

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

20 janvier 2021

PIIA – 4675, avenue Borden Demande de permis #3002110315



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%);

N.B. Dossier présenté au CCU à la séance du 10 décembre 2020.

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 à l'article 45.1 du règlement d'urbanisme – voir critères applicables à la grille d'analyse (page 14).

03

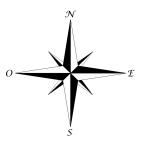
RECOMMANDATION

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

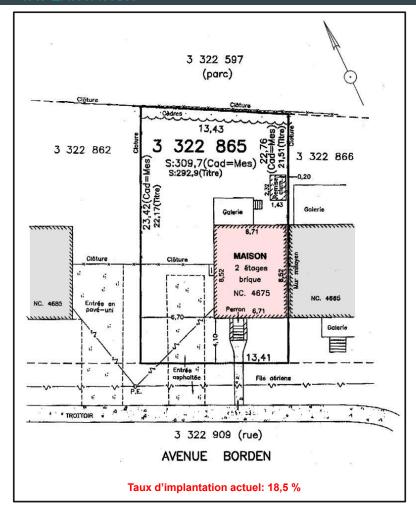


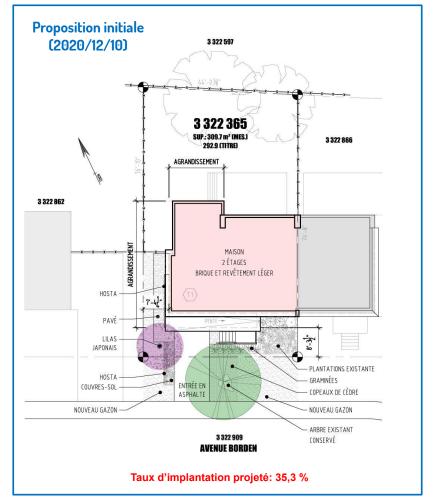
APERÇU GÉNÉRAL (2011)



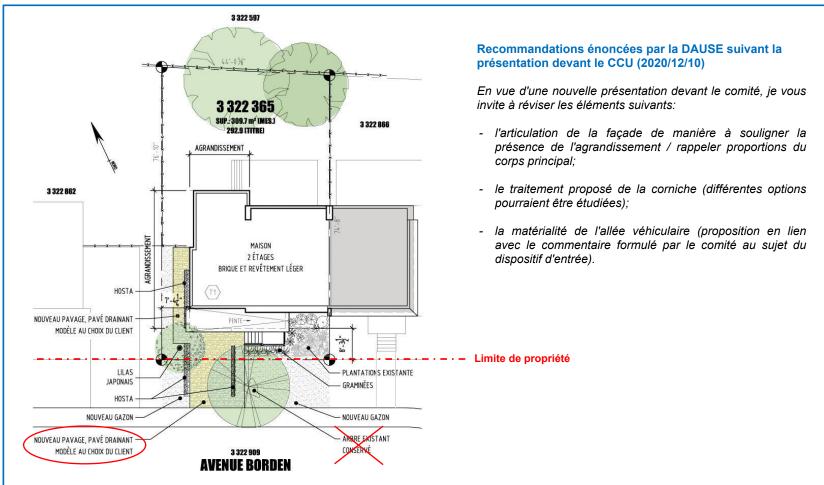






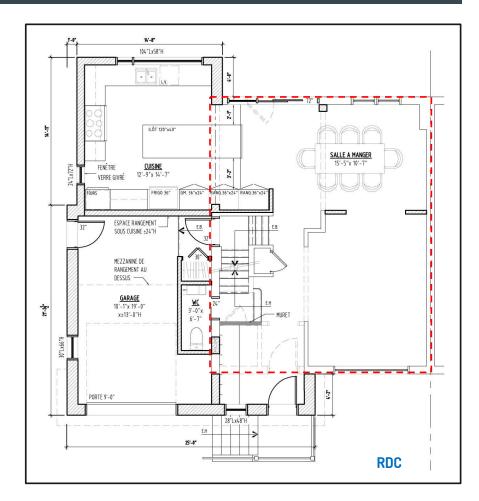


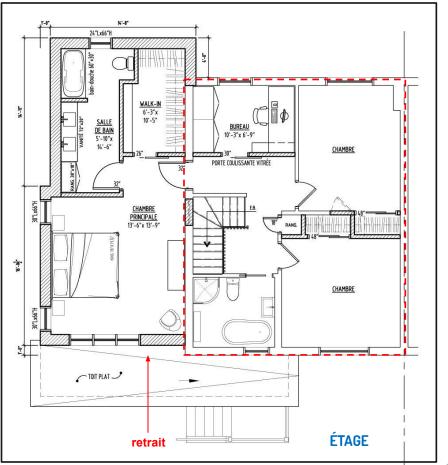




RÉAMÉNAGEMENT PROPOSÉ

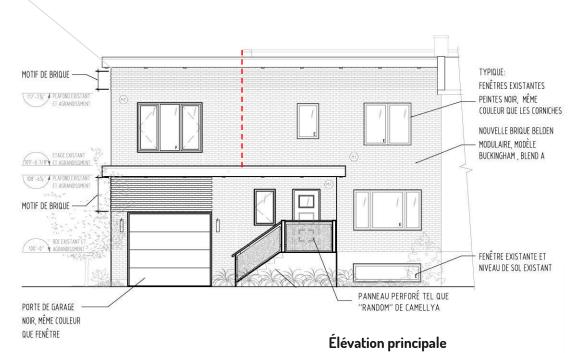






PRÉSENTATION (2020/12/10)





The state of the s

Brique spécifiée pour le ravalement complet de la façade

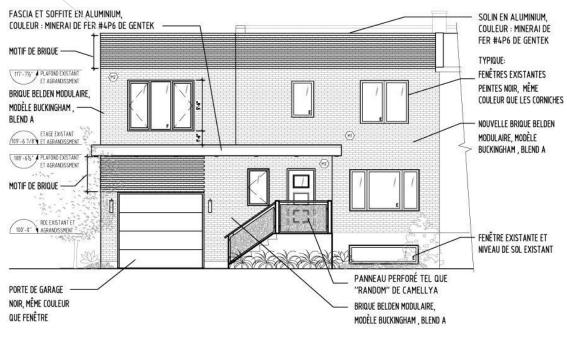


Commentaire formulé par la DAUSE:

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

PROPOSITION RÉVISÉE



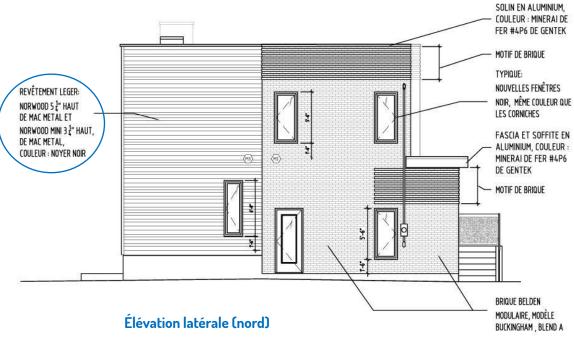


Élévation principale



Brique spécifiée pour le ravalement complet de la façade



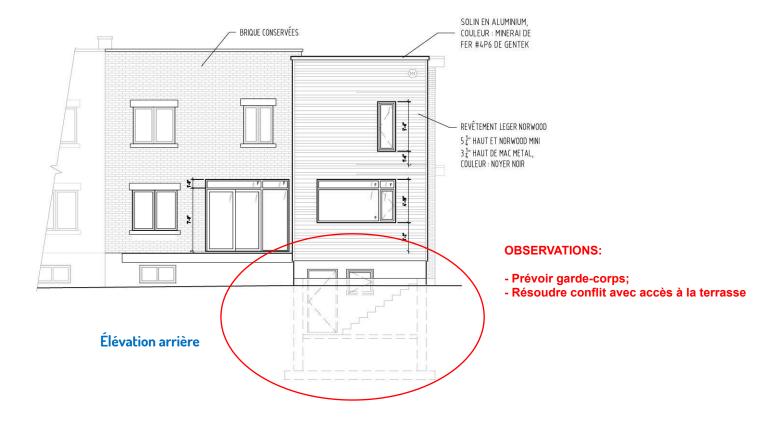




Revêtement métallique (profil et couleur)





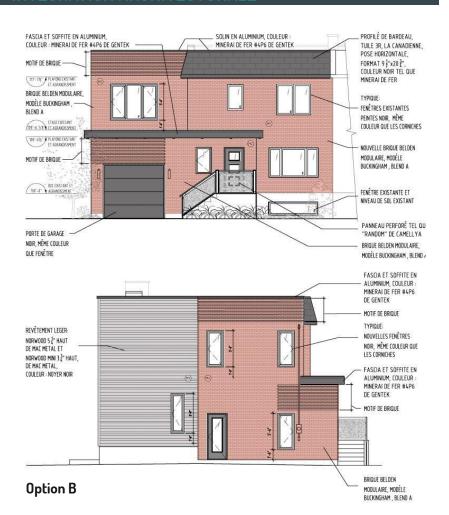


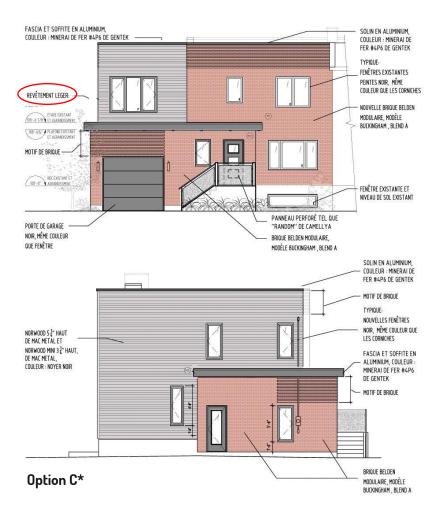
INTÉGRATION ARCHITECTURALE



INTÉGRATION ARCHITECTURALE







CRITÈRES DE PIIA



2110315		4675, avenue Borden		Agrandissement de plus du tiers et modification d'une ouverture sous le niveau du rdc; travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
34 350,332				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;		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;		L'agrandissement proposé représente une augmentation de plus de 90% de l'aire du bâtiment existant; suivant la recommandation formulée par le CCU (2020-12-10), l'articulation de la façade principale a été révisée 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;		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. L'orientation du porche (accès latéral) est modifié afin de respecter limite de propriété en cour avant.
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;		La proposition démontre un certain souci au niveau de l'intégration paysagère (aménagement en cour avant). Tel que recommnadé par le CCU, la voie d'accès au stationnement sera revêtue de pavés perméables afin de 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.	V	L'aménagement de la cour est peu détaillé; l'agrandissement contribue à renforcer la délimitation et l'intimité du jardin.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	V	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;	V	La proposition démontre une volonté de réinterpréter les caractéristiques architecturales typiques de l'immeuble et de rehausser le dialogue avec son jumeau.
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;	V	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.
		cuments présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles a avis favorable au projet.	45.2 et 668 du	Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-
STACE, CLIOIT	naic ai	and laterable as profit.	V	



- 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 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.

La DAUSE suggère de considérer revoir l'articulation volumétrique (<u>schématisée dans l'option C</u>) afin de renforcer le parti formel adopté pour l'agrandissement tout en mettant en valeur le corps principal.

ANNEXE





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.









COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

20 janvier 2021

PIIA – 4553, rue Michel-Bibaud Demande de permis #3002224554

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La modification de certaines ouvertures sur la façade arrière du bâtiment;
- L'installation de portes françaises au rez-de-chaussée et à l'étage.

02

ANALYSE

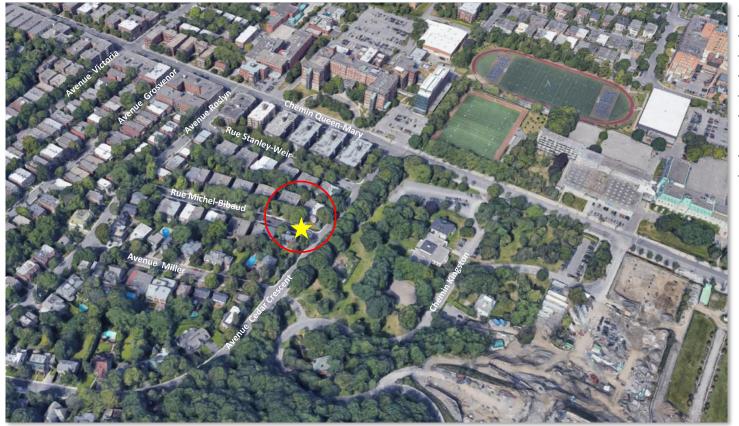
Immeuble localisé en secteur significatif (site patrimonial désigné du Mont-Royal)*; Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 108:

(*) Le projet est soumis à l'approbation de la Division du patrimoine (MCCQ) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.





- District de Côte-des-Neiges;
- Secteur de l'Oratoire St-Joseph;
- Écoterritoire des sommets du Mont-Royal;
- Topographie accidentée;
- Arbres matures;
- Situation d'angle;
- Duplex jumelé (symétrie différenciée);
- Année de construction: 1950







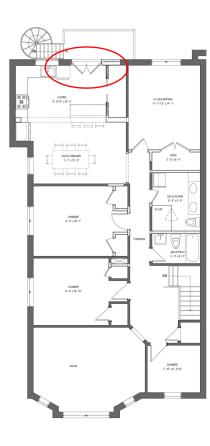


Plan RdC (existant/ démolition)



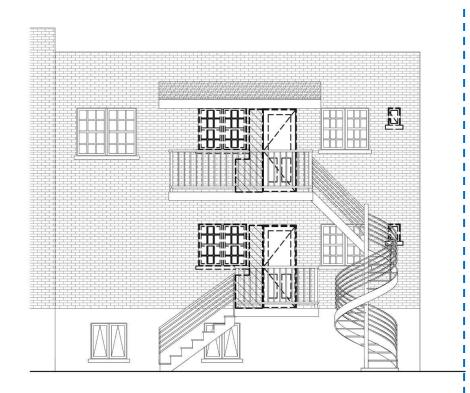
(réaménagement)

Plan étage (existant/ démolition)



Plan étage (réaménagement)

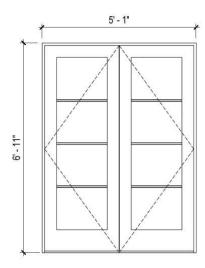




Élévation arrière



Élévation arrière



PORTE FRANÇAISE ARRIÈRE

O.B.: 65" L X 85" H 2 1651 X 2159 mm

- PRODUIT = UNITÉ COMPLÈTE, Special WF2A Porte bois Porte Française 64" L X 84 1/2" H (1626 X 2146 mm) Type : 5 intérieur, gauche; (astragale)
- --> Item saisie avec dimensions de l'ouverture brute : 65"L X 85" H <--
- CADRE = Cadre 4 9/16" recouvert, Pin, Ext.: Couleur standard 430 Blanc pur 30, Int.: Couche PRO 430 Blanc Pur 30
- VOLET = Porte 1, 2 : Porte française sans panneau, Pareclose intérieure : Pareclose std colonial, Épaisseur du panneau (volet) ; 2 1/4", Pin, Largeur montant et trav. du haut : 5" (Standard), Hauteur de la traverse du bas : 9" (Standard), Modele de volet : volet colonial, Ext.: Rec. alum. couleur standard 430 Blanc pur 30 , Int.: Couche PRO 430 Blanc Pur 30
- UNITÉ SCELLÉ = Thermos double, Trempé 2 côtés, Low-e LOF/argon (Région du nord), Intercalaire: Technoform, Couleur intercalaire: Bronze
- CARRELAGES = SDL 1 1/4" Ext: Colonial (Std) Int: Colonial (Std), même couleur que le volet, Avec intercalaire: Intercalaire bronze, Grille pattern: Colònial
- QUINCAILLERIE = Multi-point sur panneau actif : Barrure multi-point, Traditionnelle, Oil Rubbed Bronze

Pentures ajustable O.R.B. (25)

- AUTRES OPTIONS = Lame de clouage pliable (D-068), Seuil anodisé bronze



		5443, rue Michel-Bibaud	Mont-Royal	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement. Assujetti au titre VIII en vertu de l'article 108.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Duplex jumelé - Année de construction: 1950
118.1, al.1, p	out.	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, etc.		La modification proposée des ouvertures a fait l'objet d'une autorisation du MCCQ_LPC #20206236.
118.1, al.1, p	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;		L'intervention projetée ne devrait pas altérer significativement le caractère ni l'expression du bâtiment.
118.1, al.1, p	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;		La qualité des matériaux proposés et les détails d'installation des nouvelles portes sont jugés appropriés et compatibles avec la valeur du bâtiment.
118.1, al.1, p	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement;	N/A	
118.1, al.1, p	50.00	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
118.1, al.1, p	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	N/A	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	\checkmark	Le projet est conçu avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine et contribue à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe.
568	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	V	L'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.
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;	$\overline{\mathbf{V}}$	Le projet contribue à assurer la pérennité du bâti et au maintien d'un certain patrimoine architectural.
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°	10000	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	Le bâtiment est localisé dans un secteur significatif à critères (site patrimonial du mont Royal); les travaux projetés nous apparaissent appropriés au contexte. Le projet a fait l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine (VdM); un autorisation a été délivrée en vertu de la LPC en date du 11 décembre 2020.
		cuments présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113,1 lotre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.	18.1, et 668 du	titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de



- Considérant que la modification proposée des ouvertures a fait l'objet d'une autorisation du MCCQ (LPC #20206236);
- Considérant que la qualité des matériaux proposés et les détails d'installation des nouvelles portes sont jugés appropriés et compatibles avec la valeur du bâtiment;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement au contexte et n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit;

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



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

20 janvier 2021

PIIA – 3469, avenue Northcliffe Demande de permis #3002334874

CONTEXT

Projet de transformation comprenant:

- Le remplacement de la marquise existante (auvent en toile);
- La construction d'un nouveau portique en bois peint;
- La disposition et les dimensions actuelles du perron sont conservées (réfection à l'identique en 2016).

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes C Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

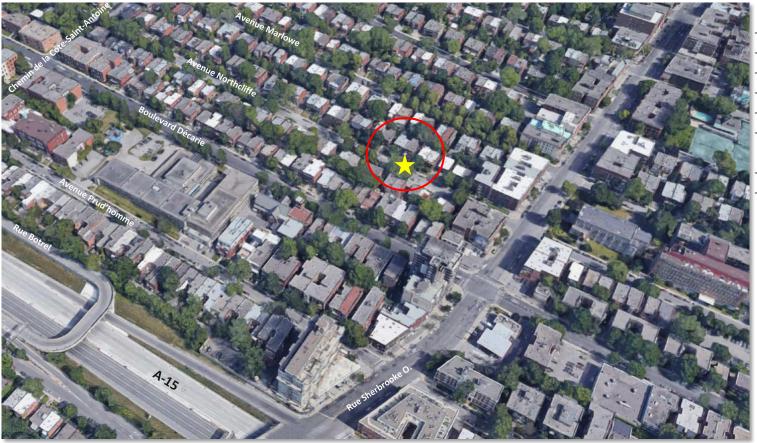
(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme (01-276).

03

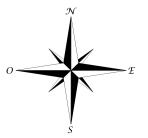
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.





- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Proximité des commerces et services;
- Secteur de faible densité;
- Topographie accidentée;
- Unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: 1917

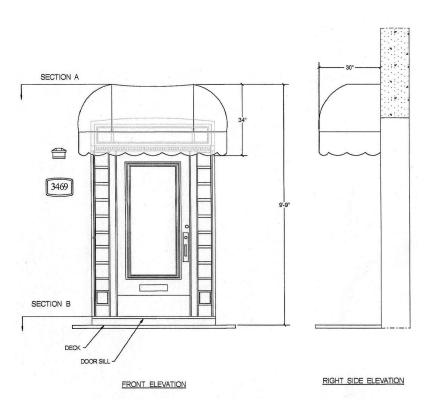


APERÇU GÉNÉRAL (2015)

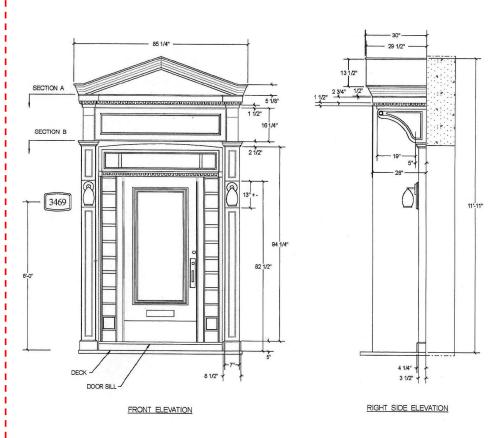








Configuration actuelle



Configuration proposée

CRITÈRES DE PIIA



2334874		3469, avenue Northcliffe	SS-C	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du reglement; Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage jumelé - année de construction 1917
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.		La transformation proposée vise à remplacer un auvent de toile installé au cours des dernières décennies et contribue à améliorer l'apparence du bâtiment. L'ornementation du portique, quelque peu extravagante, est néanmoins compatible avec l'architecture existante.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	\checkmark	Le projet met en œuvre des matériaux de qualité et témoigne d'un certain souci à l'égard du patrimoine bâti.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	V	La forme du portique est appropriée pour marquer et protéger l'entrée principale; l'utilisation du bois peint et d'une toiture en tôle à baguette est typique du traitement des saillies que l'on retrouve dans le 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;	V	Le projet est conçu avec soin et contribue à rehausser et mettre en valeur l'architecture du bâtiment; la qualité des matériaux et assemblages proposés favorise son intégration dans le contexte.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°		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°	13	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;	V	L'intervention cherche à réinterpréter le langage architectural (fronton néo-grec) ainsi que les motifs ornementaux que l'on retrouve dans le traitement des saillies en bois de certains immeubles voisins; le projet s'intègre adéquatement au cadre bâti et participe à renforcer l'unité de l'ensemble.
		ocuments présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 11 -Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.	3 et 668 du tit	re VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de
Ooke-des-Ne	463	TOTTE DAINE DE STAVE, EL TOTTIOIE UN AVIS INVOIANTE DU DIVIEL.	\checkmark	

RECOMMANDATION



- Considérant que la proposition est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment existant;
- Considérant que la qualité des matériaux et les formes préconisées contribuent à l'intégration architecturale du projet;
- Considérant que le projet contribue à l'amélioration du cadre bâti et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;

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.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

20 janvier 2021

PIIA – 4210, Avenue Grand Boulevard Demande de permis #3002356655

CONTEXTE

Portée des travaux visant:

- Ajout d'une marquise en façade principale;
- Modification des plans de transformation/agrandissement approuvés par le CCU à la séance du 08 juillet 2020.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes (C);

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

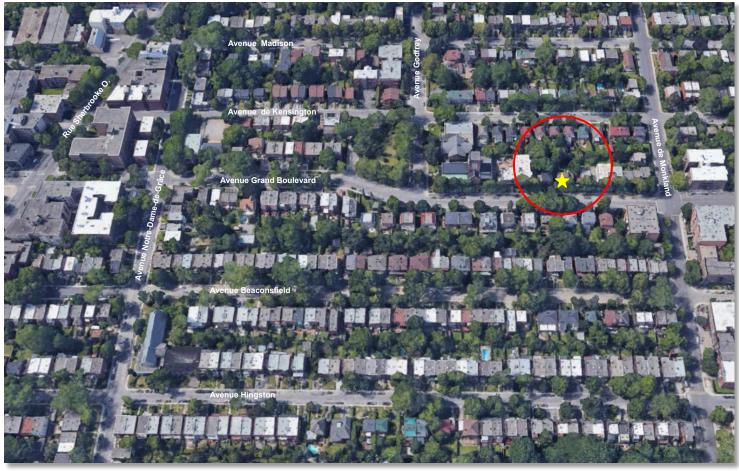
(*) Le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme.

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.





- District de Loyola (limite NDG);
- Secteur de faible densité;
- Proximité des services;
- Relative hétérogénéité des styles;
- Arbres matures.
- Cottage isolé;
- Année de construction: 1949



APERÇU GÉNÉRAL (2009)





ÉVOLUTION CONCEPTUELLE





Élévation principale
Existant / démolition

Élévation principale Projet approuvé (08/07/ 2020)



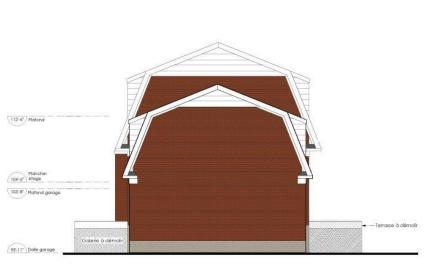


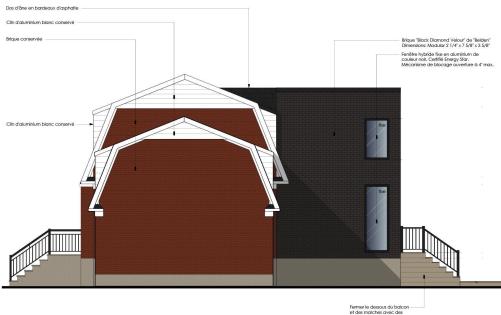
Élévation principale Modification proposée

ÉVOLUTION CONCEPTUELLE



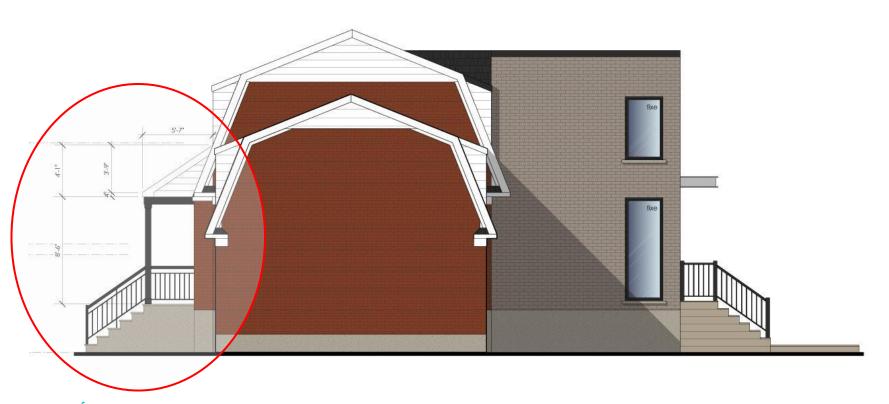
planches de bois 1" x 6"





Élévation latérale Existant / démolition <u>Élévation latérale</u> Projet approuvé (08/07/ 2020)





<u>Élévation latérale</u> Modification proposée

CRITÈRES DE PIIA



2356655		4210, avenue Grand Boulevard	SS-C	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement Assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage isolé - année de construction 1949
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 projetée est compatible avec l'architecture du bâtiment existant. Les dimensions et la structure de la marquise sont modifiées. Ceci contribue à marquer et protéger adéquatement l'entrée principale.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		La présente demande de permis vise à modifier les plans de transformation majeure/ agrandissement du bâtiment prélablement approuvés par le CCU à la séance du 08 juillet 2020. Les travaux ici proposés conservent l'esprit du projet associé au permis # 3001070373-20.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	\checkmark	La forme des saillies est compatible avec la disposition actuelle de la toiture.
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;	V	Le projet conserve les caractéristiques principales du bâtiment et contribue au maintiend'un certain patrimoine.
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;		L'intervention est discrète et a peu d'impact sur le milieu d'insertion.
		ocuments présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 1 -Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.	13 et 668 du t	itre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de
Cote-des-Nei	ides-	-Notre-Dame-de-Grace, et formule un avis lavorable au projet.		
			V	

RECOMMANDATION



- Considérant que les travaux ici proposés conservent l'esprit du projet associé au permis # 3001070373-20;
- Considérant que la nouvelle marquise est compatible avec la configuration actuelle de la toiture;
- Considérant que l'intervention est discrète et a peu d'impact sur le milieu d'insertion;

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

PLANS (PERMIS #3001070373-20)



Implantation existante

Superficie terrain: 483.10 m.c.

Superficie au sol bâtiment existant: 86.00 m.c.

Superficie au sol remise: 9.35 m.c. Total bâtiment au sol: 95.35 m.c.

Taux d'implantation actuel: 19.7 % Taux de verdissement existant: 70.0%

Implantation proposée

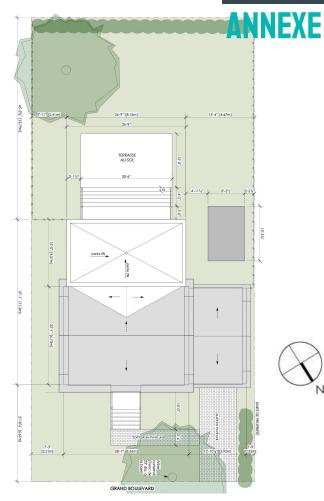
Superficie terrain: 483.10 m.c.

Superficie au sol bâtiment existant: 86.00 m.c.

Superficie au sol remise: 9.35 m.c.

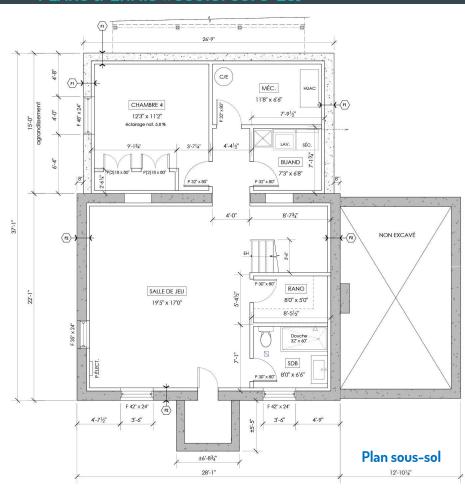
Superficie au sol agrandissement: 37.30 m.c. Total bâtiment au sol: 133.25 m.c.

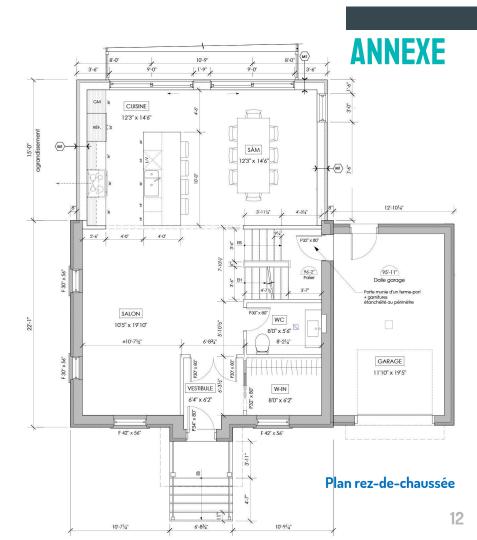
Taux d'implantation projeté: 27.0 % Taux de verdissement proposé: 59.4%



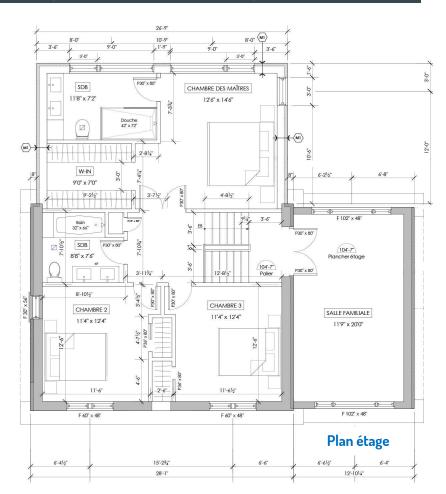


PLANS (PERMIS #3001070373-20)





PLANS (PERMIS #3001070373-20)



ANNEXE





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3210, avenue FOREST HILL # 3001890055

20 JANVIER 2021

0

CONTEXTE

3210, avenue FOREST HILL

TRAVAUX D'IMPERMÉABILISATION DU GARAGE:

- EXCAVATION ET RÉAMÉNAGEMENT DU TOIT VERT TEL QU'À L'ORIGINE;
- ABATTAGE DE 2 ARBRES;

02

ANALYSE

SECTEUR DU MONT-ROYAL SITE PATRIMONIAL DÉCLARÉ DU MONT-ROYAL

- TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 118.1;
- APPROBATION REQUISE EN VERTU DE LA LOI SUR LE PATRIMOINE CULTUREL (P-0.002);

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE



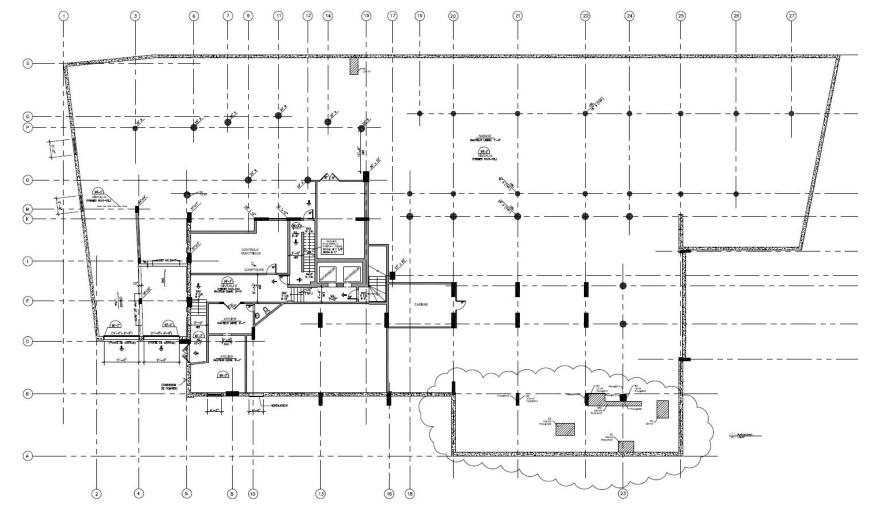


ZONE D'INTERVENTION



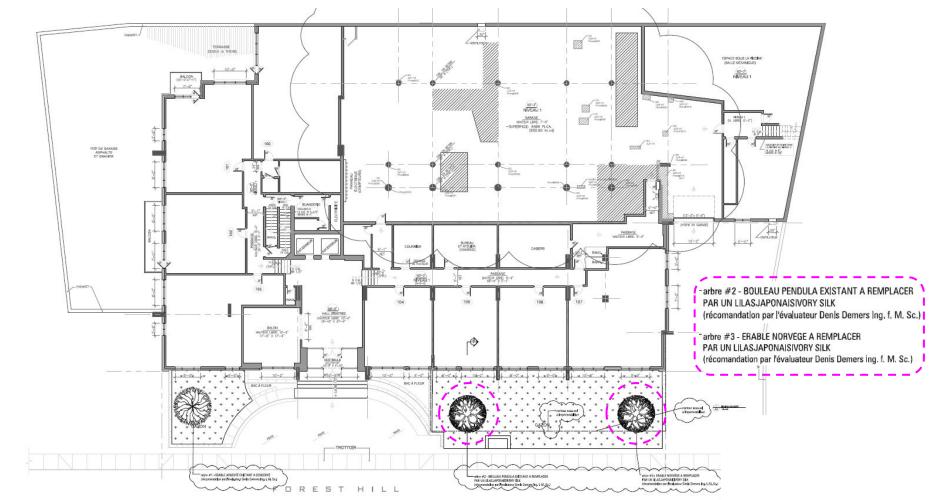






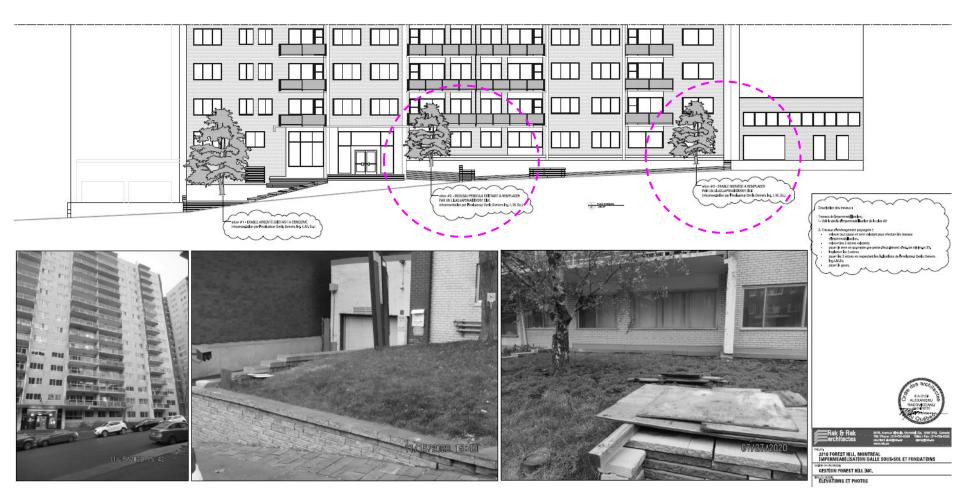
AGRANDISSEMENT PROJETÉ





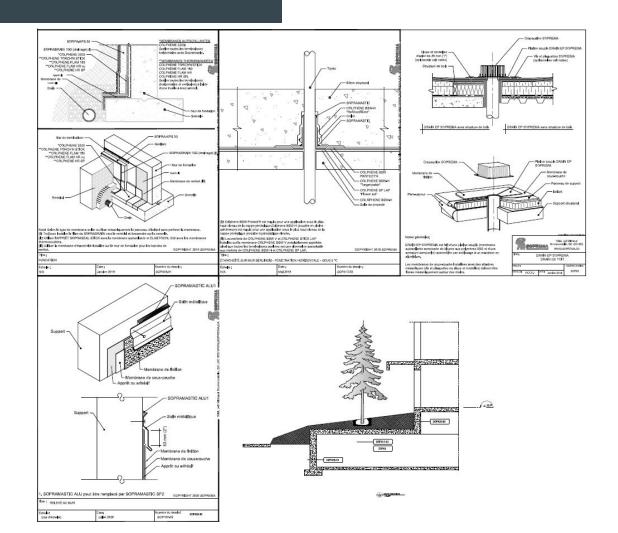
ÉLÉVATIONS





DÉTAILS









AUTORISATION

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

No Référence demande :

20208159

Après étude et sur la base des documents et renseignements soumis, la Ville de Montréal autorise :

Monsieur Ciprian Pisau GESTION FOREST HILL INC. IMMOMARKETING INC. 273, Notre-Dame Saint-Lambert (Québec) J4P 2J9

À réaliser les actes ou travaux suivants :

Imperméabiliser la fondation enfouie en cour avant, abattre 2 arbres et les remplacer et refaire l'aménagement paysager tel quel, selon les plans de Alexandru Recoviceanu, A1, A2-15-dec-2020, A3-15-dec-2020, A4-15dec-2020 et A5 estampillés par la Division du patrimoine le 16 décembre 2020 et selon le rapport de l'ingénieur forestier Denis Demers en date du 4 mars 2020

Sur le(s) bien(s) suivant(s):

Situé dans un site patrimonial - Site patrimonial de Montréal (déclaré) 3210, av. Forest Hill Montréal (Québec) H3V 1C7 Lot 2 174 959

CRITÈRES DE PIIA



1890055	3210	avenue Forest Hill	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;		Suivant l'excavation pour exécuter les travaux d'imperméabilisation du garage, les aménagements extérieurs seront remis à leur état d'origine, à l'exception de 2 arbres qui seront remplacés.
118.1, par. 2°		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;		
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;	V	Les deux arbres à abattre seront remplacés par espèces approuvés par la Division du patrimone.
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;	\square	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	$\overline{\checkmark}$	Les aménagement seront refaits tel qu'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;		
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	\checkmark	Le projet est conforme; Autorisation requise en vertu de la LPC;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	V	
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;	\checkmark	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	\checkmark	L'intervention contribue à la pérrenité de l'immeuble et au maintien 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 projet.





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 2221-2225, avenue WILSON # 3002251054

20 JANVIER 2021

01

CONTEXTE

2221-2225, avenue WILSON

PROJET DE TRANSFORMATION DES SAILLIES EN FAÇADE:

- RACCOURCISSEMENT DU LE BALCON DU RDC AFIN DE FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DU SOUS-SOL;
- REMPLACEMENT DE L'ESCALIER ET DES COLONNES COMPOSANT LA SAILLIE;
- TRAVAUX EXÉCUTÉS SANS PERMIS;

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

- TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- MODIFICATIONS DE LA FORME ET DE L'APPARENCE NON CONFORMES AUX ART. 91 ET 105.1;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE

LOCALISATION



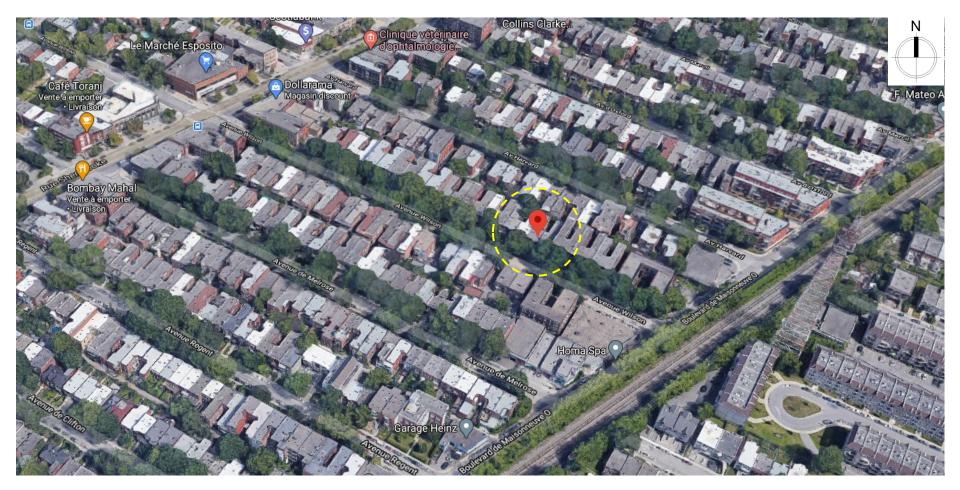






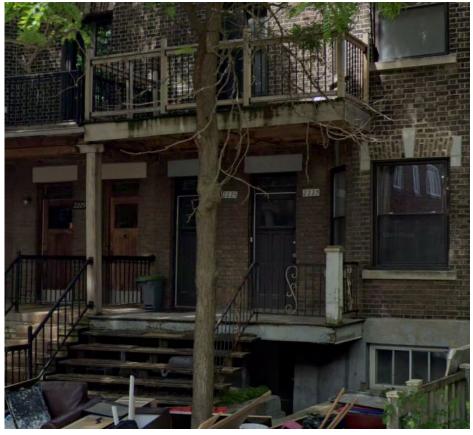
PHOTO 2009

- DUPLEX JUMELÉ FAISANT PARTIE D'UNE ENSEMBLE;
- PLUSIEURS SAILLIES ONT ÉTÉ TRANSFORMÉES DE LEUR ÉTAT D'ORIGINE DEPUIS 2009;
- DÉGRADATION IMPORTANTE ATTRIBUABLE AU MAUVAIS ENTRETIEN PAR LE PROPRIÉTAIRE PRÉCÉDENT;
- NOUVEAU PROPRIÉTAIRE DEPUIS 2019;
- AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT AU SOUS-SOL;
- TRANSFORMATION DU BALCON AFIN DE FACILITER L'ACCÈS AU SOUS-SOL, SANS PERMIS;

CONDITION EXISTANT

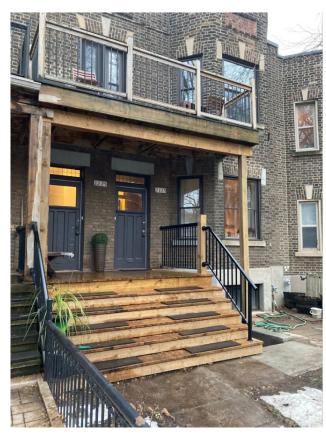




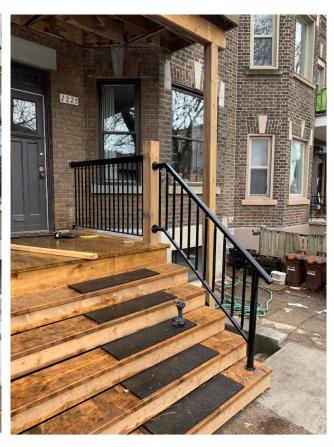


TRAVAUX EXÉCUTÉS SANS PERMIS



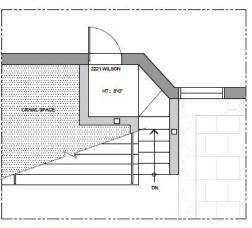




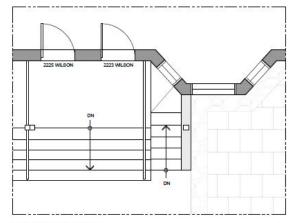








BASEMENT FLOOR PLAN



GROUND FLOOR PLAN

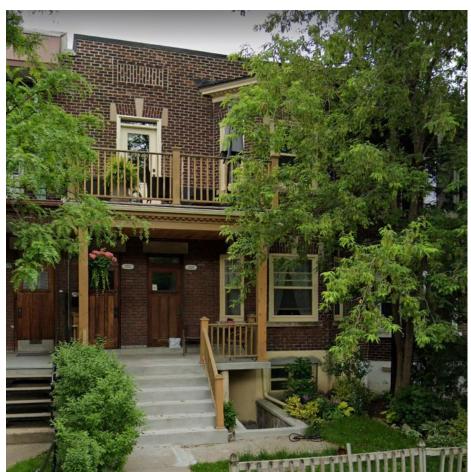
PROPOSITION DE LA DAUSI





ÉTAT ACTUEL

LE REQUÉRANT S'ENGAGE À RECOUVRIR LES COMPOSANTES STRUCTURALES DES SAILLIES PAR DES COMPOSANTES DE FINITION QUI S'APPARENTENT À CELLES QUE L'ON RETROUVE SUR UN IMMEUBLE SIMILAIRE DU SECTEUR: 2251, AVENUE HARVARD



CRITÈRES DE PII*i*



2251054	2221	AVENUE WILSON	SS-C	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critère: •	#	Critère ▼	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Les travaux ont été exécutés sans permis. Les garde-corps existants de fer forgé ont été remplacés par de nouveaux en aluminium fixé mécaniquement. Le balcon du RDC a été raccourcie afin de faciliter l'accès au nouveau logement autorisé au sous-sol.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	×	Travaux sans permis qui transforment l'apparence d'origine.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	X	Les escaliers et les colonnes sont en bois traité sans finition. Absence de soffit sous le balcon de l'étage. Les garde-corps en aluminium fixés mécaniquement sont similaires à ceux istallés sur le bâtiment contigu. Le garde-corps du balcon en bois à l'étage datent d'il y a déjà 10ans.
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;	Ø	L'intervention assure cependant le maintien du bâtiment qui présentait un mauvais entretien et une dégradation importante de ses composantes architecturales, notamment les saillies. Le requérant s'engage à ajouter des composantes de finition et à sceller et/ou teindre l'ensemble des éléments en bois apparents.

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.



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 avec les conditions suivante:

- Recouvrir les colonnes par des planches de bois de finition;
- Recouvrir le balcon de l'étage par des composantes de finition;
- Protéger et/ou sceller l'ensemble surfaces de bois apparentes des saillies;





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ÉCOLE LES ENFANTS DU MONDE - AGRANDISSEMENT

PIIA - 5350, avenue ROSEDALE # 3002289114

20 JANVIER 2021

01

CONTEXTE

ÉCOLE LES ENFANTS DU MONDE - 5350, avenue ROSEDALE

- PROJET D'AGRANDISSEMENT
- INCLUSION D'UN CENTRE COMMUNAUTAIRE

02

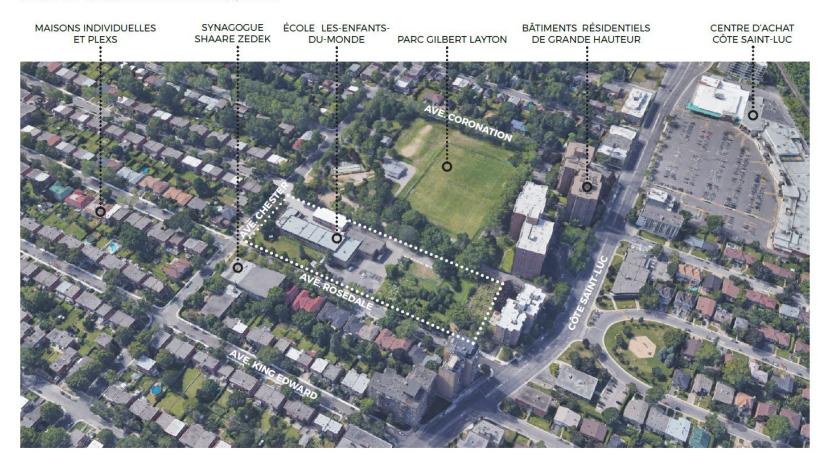
ANALYSE

- ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION ASSUJETTI AU PIIA EN VERTU DE L'ART. 66 Règl. 01-276 (ANNEXE A.2);
- STATIONNEMENT ASSUJETTI AU PIIA EN VERTU DE L'ART. 599.2 RCA20 17336 (5 UNITÉS ET PLUS);
- CLÔTURE ASSUJETTI AU PIIA EN VERTU DES ART. 6.2°, 7.2°, ET 8.1 Règlement R.R.V.M. c. C-5:
 - Art. 6.2° hauteur de 90 cm est prescrit dans l'espace compris entre l'alignement de la voie publique et l'alignement de construction:
 - Art. 7.2° clôture visée dans un terrain de jeux des établissements d'école primaire et en plus est dans un secteur au l'alignement de construction est à déterminer;
 - Art. 8.1 Une clôture dépassant la hauteur autorisée aux paragraphes 2° et 4° de l'article 6 et visée aux paragraphes 2° ou 3° de l'article 7;

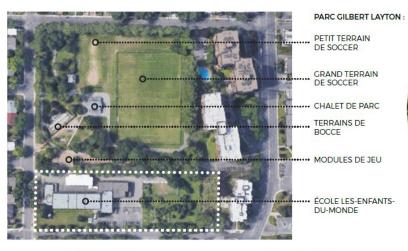
03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE



CONTEXTE URBAIN I PHOTOS DES ENVIRONS





VUE DU PARC À PARTIR DE L'AVE. CHESTER

VUE DU PARC À PARTIR DE L'AVE. CORONATION



BÂTIMENT RÉSIDENTIEL DE GRANDE HAUTEUR

Lapointe Magne et associés | Cima + | BC2



MAISON INDIVIDUELLE SUR AVE. ROSEDALE



SYNAGOGUE SHAARE ZEDEK



PLEX SUR AVE. CHESTER

ÉCOLE LES-ENFANTS-DU-MONDE | 5350 Avenue Rosedale

Présentation au CCU I 2021.01.20

ÉCOLE EXISTANTE I VUES EXTÉRIEURES









ENTRÉE PRINCIPALE



ENTRÉE SERVICE DE GARDE



AILE SUD CLASSES

Lapointe Magne et associés | Cima + | BC2

ÉCOLE LES-ENFANTS-DU-MONDE | 5350 Avenue Rosedale

Présentation au CCU I 2021.01.20



COUR D'ÉCOLE AGRANDIE

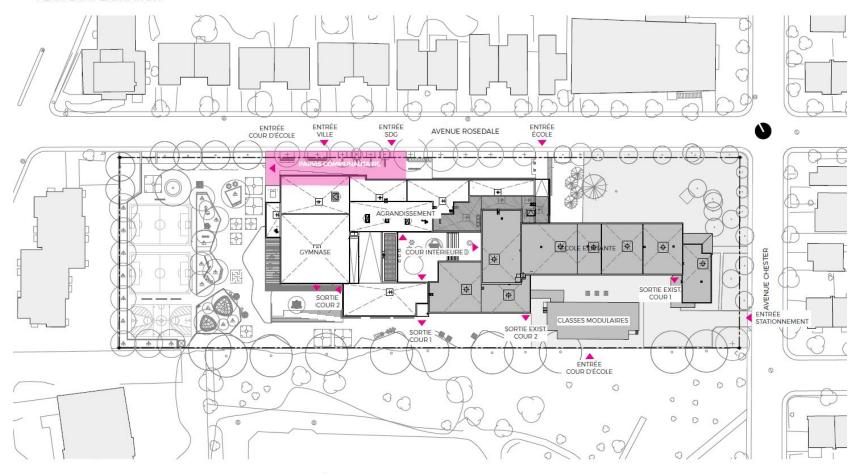


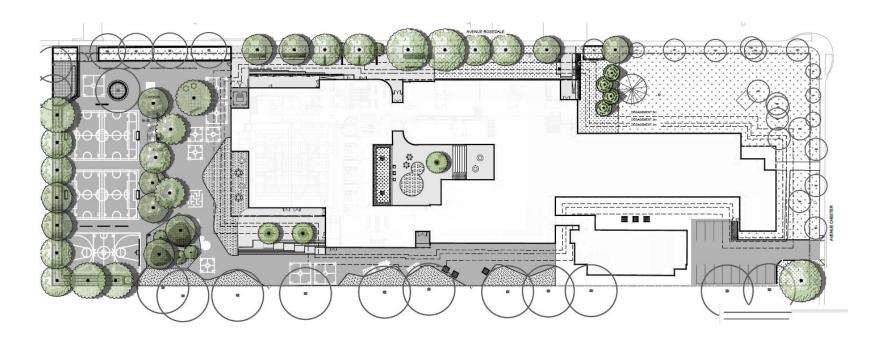
IMPLANTATION | AGRANDISSEMENT

L'école existante est un bâtiment en briques de deux étages, en retrait de l'avenue Rosedale. Les deux ailes de l'écoles, construites une à la suite de l'autre, en 1954 et 1958, ne sont pas sur le même niveau et s'organisent autour d'un gymnase double hauteur qui projette sa façade sans fenêtres vers l'avenue Rosedale.

L'agrandissement, qui se déploie le long de l'avenue Rosedale vers le nord, forme une boucle autour d'une cour intérieure ouverte au ciel, dans le but de créer un nouveau cœur rassembleur à une école qui va accueillir jusqu'à 750 enfants. Cette circulation en boucle permet d'unifier les différents niveaux de l'école et la rendre entièrement accessible.







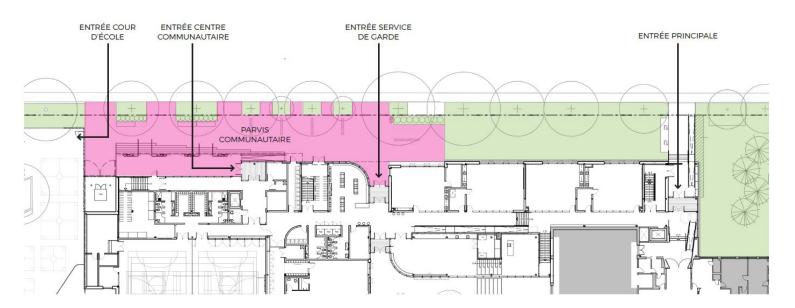
AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS_AVENUE ROSEDALE

Tout le long de la nouvelle façade principale, la vie civique se déploie.

L'entrée principale de l'école à la jonction de l'ancien et du nouveau.

Un parvis communautaire regroupe les entrées du service de garde, l'entrée du nouveau centre communautaire et l'entrée de la cour d'école. C'est là que le va et vient quotidien de la communauté aura lieu, 7 jours sur 7 et à toutes les heures, grâce à l'intégration du centre communautaire et de l'école.

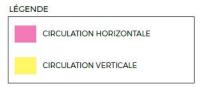
Le parvis devient une placette publique rassembleuse, avec un préau et un perron aux marches généreuses, pour offrir un lieu où s'arrêter et où les rencontres seront possibles.



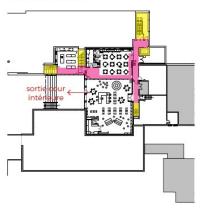
PLAN DE L'ÉTAGE LÉGENDE CLASSE PRIMAIRE 10 nouvelles / 18 existantes CLASSE MATERNELLE 5 nouvelles / 4 existantes SERVICE DE GARDE 3 nouvelles PLAN DU RDC PLAN DU SOUS-SOL 0000

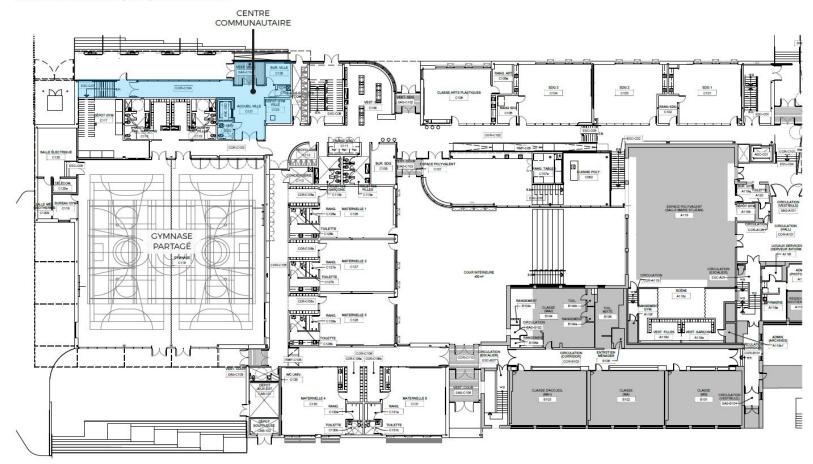


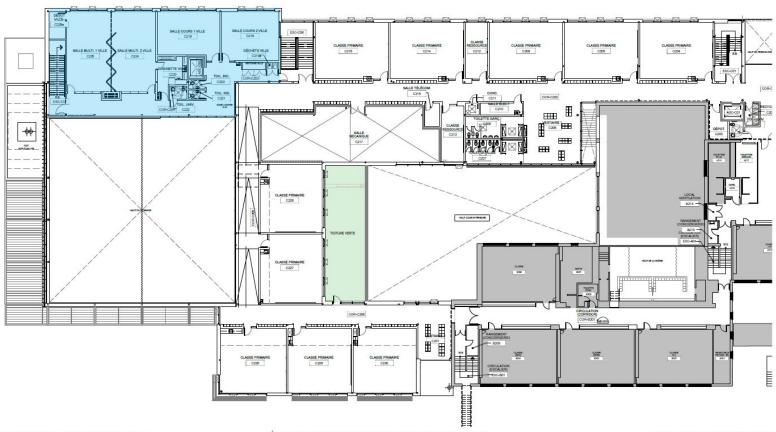
PLAN DE L'ÉTAGE PLAN DU RDC entrée SDG entrée École entrée Ville intérieure sortie cour sortie cour existante 2 cour 2 sortie cour 1 sortie cour existante 1

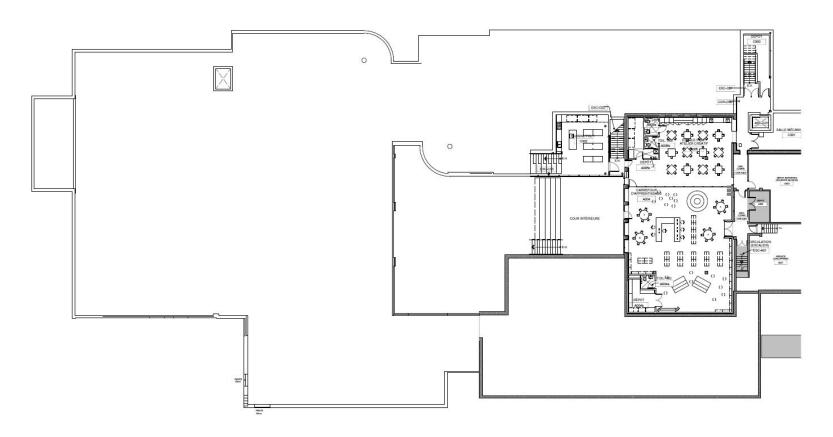


PLAN DU SOUS-SOL

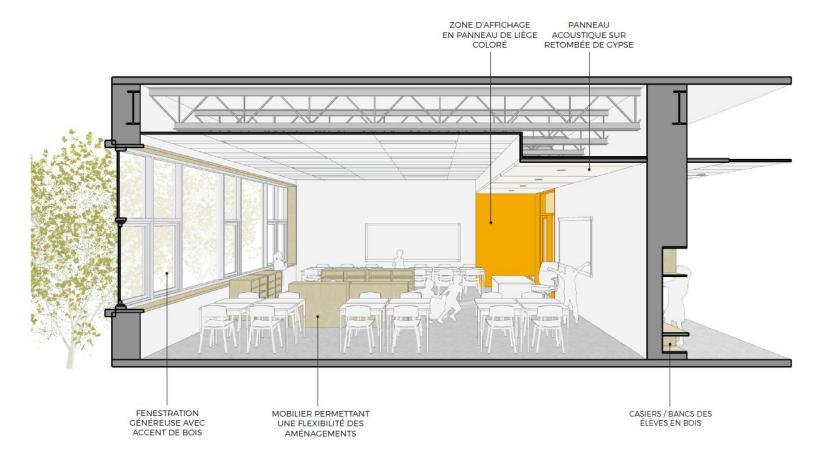




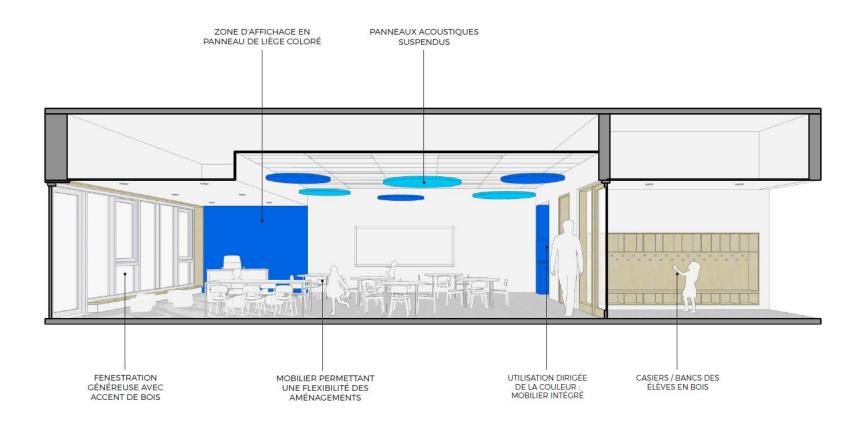












MATÉRIALITÉ I EXTÉRIEUR

MAÇONNERIE

BRIQUE TYPE 1

ÉLÉMENT DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ

REVÊTEMENTS MÉTALLIQUES

PAREMENT MÉTALLIQUE À FAUSSES BAGUETTES PINCÉES

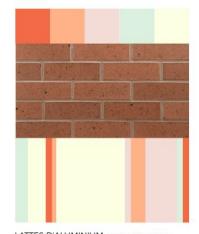
RM02 SYSTÈME DE REVÊTEMENT EN PLAQUES D'ALUMINIL

3mm PRÉPEINTES

PAREMENT MÉTALLIQUE MODULAIRE EN ACIER

0 T

FONDATIONS



LATTES D'ALUMINIUM PALETTE DE COULEUR



BR01: BRIQUE COULEUR DESERT IRONSPOT DARK VELOUR (ENDICOTT)

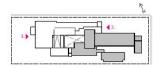
AVEC INSERTION D'OUVRANTS



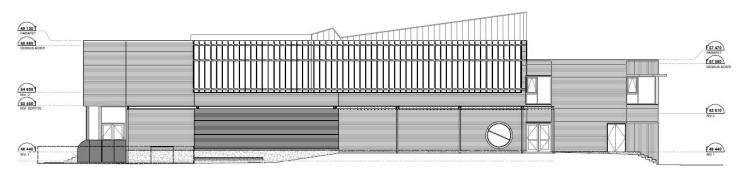
L'agrandissement s'intègre au site et au bâtiment existant plutôt dans l'unité que dans le contraste : continuation de la hauteur de deux étages, l'utilisation d'exactement la même brique sur l'ensemble de l'école, proportion similaire de la fenestration des classes.

Tel qu'à l'entrée principale existante, la pierre naturelle St-Marc est utilisée en accent, à la jonction de l'ancien et du nouveau et à la base la façade le long de l'avenue Rosedale. Un rappel de la même pierre se trouve dans le hall de l'entrée principale.

EXTRAIT - ENTRÉE PRINCIPALE





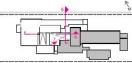


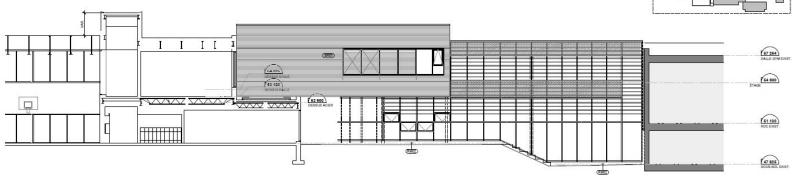
3. ÉLÉVATION OUEST



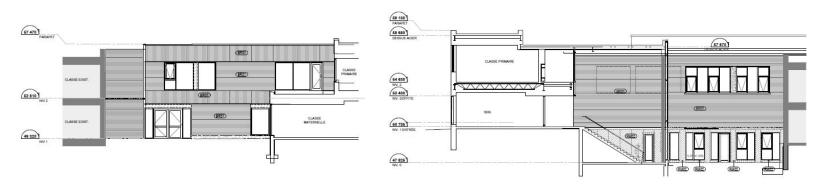


ÉLÉVATIONS





6. ÉLÉVATION SUD - COUR INTÉRIEURE



7. ÉLÉVATION NORD - COUR INTÉRIEURE

8. ÉLÉVATION NORD - COUR INTÉRIEURE

BRISE-SOLEIL EN ALUMINIUM

PANNEAU DE SIGNALISATION



VESTIBULE ENTRÉE PRINCIPALE ENTRÉE SERVICE DE GARDE







DE GARDE

COMMUNAUTAIRES



BRISE-SOLEIL EN ALUMINIUM



RITÈRES DE PIL



2289114	5350	avenue Rosdale	SS-NON	ALIGNEMENT DE CONSTRUCTION: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 66
référence critère	#	Critère ▼	Évaluation	Remarques
66, al. 2	1°	la préservation des caractéristiques de la morphologie des lieux et de la végétation;	V	Agrandissement majeur du bâtiment et qui comprend l'abattage de 17 + 25 arbres.
66, al. 2	2°	le respect du caractère de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion;	$\overline{\mathbf{V}}$	L'agrandissement reprend et actualise l'expression architectural du bâtiment existant.
66, al. 2	3°	la mise en valeur d'un bâtiment d'intérêt architectural, d'une percée visuelle ou d'un autre élément urbain caractéristique;	\checkmark	Les volumes ajoutés se distribuent autour des cours, favorisant la permabéalité entre les espaces intéieurs et extérieurs.
66, al. 2	4°	la contribution du bâtiment et des aménagements extérieurs à l'encadrement de la rue.	\checkmark	Le projet et ses aménagements contribuent à maintenir et à rehausser la présence de l'établissement sur la rue.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	\checkmark	Le nombre d'arbres à abattre est cependant considérable, ainsi que la disparition du jardin communautaire.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	$\overline{\mathbf{V}}$	Espaces intérieurs se distribuent autour des aménagements extérieurs. Cour intérieur remarquable.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	\checkmark	
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;	$\overline{\mathbf{A}}$	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire:	\checkmark	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	$\overline{\mathbf{V}}$	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	\checkmark	
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;	$\overline{\mathbf{V}}$	
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;	V	
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	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 66 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'alignement du projet est conforme aux articles 66, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce;
- Considérant que le stationnement proposé est conforme au projet de Règlement RCA20 17336;
- Considérant que les clôtures sont conformes au Règlement R.R.V.M. c. C-5;

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



COMITÉ CONSULTATIF **D'URBANISME**

2020-01-20

PIIA - 4874, chemin de la Côte-des-Neiges (Rockhill) - #3002426394.

OI CONTE

Abattre 7 arbres sur la propriété du 4874, chemin de la Côte-des-Neiges (Rockhill)

02 A

ANALYSE

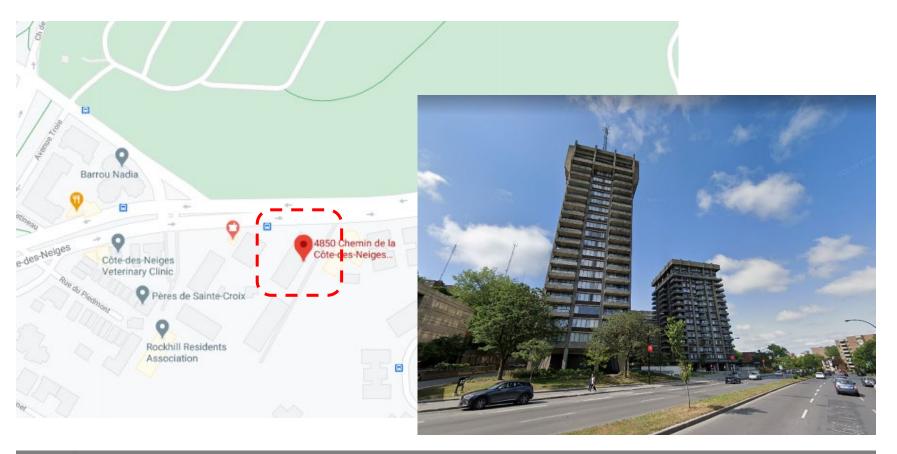
Secteur Mont-Royal
Travaux assujettis au titre VIII en vertu des art. 118.1 et 345.2;
Approbation par la Division du Patrimoine requise (*approuvé*);

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable avec condition





383.1. À moins de 100 mètres d'un milieu naturel protégé ou en ∨oie de l'être, tel qu'indiqué au plan de l'annexe A intitulé « Territoires d'intérêt écologique », la plantation des espèces ∨égétales sui∨antes est interdite [...]



118.6. Dans une cour avant, lorsqu'un arbre faisant partie d'un alignement de trois arbres ou plus ou d'un massif d'arbres de cinq arbres ou plus est abattu, il doit être remplacé par un arbre d'une essence équivalente.

La DAUSE demande un plan de plantation pour remplacer la coupe des arbres, tel que mentionné dans le rapport d'ingénieur.



Photo 2 Peuplier deltoïde de fort diamètre renversé par le vent en août 2020





RAPPORT D'INSPECTION HORTICULTUR



D		-1-4	i-ne
Recon	nman	aaı	Jons

Il est recommandé, malgré la bonne santé apparente des arbres, de les abattre étant donné que la parcelle de terre dans laquelle ils se trouvent n'est pas optimale pour un bon établissement du système racinaire. La présence d'arbres à cet endroit est dangereuse étant donné la faible proportion de racines possible, et ce, spécialement pour des arbres à maturité. De plus, la pression exercée sur le mur de soutènement par la croissance des racines contribuera davantage à sa détérioration tel qu'observé sur les lieux sur une grande partie de celui-ci.

Critère(s) décisionnel(s) :

Arbre mort	Arbre présentant un danger pouvant être corrigé		
Arbre dépérissant de manière irréversible	Arbre sain et en bonne condition		
Arbre atteint d'une maladie incurable	✓ Inspection impossible Autre		
Arbre présentant un danger imminent irréparable			



- Considérant que les arbres présentent un risque de sécurité ;
- Considérant que le service de l'horticulture est favorable à l'abattage
- Considérant que la Division du Patrimoine est favorable à l'abattage.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 et 345.2 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet, à la condition de fournir un plan de remplacement pour remplacer les arbres abattus.

CRITÈRES DE PIIA



référence critères	#	Critère	Évaluation		
345.2, al. 2	1°	L'aménagement paysager doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve. L'aménagement paysager ne doit pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place, ou encore être mis en valeur en accord avec leurs valeurs documentaire et didactique;	OK		
345.2, al. 2	5.2, al. 2 2° l'aménagement paysager doit prendre en considération le caractère du bâtiment, du terrain, des plantations, des aménagements existants, des projets d'aménagements originaux, des aménagements voisins et de leur intégration avec les bâtiments du même type;				
345.2, al. 2	5.2, al. 2 3° l'aménagement paysager doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter au bâtiment, au paysage, à la végétation et à la topographie du site ou y être compatible, en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;				
345.2, al. 2	4°	il doit respecter le caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne;			
345.2, al. 2	5°	les espèces d'arbres plantés devront s'apparenter aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;			
345.2, al. 2	6°	l'aménagement de trottoirs, murets, patios doit privilégier l'utilisation de matériaux déjà présents sur le terrain ou sur les terrains adjacents, dans la mesure où ces matériaux seraient acceptés comme parement pour le bâtiment;			
345.2, al. 2	.2, al. 2 7° l'aménagement paysager doit respecter ou mettre en valeur les vues entre un espace public le Site patrimonial déclaré Mont-Royal, le fleuve et tout élément naturel ou bâti exceptionnel, en accord avec leur importance à titre de vues caractéristiques ou uniques et en tenant compte de la fréquentation des lieux publics (belvédères, voies publiques axial institutions, sentiers) d'où elles sont possibles;		N/A		
345.2, al. 2	8° un aménagement paysager, prévu dans une cour avant, doit être réalisé en limitant les surfaces utilisées pour l'aménagement d'une aire de stationnement autorisée et des allées de circulation automobile et piétonne. L'aménagement d'une terrasse est autorisé, dans le cas où les autres cours ne sont pas disponibles à cette fin;				
345.2, al. 2					

CRITÈRES DE PIIA



référence critères	#	Critère	Évaluation		
			_		
118.1, al.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, de la saillie, de l'accès, de la clôture, de la grille, du mur, du muret, de l'escalier, du chemin, de la terrasse, du massif ou de l'alignement d'arbres;	OK		
118.1, al.1, par. 2°	b)	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;			
118.1, al.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;			
118.1, al.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement;			
118.1, al.1, par. 2°	 I.1, par. 2° e) l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale; 		N/A		
118.1, al.1, par. 2°	f) la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;		OK		



COMITÉ CONSULTATIF **D'URBANISME**

20 janvier 2021

PIIA - 3429, avenue Draper - #3002462614

OI CONTEXTE

Remplacer les balcons, colonnes et les garde-corps

O2 ANALYS

Secteur significatif à normes B PIIA articles 105.1, 106, 113 et 114

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable









Situation existante

105.1. Le remplacement du revêtement de plancher et des autres composantes (garde-corps, balustrade, colonnette, escalier, contre-marches, etc.) d'une galerie, d'un perron ou d'un balcon, à l'intérieur d'un secteur significatif à normes est en tout temps permis, pourvu que la dimension et l'aspect de ces composantes ne soient pas modifiés.

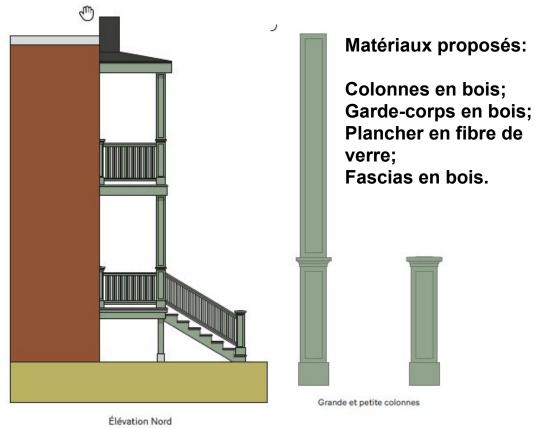
Malgré le premier alinéa, les matériaux utilisés pour le remplacement du revêtement de plancher d'une galerie, d'un perron ou d'un balcon peuvent être ceux d'origine ou de substitution. Les matériaux de remplacement autorisés pour les garde-corps sont le fer forgé ou le bois

106. Les travaux construction ou d'agrandissement d'un bâtiment. de transformation, de restauration ou remplacement d'une caractéristique architecturale non conformes aux sections II et III du présent chapitre doivent être approuvés conformément au titre VIII, selon les critères énoncés à la section V du présent chapitre.





Élévation Ouest (rue Draper)



Situation proposée



- Considérant que la proposition se rapproche de la forme et des composantes d'origine;
- Considérant que la proposition préserve l'uniformité avec le voisin immédiat;
- Considérant que les matériaux proposés améliorent la situation existante;

La Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 114 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.

PROPOSITION



3002462614	#	3429, av. Draper	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères 🕶	#	Critère ▼	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	\square	Reprend les caractéristiques d'origine, en plus d'utiliser le bois comme matériaux
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;		Les travaux respectent la symétrie avec le voisin immediat, en plus de retrouver le cachet d'origine.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	V	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	$\overline{\mathbf{V}}$	Matériaux nobles, remise à neuf de l'avant toit avec matériaux d'origine
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;	$\overline{\mathbf{V}}$	Les travaux projetés visent à retrouver le cachet d'origine du bâtiment.

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



COMITÉ CONSULTATIF **D'URBANISME**

20 janvier 2021

PIIA - 3789, avenue Northcliffe - #3002485335

OI CONTEXTE

Remplacer les balcons, colonnes et les garde-corps

O2 ANALYSI

Secteur significatif à normes B PIIA articles 105.1 et 106

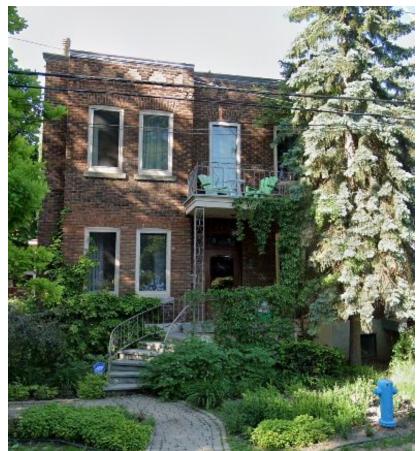
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable





PROPOSITION



Situation existante

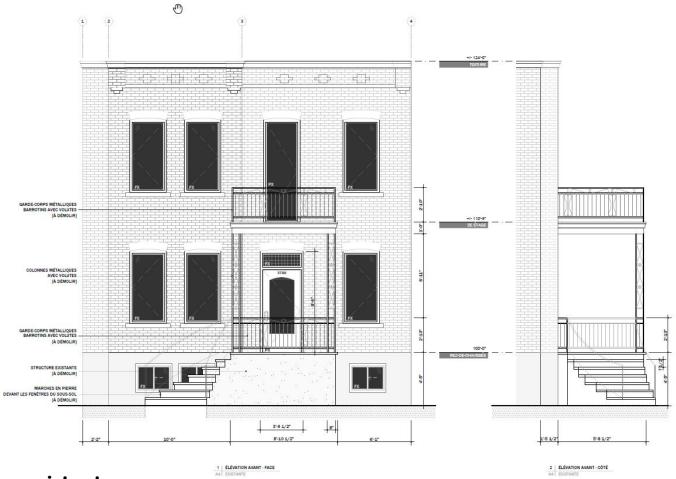


105.1. Le remplacement du revêtement de plancher et des autres composantes (garde-corps, balustrade, colonnette, escalier, contre-marches, etc.) d'une galerie, d'un perron ou d'un balcon, à l'intérieur d'un secteur significatif à normes est en tout temps permis, pourvu que la dimension et l'aspect de ces composantes ne soient pas modifiés.

Malgré le premier alinéa, les matériaux utilisés pour le remplacement du revêtement de plancher d'une galerie, d'un perron ou d'un balcon peuvent être ceux d'origine ou de substitution. Les matériaux de remplacement autorisés pour les garde-corps sont le fer forgé ou le bois

106. travaux construction ou bâtiment, d'un d'agrandissement de transformation. de restauration ou remplacement d'une caractéristique architecturale non conformes aux sections II et III du présent chapitre doivent être approuvés conformément au titre VIII, selon les critères énoncés à la section V du présent chapitre.







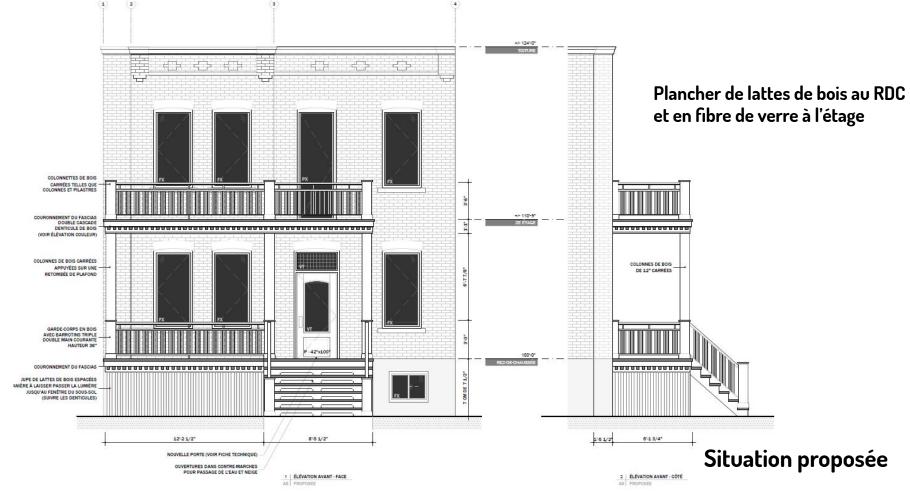




Situation proposée

1 ÉLÉVATION AWANT - FACE AT PROPOSEE







- Considérant que la proposition se rapproche de la forme et des composantes d'origine;
- Considérant que la proposition préserve l'uniformité avec le voisin immédiat;
- Considérant que les matériaux proposés améliorent la situation existante;

La Direction conclut que le projet est conforme aux articles 105.1 et 106 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.



référence critères 🕶	#	Critère ▼	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	\square	Reprend les caractéristiques d'origine, en plus d'utiliser le bois comme matériaux
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	\square	Les travaux reviennent à la symétrie avec le voisin immediat, en plus de retrouver le cachet d'origine.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	V	
668	2 °	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	$\overline{\mathbf{V}}$	Matériaux nobles, remise à neuf de l'avant toit avec matériaux d'origine
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;	\checkmark	Les travaux projetés visent à retrouver le cachet d'origine du bâtiment.

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