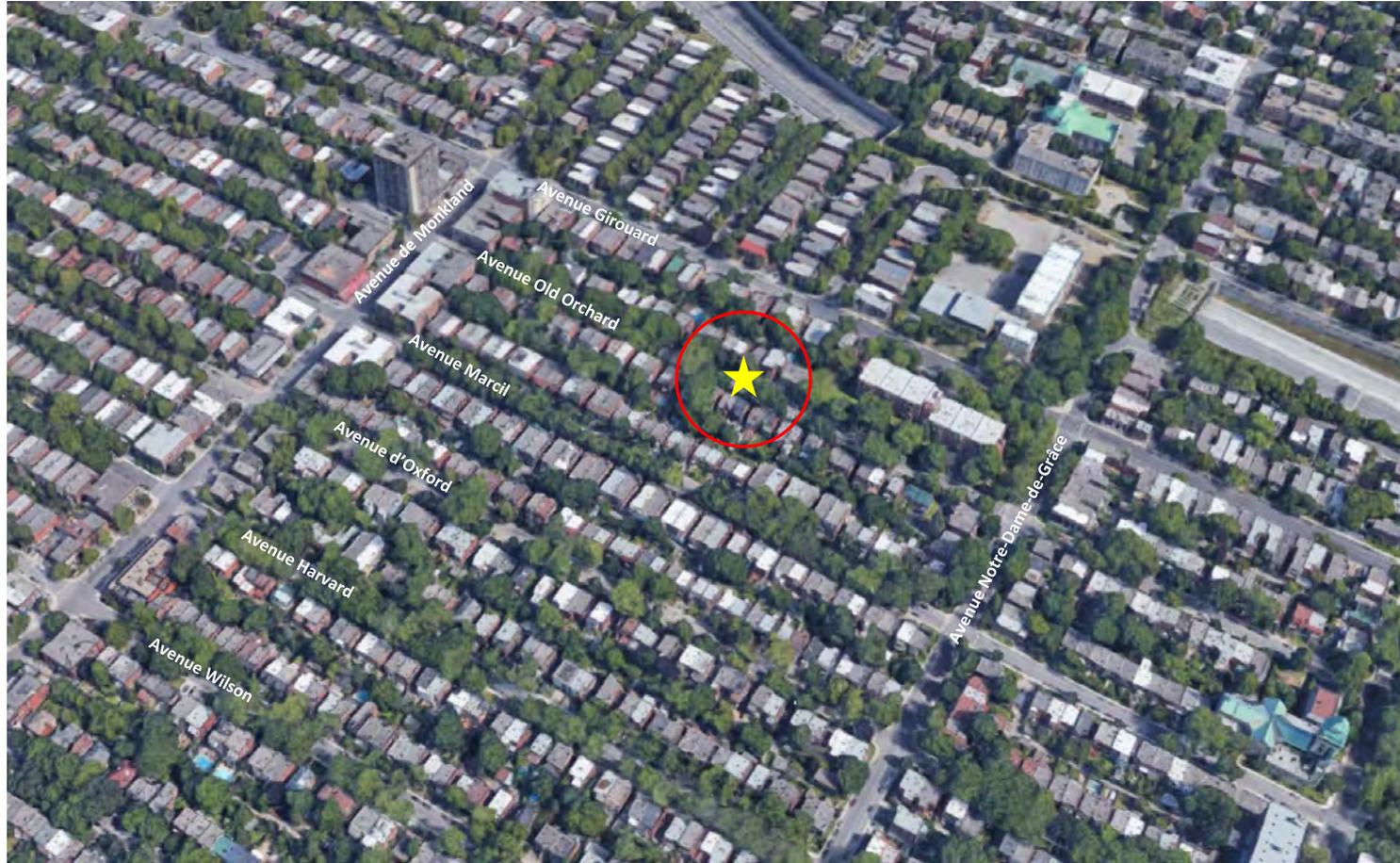
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

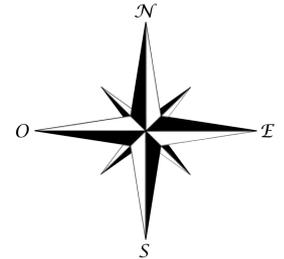
03

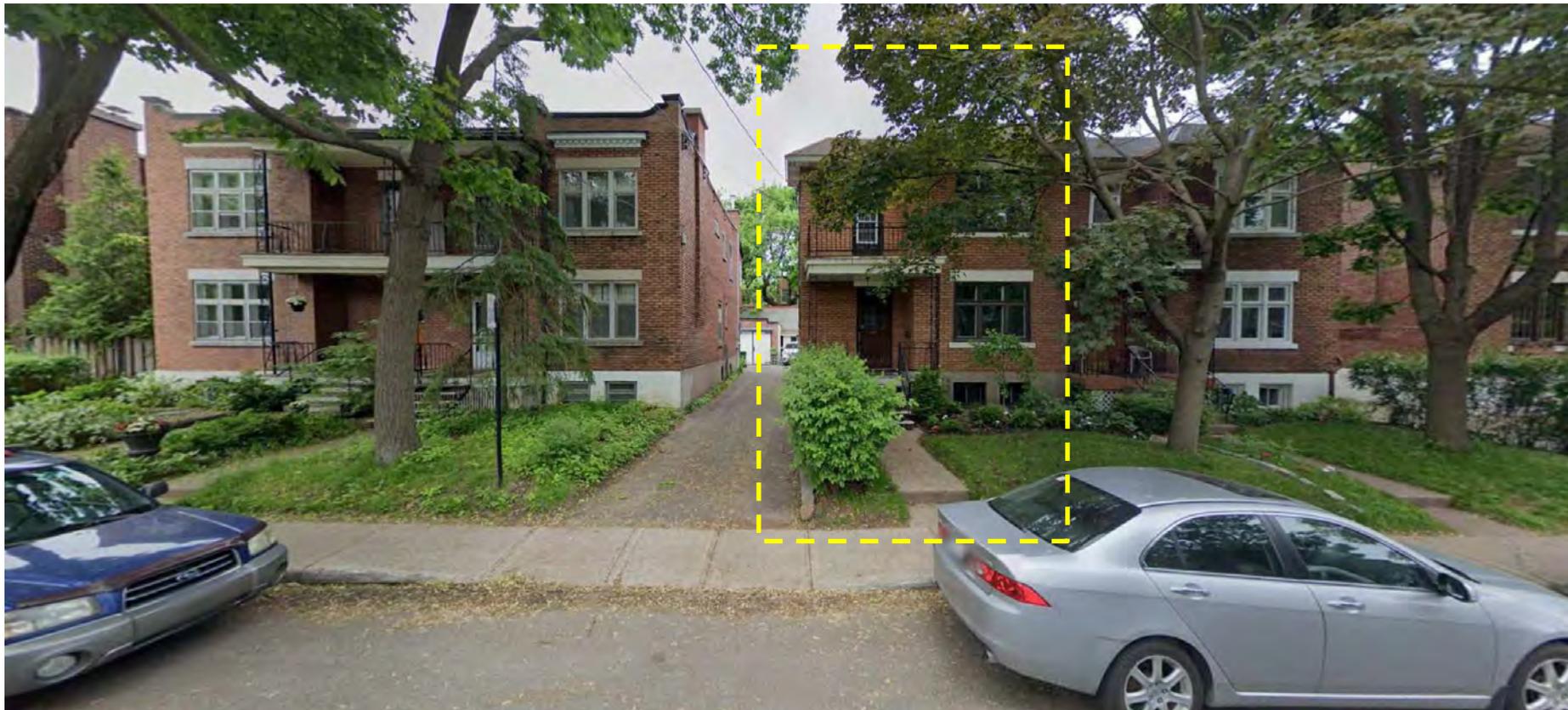
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Notre-Dame-de-Grâce ;
- Secteur du 'Village Monkland';
- Continuité du front bâti;
- Relative unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1924**





4139, avenue Old Orchard



2011



2014



Situation actuelle (2017)

Description	Modification avant et après
Dimensions des planchers des balcons	Inchangées
Plancher des balcons	2 ^e étage : inchangé Rez-de-chaussée : refait bois traité
Nombre de marches	Inchangé (5 marches)
Matériaux des marches	Présentement 5 marches en bois Dans proposition : 4 marches en bois traité et une marches en ciment
Largeur de l'ouverture de l'entrée (entre les 2 colonnes)	Présentement 49 pouces Dans proposition : 51 pouces
Longueur des marches	Présentement : 55 pouces Dans proposition : 71 pouces
Largeur des marches	Présentement : 11 pouces Dans proposition : 12 pouces
Balustres, rampes, colonnes, balustrade	Présentement : fer forgé Dans proposition : Pin blanc
Soffite	Présentement : métal Dans proposition : cèdre



Apparence actuelle



Apparence recherchée

2388495		4139, avenue Old Orchard		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 1924
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.	✓	La transformation proposée est compatible avec l'architecture du bâtiment. Les dimensions du perron ainsi que l'apparence des rampes et des garde-corps sont modifiées.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	L'intervention est conçue avec le souci de préserver le patrimoine; elle vise à améliorer la sécurité et à assurer la pérennité de l'ouvrage.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le projet tend à reproduire le traitement typique des saillies en bois peint caractéristique des immeubles du quartier.	
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;	✓	La qualité des matériaux et assemblages proposés contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.	
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 dans le cadre de la présente demande de permis sont conçues dans le respect des caractéristiques originales de l'immeuble. Le projet participe à rehausser le cachet de la propriété et, d'une certaine façon, à préserver/protéger l'identité du lieu.	
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.					
			✓		

- Considérant que l'intervention est conçue avec le souci d'améliorer la sécurité et d'assurer la pérennité de l'ouvrage;
- Considérant que la proposition tend à reproduire le traitement des saillies en bois caractéristique des immeubles du quartier;
- Considérant que la qualité des matériaux et assemblages proposés contribue au maintien et à la mise en valeur du patrimoine architectural 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 aux conditions suivantes:

- De fournir un jeu complet et détaillé des plans pour approbation incluant une implantation révisée décrivant la portée des travaux d'aménagement extérieur, notamment la réfection de l'allée piétonne.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 décembre 2020

PIIA - 4075A, avenue de Marlowe
Demande de permis #3002393014

01

CONTEXTE

Demande de permis pour une nouvelle construction

- Résidence unifamiliale détachée* de deux étages + sous-sol;
- Construction hors-toit (mezzanine);
- Modification des ouvertures / mise aux normes de la façade de rayonnement de l'immeuble voisin (existant sur le site).

(*) Le projet comprend l'aménagement d'une habitation de type 'multigénérationnelle'.

02

ANALYSE

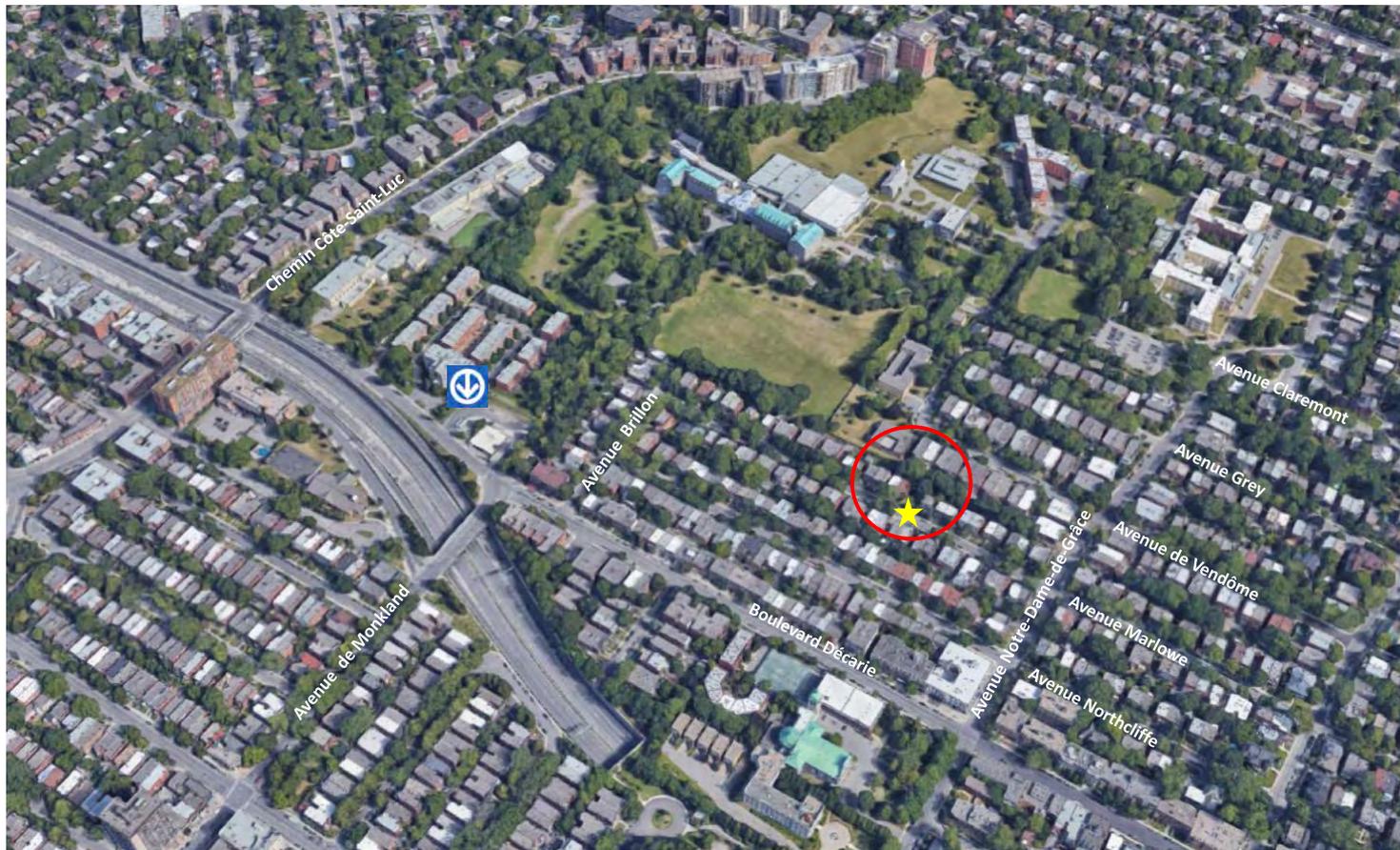
Immeuble localisé en secteur significatif à normes C

Travaux assujettis aux PIIA en vertu des articles 22 et 93 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

RECOMMANDATION

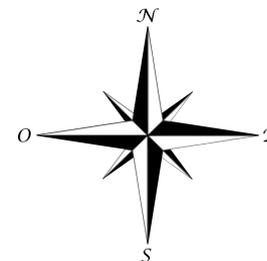
La DAUSE est favorable sous certaines conditions.

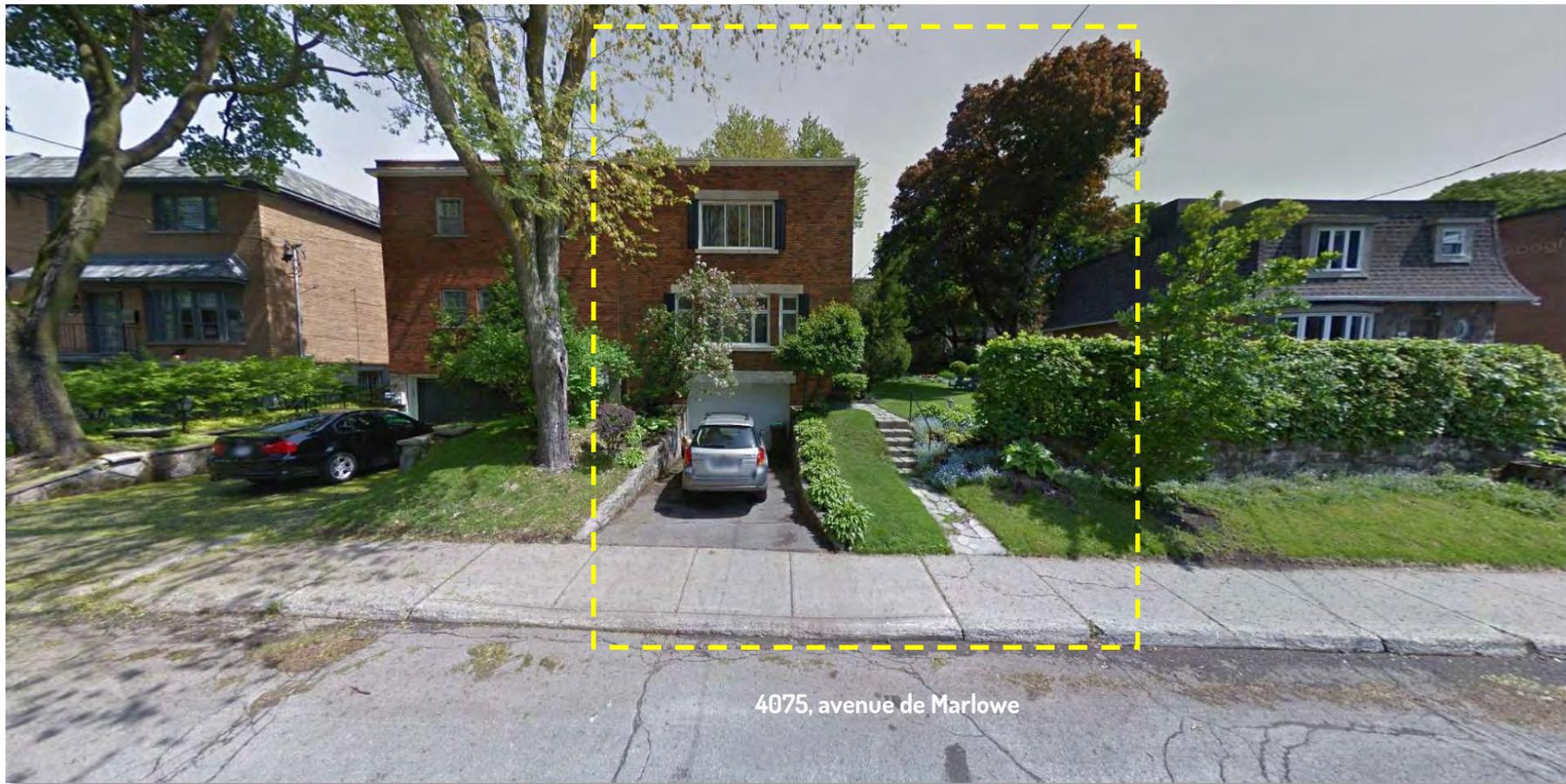


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de faible densité;
- Unité des types et des styles;
- Présence institutionnelle;
- Proximité du métro;
- Arbres matures;

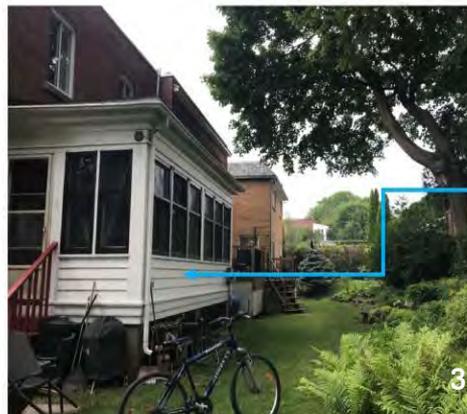
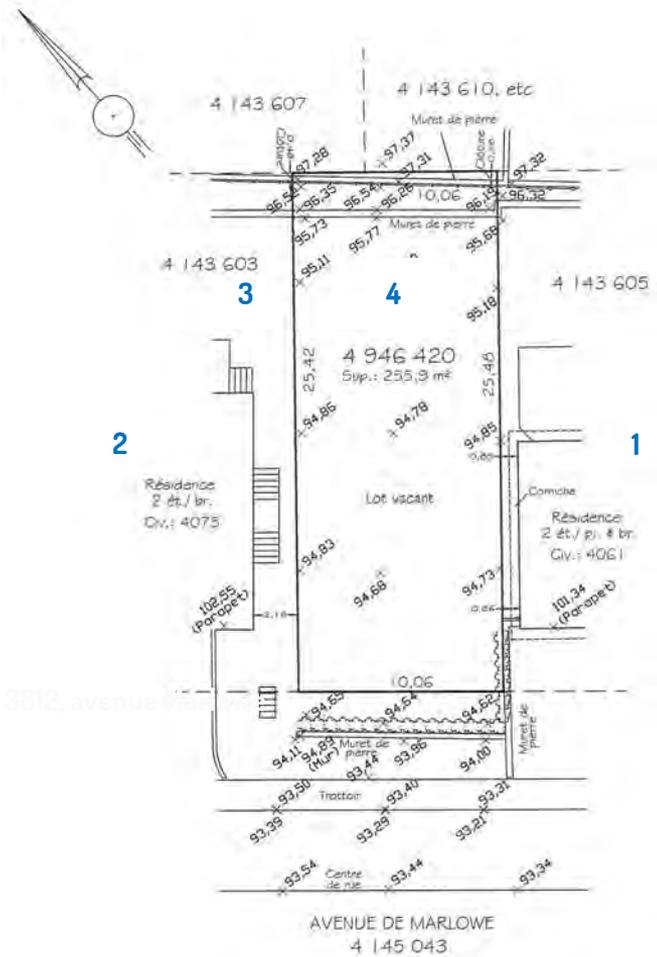
Immeuble existant (à transformer):

- Cottage jumelé
- Année de construction: **1939**

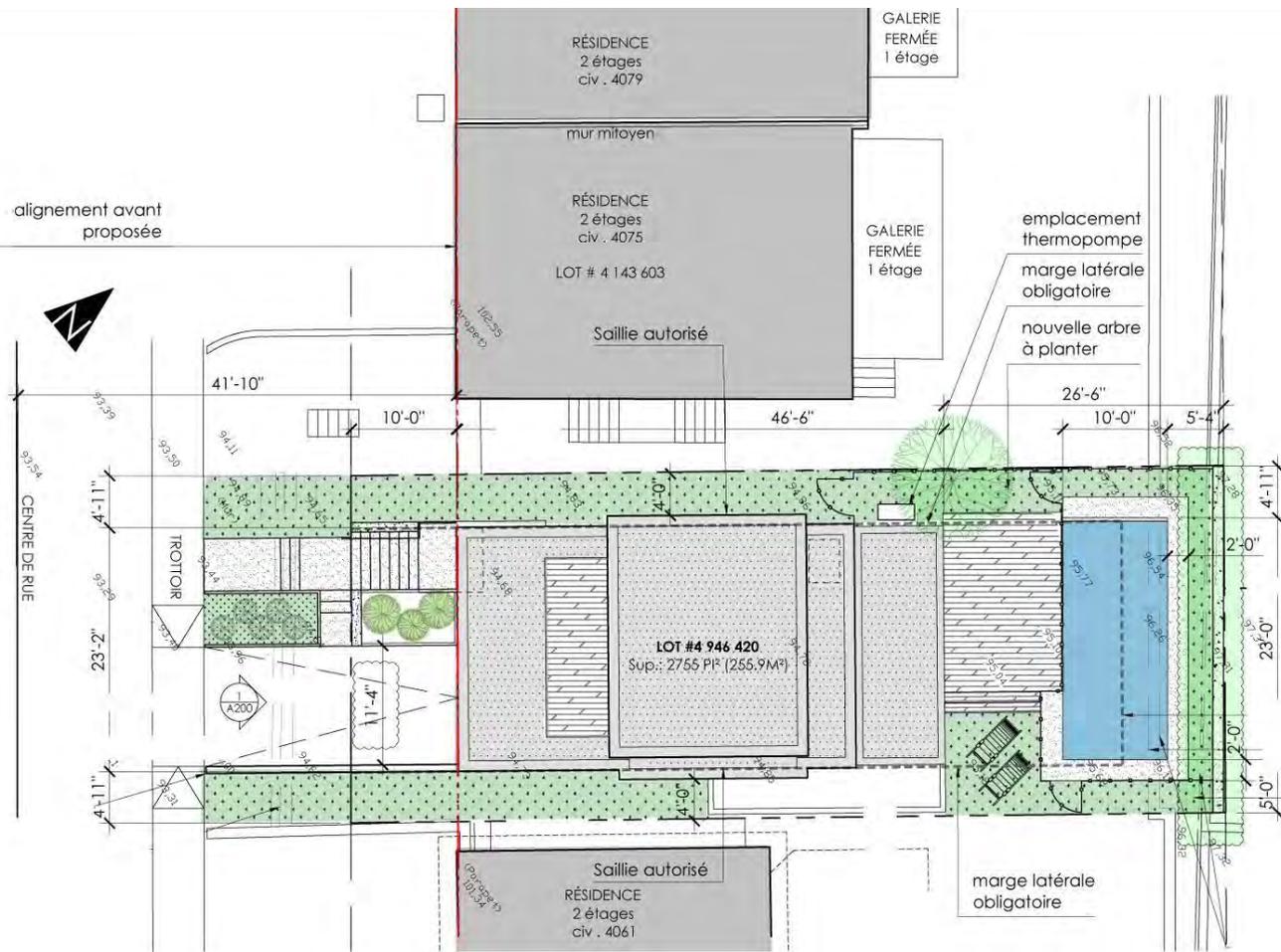


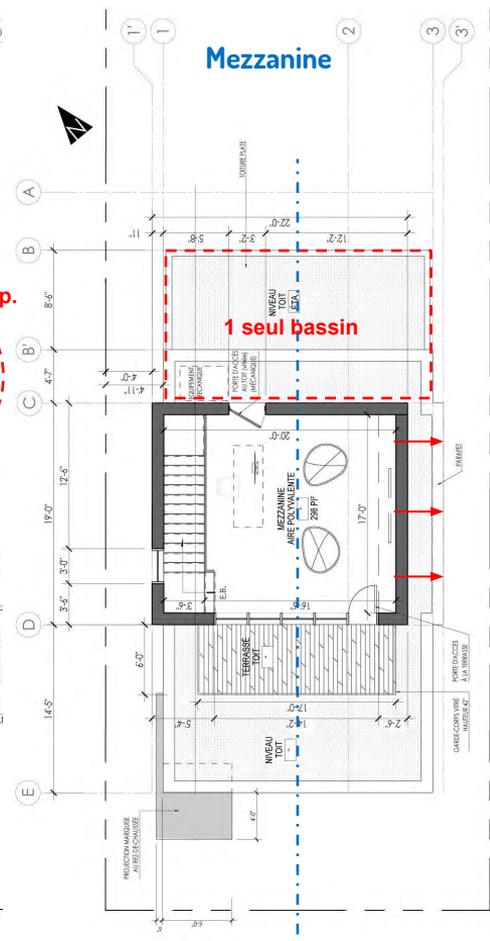
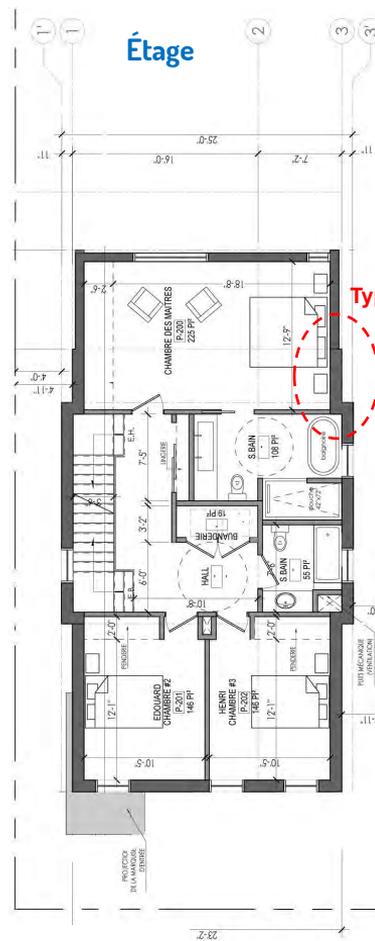
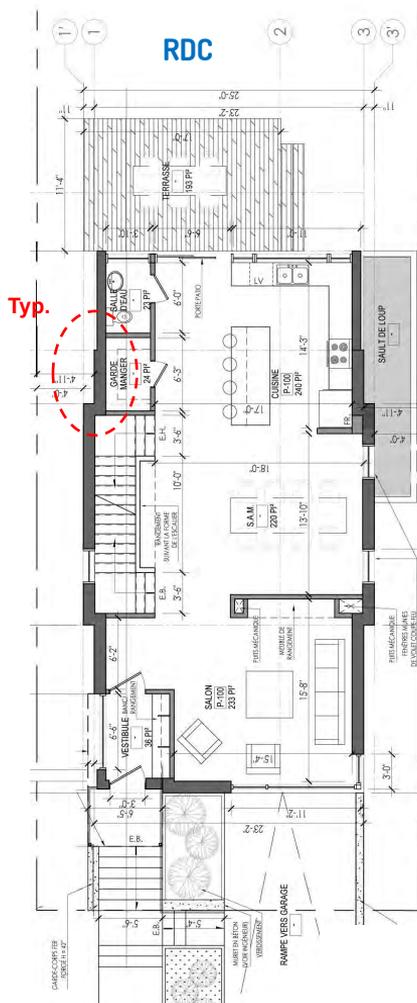
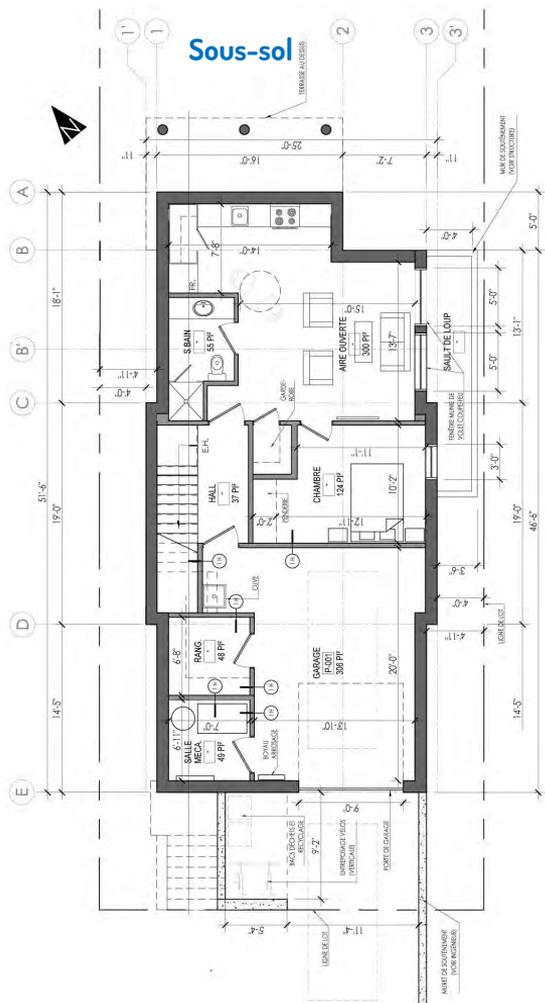


4075, avenue de Marlowe



SUPERFICIE DU TERRAIN: 255 M.C.
 AIRE DE BÂTIMENT: 122 M.C.
 TAUX D'IMPLANTATION: 23 %
 VERDISSEMENT: 45 %





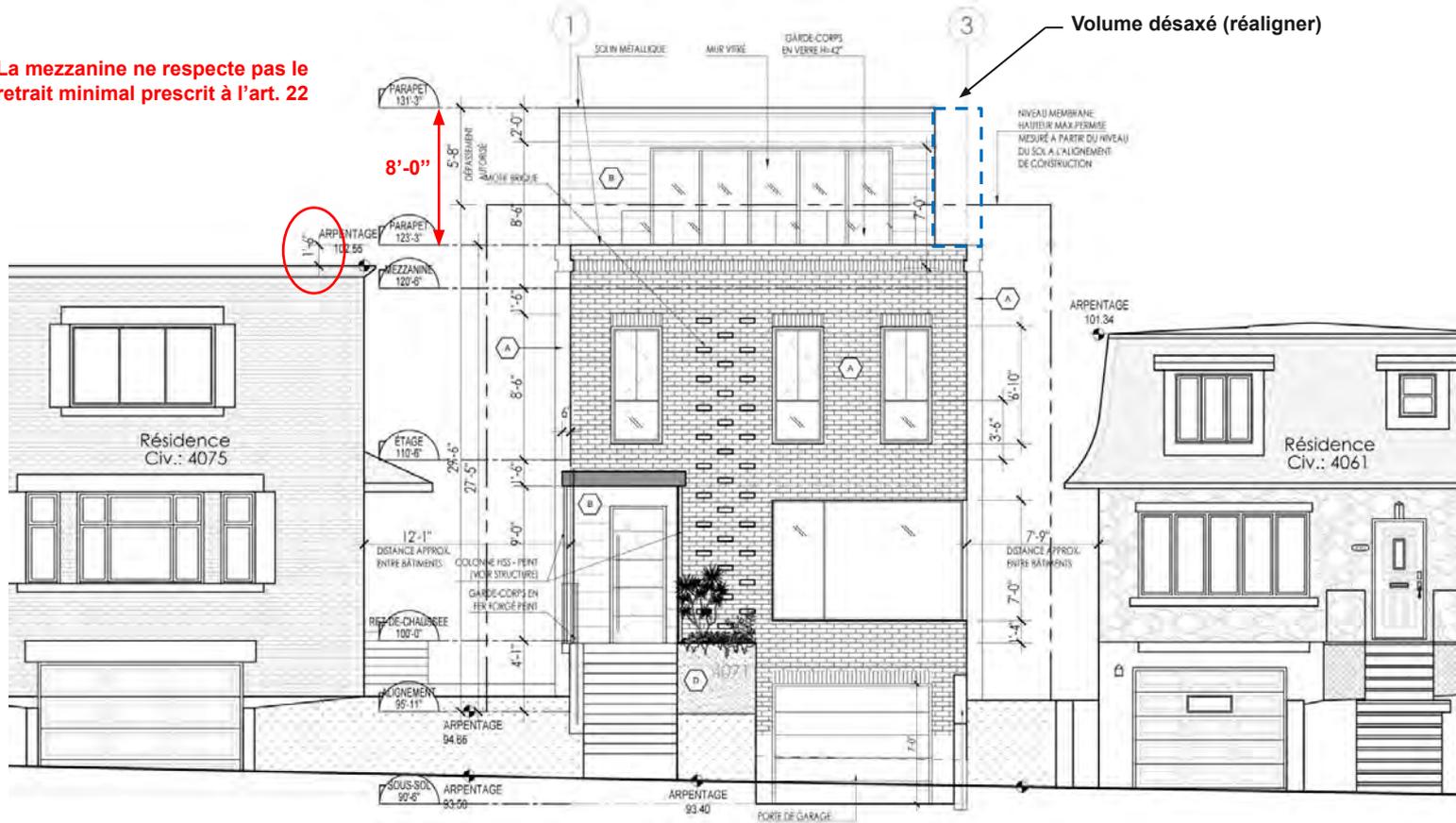


Présence sur rue

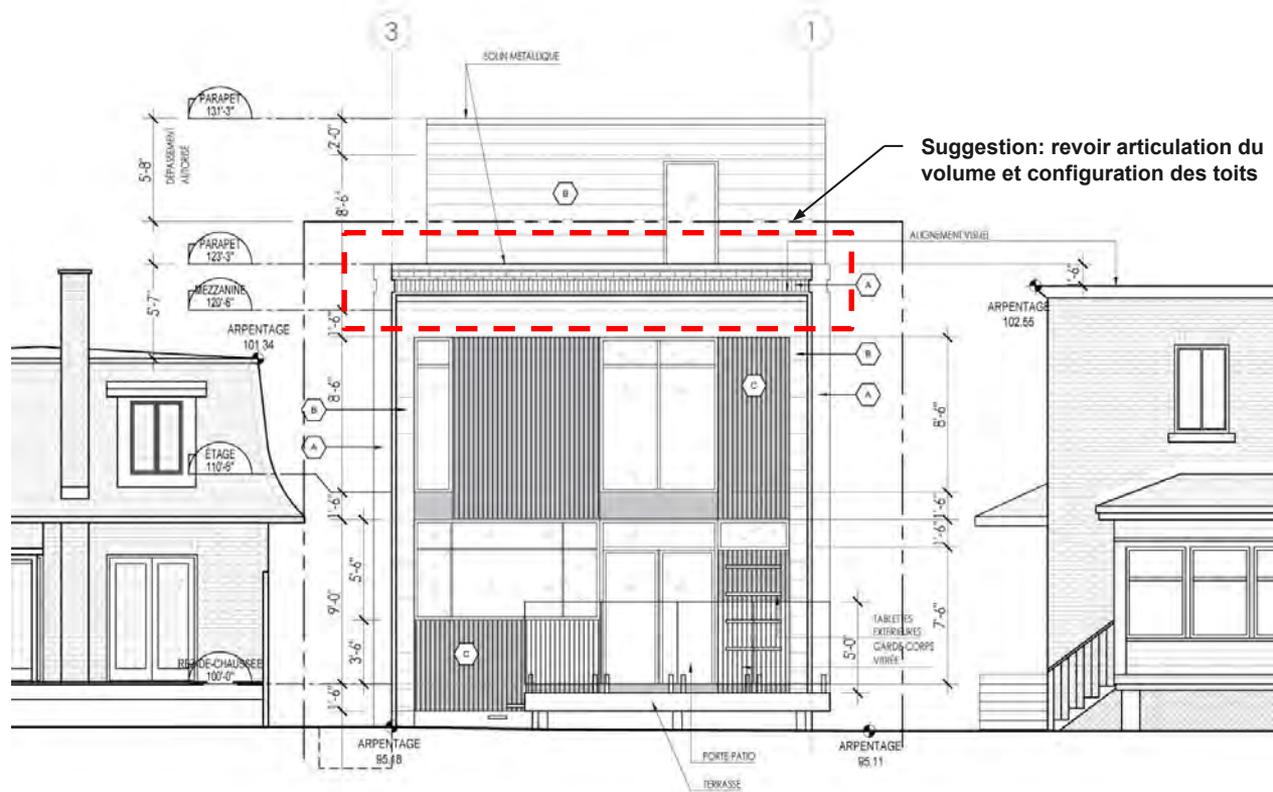


Ouverture sur la cour

La mezzanine ne respecte pas le retrait minimal prescrit à l'art. 22



Élévation principale (sud-ouest)



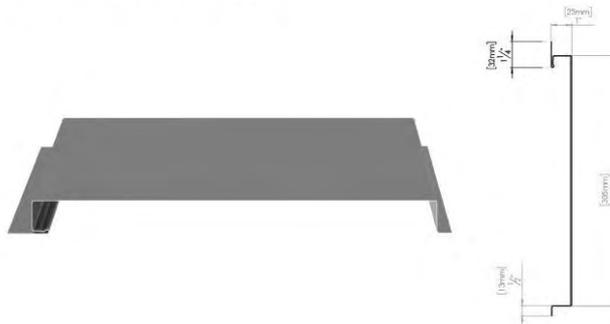
Élévation arrière (nord-est)



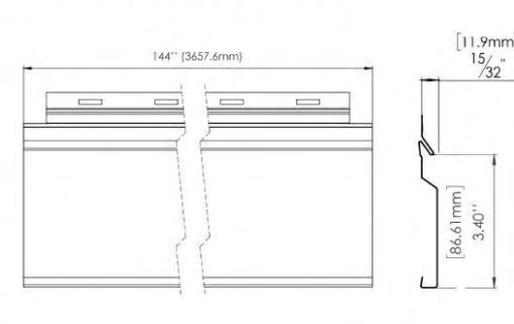
MATÉRIAU DOMINANT (A)
 BRIQUE D'ARGILE MODULAIRE
 SHAW - MANGANESE DARK - OU ÉQUIVALENT



MEZZANINE et ALCÔVE ENTRÉE (B)
 LATTES MÉTALLIQUES HORIZONTALES 12"
 MAC MÉTAL - VERSA - BRUSHED ZINC



ANNEXE (C)
 LATTES MÉTALLIQUES VERTICALES 3 3/8"
 MAC MÉTAL - NORWOOD MINI - ANTHRACITE



référence critères		#	Critère	Évaluation	Remarques
<p>22, al. 2 1^o Son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur la toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins.</p>					
<p>22, al. 2 2^o Sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.</p>					
<p>111 1^o Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment construit entre 2 bâtiments ayant préservé leurs caractéristiques architecturales d'origine, y compris le niveau et le type d'accès, doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de ces bâtiments adjacents. Elles peuvent être d'expression contemporaine si le contexte le permet.</p>					
<p>112.1 1^o Prendre en considération le caractère des constructions voisines : types de bâtiments, dimensions, mode et taux d'implantation, parements, formes de toits, couronnements, ouvertures, niveaux des accès et saillies.</p>					
<p>112.1 2^o Respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain et au caractère d'ensemble du milieu ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur et l'homogénéité du milieu;</p>					
<p>112.1 3^o Participer à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.</p>					
<p>668 1^o Conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;</p>					
<p>668 2^o Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;</p>					
<p>668 3^o Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;</p>					
<p>668 4^o 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;</p>					
<p>668 6^o Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;</p>					
<p>668, par. 7^o a) Favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;</p>					
<p>668, par. 7^o 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;</p>					
<p>Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 22, 111, 112.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement de l'urbanisme de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet aux conditions suivantes:</p>					
<p>Réviser l'articulation du volume et la configuration des toits en partie arrière afin de simplifier la construction et renforcer la cohérence du parti architectural. Ajuster les niveaux afin d'assurer une intégration adéquate de la construction hors-toit.</p>					

- Considérant que le projet représente une approche de densification douce à l'intérieur des quartiers centraux et un prototype relativement convaincant d'habitation multigénérationnelle conçu pour une famille et ses aînés;
- Considérant que l'expression architecturale et la typologie proposées sont généralement adéquates et compatibles avec les principales caractéristiques du secteur;
- Considérant cependant que les retraits prescrits pour le volume de la mezzanine ne sont pas respectés;
- Considérant les impacts et effets pressentis de l'implantation de la nouvelle construction sur le bâti environnant;
- Considérant néanmoins que le projet contribue d'une certaine manière à l'évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés et sous réserve de ce qui suit, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 22, 111, 112.1 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 aux conditions suivantes:

- Ajuster les niveaux afin d'assurer une intégration adéquate de la construction hors-toit en vertu des retraits prescrits à l'article 22;
- Réviser l'articulation du volume et la configuration des toits en partie arrière afin de simplifier la construction et renforcer la cohérence du parti architectural.