



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 avril 2021

**PPCM01 - 2655 chemin Bates # 3002569134**

# 01

## CONTEXTE

Étude d'une demande de PPCMOI visant à autoriser la démolition d'un bâtiment commercial et la construction d'un bâtiment de 6 étages avec mezzanine comprenant 87 logements et un stationnement au sous-sol.

# 02

## ANALYSE

Présentation du projet  
Réglementation actuelle

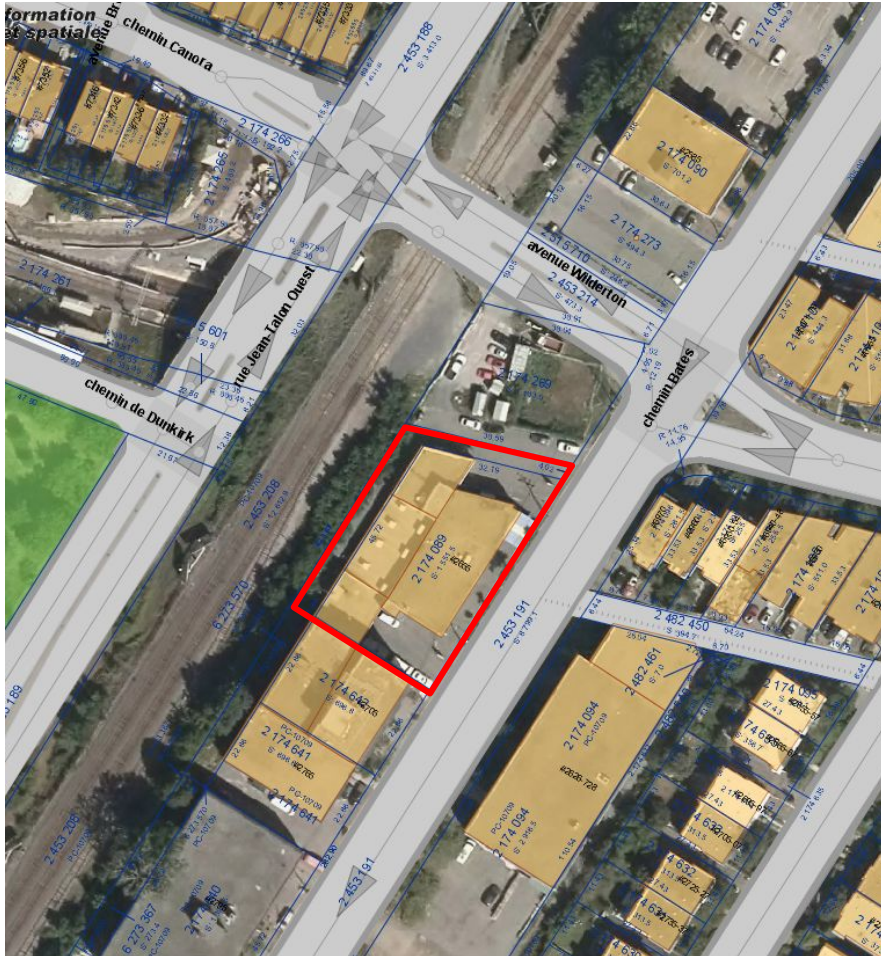
# 03

## RECOMMANDATION

Favorable avec conditions

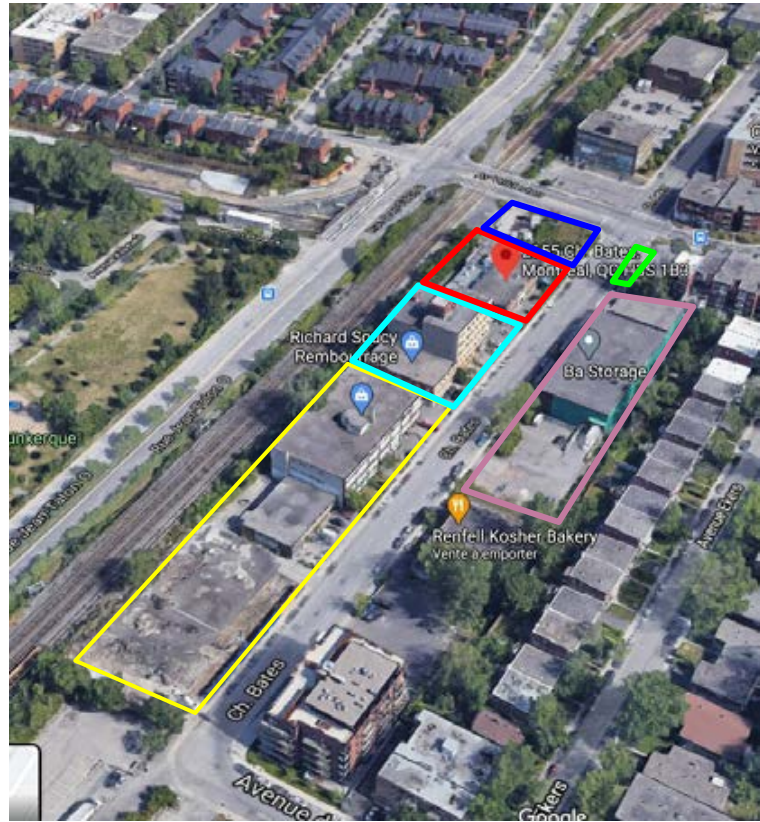








Terrain visé - lot 2 174 089 (2655) Bates et ruelle avoisinante





# Milieu d'insertion

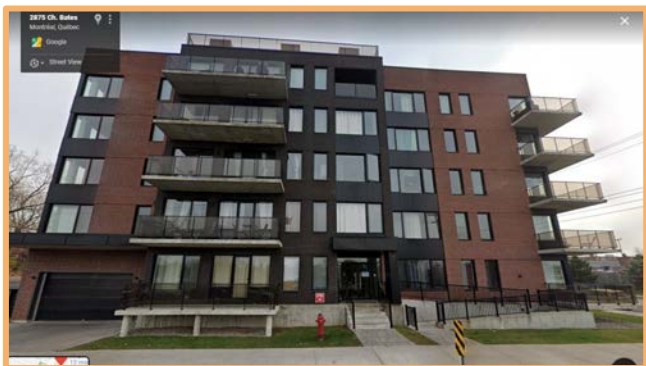


-  2 terrains en cours de redéveloppement résidentiel
-  Bâtiment commercial
-  Terrain visé
-  Terrain appartenant à la Caisse des dépôts
-  Triplex
-  Entrepôt

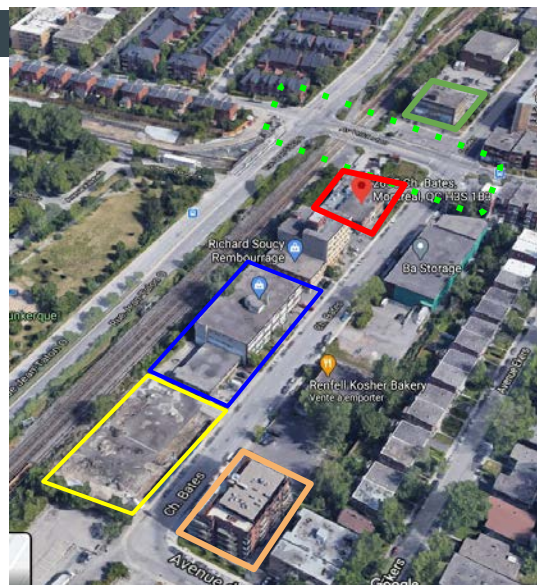




# Chemin Bates - un milieu en transformation



2880 Bates (construit de plein droit en 2015) - 34 logements



Réaménagement de l'intersection Bates/Wilderton/Jean-Talon et REM Canora

Terrain visé



2855 Bates (permis délivré - PP 106) - 6 étages+mezzanine - 89 logements - taux implantation 68,4% - COS 3,8



2805 Bates (permis délivré - PP 113)- 6 étages+mezzanine (hauteur 23,6 m) - 104 logements - taux implantation : 58% - COS 3,46



2585 Bates (PPCM01 en cours d'adoption)- 6 étages+mezzanine - commerces au rdc - 53 logements - taux implantation : 63% - COS 3,85

## Bâtiment à démolir



Année de construction : **1960**

Nombre d'étages : **2**

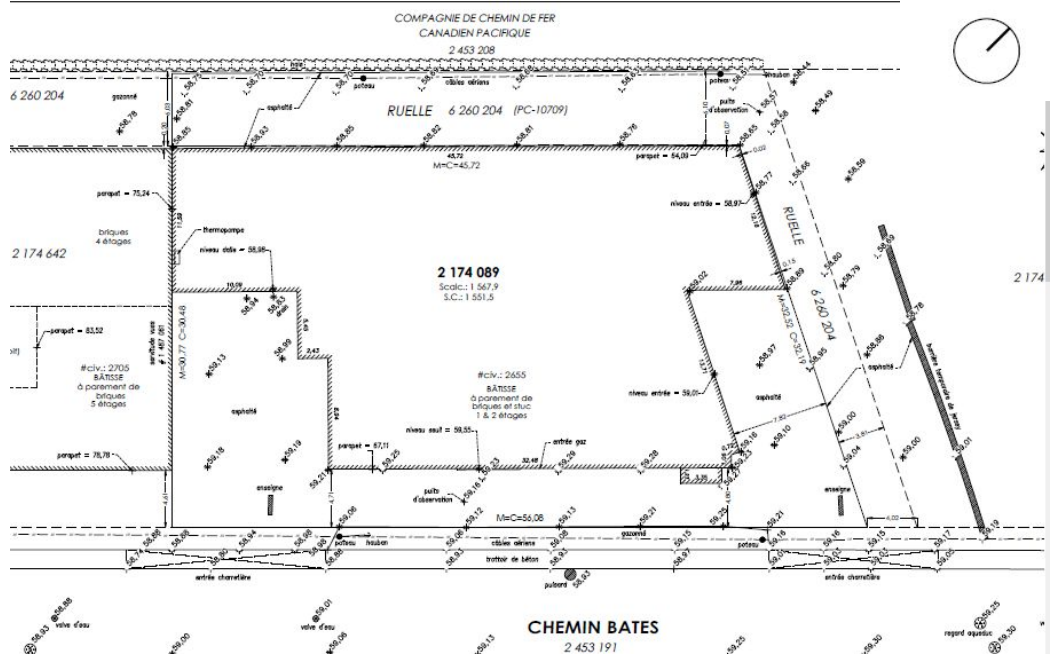
Aire d'étages : **1382, 8 m<sup>2</sup>**

Usage : **Service de réparation**

Le bâtiment devrait bientôt être laissé vacant par l'entreprise qui l'occupe.

Aucune valeur architecturale ou historique notée

État du bâtiment : enveloppe externe en détérioration





Bâtiment à démolir



Façade



Mur arrière



Mur latéral droit



Mur latéral gauche

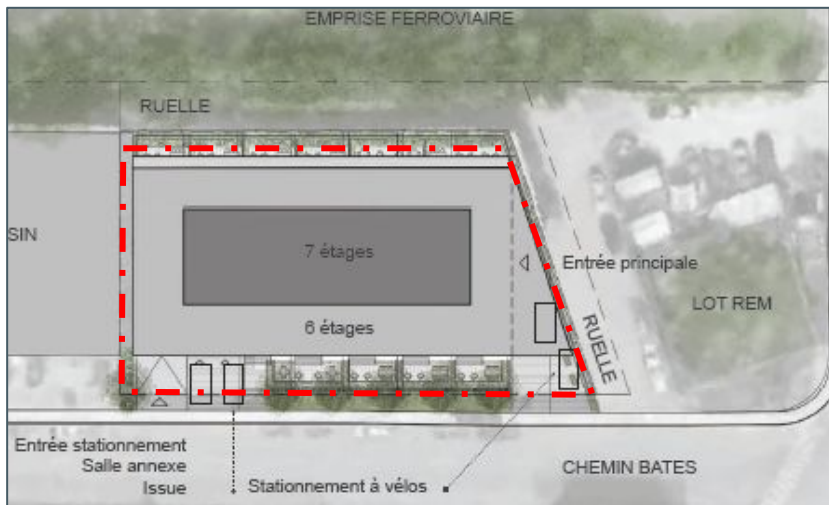




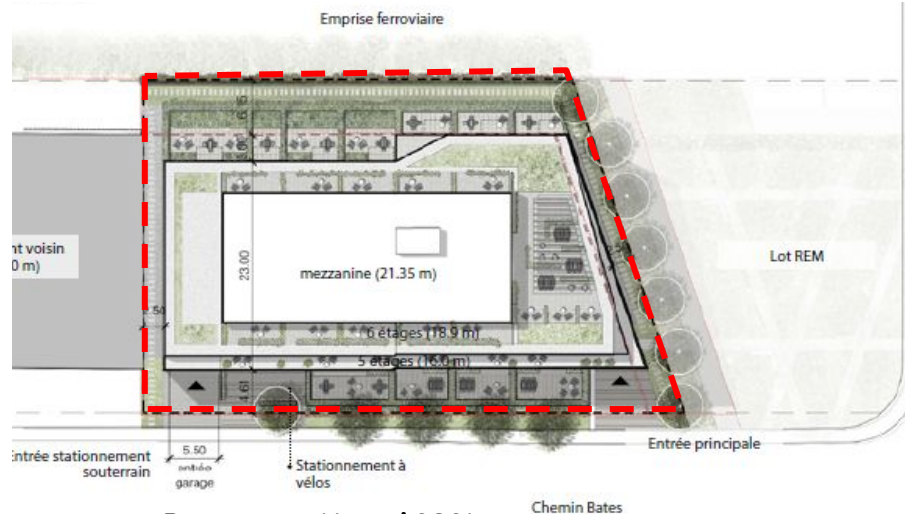
● **Proposer un gabarit de bâtiment mieux adapté au site et au milieu d'insertion :**

- Dégager de meilleures marges latérales permettra d'assurer une implantation viable et compatible avec l'utilisation actuelle et future du 2705 chemin Bates, voué à un éventuel redéveloppement;
- Une diminution du taux d'implantation permettra de dégager de plus amples espaces au sol nécessaires à la création d'espaces extérieurs privés et communs de qualité;
- Un gabarit mieux adapté nécessiterait également la diminution de la densité du projet (nombre de logements) et permettra d'améliorer l'aménagement des espaces intérieurs (grandeur et typologies des logements);

**Proposition 14 octobre 2020**

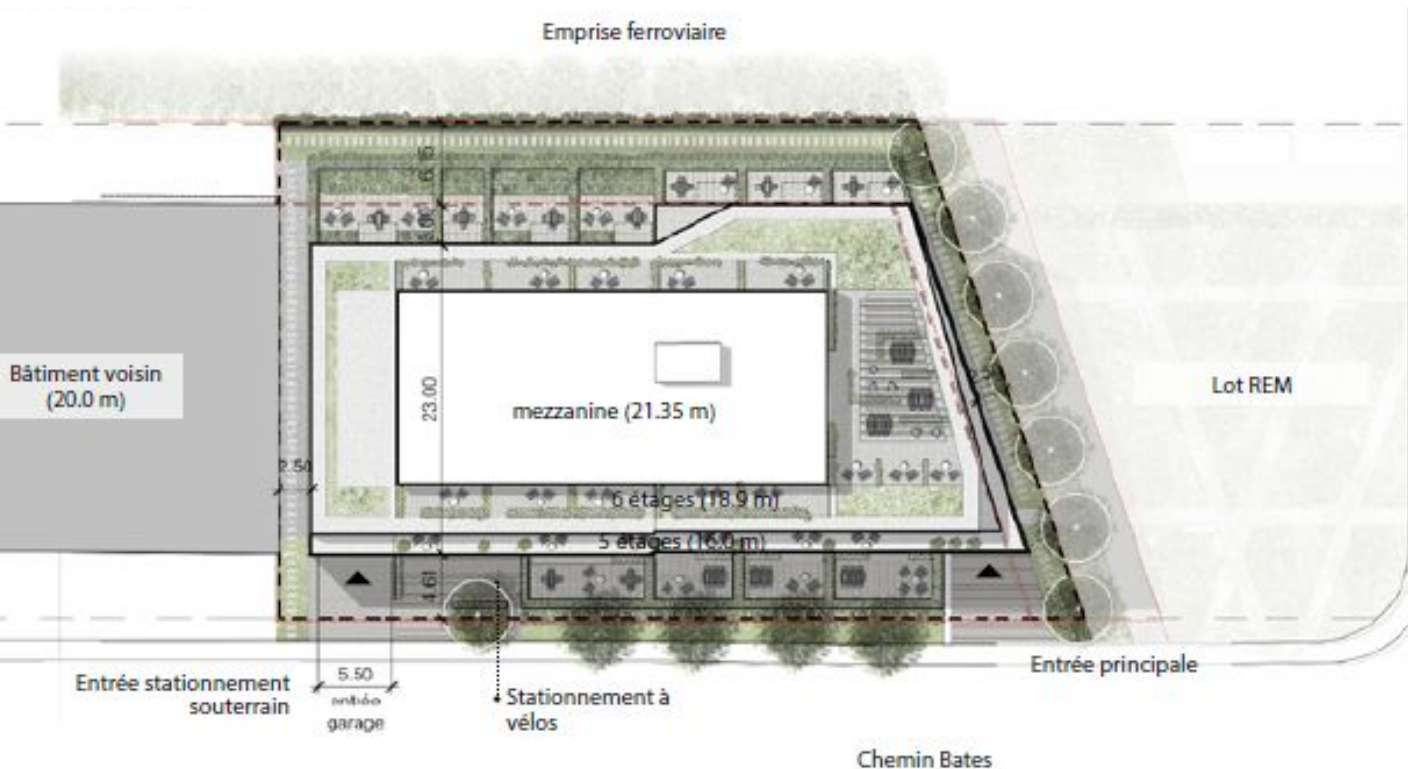


**Proposition 14 octobre 2020**



**Proposition 14 avril 2021**

	Proposition 14 avril 2020	Proposition 14 avril 2021
<b>Superficie lot</b>	1570,2 m <sup>2</sup>	1987,5 m <sup>2</sup>
<b>Aire de bâtiment</b>	1099 m <sup>2</sup>	1192 m <sup>2</sup>
<b>Taux d'implantation</b>	70%	60%
<b>COS</b>	4	3,4
<b>Marge latérale ouest</b>	1,5	2,5



- Superficie du lot : 1987,5 m<sup>2</sup>
- Aire de bâtiment : 1192 m<sup>2</sup>
- Taux d'implantation : 60%
- Toit vert : 10%
- COS : 3,4
- 6e étage en retrait du plan de façade de 1,5 mètres
- Marges
  - avant : 78% dans l'alignement requis de 4,61 m
  - latérales : 2,5 m
  - arrière : 6,15 à 9,15 m





- Revoir l'aménagement des aires de plancher afin d'inclure une variété de typologies d'habitation et améliorer le confort des logements proposés, au risque de réduire le nombre total de logements.

Studio (42 m <sup>2</sup> )	3 <sup>1/2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	4 <sup>1/2</sup> (79 m <sup>2</sup> )	5 <sup>1/2</sup> (98 m <sup>2</sup> )
<b>4</b>	<b>52</b>	<b>21</b>	<b>5</b>
4,9%	63%	25,9%	6,2%

**82 log.****Proposition 14 octobre 2020**

Studio (40 m <sup>2</sup> )*	3 <sup>1/2</sup> (60 m <sup>2</sup> )*	4 <sup>1/2</sup> (80 m <sup>2</sup> )*	5 <sup>1/2</sup> (96 m <sup>2</sup> )*
<b>7</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>10</b>
8%	52%	<b>29%</b>	<b>11%</b>

**87 log.****Proposition 14 avril 2021**

\* Les superficies proposées sont des objectifs

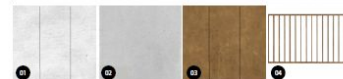
● **Soutenir la transformation projetée du chemin Bates en contribuant à une ambiance de rue plus conviviale et humaine par une apparence et une volumétrie mieux adaptées :**

- Un retrait de volume au sixième étage de la façade Bates, accompagné par l'aménagement de terrasses à ce niveau, ainsi que l'abandon, si possible, des mezzanines en surhauteur, permettraient une réduction de la hauteur totale du projet et contribuerait à en réduire l'effet de masse.
- Bien que les façades d'inspiration industrielle constituent un geste intéressant, l'utilisation du béton architectural devra faire l'objet d'un travail de raffinement et d'un niveau de résolution (détail) plus élevés;



Proposition 14 octobre 2020

MATÉRIALITÉ



Proposition 14 avril 2021



Façade





Mur latéral est et arrière



Vue aérienne vers l'ouest

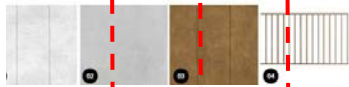




- Revêtement métallique de couleur blanche, joints verticaux dissimulés aux 400 mm
- Planchaux de béton perforés, couleur gris pâle, fini lisse
- Revêtement métallique fini bronze, joints verticaux dissimulés aux 400 mm
- Carde-cors en barreaux d'acier fini bronze

**Façade Chemin Bates**  
pourcentage maçonnerie : 35 %  
pourcentage fenestration global :  
pourcentage fenestration ddc : 39

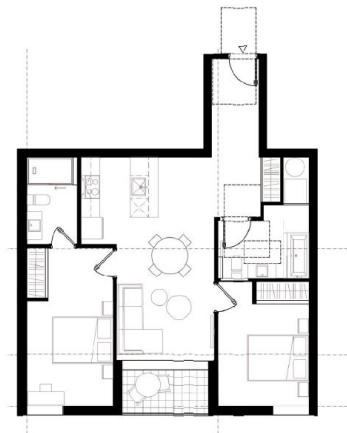
**Façade Avenue Wilderton**  
pourcentage maçonnerie : 34 %  
pourcentage aménagement extérieur :  
pourcentage fenestration ddc : 35



PLAN DES ÉTAGES  
NIVEAU 2 À 5  
PLAN TYPE  
1:200



ES

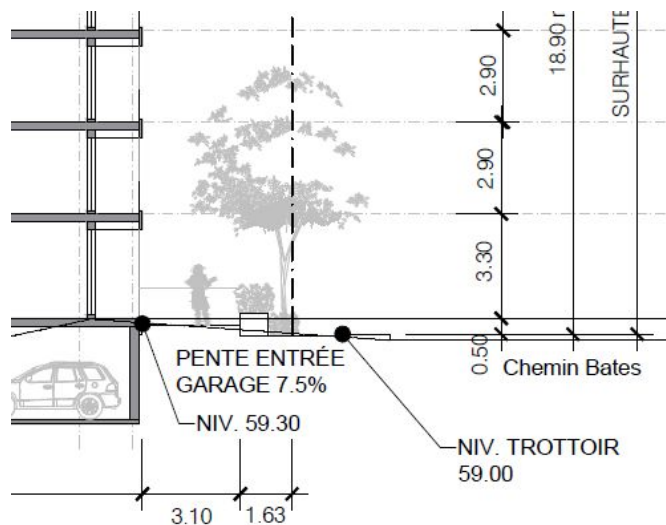


Unité type 2 chambres 85 m.ca (915 pi.ca)



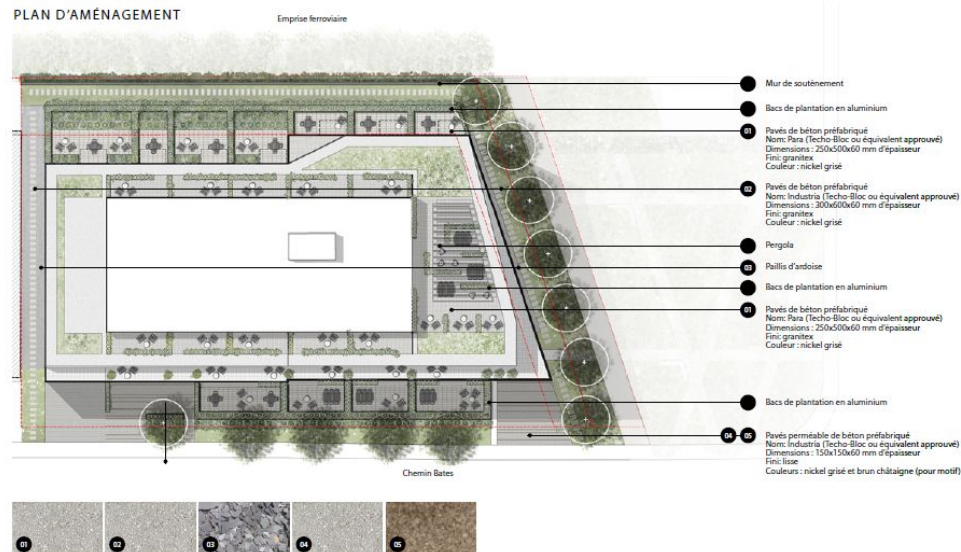
Unité type 1 chambre 70 m.ca (750 pi.ca)

- S'assurer que l'aménagement du rez-de-chaussée et du site extérieur favorise des liens profitables avec le domaine public tout en établissant des espaces privés de qualité :
  - La transition entre le domaine public et les terrasses du rez-de-chaussée donnant sur le chemin Bates devra être pensée et aménagée de manière à assurer la bonne qualité de ces espaces privés;





- S'assurer que l'aménagement du rez-de-chaussée et du site extérieur favorise des liens profitables avec le domaine public tout en établissant des espaces privés de qualité :
  - La longueur de façade sur Bates consacrée aux fonctions utilitaires (entrée véhiculaire, accès à la chambre annexe) devra être minimisée au profit d'espaces communs extérieurs et de verdissement;
  - Une attention particulière devrait également être requise dans l'aménagement et l'emploi des matériaux dans les espaces extérieurs (niches/ loggias) donnant sur la voie ferrée, afin de considérer les impacts vibratoires et sonores, notamment des effets de réverbération possibles, dus à ce corridor.



Proposition 14 octobre 2020

Proposition 14 avril 2021

- S'assurer que l'aménagement du rez-de-chaussée et du site extérieur favorise des liens profitables avec le domaine public tout en établissant des espaces privés de qualité :
- Une attention particulière devrait également être requise dans l'aménagement et l'emploi des matériaux dans les espaces extérieurs (niches/ loggias) donnant sur la voie ferrée, afin de considérer les impacts vibratoires et sonores, notamment des effets de réverbération possibles, dus à ce corridor.



Proposition 14 octobre 2020



Proposition 14 avril 2021

## Bâtiment résidentiel de 6 étages avec mezzanine

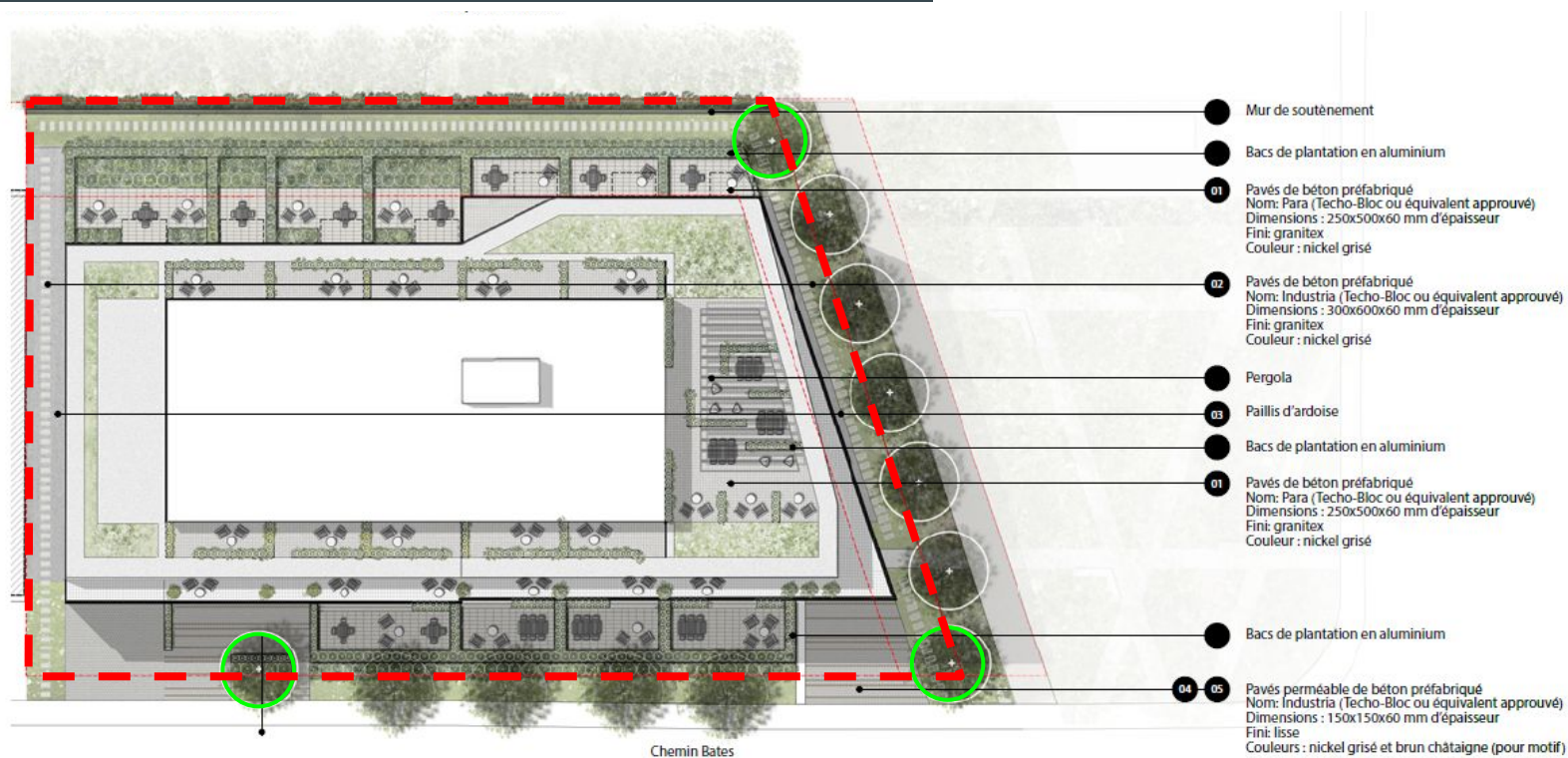
- 6 étages + mezzanine (21,35 m au total)
- 87 unités de logements

Studio (40 m <sup>2</sup> )	3 <sup>1/2</sup> (60 m <sup>2</sup> )	4 <sup>1/2</sup> (80 m <sup>2</sup> )	5 <sup>1/2</sup> (96 m <sup>2</sup> )
<b>7</b>	<b>45</b>	<b>25</b>	<b>10</b>
8%	52%	29%	11%

- Projet assujéti au règlement sur la métropole mixte : 9 logements familiaux d'une superficie minimale de 96 m<sup>2</sup> requis et compensation financière prévue pour les logements sociaux et abordables.
- Nombre de stationnements
  - 24 unités de stationnement véhicules en sous-sol
  - 104 unités de stationnement pour vélos (83 intérieures et 21 extérieures)







**Exigences réglementaire : 1 arbre/100 m<sup>2</sup> de terrain non construit = 8 arbres ayant DHP égal ou supérieur à 5 cm et hauteur minimale de 3 m VS 3 arbres proposés**

## VÉGÉTATION

ARBRES

Ginkgo biloba



Été Automne

Hydrangea paniculata 'Kyushu'



Sesleria autumnalis



Cotoneaster acutifolia



Parthenocissus quinquefolia



Toit vert en sedum précultivé



Calamagrostis brachytricha



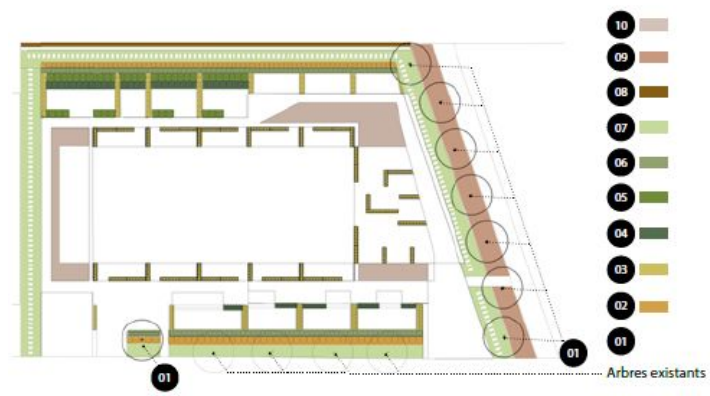
Stephanandra incisa 'crispa'



Gazon 'Éco-trèfle'



Mélange de semences indigènes

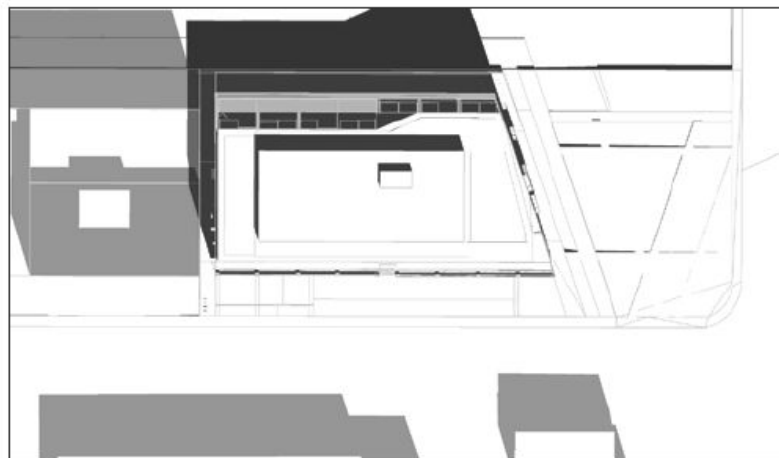


Arbres existants

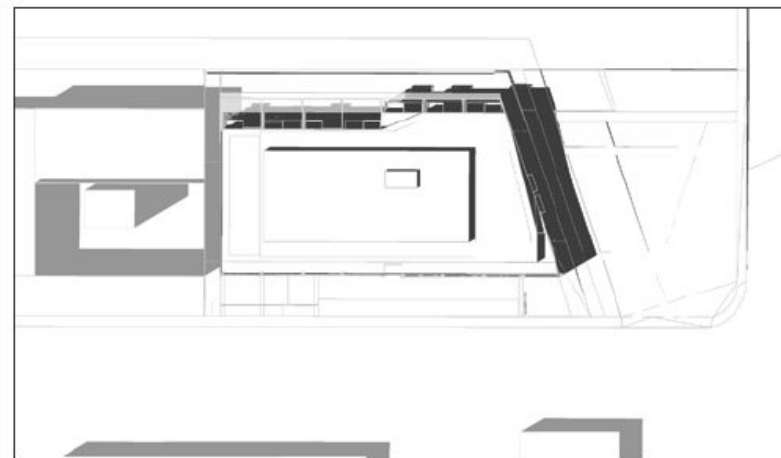
## SOLSTICE D'ÉTÉ

Les ombres du nouveau bâtiment n'impactent pas significativement les bâtiments voisins.

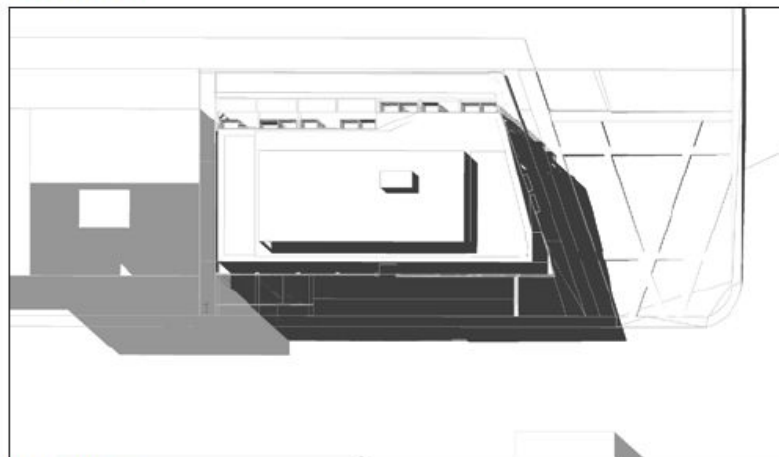
La façade latérale du triplex situé au sud du chemin Bates reçoit une ombre à partir de 17:00 mais cette façade secondaire ne possède que très peu de fenêtres.



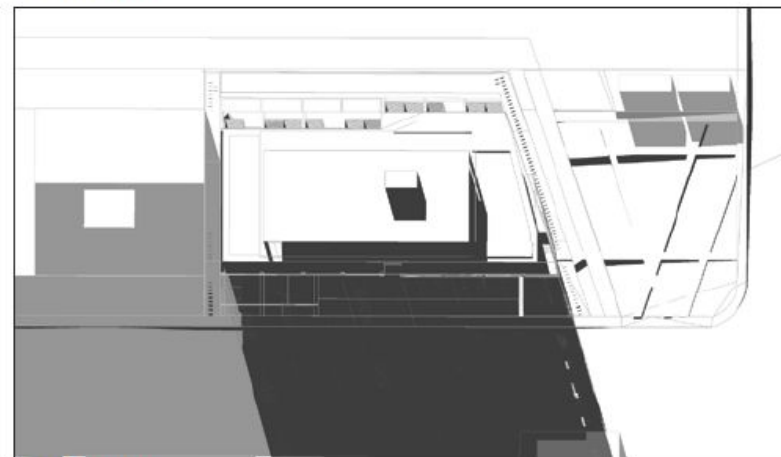
9:00 - Solstice d'été



12:00 - Solstice d'été



15:00 - Solstice d'été



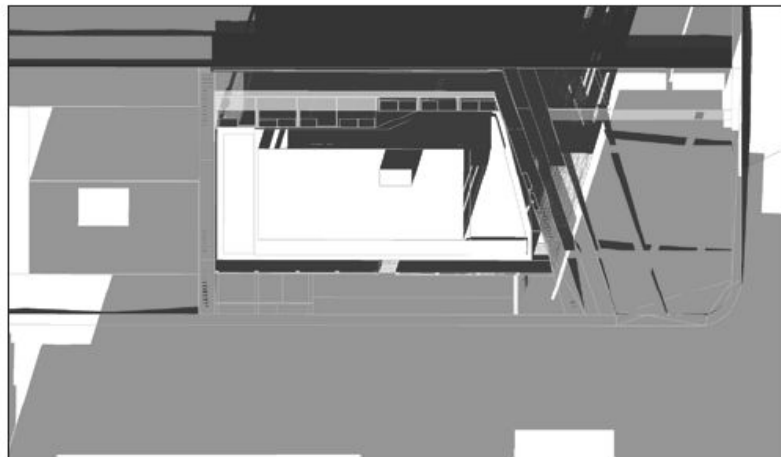
18:00 - Solstice d'été



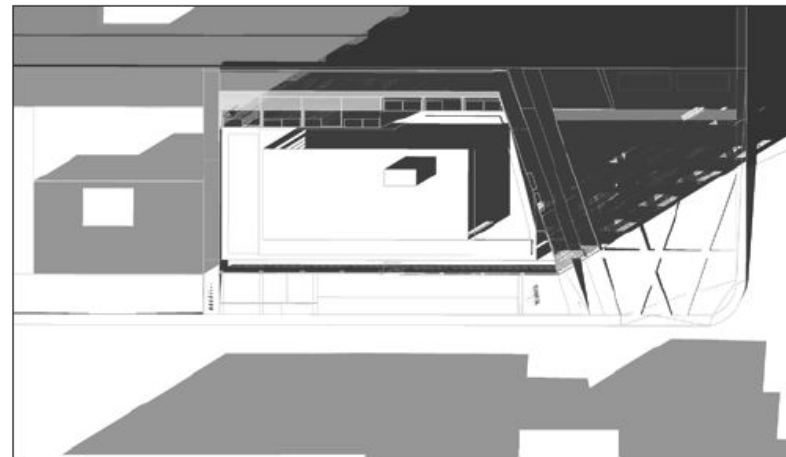
## SOLSTICE D'HIVER

Le nouveau bâtiment ne projète pas d'ombres sur les bâtiments voisin.

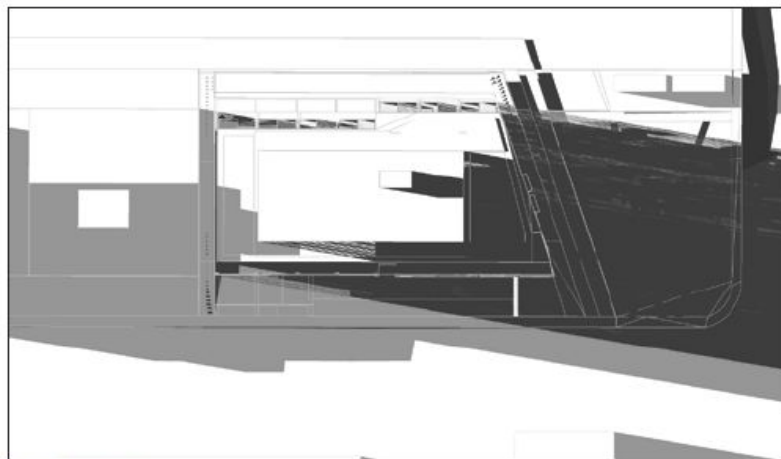
La façade avant du projet reçoit les ombres portées des bâtiment au sud du chemin Bates tôt le matin.



9:00 - Solstice d'hiver



12:00 - Solstice d'hiver



15:00 - Solstice d'hiver

**Avis du Bureau technique** : nous sommes d'accord avec la conclusion de l'étude à l'effet que le projet aura un impact négligeable sur la circulation du secteur. Le projet, de par sa proximité avec la future gare Canora et par son faible nombre de stationnement disponible, encourage les déplacements actifs et collectifs.

## GESTION DES MATIÈRES RÉSIDUELLES

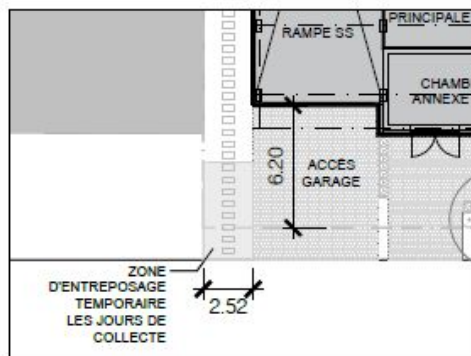
## STRATÉGIE DE COLLECTE ET D'ENTREPOSAGE TEMPORAIRE

- Le projet comportera des installations pour gérer et entreposer les matières résiduelles entre les collectes. Des conteneurs spécifiques pour chaque type de matière et en quantité suffisante seront prévus pour gérer le volume de matières résiduelles généré par les 87 unités.
- Ces installations permettront de gérer les matières suivantes :

## Matières résiduelles

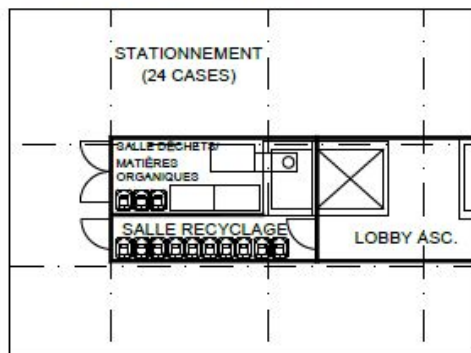
Matières	Type de bacs/conteneurs	Volume total
Matières recyclables (Verre, plastiques, métaux, papier et carton)	Bacs de 240 L	10 bacs = 2400 L
Matières organiques	Bacs de 240 L	3 bacs = 720 L
		2 conteneurs = 3000L
Ordures ménagères générales	Conteneurs de 1500L	(+1 conteneur supplémentaire pour la rotation le jour de la collecte)

- Les matières recyclables seront acheminées par les locataires directement dans les bacs prévus à cet effet dans un local d'entreposage au sous-sol. Les bacs seront identifiés pour séparer, à la source, les différents types de matières : Verre, Plastique, Métal, Papier et carton.
- Une chute à déchets desservira chacun des étages pour recevoir les ordures ménagères générales. Elle sera raccordée à un compacteur à déchets dans une salle à déchets réfrigérée aménagée au sous-sol, adjacente à la salle de matières recyclables.
- Les matières organiques pourront être acheminées par les locataires directement dans les bacs disposés dans la salle à déchets réfrigérée, et accessibles par l'intermédiaire d'une trappe aménagée dans la salle des matières recyclables adjacente.
- Les bacs et conteneurs roulants seront placés en bordure de rue les jours de collecte dans un espace prévu à cet effet en marge de l'accès au stationnement.
- Une signalisation permettra d'inciter les occupants à renforcer des comportements positifs de gestion et de réduction des matières résiduelles, et ainsi permettre à l'arrondissement de rencontrer ses objectifs de gestion et de réduction des matières résiduelles.



1. EXTRAIT PLAN REZ-DE-CHAUSSÉE

- Zone extérieure de collecte des déchets



2. EXTRAIT PLAN SOUS-SOL

- Salle recyclage, salle à déchets et matières organiques



	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL (0807)	PROPOSÉ
USAGE	Activités diversifiées	H.5-6, C.2 (36 log. max)	<b>H.7 (36 logements et +)</b>
HAUTEUR	-	20 m	18,9 m
SUR-HAUTEUR construction hors toit		2 mètres maximum au-dessus de la hauteur permise	<b>2,95 m pour la cage d'ascenseur</b>
ÉTAGES	2 à 6 étages	2 à 5 étages	<b>6 étages + mezzanine</b>
DENSITÉ		1,2 min - 4 max	3,4
TAUX D'IMPLANTATION	Moyen	35% min- 70% max	60%
% de maçonnerie en façade		80%	<b>34%</b>
Distance voie d'accès à voie d'accès mitoyenne + voie piétonnière		7,5 m	<b>2,52 m de la limite latérale La voie piétonnière a une largeur supérieure à 1.5 m</b>

**Article 6 du Règlement sur les clôtures et les haies afin d'autoriser un mur anti-collision d'une hauteur de plus de 2 mètres.**

- Considérant que le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Considérant que le projet respecte le Règlement sur la métropole mixte en offrant 10 appartements de 3 chambres à coucher de 96 m<sup>2</sup> pouvant attirer les familles;
- Considérant que l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion qui est en transformation avec la construction de nombreux projets résidentiels de même gabarit le long du chemin Bates;
- Considérant que la densité proposée est en cohérence avec les objectifs de densification, le projet étant situé dans l'aire TOD de la station intermodale train/REM Canora.
- Considérant que le projet met en valeur les espaces extérieurs et les plantations;
- Considérant que le bâtiment de 2 étages à démolir, de par sa structure existante, n'est pas conçu pour supporter 4 étages supplémentaires et ne se prête pas, de par son architecture commerciale au développement résidentiel;
- Considérant que le projet présente des qualités de l'organisation fonctionnelle en regard au stationnement intérieur accessible par le chemin Bates et la mesure de mitigation apportée en guise de mesure de protection ferroviaire;

Après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** au projet. Cependant certains critères de PIIA doivent être définis pour bonifier le concept architectural.

## Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **La délivrance du certificat d'autorisation de démolition du bâtiment commercial existant situé au 2655 chemin Bates est soumise au respect des conditions suivantes :**
  - a) La demande doit être accompagnée d'un plan de gestion des matériaux issus de la démolition, un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations et un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier;
  - b) Une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme, au projet de réutilisation du sol dégagé, et aux présentes conditions, soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation.



## Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **Le permis de construire pour le nouveau bâtiment est soumis au respect des conditions suivantes :**
  - a) Une **demande de permis de lotissement** doit être déposée préalablement à la demande de permis de construire afin de créer un nouveau lot.
  - b) Une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée d'un **plan d'aménagement paysager** préparé par un expert dans le domaine et comprenant un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres qui seront plantés sur le site.
  - c) Une demande de permis de construire déposée en vertu de la présente résolution doit être accompagnée **d'un plan de gestion des déchets** comprenant les éléments suivants:
    - 1° les méthodes utilisées pour la gestion des matières résiduelles (déchets, recyclage, compostage);
    - 2° les espaces intérieurs qui sont destinés à trier et entreposer les matières résiduelles (ex. : conteneurs, bacs, salle réfrigérée, salle ventilée, compacteurs, etc.);
    - 3° les espaces extérieurs utilisés le jour de la collecte et la méthode utilisée pour le déplacement des matières résiduelles (entrée et sortie du bâtiment);
    - 4° la méthode d'entretien de ces espaces extérieurs;
    - 5° la méthode de collecte privée ou publique;
    - 6° s'il y a lieu, la circulation des véhicules de collecte sur le terrain et la fréquence des collectes

## Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **Le permis de construire pour le nouveau bâtiment est soumis au respect des conditions suivantes :**
  - d) **Des plans et devis présentant les mesures de protection contre les collisions et les déraillements** doivent être déposés au soutien d'une demande de permis de construction.

Ces plans et devis doivent être conformes à l'annexe F du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et intégrer des recommandations issues du rapport intitulé « Étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2655, chemin Bates, Montréal, Québec » joint en annexe B à la présente résolution.

- e) **Des plans et devis relatifs aux mesures de protection contre le bruit et les vibrations** doivent être déposés au soutien d'une demande d'un permis de construction afin de respecter les dispositions des articles 122.10 à 122.14 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et intégrant les recommandations issues du rapport intitulé « Étude acoustique et vibratoire pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2655 chemin Bates, Montréal, Québec », jointe en annexe C à la présente résolution.

## Conditions prévues à la résolution du PPCMOI

- **La réalisation du projet de construction et d'occupation** est soumise au respect des conditions suivantes :
  - a) Le taux d'implantation maximal du bâtiment est de 60 %;
  - b) La hauteur du bâtiment ne doit pas dépasser 6 étages;
  - c) La seule construction hors-toit pouvant dépasser de 2 mètres la hauteur maximale prescrite est la cage d'ascenseur qui dépasse la hauteur de 2,95 m;
  - d) L'aire de stationnement intérieure doit comprendre un maximum de vingt-quatre (24) unités de stationnement;
  - e) Aucune aire de stationnement extérieure n'est autorisée;
  - f) Aucun équipement de type transformateur sur socle (TSS) ne doit être visible d'une voie publique;
  - g) Un équipement mécanique installé sur le toit doit être dissimulé par un écran architectural;
  - h) Tout élément technique tel une chambre annexe ou un espace d'entreposage de déchets et de matières recyclables et compostables doit être situé à l'intérieur d'un bâtiment.
  - i) Les toits du bâtiment doivent être aménagés avec une terrasse commune et pour 10% au minimum en toit végétalisé.



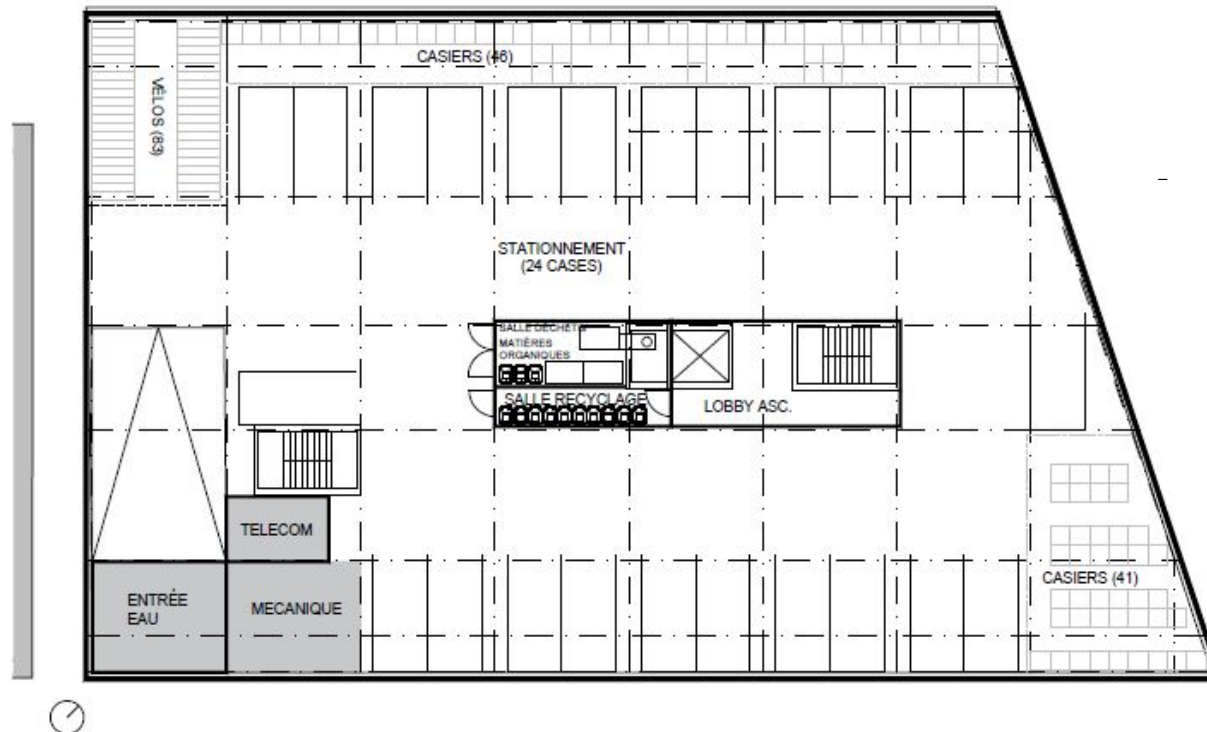
**MERCI**

## PLAN DES ÉTAGES

NIVEAU SOUS-SOL

1:200

- Nombre de stationnements visés : 24
- Nombre de stationnements vélos: 83 (intérieurs)  
+ 21 (extérieurs) = 104



Nombre de stationnements

- **24 unités de stationnement véhicules** en sous-sol  
48 unités max autorisées
- **104 unités de stationnement pour vélos** : 83 intérieures et 21 extérieures. 104 unités min exigées

## PLAN DES ÉTAGES

NIVEAU RDC

1:200



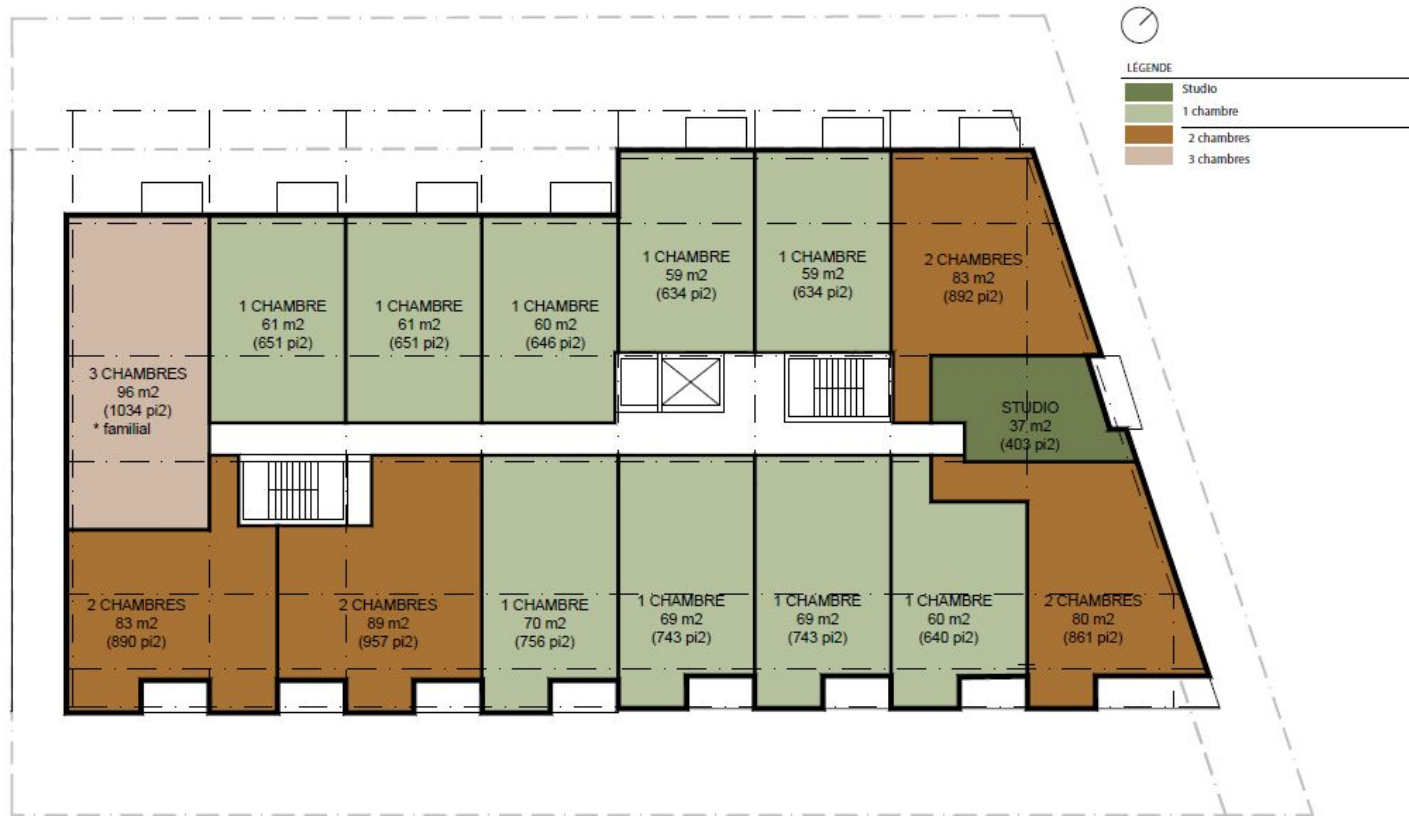


## PLAN DES ÉTAGES

NIVEAU 2 À 5

PLAN TYPE

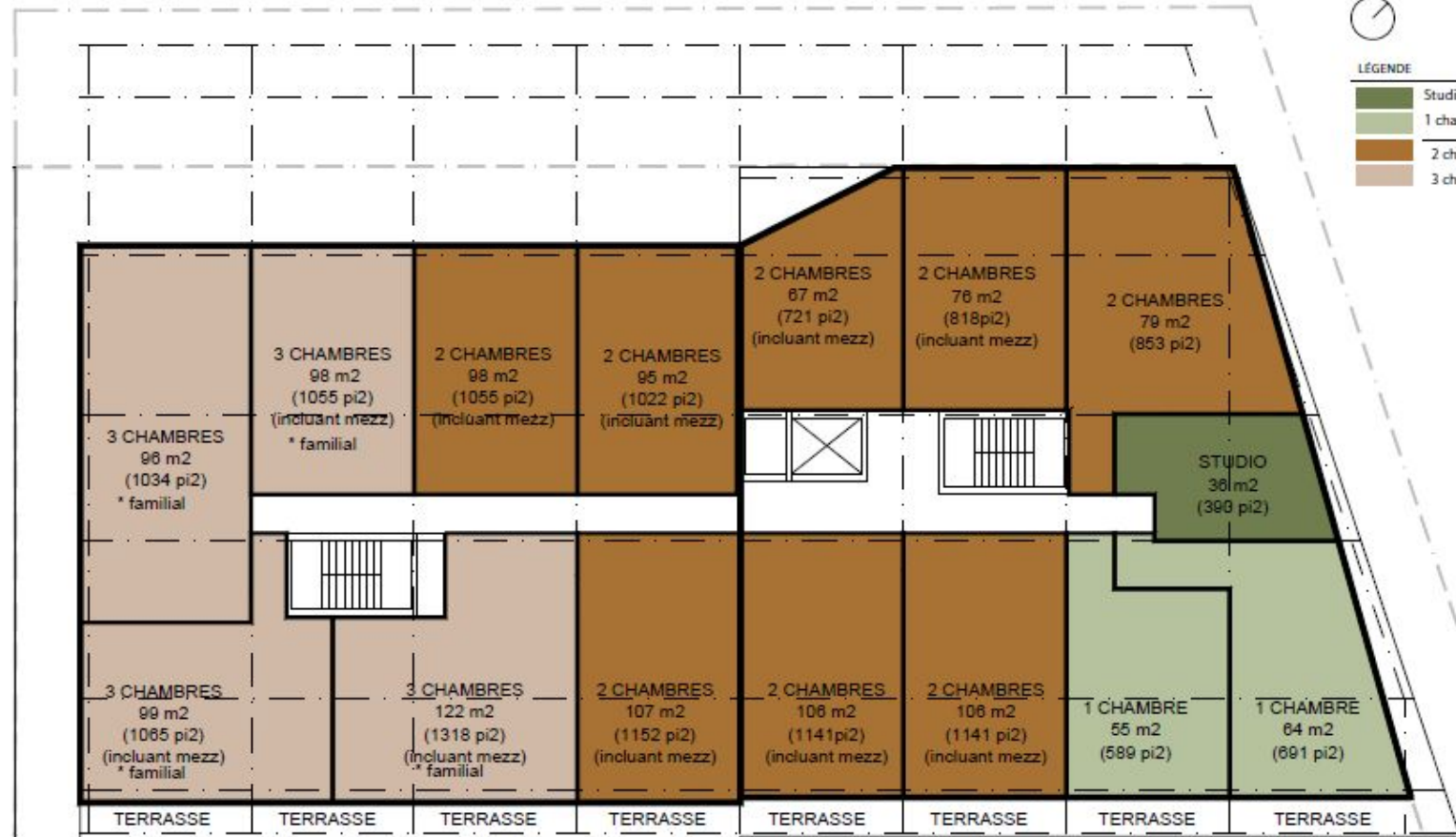
1:200



PLAN DES ÉTAGES

NIVEAU 6

1:200



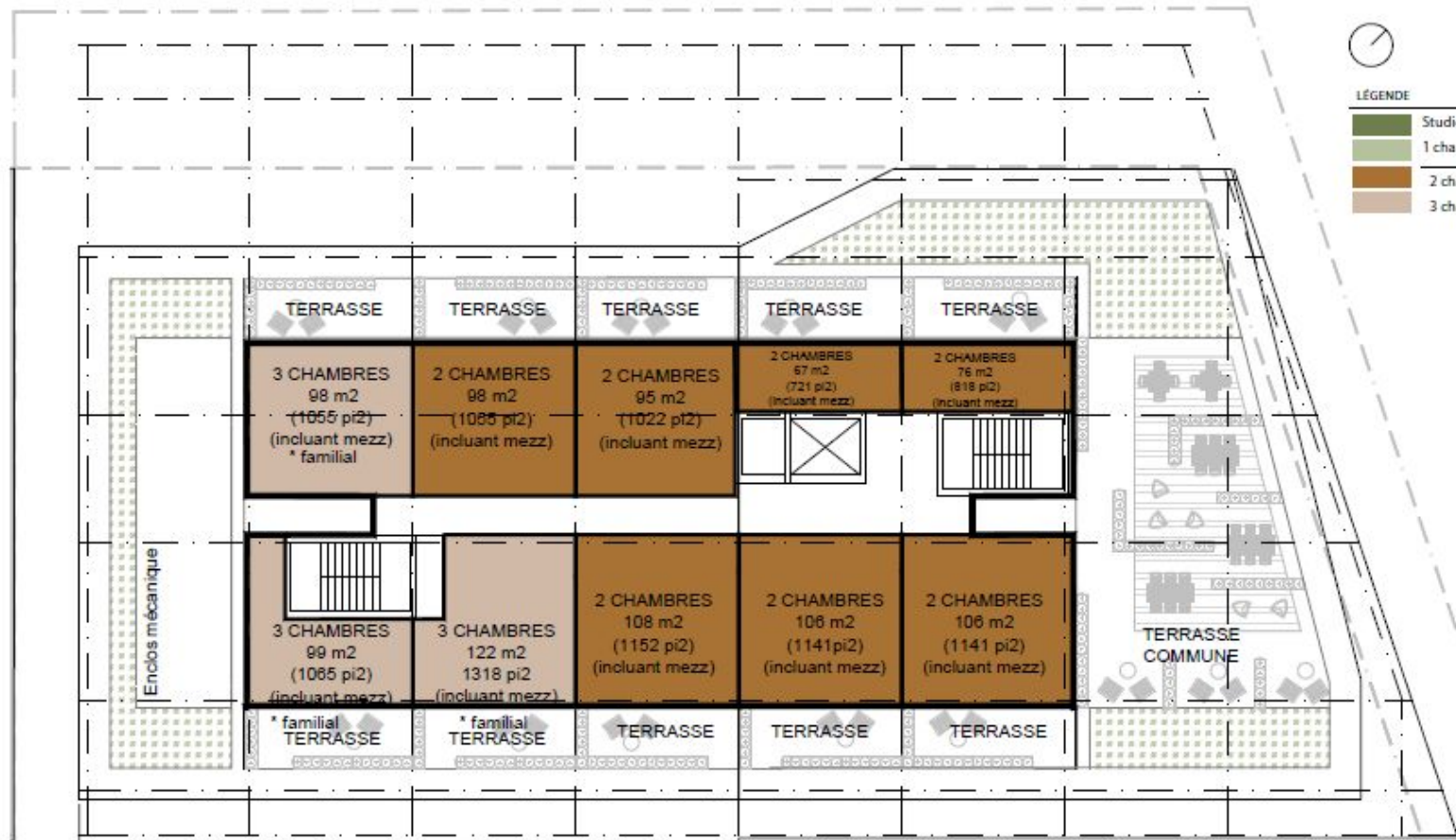
LÉGENDE

- Studio
- 1 chambre
- 2 chambres
- 3 chambres

## PLAN DES ÉTAGES

NIVEAU MEZZANINE

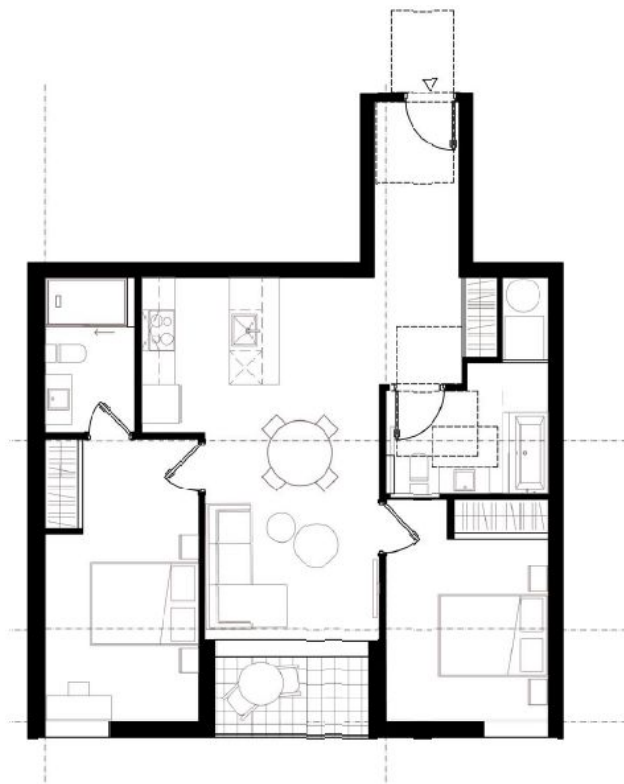
1:200





## PLAN DES UNITÉS TYPES

1:50



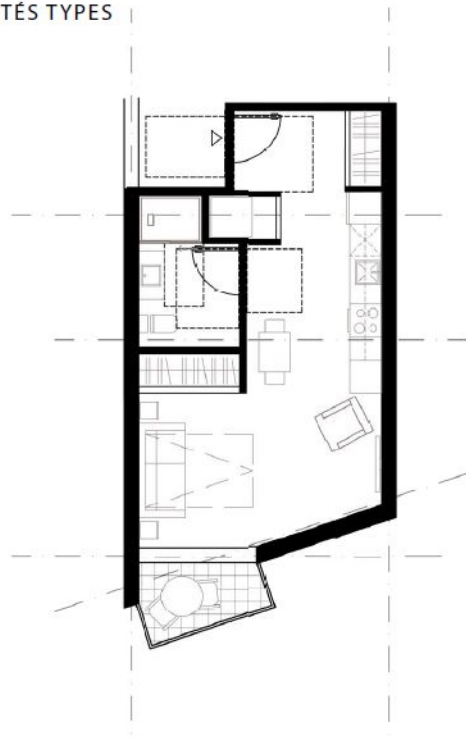
Unité type 2 chambres 85 m.ca (915 pi.ca)



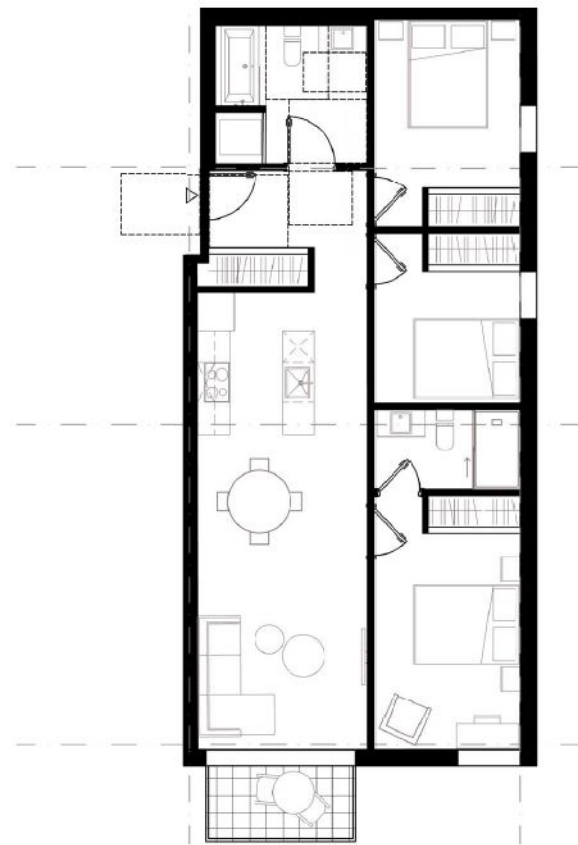
Unité type 1 chambre 70 m.ca (750 pi.ca)

## PLAN DES UNITÉS TYPES

1:50



Unité type studio 40 m.ca (430 pi.ca)

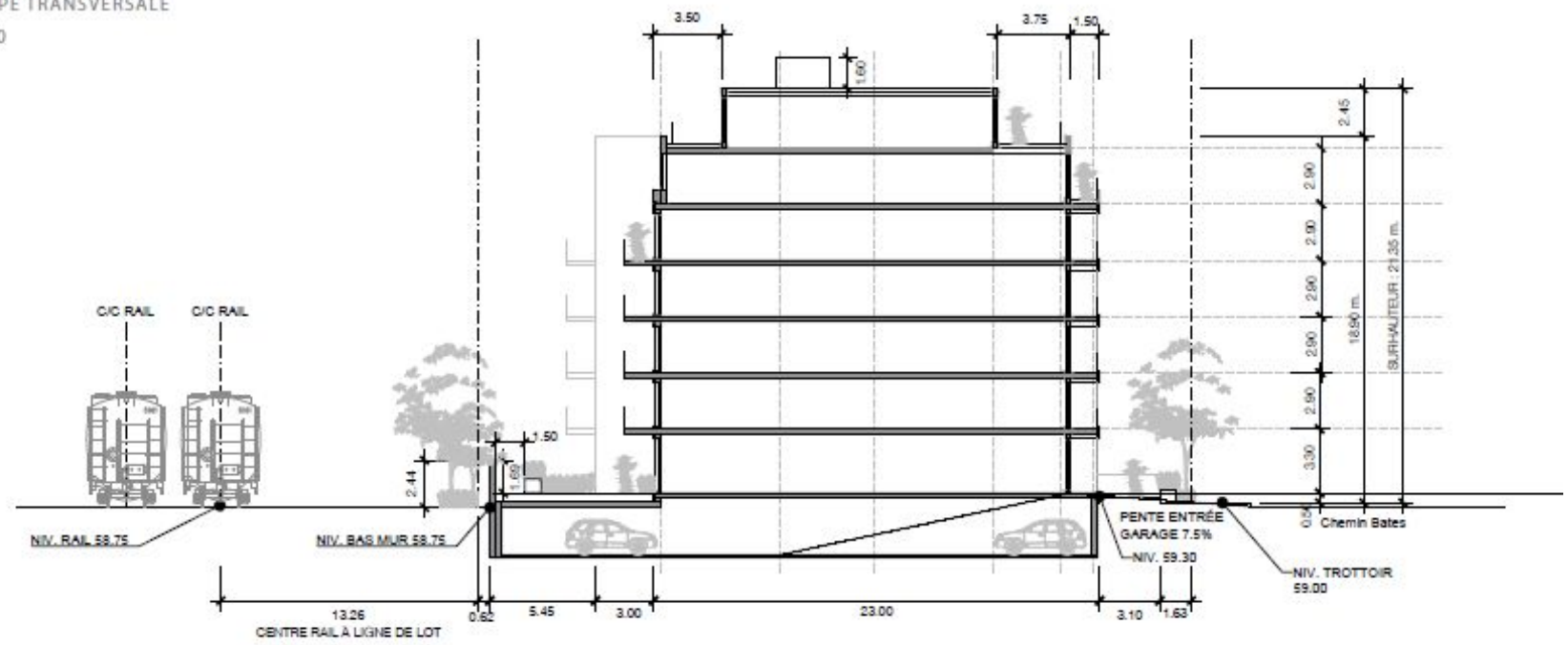


Unité type 3 chambres 96 m.ca(1035 pi.ca)

## PLAN DES ÉTAGES

COUPE TRANSVERSALE

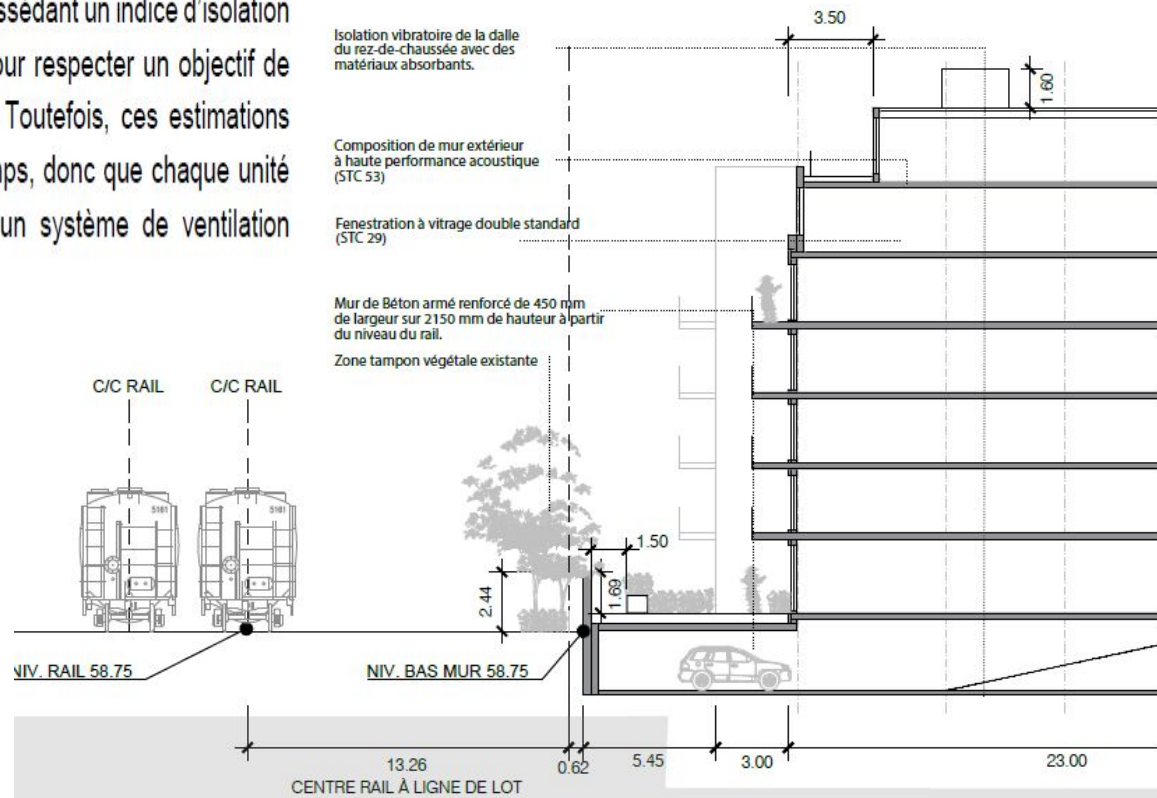
1:200







Les niveaux sonores mesurés en extérieur devraient être similaires à ceux qui seront perçus en façade ou sur les balcons de la façade nord du Projet. Après transposition de ces niveaux sonores extérieurs vers l'intérieur, il a été évalué que des fenêtres possédant un indice d'isolation aux bruits aériens (indice STC) de 29 devraient être suffisantes pour respecter un objectif de 40 dBA ( $L_{Aeq,24h}$ ) en intérieur pour toutes les unités de logement. Toutefois, ces estimations impliquent que les fenêtres puissent demeurer fermées en tout temps, donc que chaque unité de logement doit être ventilée et climatisée adéquatement par un système de ventilation mécanique.



Concernant les vibrations, nous ne pouvons pas déterminer la réponse du bâtiment à une excitation vibratoire. Toutefois, on sait que les vibrations peuvent passer dans le bâtiment à la vue des résultats obtenus dans le bâtiment existant. Par contre, en ce qui concerne les vibrations, ce sont généralement les ondes de surface qui sont dominantes pour les vibrations ferroviaires. À cet effet, une des mesures qui peut être mise en œuvre est l'installation d'un mur de béton en avant des fondations. Cette insertion crée un découplage du sol ce qui permet de limiter la propagation des vibrations de surface. À la vue de la nouvelle coupe reçue, le mur de protection semble aller jusqu'au bas des fondations en profondeur. Cela devrait donc réduire les vibrations qui sont transmises à l'intérieur du bâtiment.

Toutefois, il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure elles seront réduites et si cela sera suffisant afin de réduire la transmission vibratoire à un niveau inférieur à ce qui est exigé par la réglementation. Concernant les vibrations, les lignes directrices de l'ACFC FCM fournissent des pistes de solution. Veuillez-vous référer aux 2 figures (14a & 14b) issues des lignes directrices

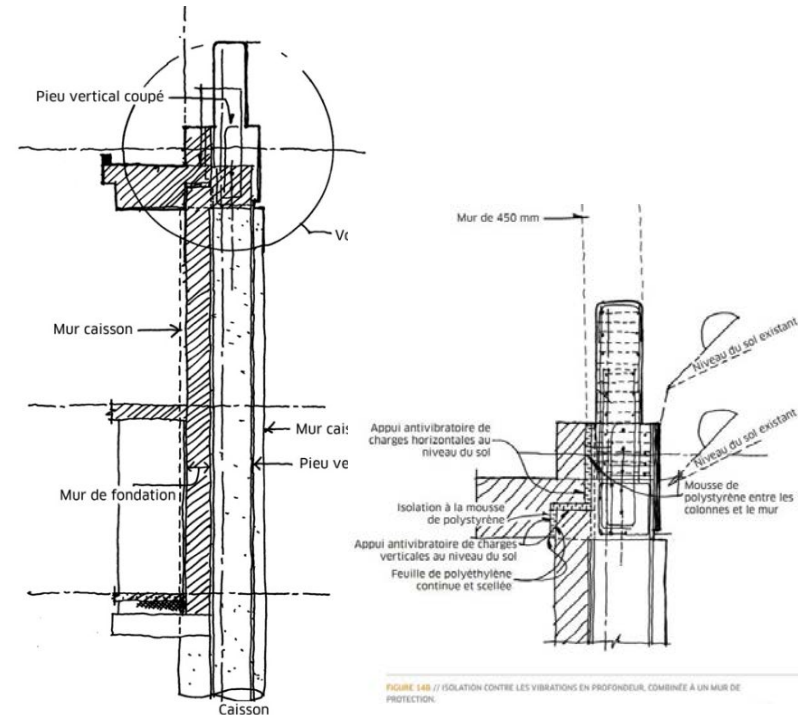


FIGURE 14B // ISOLATION CONTRE LES VIBRATIONS EN PROFONDEUR, COMBINÉE À UN MUR DE PROTECTION.

FIGURE 14A // ISOLATION CONTRE LES VIBRATIONS EN PROFONDEUR, COMBINÉE À UN MUR DE PROTECTION.

### Objectif 1 :

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

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1. L'expression architecturale (tectonique) traduit la logique constructive du bâtiment et les enjeux particuliers liés au développement du site;**
2. Le choix des matériaux vise un haut niveau de durabilité;
- 3. La composition architecturale de la façade latérale (est) est rationnelle et correspond au traitement utilisé pour la façade principale;**
- 4. Le traitement des façades est sobre, ordonné et reflète l'organisation interne des logements;**
- 5. Le rythme des pleins et des vides, la disposition des saillies ainsi que la trame exprimée en façade contribuent à une lecture claire et cohérente du parti architecturale;**
6. La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;
7. Les aménagements extérieurs proposés en cour avant doivent être aménagés en coordination avec les interventions projetées sur le domaine public;
8. L'impact des équipements techniques et mécaniques situés sur le toit doit être minimisé;
9. L'utilisation de végétaux sur les toits est favorisée;
10. Le projet doit tendre à respecter l'implantation et le gabarit général de construction présenté aux plans.

Objectif 2 :

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

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisé;
- 2° les équipements mécaniques sont positionnés de manière à ne pas nuire à l'utilisation du toit par les occupants;
- 3° le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et le terrain de la Caisse des dépôts adjacent et doit contribuer à la mise en valeur du site;
- 4° l'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales, tel que, par exemple, une gestion écologique des eaux de pluie;
- 5° le verdissement du toit du bâtiment est favorisé;
- 6° les matériaux perméables au sol sont retenus pour l'aménagement paysager;
- 7° un aménagement paysager dense permet de diminuer la visibilité d'un équipement de type transformateur sur socle (TSS);
- 8° la gestion des déchets a un impact mineur sur les circulations piétonnes, cyclables et véhiculaires est proposée.
- 9° un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvu, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonisent avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace.



Objectif 3:

Assurer l'intégration des mesures adéquates en matière de sécurité, acoustique et vibratoire

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

- 1° les recommandations issues du rapport intitulé « Étude de viabilité pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2655, chemin Bates, Montréal, Québec » joint en annexe B à la présente résolution doivent être prises en compte.
- 2° les recommandations issues du rapport intitulé « Étude acoustique et vibratoire pour un projet de redéveloppement d'un site localisé en bordure de la voie ferrée au 2655 chemin Bates, Montréal, Québec », jointe en annexe C à la présente résolution doivent être prises en compte.

Présentation du dossier au CCU	14 avril 2021
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	3 mai 2021?
Consultation publique	À DÉTERMINER
Adoption du 2e projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	À DÉTERMINER
Procédure d'approbation référendaire	À DÉTERMINER
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	À DÉTERMINER



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

COLLÈGE JEAN-DE-BRÉBEUF - secteur 'G'  
PIIA - 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine

14 avril 2021  
# 3002615454

# 01

## CONTEXTE

### COLLÈGE JEAN-DE-BRÉBEUF

#### 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine

- TRAVAUX DE REMPLACEMENT DES ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES AU TOIT DU SECTEUR 'G'.

# 02

## ANALYSE

### SECTEUR ET SITE PATRIMONIAL DU MONT-ROYAL

#### GRANDE PROPRIÉTÉ À CARACTÈRE INSTITUTIONNEL

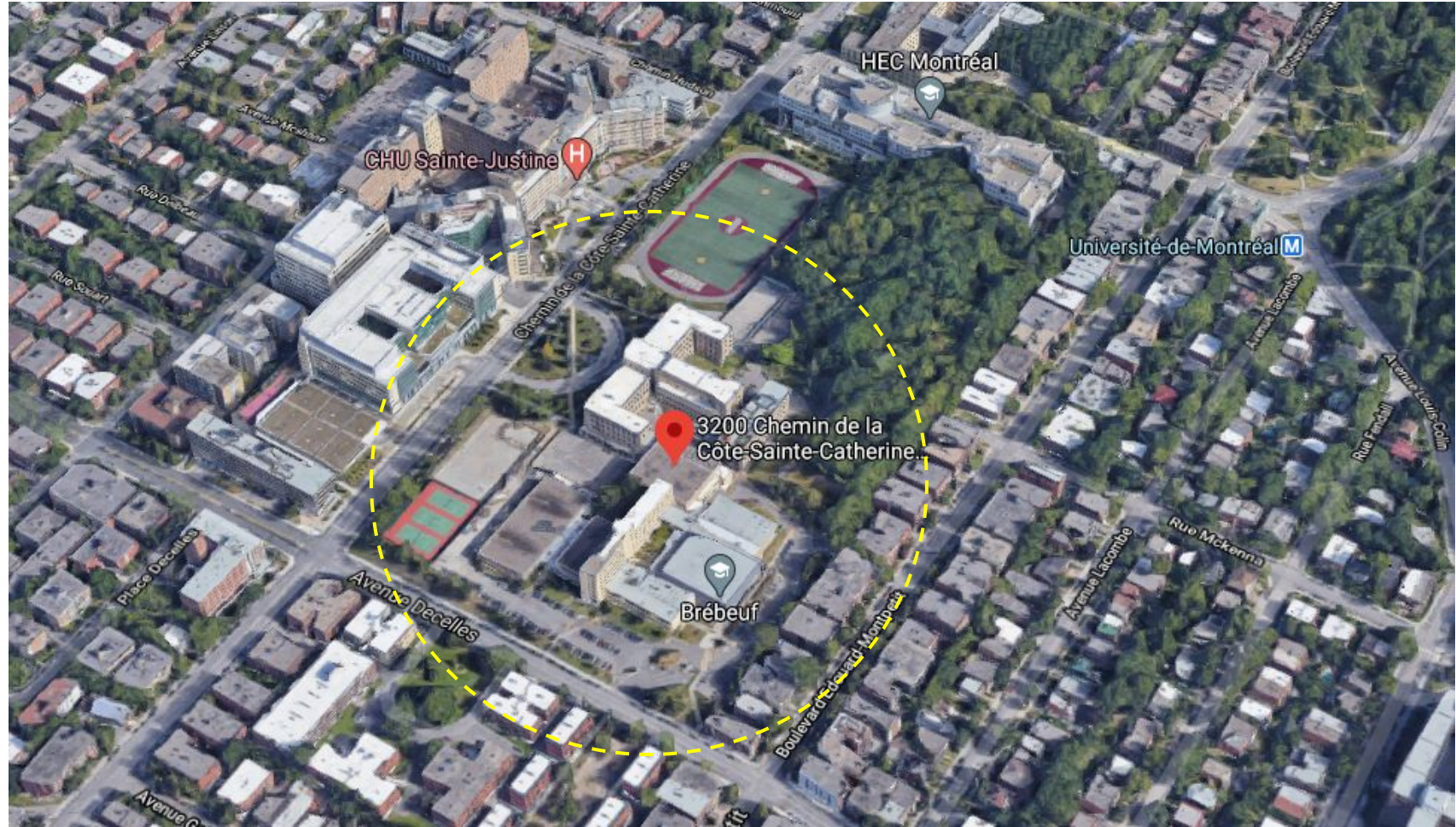
- TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 118.1 par. 6°;
- AUTORISATION REQUISE EN VERTU DE LA LPC;

# 03

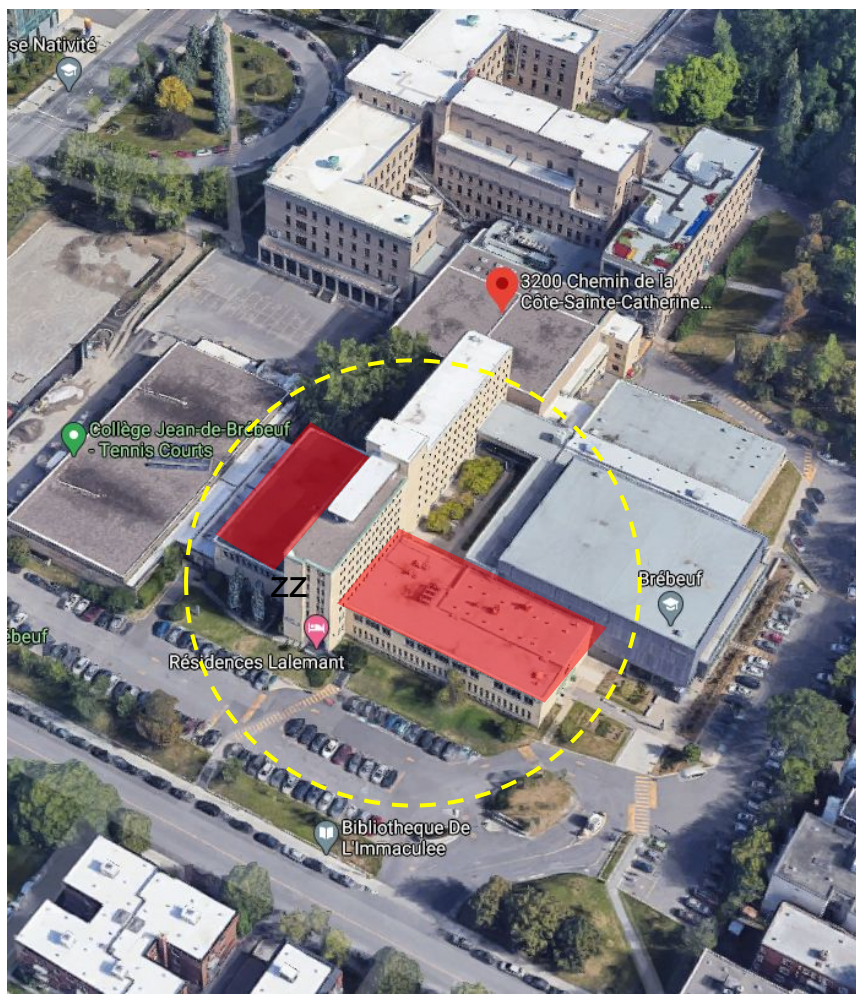
## RECOMMANDATION

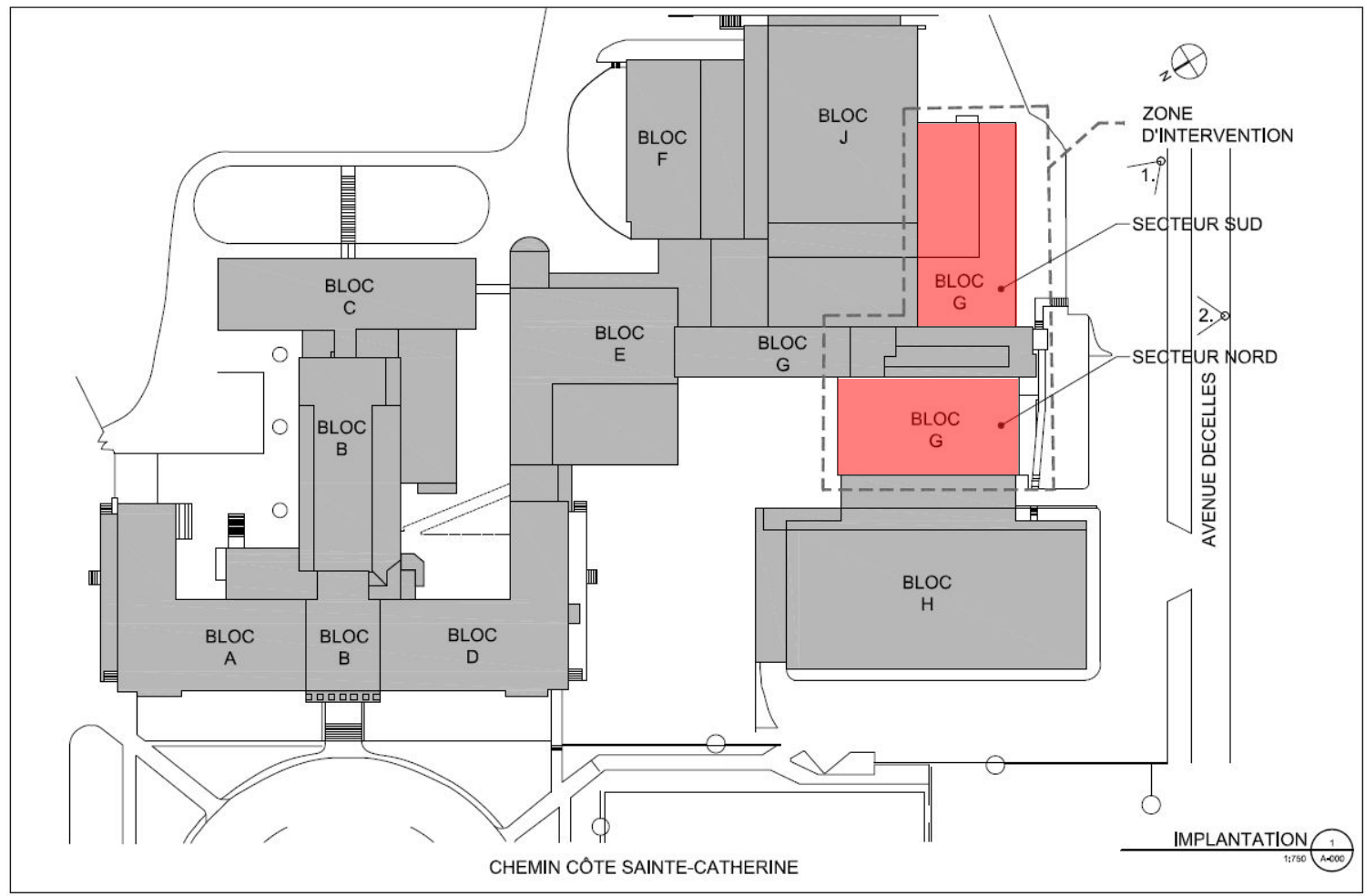
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.











ZONE D'INTERVENTION

1.

SECTEUR SUD

2.

SECTEUR NORD

AVENUE DECELLES

CHEMIN CÔTE SAINTE-CATHERINE

IMPLANTATION 1  
1:750 A4000





















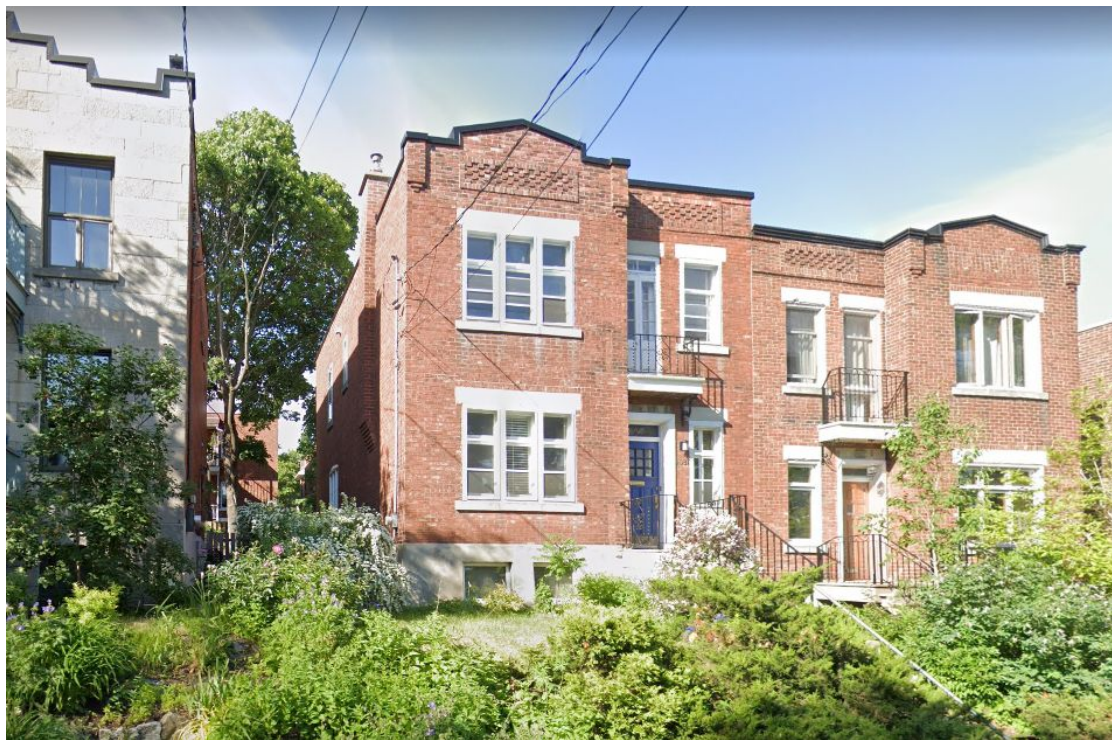


2615454 3200 chemin de la CÔTE-SAINTE-CATHERINE		SM / LPC	ÉQUIP.MÉCANIQUE - SECTEUR MONT ROYAL: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1.6°	
référence critère	#	Critère	Évaluation	Remarques
118.1, par. 6°	a)	un équipement électrique, mécanique et une antenne doivent être installés de manière à ne pas être visible d'une voie publique adjacente au terrain sur lequel ils sont installés et à respecter les vues, à partir d'un espace public, sur ou depuis la montagne;		Les travaux visent le remplacement d'équipements mécaniques existants par de nouveaux, similaires en dimensions; Des travaux intérieurs sont requis; L'équipement le plus visible sera peint de la même couleur que le revêtement extérieur du bâtiment;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales; L'approbation est requise en vertu de la LPC;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		Les nouveaux équipements sont similaires à ceux qui seront remplacés et ils seront installés aux emplacements existants;
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;		Les travaux contribuent au maintien de l'établissement;
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 par.6°, 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.				
			N/A	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 par 6° 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 travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales;
- L'approbation est requise en vertu de la LPC;
- Les travaux contribuent au maintien de l'établissement;





# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4031, avenue MARLOWE / # 3002620014

14 AVRIL 2021



# 01

## CONTEXTE

### **4031, avenue MARLOWE**

TRAVAUX VISANT LA TRANSFORMATION DES OUVERTURES DU SOUS-SOL SUR LE MUR LATÉRAL:

- TRAVAUX PROJETÉS DANS LE CADRE DE L'AGRANDISSEMENT ET DU RÉAMÉNAGEMENT D'UN BÂTIMENT UNIFAMILIAL;
- ÉLIMINER LA PORTE ACCÉDANT AU SOUS-SOL ET OBTURER L'OUVERTURE;
- AGRANDIR LES 4 FENÊTRES EXISTANTES;

# 02

## ANALYSE

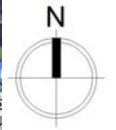
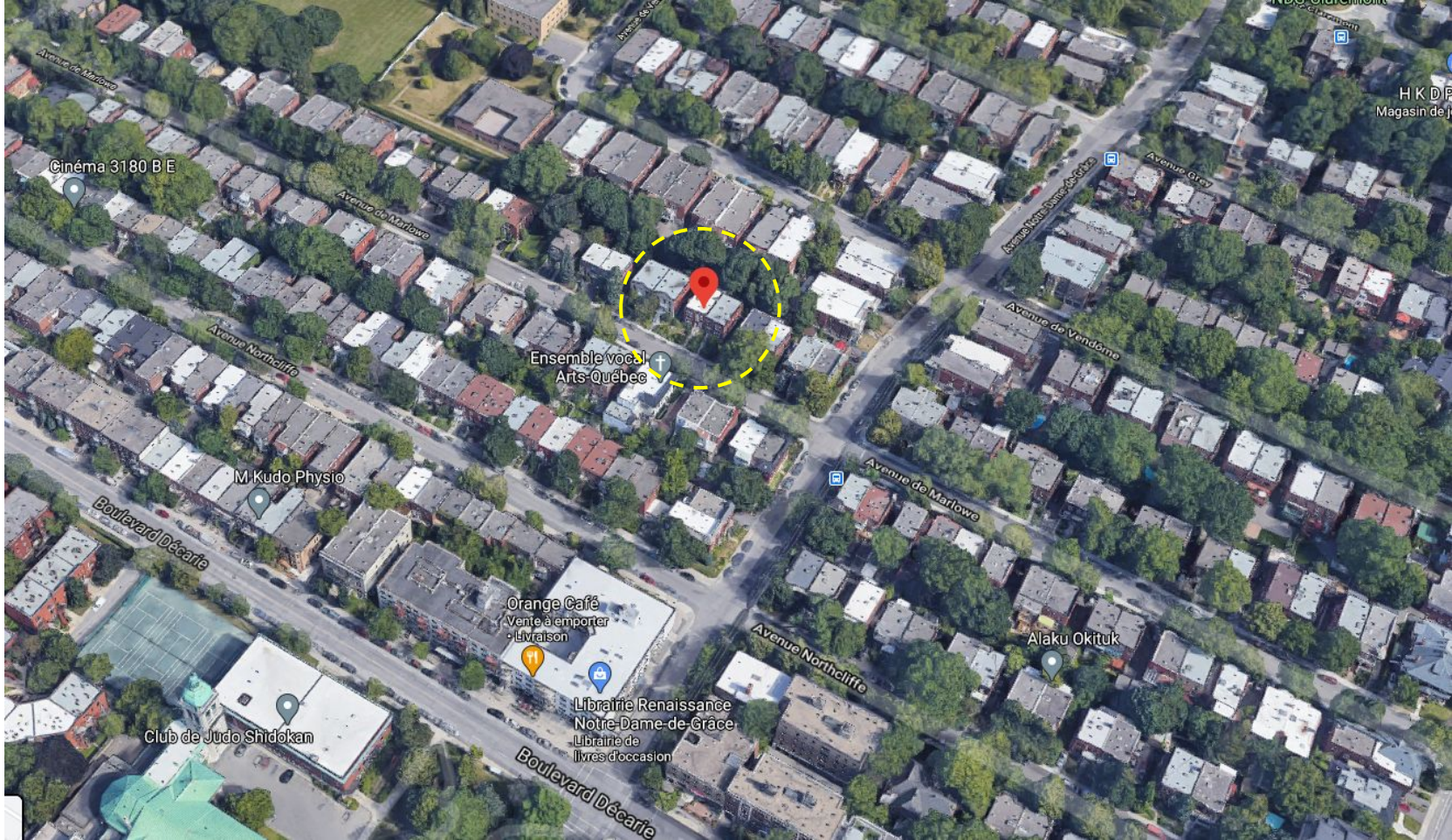
### **SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'**

- TRAVAUX SONT VISIBLES DE LA RUE ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- LA MODIFICATION DE LA FORME ET DE L'APPARENCE DU MUR EST NON CONFORMES AUX ARTICLES 91 ET 105;

# 03

## RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

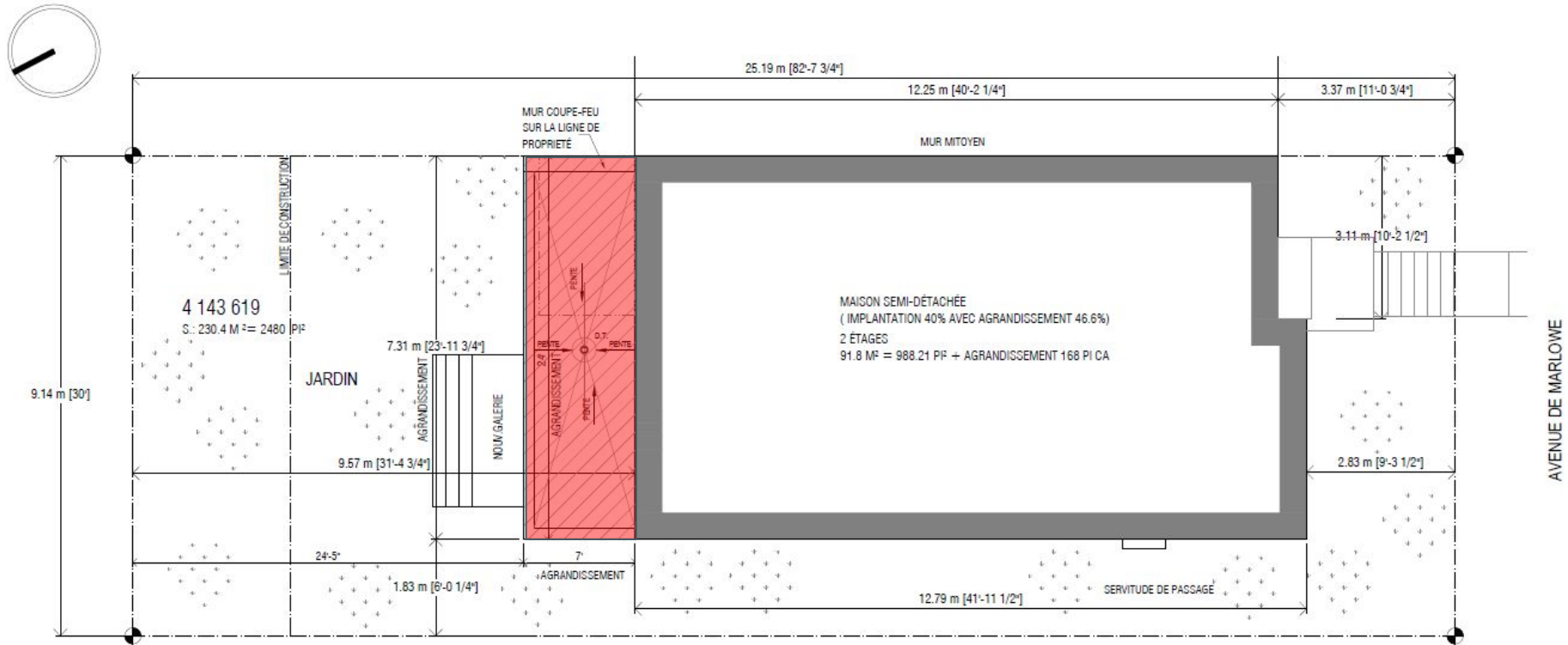












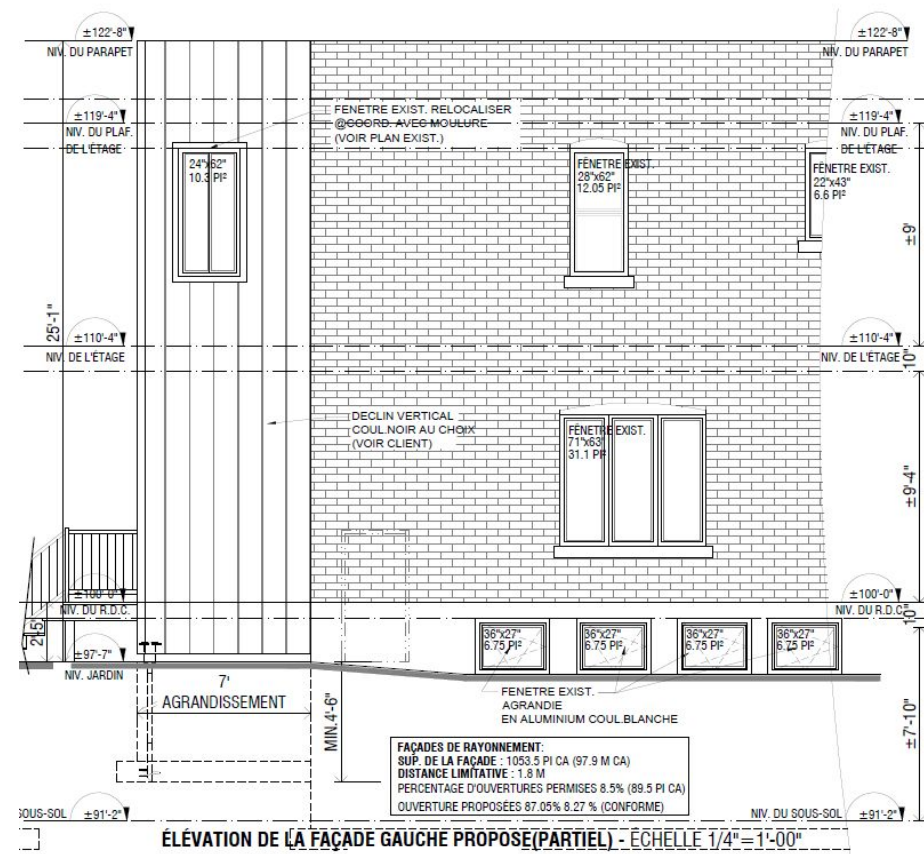
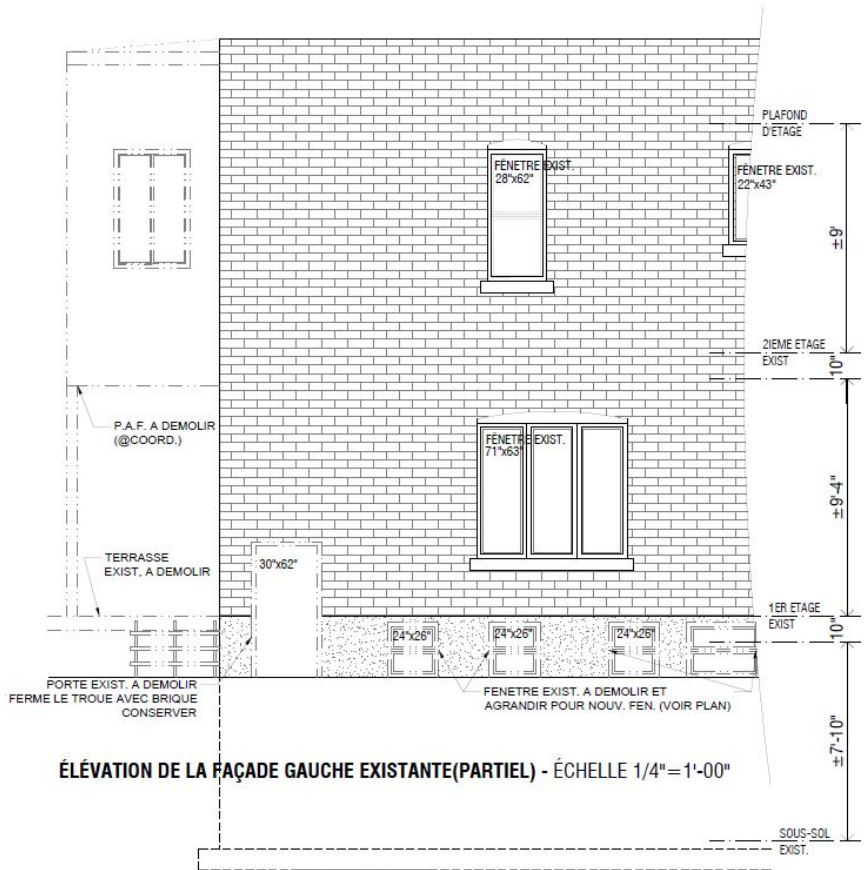
PLAN D'IMPLANTATION - ÉCHELLE 1/8" = 1'-00"



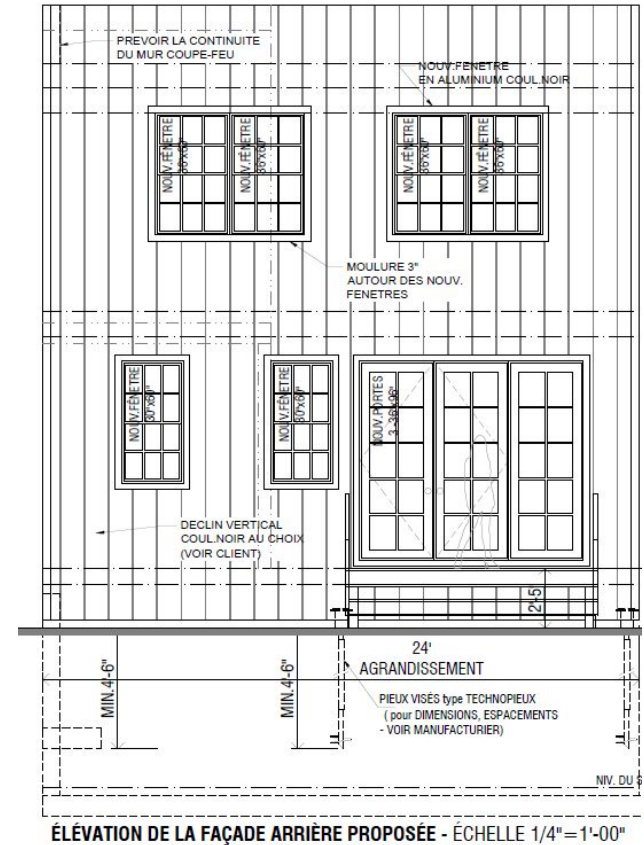
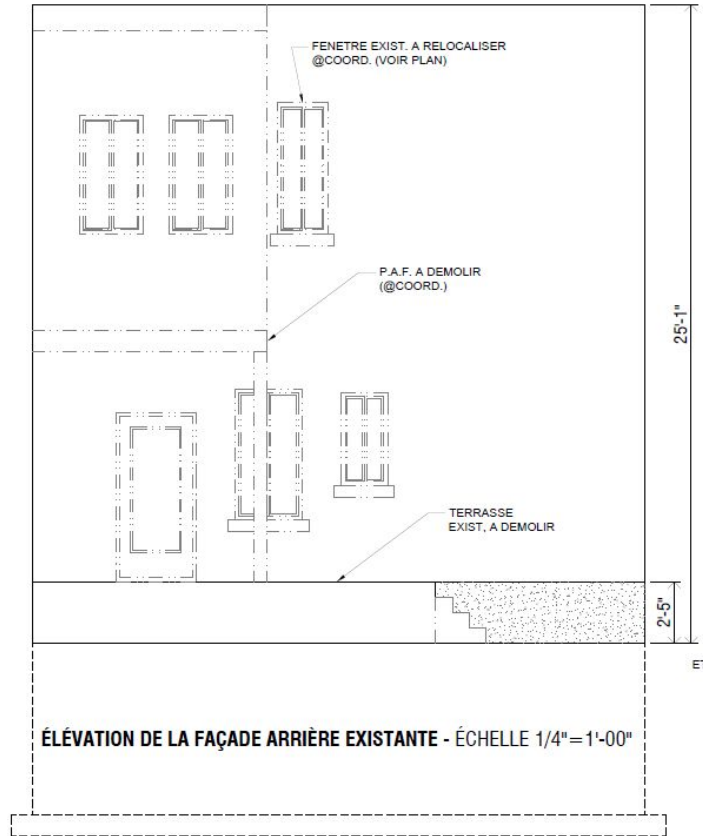


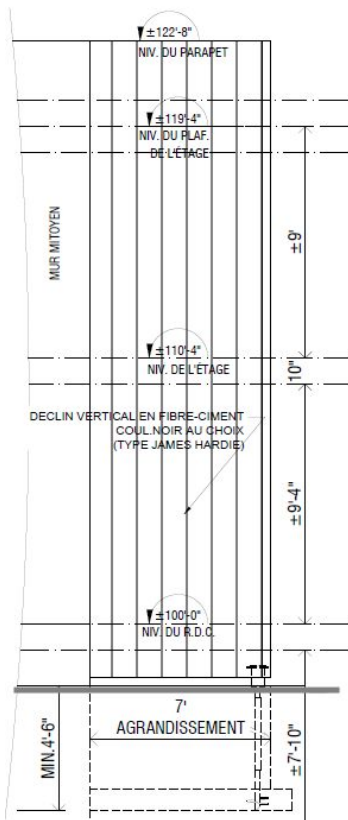




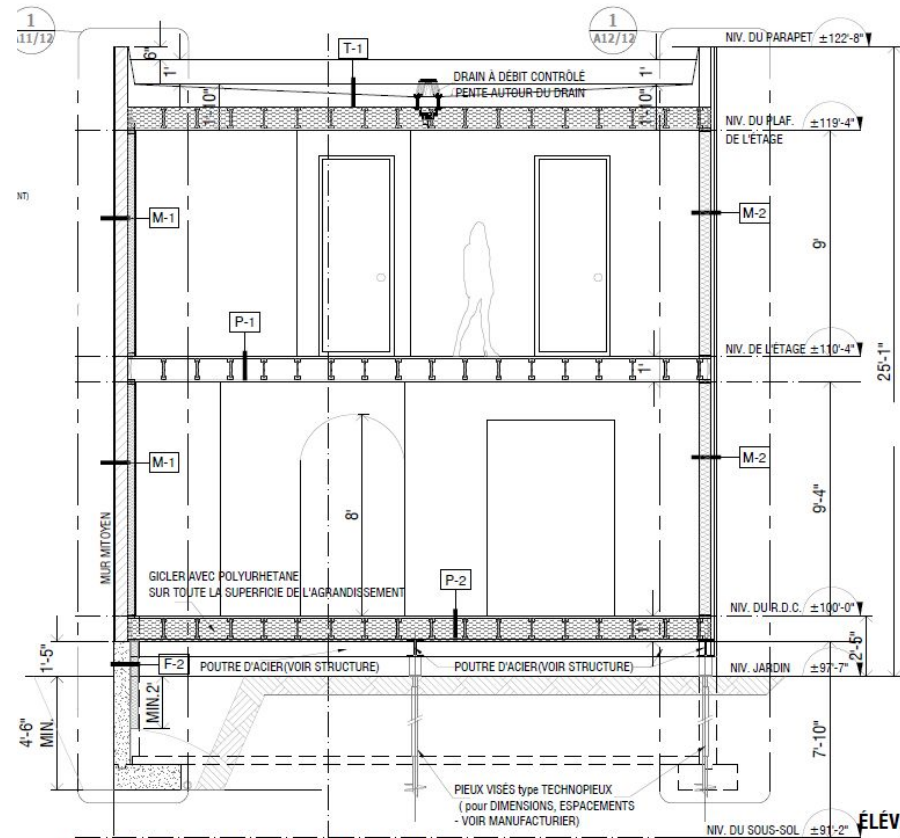








**ÉLÉVATION DE LA FAÇADE DROITE PROPÔSÉE (PARTIELLE) - ÉCHELLE 1/4" = 1'-00"**



**COUPE TRANSVERSALE PAR AGRANDISSEMENT - ÉCHELLE 1/4" = 1'-00"**



2620014 4031 avenue MARLOWE		SS-B	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;		L'ouverture de la porte latérale existante et accédant au sous-sol sera obturée et ragrée par des matériaux similaires à l'existant; Les 4 fenêtres du sous-sol, sur le mur latéral, sont également agrandies tout en préservant le rythme des ouvertures existantes;
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 aux orientations et aux objectifs.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		Transformation très peu perceptible de la rue;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		Aucun impact, l'agrandissement projeté à l'arrière n'est pas visé par le titre VIII;
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;		
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;		Les travaux contribuent au maintien et à l'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.				
			N/A	



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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes:

- Le projet est conforme aux orientations et aux et objectifs municipaux;
- L'ouverture de la porte latérale accédant au sous-sol sera obturée par des matériaux similaires à l'existant;
- Les fenêtres du sous-sol sont agrandies tout en préservant le rythme des ouvertures existantes;
- La transformation est très peu perceptible de la rue contribue au maintien et à l'évolution du cadre bâti;



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4700, chemin CIRCLE / # 3002623474

14 AVRIL 2021

# 01

## CONTEXTE

**4700, chemin CIRCLE**

PROJET VISANT UN AGRANDISSEMENT EN COUR ARRIÈRE.

# 02

## ANALYSE

**SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'**

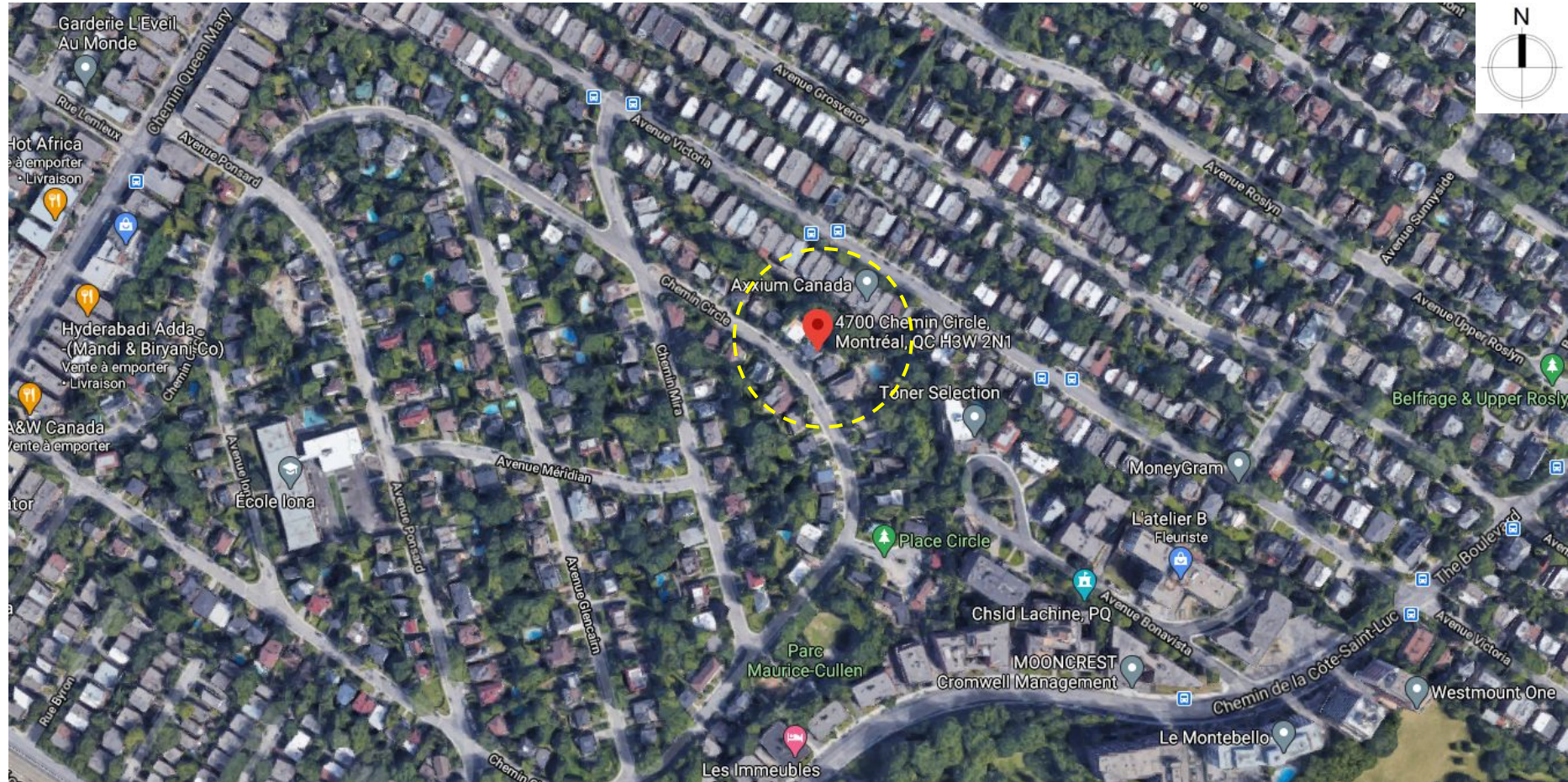
- AGRANDISSEMENT DE PLUS DU TIERS DE LA SUPERFICIE DU BÂTIMENT EXISTANT NON CONFORME À L'ARTICLE 45.1;
- TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 45.2;

# 03

## RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

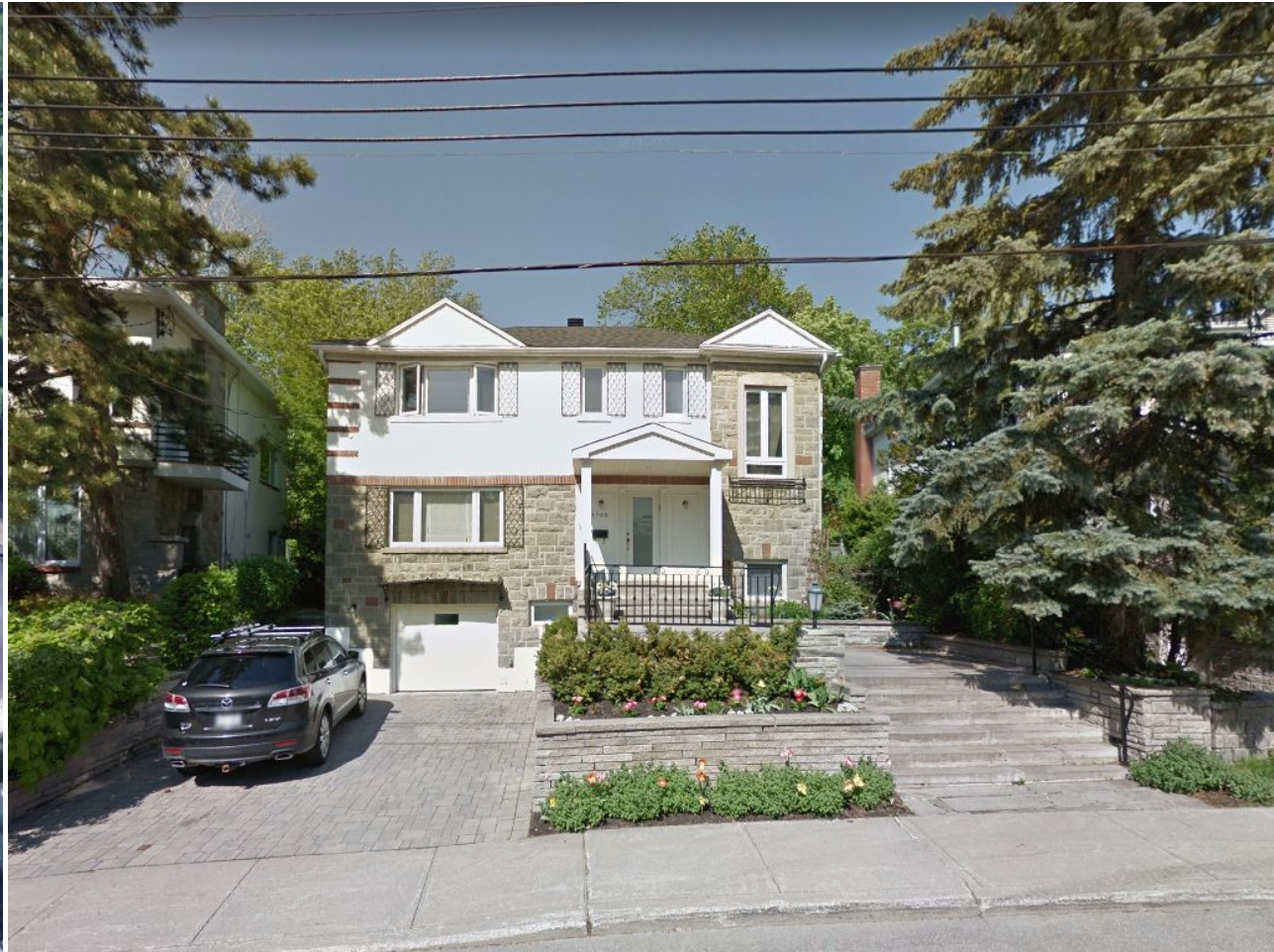
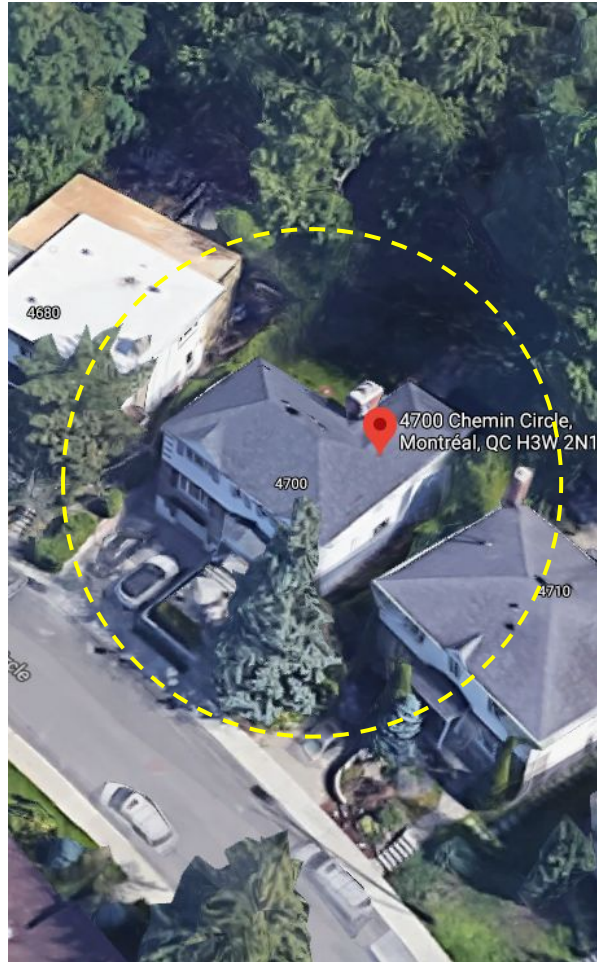




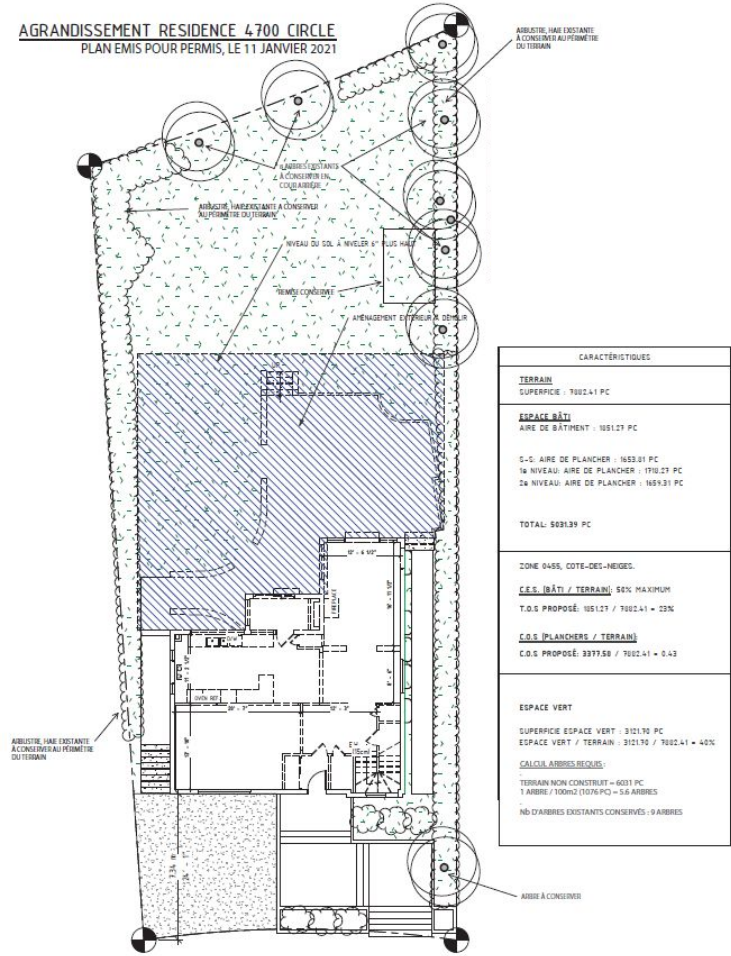




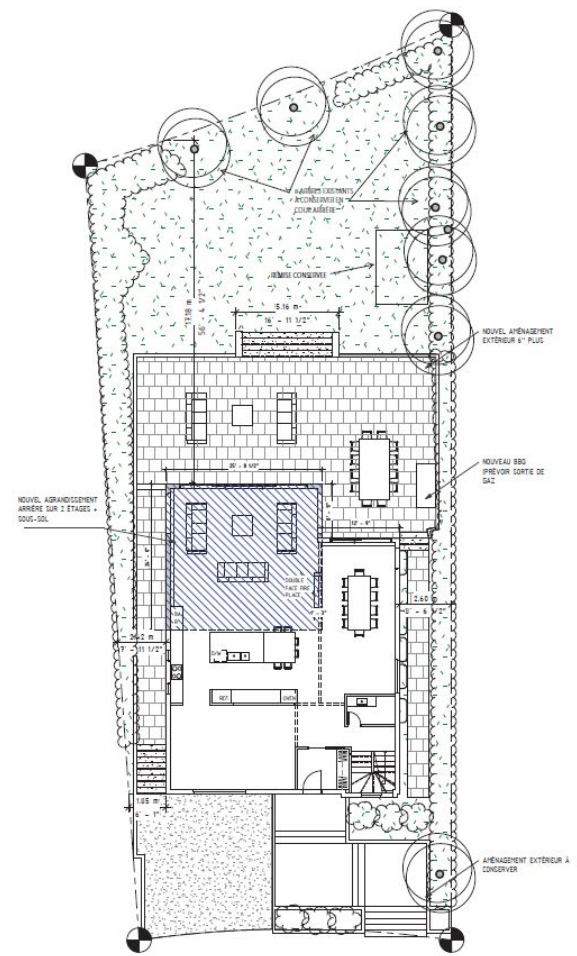




## AGRANDISSEMENT RESIDENCE 4700 CIRCLE PLAN EMIS POUR PERMIS, LE 11 JANVIER 2021



① PLAN D'IMPLANTATION - EXISTANT  
1/8" = 1'-0"

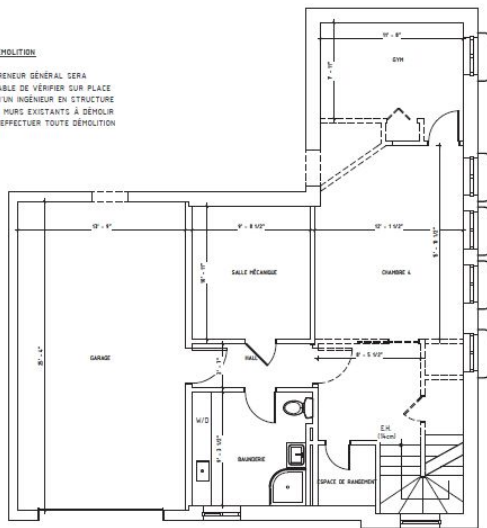


② PLAN D'IMPLANTATION - PROPOSÉ  
1/8" = 1'-0"

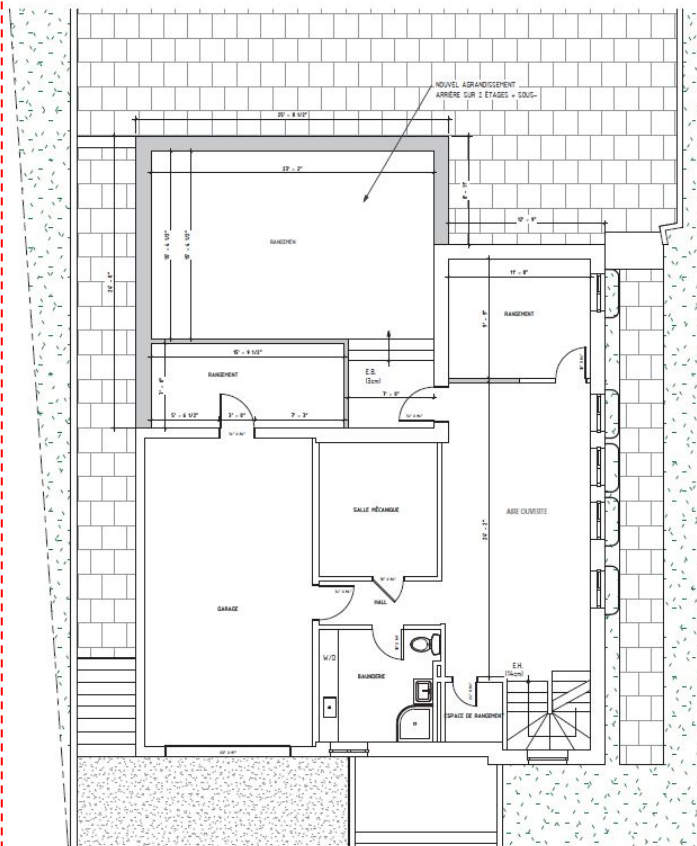


**NOTES DÉMOLITION**

L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL CERA  
RESPONSABLE DE VÉRIFIER SUR PLACE  
APRÈS D'UN INGÉNIEUR EN STRUCTURE  
TOUS LES MURS EXISTANTS À DÉMOLIR  
AVANT D'EFFECTUER TOUTE DÉMOLITION  
DE MURS.



① PLANCHER SOUS-SOL - EXISTANT / DÉMOLITION  
1/4" = 1'-0"

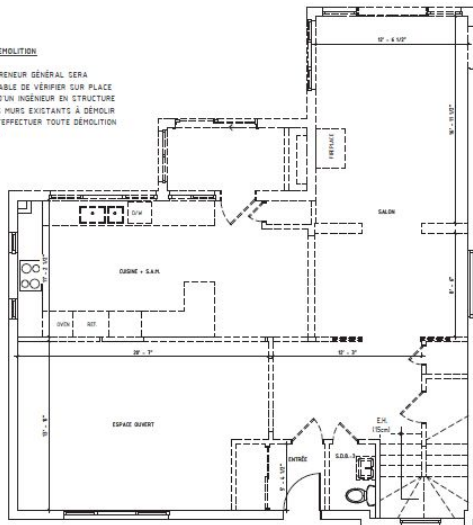


② PLANCHER SOUS-SOL - AMÉNAGEMENT PROPOSÉ  
1/4" = 1'-0"

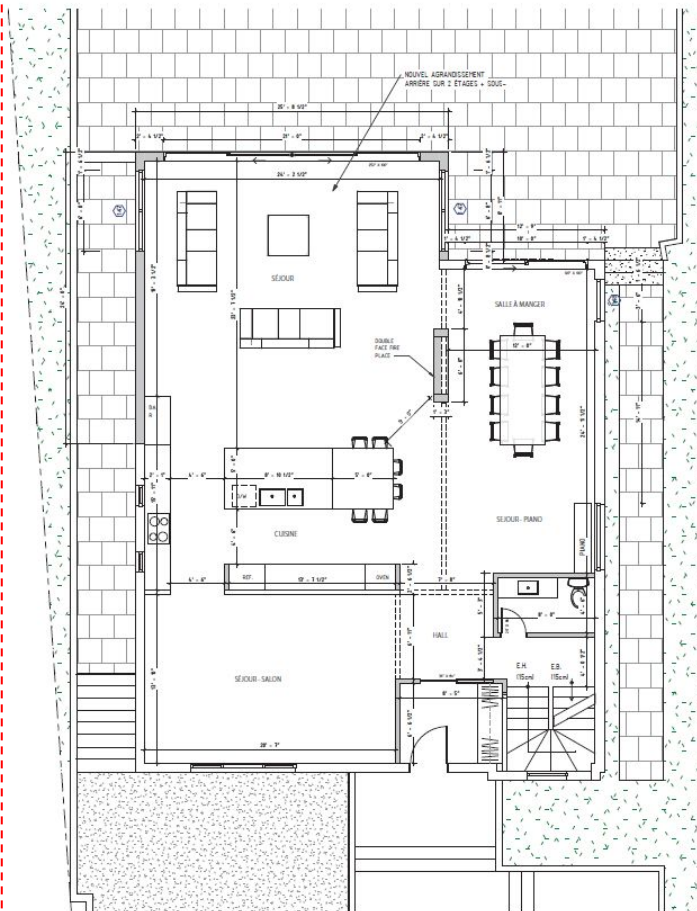


NOTES DÉMOLITION

L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL SERA RESPONSABLE DE VÉRIFIER SUR PLACE AUPRÈS D'UN INGÉNIEUR EN STRUCTURE TOUS LES MURS EXISTANTS À DÉMOLIR AVANT D'EFFECTUER TOUTE DÉMOLITION DE MURS.



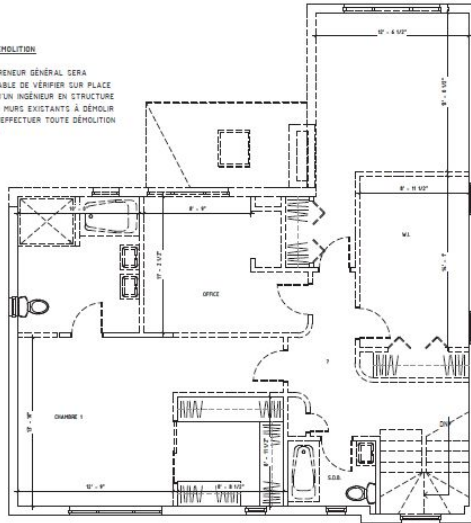
① PLANCHER RDC - EXISTANT / DÉMOLITION  
1/4" = 1'-0"



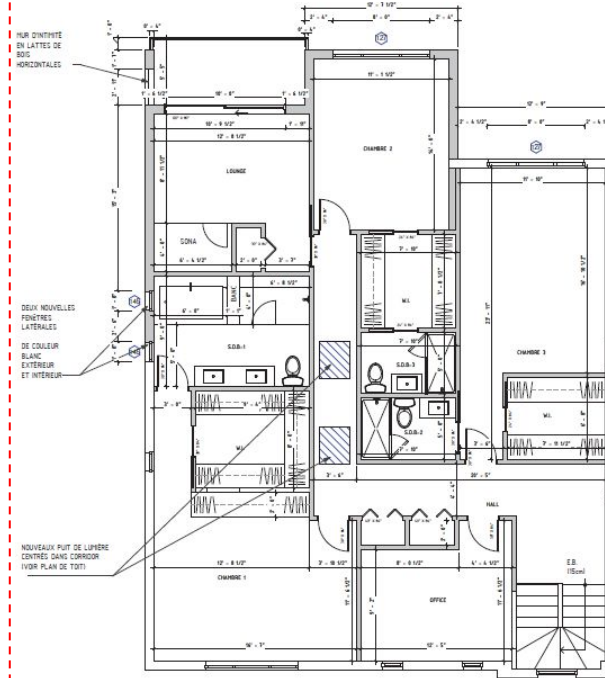
② PLANCHER RDC - AMÉNAGEMENT PROPOSÉ  
1/4" = 1'-0"

NOTES DÉMOLITION

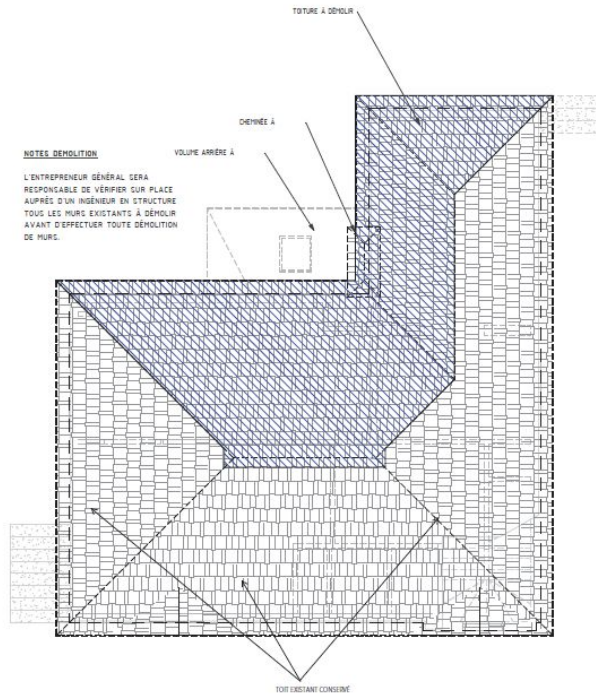
L'ENTREPRENEUR GÉNÉRAL C'EST  
RESPONSABLE DE VÉRIFIER SUR PLACE  
AUPRÈS D'UN INGÉNIEUR EN STRUCTURE  
TOUS LES MURS EXISTANTS À DÉMOLIR  
AVANT D'EFFECTUER TOUTE DÉMOLITION  
DE MURS.



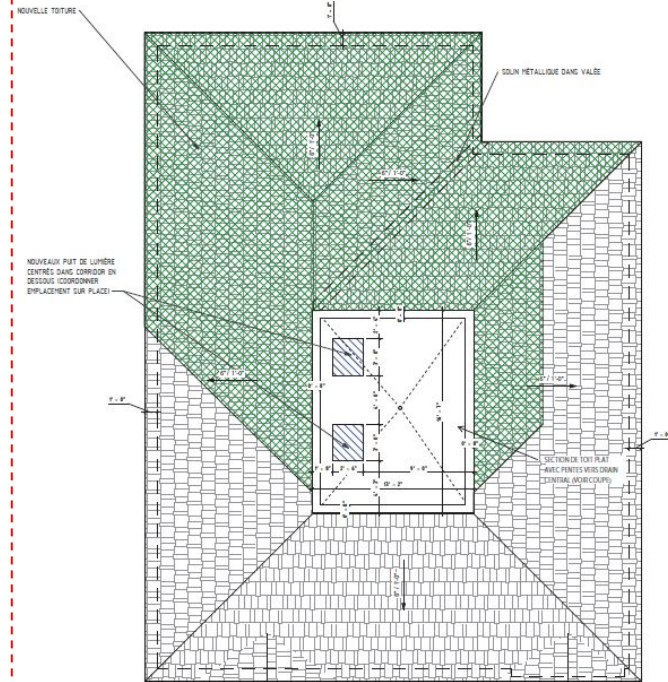
① 2e NIVEAU - EXISTANT / DÉMOLITION  
1/4" = 1'-0"



② 2e NIVEAU - AMÉNAGEMENT PROPOSÉ  
1/4" = 1'-0"



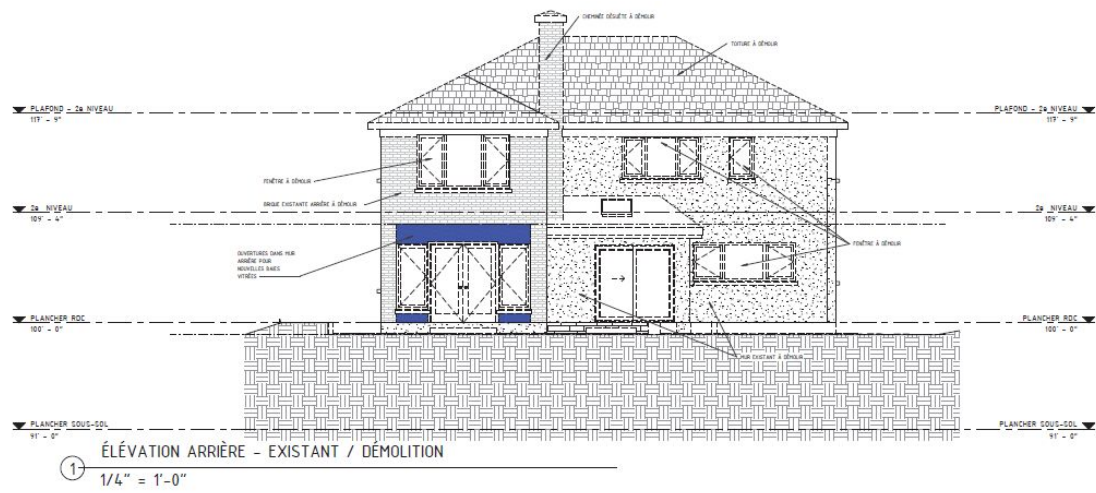
① TOITURE - EXISTANT / DÉMOLITION  
1/4" = 1'-0"



② TOITURE - PROPOSÉ  
1/4" = 1'-0"





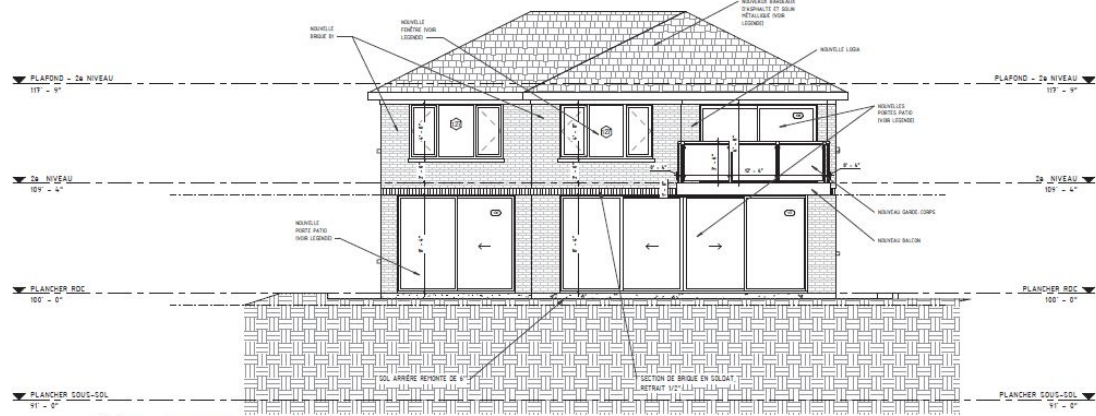


① ÉLÉVATION ARRIÈRE - EXISTANT / DÉMOLITION  
1/4" = 1'-0"

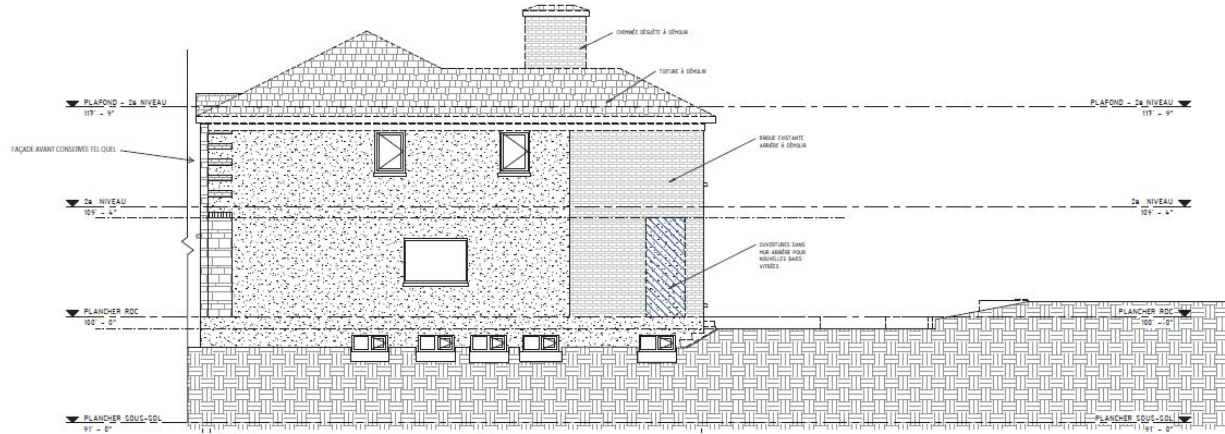
LÉGENDE DES MATÉRIELS	
NOUVELLE BRÈCHE B1	
ALLIAGE WHITE TRÉCOR	
FORMAT MODULAIRS	
REVÊTEMENT MÉTALLIQUE	
EXTÉRIEUR: SERRURE FAÇON DE	
7001 FAÇON	
ALUMINIUM COULEUR GENTEK NOIR	

CALCUL DE FAÇADE DE RAYONNEMENT	
FAÇADE ARRÈRE	
SUPERFICIE FAÇADE	658.02 PC (162.33 sq.m.)
DISTANCE LIMITATIVE	15.5m
NON PROPOSÉ PAR SOLÉANS	
% REBUIE	100% à 100.02 PC (253.79 sq.m. à 253.81)
SUPERFICIE PROPOSÉE	303.0 PC



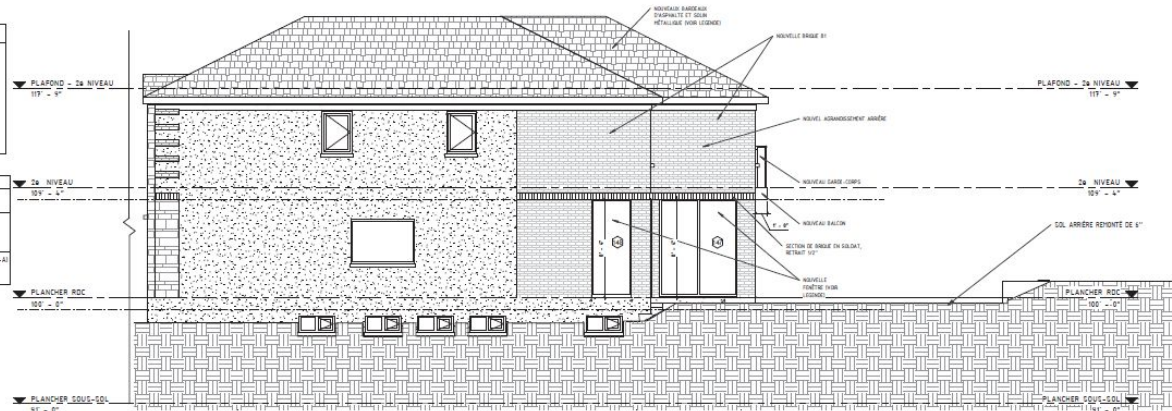
② ÉLÉVATION ARRIÈRE - PROPOSÉ  
1/4" = 1'-0"



② ÉLÉVATION DROITE - EXISTANT / DÉMOLITION  
1/4" = 1'-0"

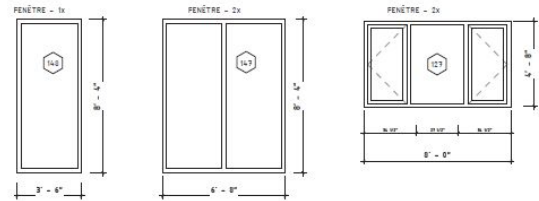
LÉGENDE DES MATÉRIAUX	
NOUVELLE BRÈVE BI	
ALUSIA WHITE TISSUR	
FORMAT MODULAIRE	
REVÊTEMENT MÉTALLIQUE	
EXTÉRIEUR: SPERITE, FAÇON DE 700	
700 BALCON	
ALUMINIUM COULEUR GENTEK NOIR	

CALCUL DE FAÇADE DE RAYONNEMENT	
FAÇADE LATÉRALE DROITE	
SUPÉRIEURE FAÇADE: 169.80 PC (14.44 sqm)	
DISTANCE LIMITATIVE: 1.5m	
NON PROTÉGÉE PAR SEULEURS	
5% PERDUS: 12.875 PC (12.30 PC) (1076.16 kWh/a)	
SUPÉRIEURE PROPOSÉE: 12.148 PC	



① ÉLÉVATION DROITE - PROPOSÉ  
1/4" = 1'-0"

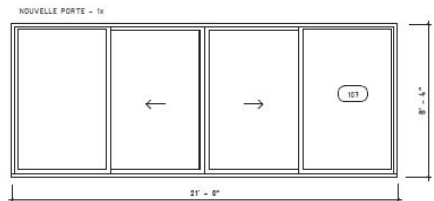
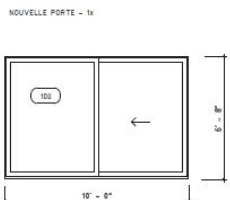
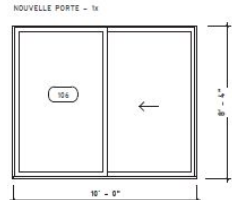
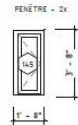
**LÉGENDE DES PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIURES**



**FINIS PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIURES**

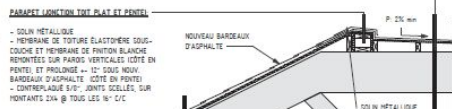
TOUTES LES NOUVELLES FENÊTRES ET PORTES PATIO EXTÉRIURES SERONT EN ALUMINIUM. LES FINIS EXTÉRIEURS SERONT EN ALUMINIUM PRÉSENT NOIR ET LES FINIS INTÉRIEURS SERONT EN ALUMINIUM PRÉSENT NOIR, SAUF INDICATION CONTRAIRE (VOIR PLANS)

TOUTES LES DIMENSIONS DOIVENT ÊTRE À VALIDER SUR PLACE AVANT DE DÉBARRER LES TRAVAUX



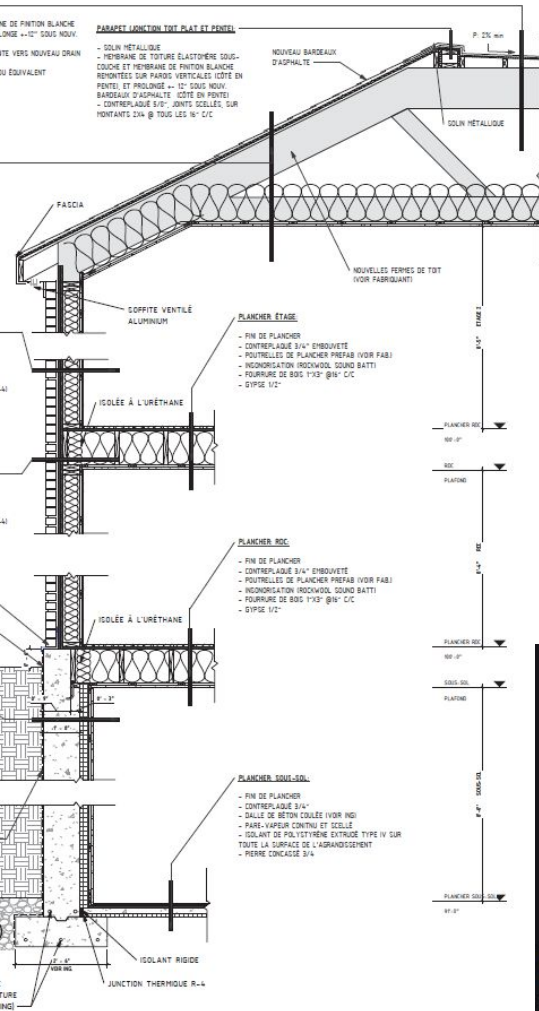
**TOUTURE - TOT PLAT**

- MEMBRANE DE TOUTURE ELASTOPHÈRE SOUS-COUCHE ET MEMBRANE DE FINITION BLANCHE MONTÉES SUR PAROIS VERTICALES CÔTÉ TOT PLAT, ET PROLONGÉE +/-12" SOUS NOUV. BARDEAUX D'ASPHALTE CÔTÉ EN PENTE
- CONTREPLAQUE 3/4" JONTS SCELLÉS SUR MONTANTS AVEC PENTE VERS NOUVEAU DRAIN
- FERMÉE DE TOT (VOIR IND)
- VENTILATEURS DE TOUTURE DE TYPE "VENTILATION MAXIMUM" OU ÉQUIVALENT
- ISOLANT EN MATTE 12"
- PANE-VAPEUR 100 CONTINU ET SCELLE
- FOURNIRE DE BOIS 1X3 @ 16" C/C
- GYPSE 1/2" JONTS SCELLÉS



**TOUTURE**

- BARDEAUX ASPHALTE
- PAPIER ASPHALTE 18 LB
- MEMBRANE ELASTOPHÈRE AUTO-ADHÉSIVE SUR 36"
- PANEAU DE COUPEAUX (OSB) 5/8"
- ESPACE D'AIR VENTILÉ
- FERMÉE DE TOT (VOIR DÉTAILS DU FAB)
- ISOLANT DE FIBRE DE VERRE OU CELLULOSE 14" LAISSER ESPACE D'AIR
- PANE-VAPEUR JONTS SCELLÉS
- FOURNIRE DE BOIS 1X3 @ 16" C/C
- GYPSE 1/2"





2623474 4700 chemin CIRCLE		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;		L'agrandissement est proposé dans le prolongement du bâtiment principal et n'est pas visible de la rue;
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 s'insère dans le vide de l'implantation existante en forme de L; La toiture est par ailleurs configurée de manière à ne pas dépasser la hauteur du volume d'origine, et n'est donc pas visible de la rue;
45.2	3°	L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;		L'importante fenestration proposée à l'arrière procure une perméabilité avec les aménagements extérieurs, et offre un apport considérable en lumière naturelle aux espaces intérieurs;
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 grande superficie du terrain réduit l'impact de l'agrandissement.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.		La configuration d'angle du terrain favorise le dégagement des voisins;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		L'agrandissement est inférieur à la superficie autorisée au zonage mais supérieur au tiers de la superficie existante;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		Des matériaux de qualité sont proposés, des fenêtres en aluminium, et notamment une brique d'argile de finition blanche pour s'apparenter au crépi du bâtiment existant.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		Faible impact considérant l'angle du terrain, et le fait que le bâtiment voisin a également été agrandi vers l'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;		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.				
			N/A	



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

- Le projet d'agrandissement demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'agrandissement est proposé dans le prolongement du bâtiment principal et n'est pas visible de la rue;
- L'importante fenestration proposée à l'arrière procure une perméabilité avec les aménagements extérieurs, et offre un apport considérable en lumière naturelle aux espaces intérieurs;
- Les matériaux proposés sont de qualité;
- L'agrandissement a peu d'impact sur les voisins et contribue à l'évolution et au maintien de la propriété.



attachant



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4233, avenue D'OXFORD / # 3002628654

14 AVRIL 2021

# 01

## CONTEXTE

### **4233, avenue D'OXFORD**

PROJET AGRANDISSEMENT D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE :

- AJOUT D'UNE CONSTRUCTION HORS TOIT EST D'UNE TERRASSE À L'ARRIÈRE;
- AGRANDISSEMENT À L'ARRIÈRE DE PLEIN DROIT;

# 02

## ANALYSE

### **SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'**

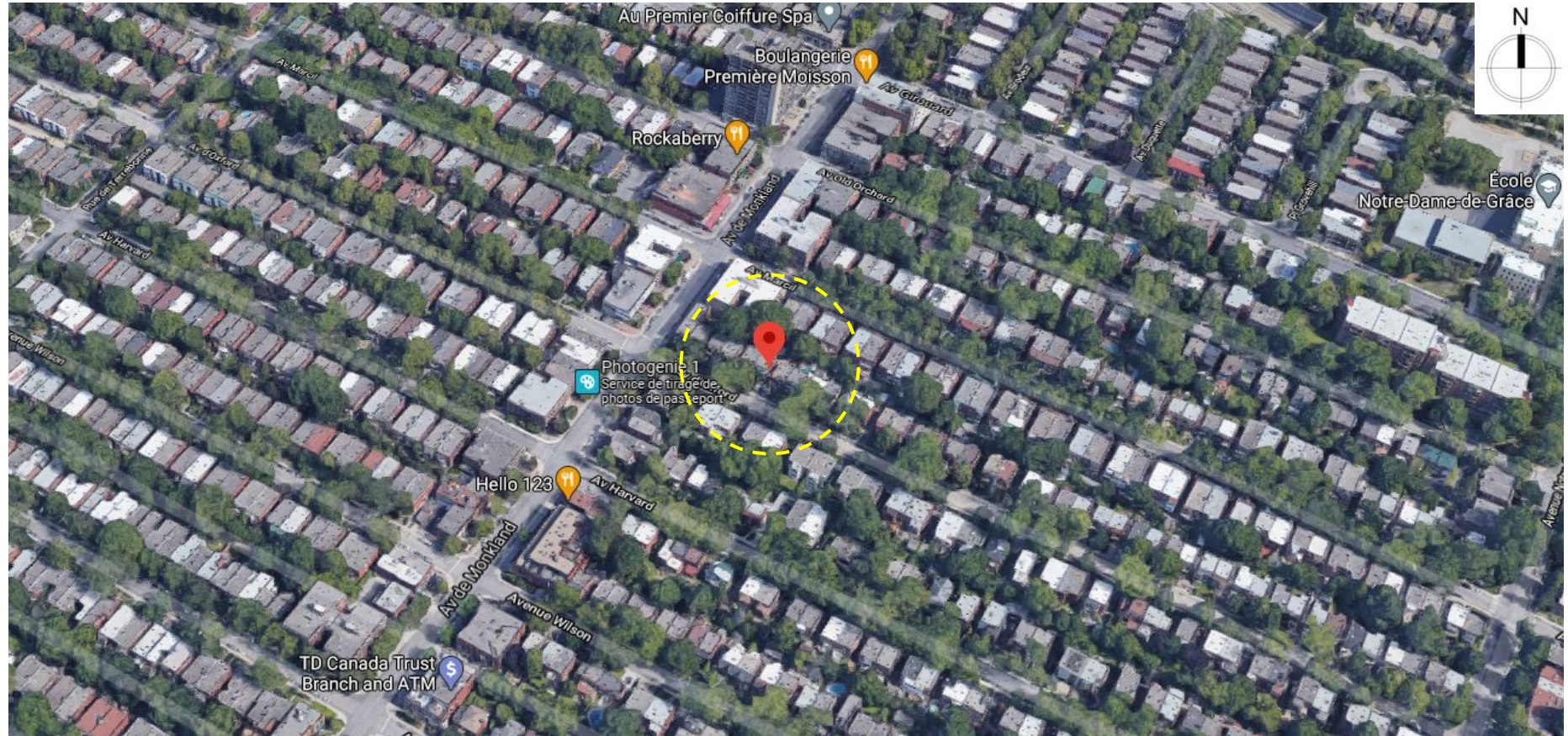
- CONSTRUCTION HORS TOIT ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 22;

# 03

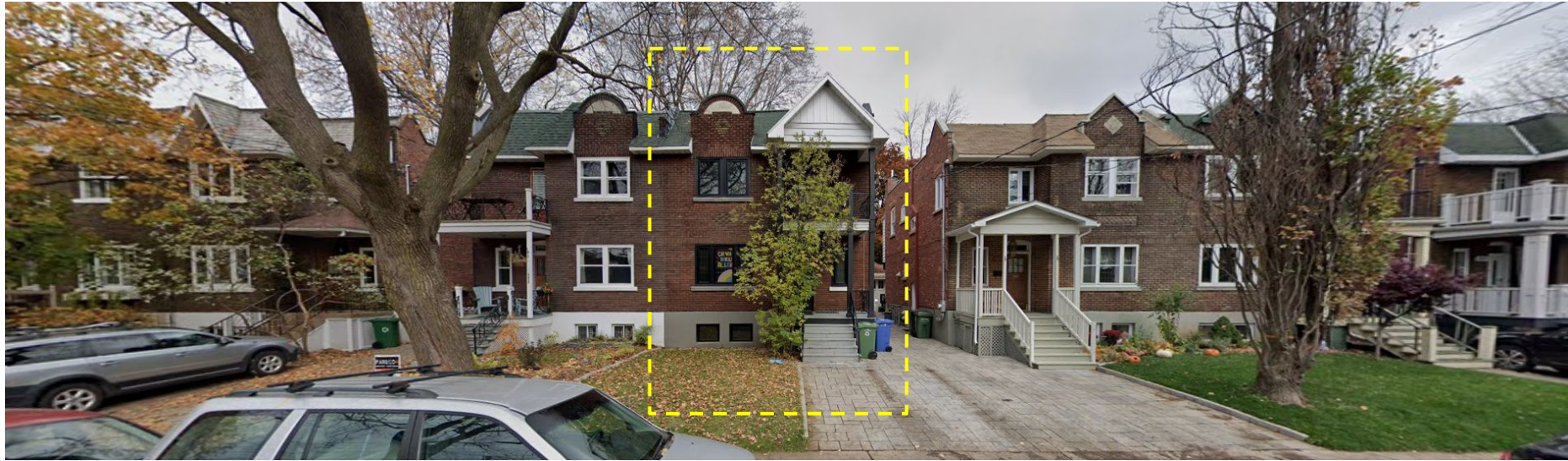
## RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.



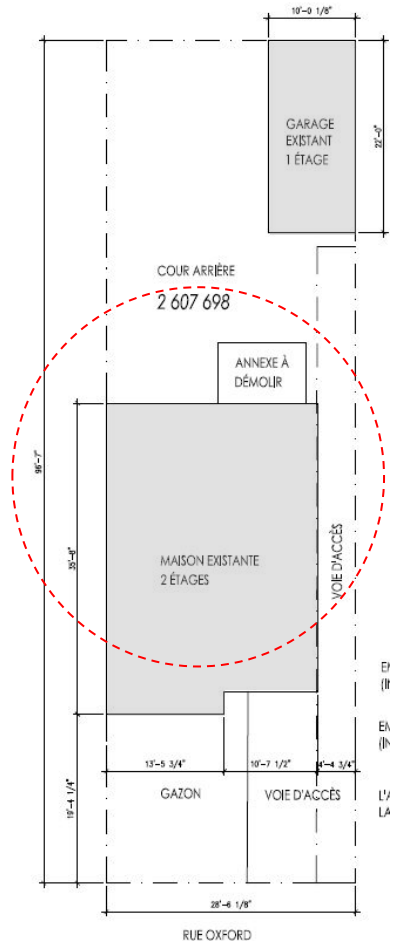




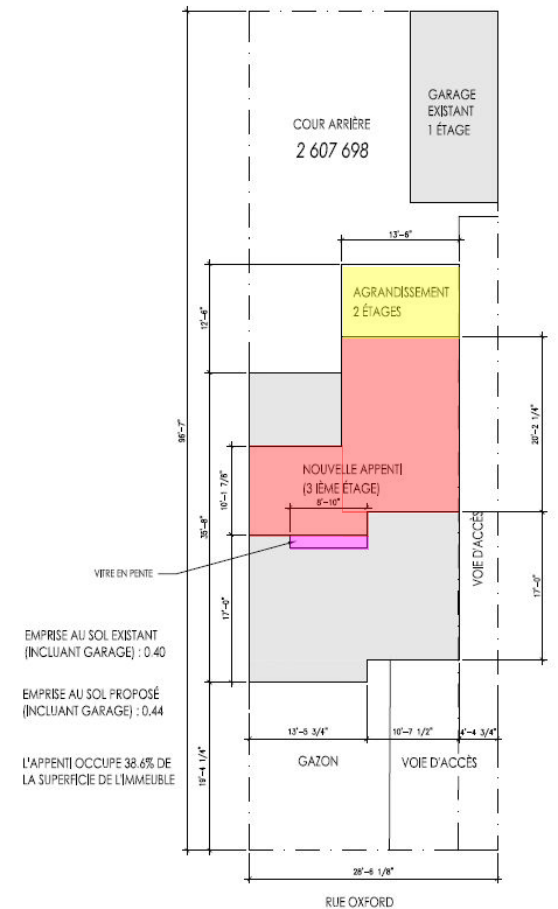








1 PLAN DE SITE EXISTANT  
 éch. 3/16" = 1'-0"

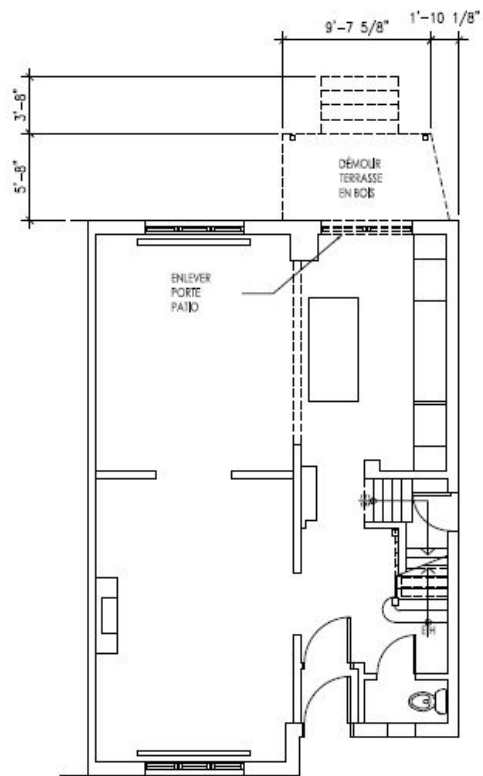


EMPRISE AU SOL EXISTANT  
 (INCLUANT GARAGE) : 0.40

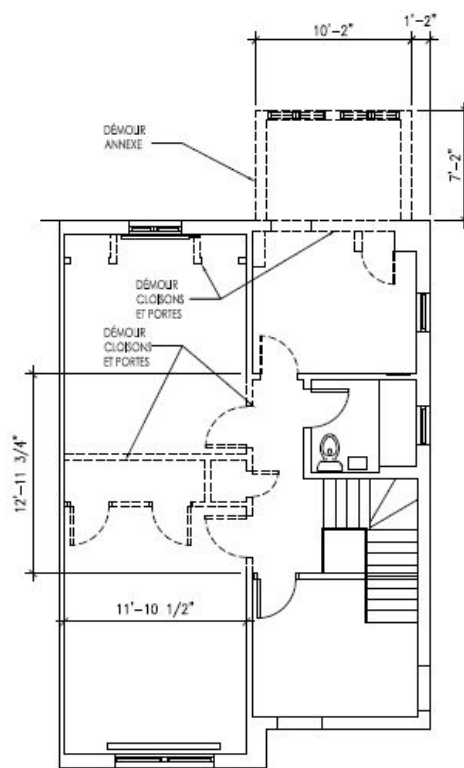
EMPRISE AU SOL PROPOSÉ  
 (INCLUANT GARAGE) : 0.44

L'APPENTI OCCUPE 38.6% DE  
 LA SUPERFICIE DE L'IMMEUBLE

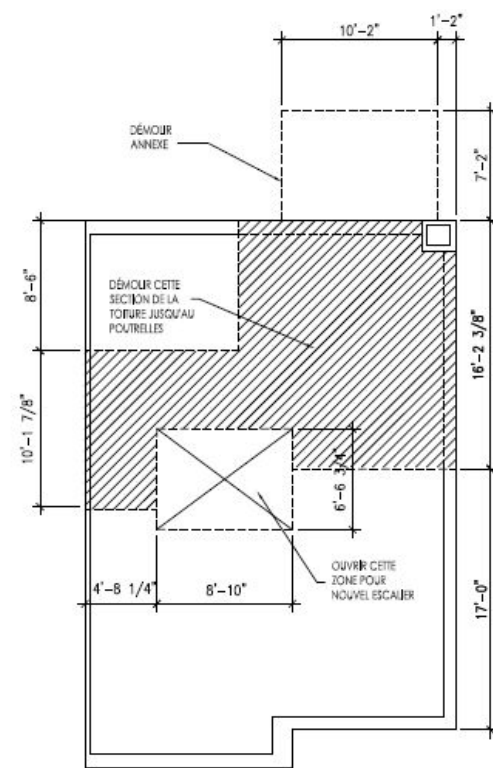
2 PLAN DE SITE PROPOSÉ  
 éch. 3/16" = 1'-0"



1 PLAN DE DÉMOLITION RDC  
A02  
échelle: 1/2" = 1'0"

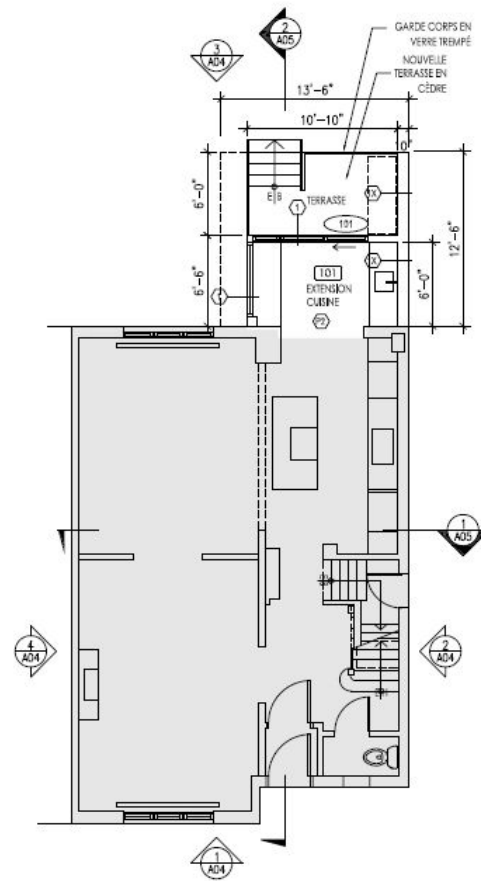


2 PLAN DE DÉMOLITION 2IÈME ÉTAGE  
A02  
échelle: 1/2" = 1'0"

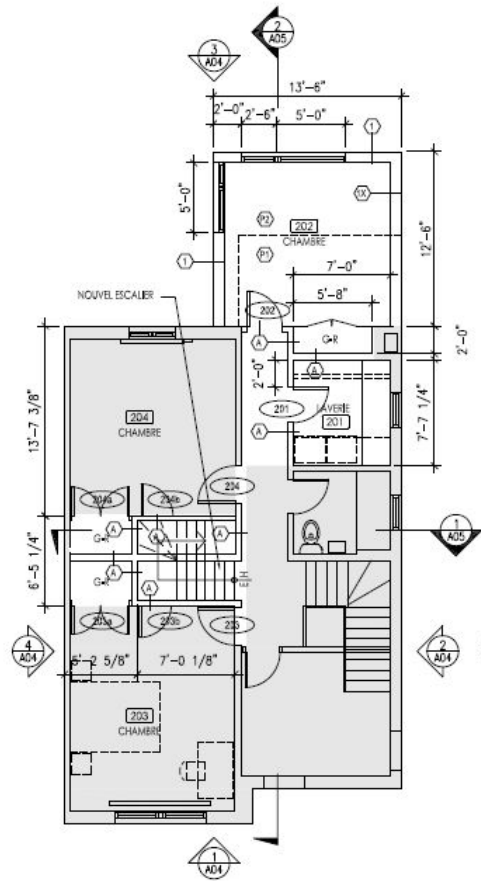


3 PLAN DE DÉMOLITION DU TOIT  
A02  
échelle: 1/2" = 1'0"

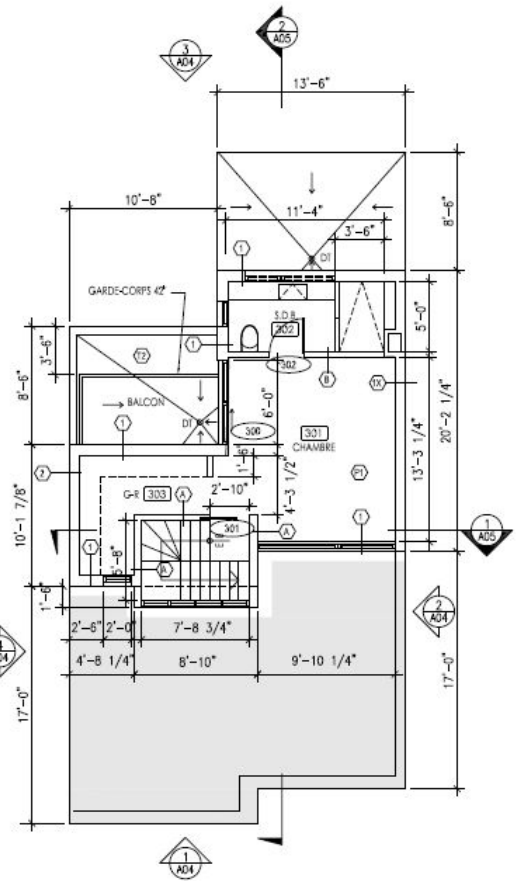




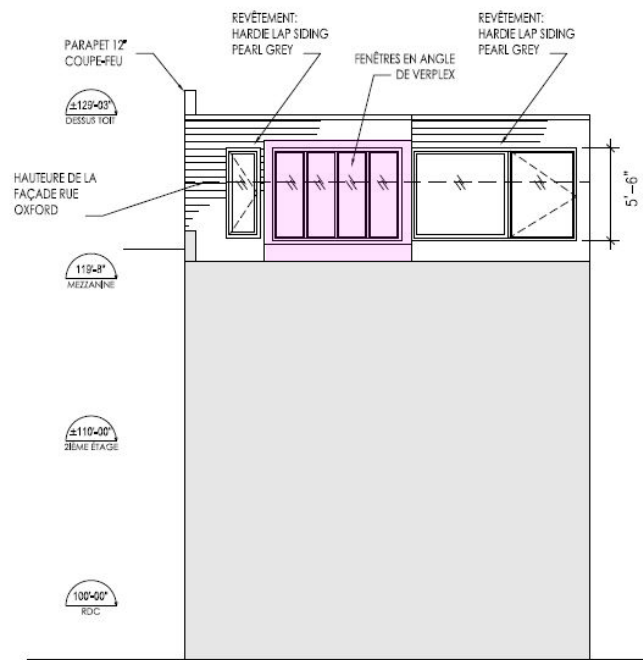
1 PLAN RDC  
A03 éch. 1/4" = 1"4"



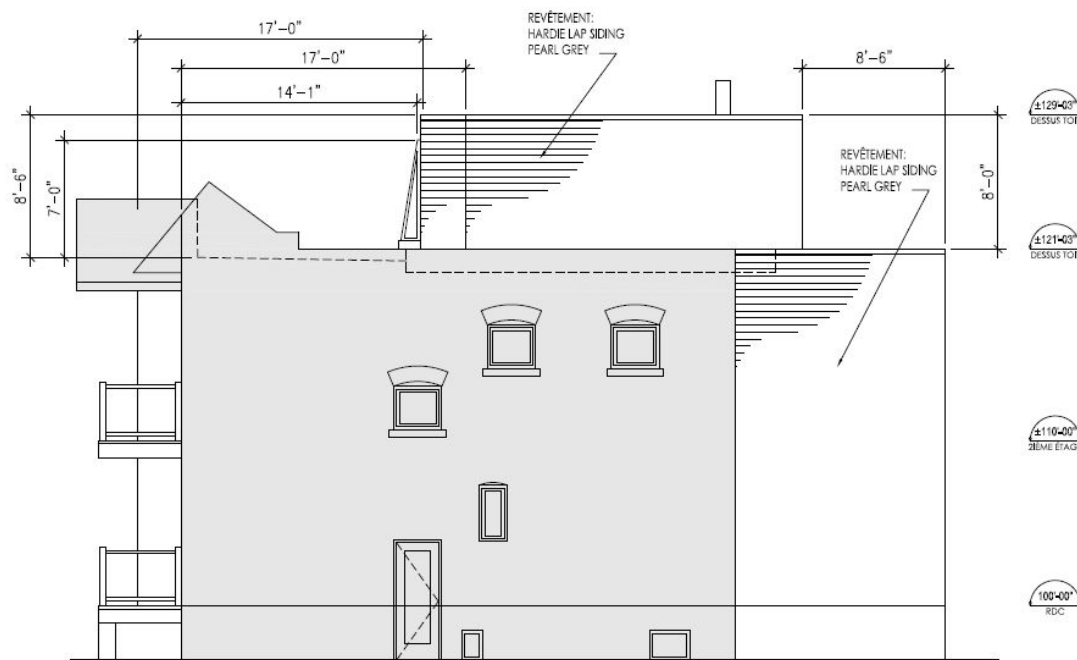
2 PLAN 2IÈME ÉTAGE  
A03 éch. 1/4" = 1"4"



3 PLAN 3IÈME ÉTAGE  
A03 éch. 1/4" = 1"4"



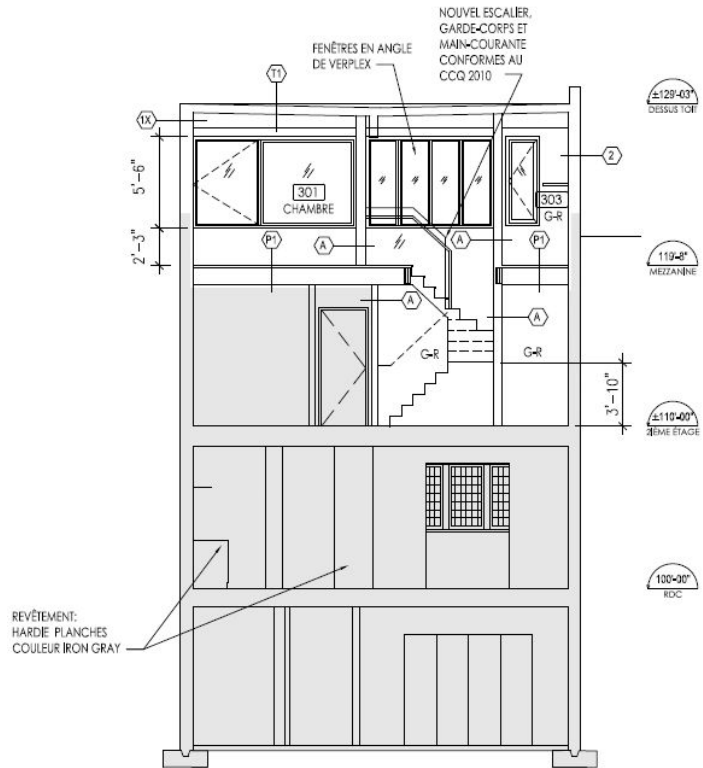
**1** ÉLÉVATION SUD  
A04 éch. 1/4" = 1'0"



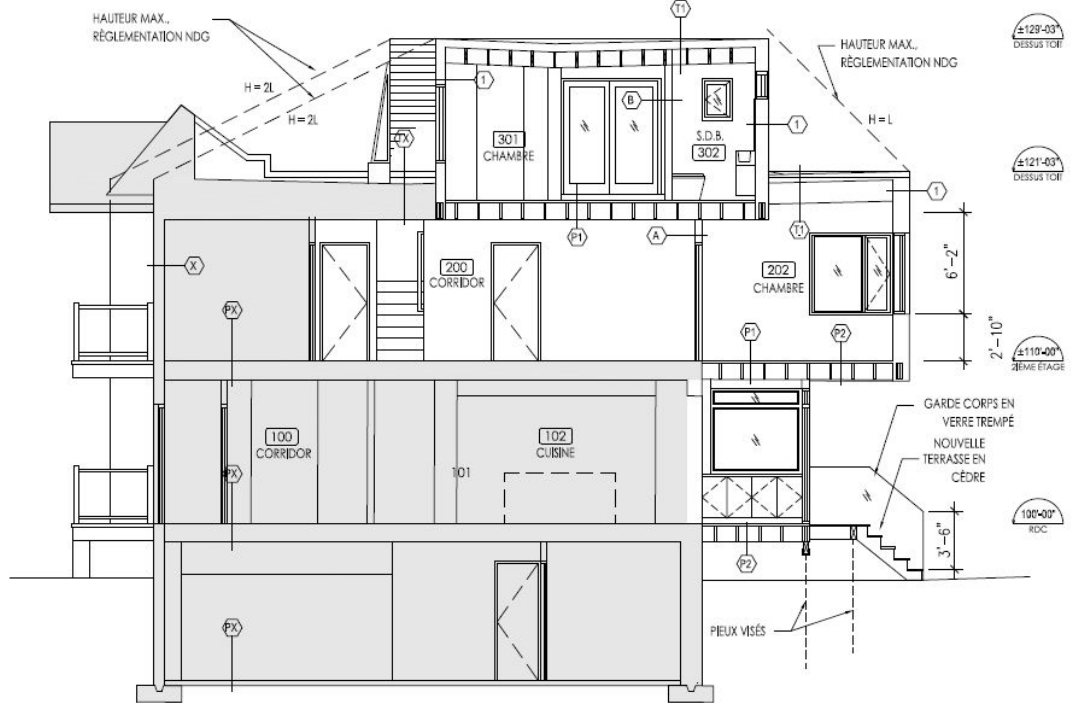
**2** ÉLÉVATION EST  
A04 éch. 1/4" = 1'0"

REVÊTEMENT: HARDIE LAP SIDING  
REVÊTEMENT: HARDIE LAP SIDING  
REVÊTEMENT: HARDIE LAP SIDING





1 COUPE EST - OUEST  
 éch. 1/4" = 1'-0"



2 COUPE NORD-SUD  
 éch. 1/4" = 1'-0"





EXISTANT - VUE DE LA RUE



PROPOSÉ - VUE DE LA RUE



EXISTANT - VUE DE LA COUR



PROPOSÉ - VUE DE LA COUR



2628654 4233 avenue d'OXFORD		SS-C	CONSTRUCTION HORS TOIT: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 22	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
22, al. 2	1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;		La construction hors toit est proposée dans un projet de l'agrandissement du bâtiment afin d'ajouter des chambres. Un agrandissement en superficie est également projeté en cour arrière, de plein droit; Les volumes ajoutés s'harmonisent par leur expression architecturale plus contemporaine, plus visible à l'arrière, et une même matérialité de clin de fibrociment; La volumétrie est découpée afin de respecter les retraits requis, et la superficie vitrée généreuse en façade allège la présence du volume hors toit;
22, al. 2	2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.		La hauteur du parapet rehaussant le plan de façade, et les retraits, réduisent l'importance du volume ajouté; Le détail du mur latéral permet la continuité du revêtement léger à la limite de propriété, favorisant l'harmonisation entre les volumes ajoutées et leur distinction du corps principal du bâtiment;
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 aux orientations et aux objectifs;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		La volume hors toit gagnerait à être plus ajouré à l'arrière, à l'image de ses murs en façade;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;		Considérant les retrait exigés, l'impact de l'ombre portée est considérablement réduit;
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		L'ajout de la construction hors toit contribue à l'évolution du cadre bâti du secteur;
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 22, 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.				
N/A				

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 22 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 projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Les volumes agrandis s'harmonisent par leur expression architecturale plus contemporaine et la même matérialité;
- La volumétrie est découpée afin de respecter les retraits requis, et la superficie vitrée généreuse en façade allège la présence du volume hors toit;
- L'ajout de la construction hors toit contribue à l'évolution du cadre bâti du secteur;





attachant



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 5975, chemin de la CÔTE-SAINTE-ANTOINE  
# 3002637714

14 AVRIL 2021

# 01

## CONTEXTE

### **5975, chemin de la CÔTE-SAINTE-ANTOINE**

PROJET DE TRANSFORMATION OUVERTURES EN FAÇADE:

- RÉNOVATION D'UN LOGEMENT AU SOUS-SOL SUIVANT UN IMPORTANT INCENDIE DE L'IMMEUBLE;
- AMÉNAGEMENT DE 3 NOUVEAUX LOGEMENTS DANS DES ESPACES DE RANGEMENT AU SOUS-SOL;

# 02

## ANALYSE

### **SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'**

- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91 ET 105;

# 03

## RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE MAIS AVEC CONDITIONS;

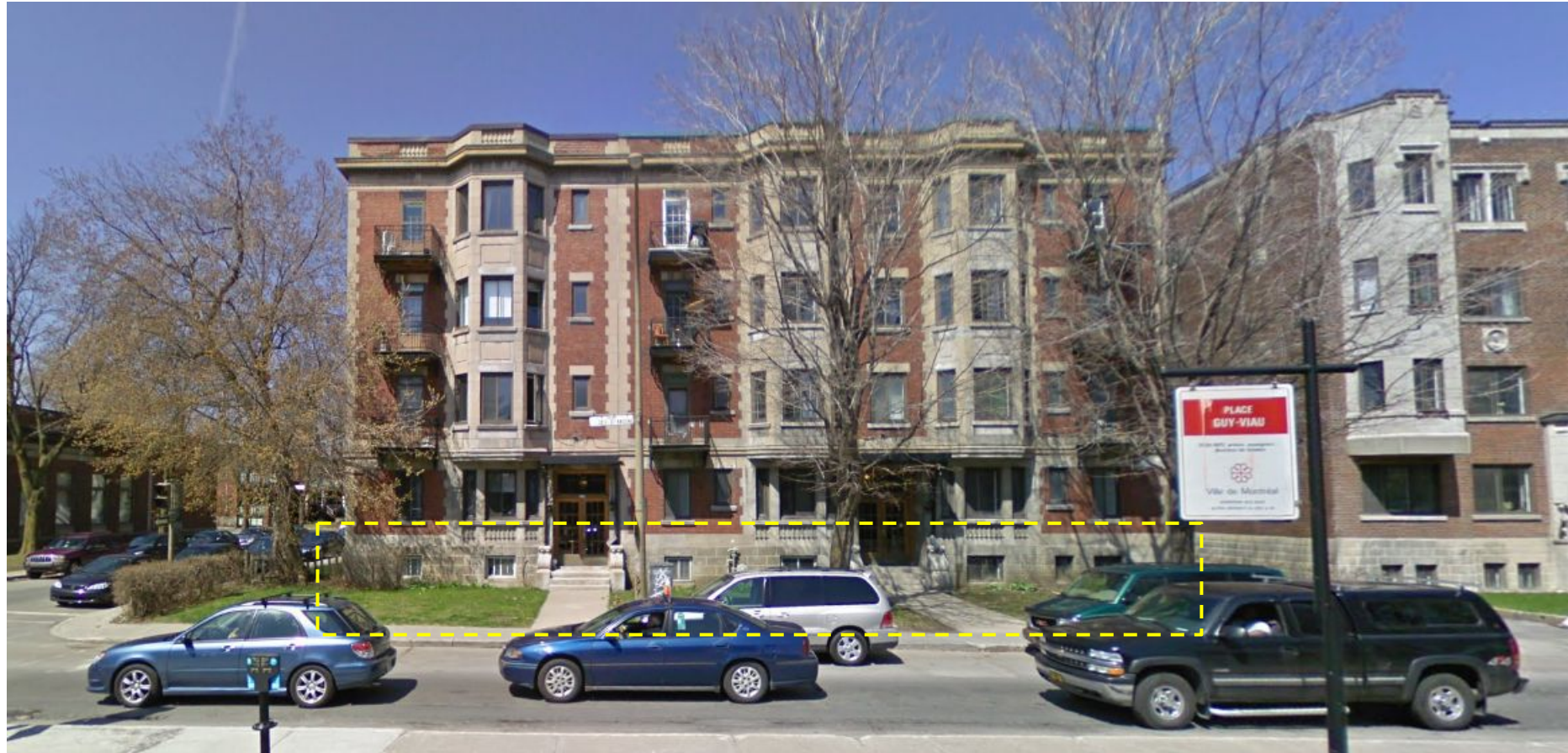


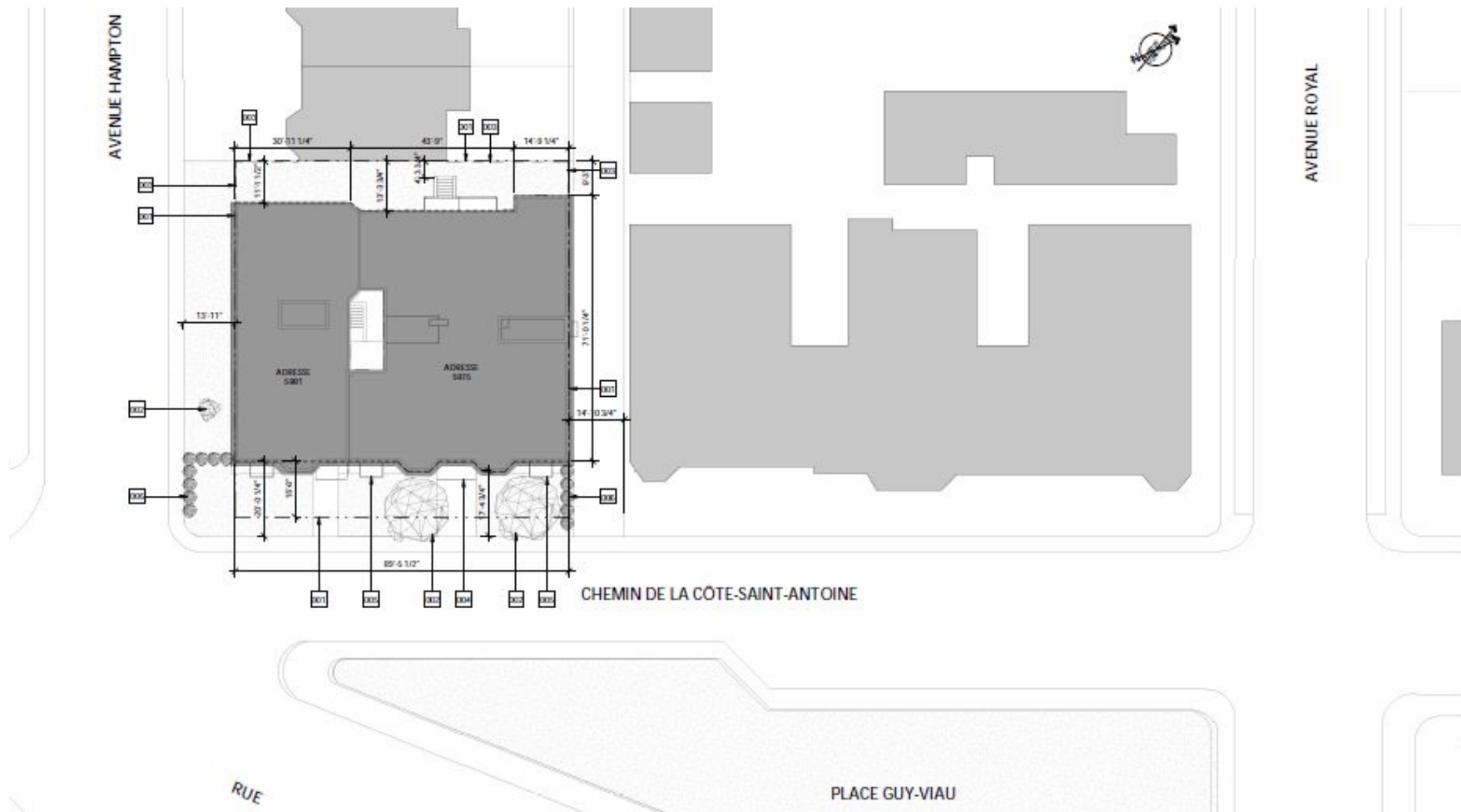


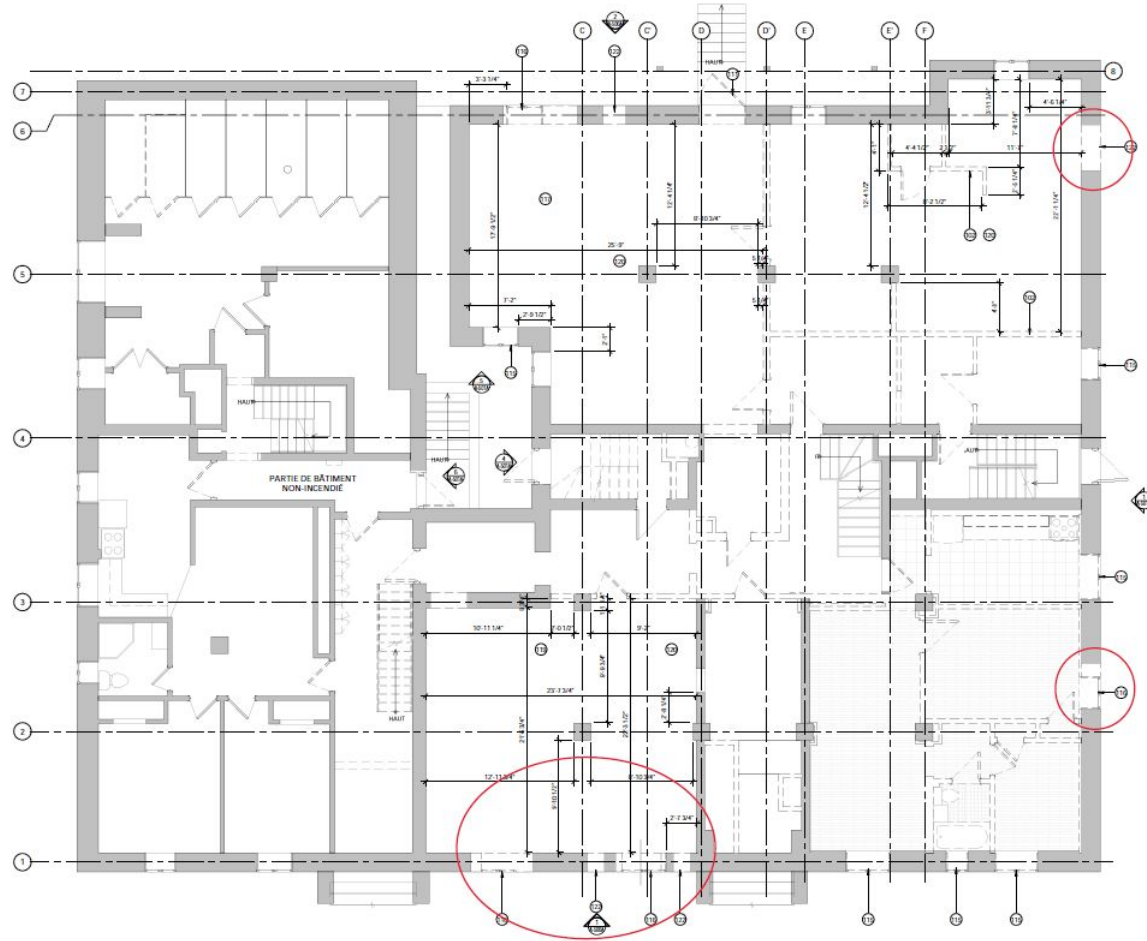




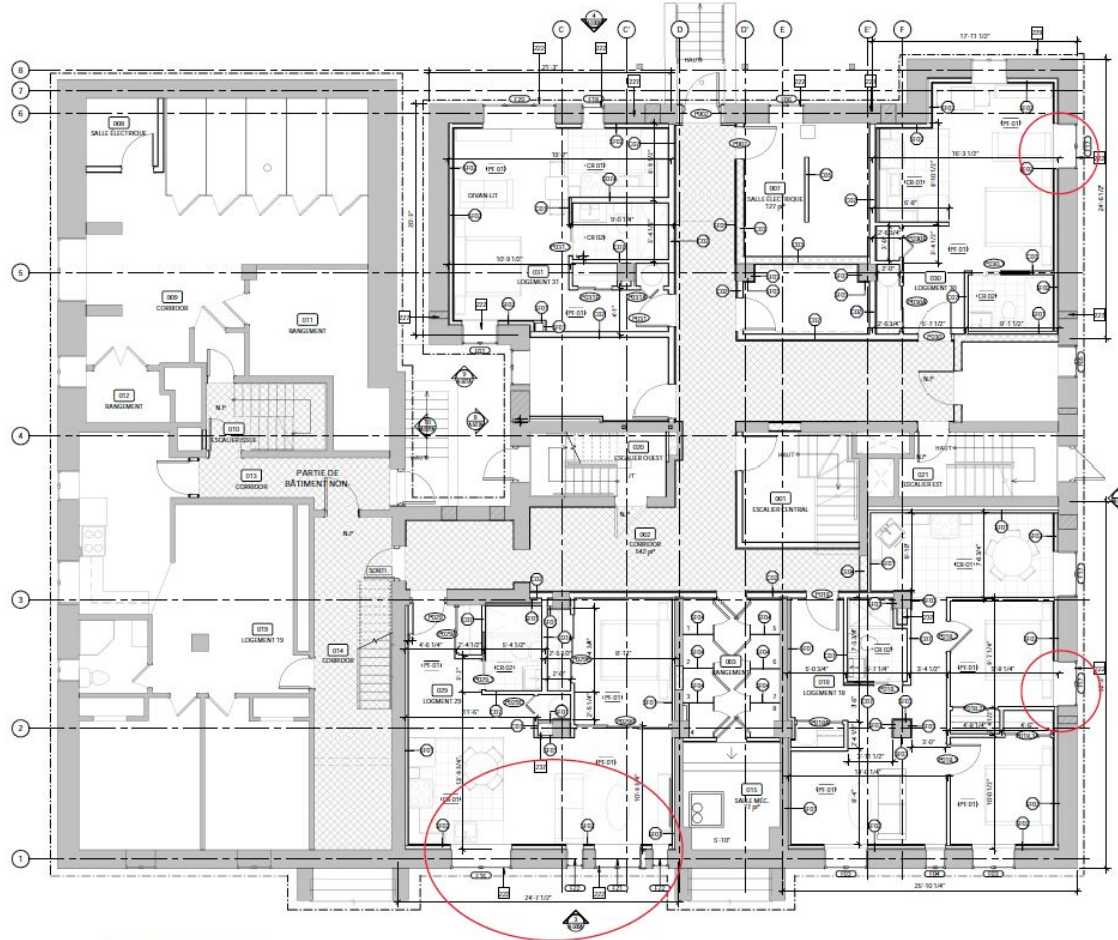




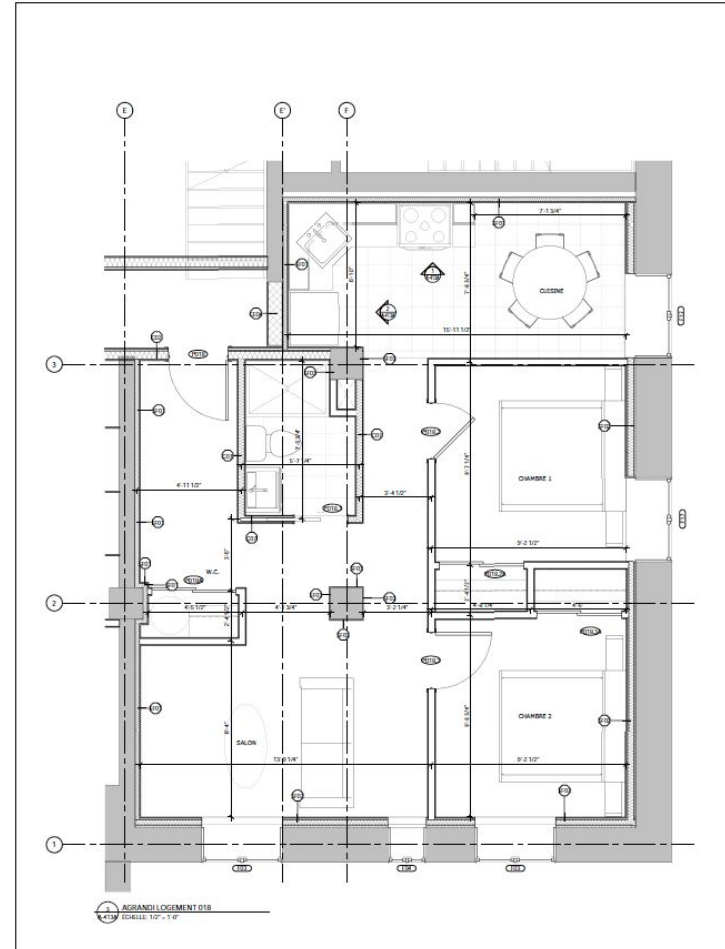
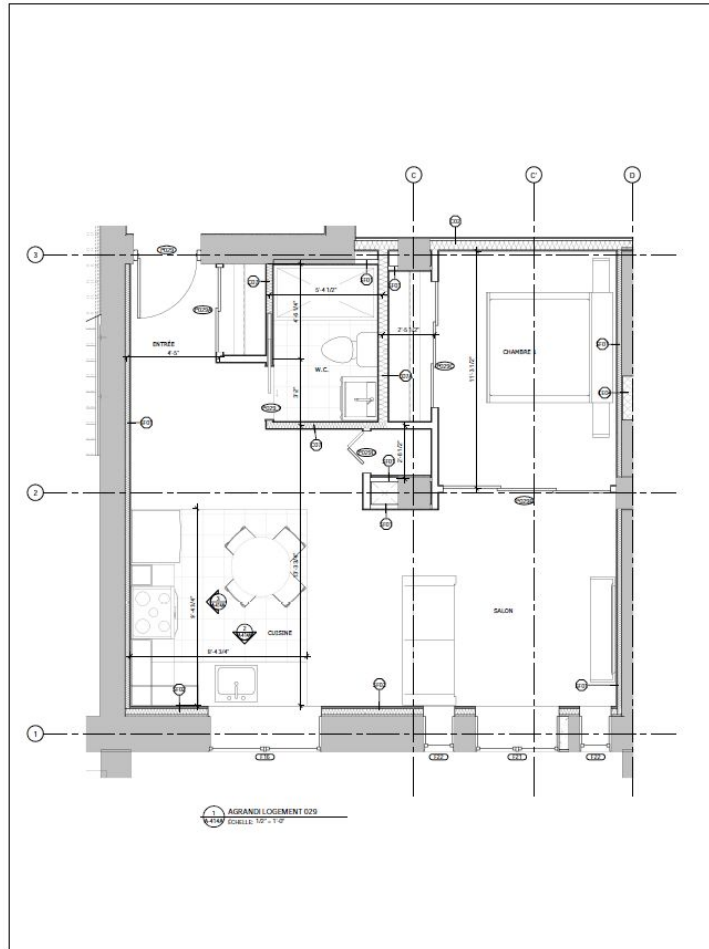


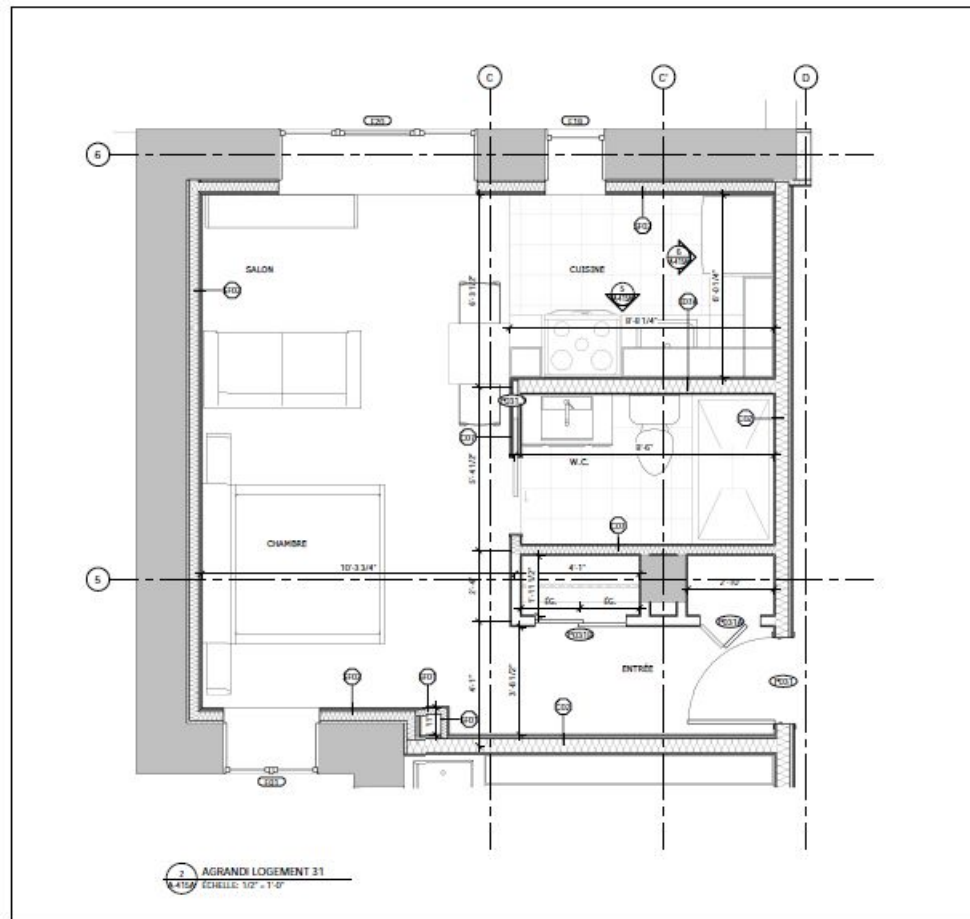
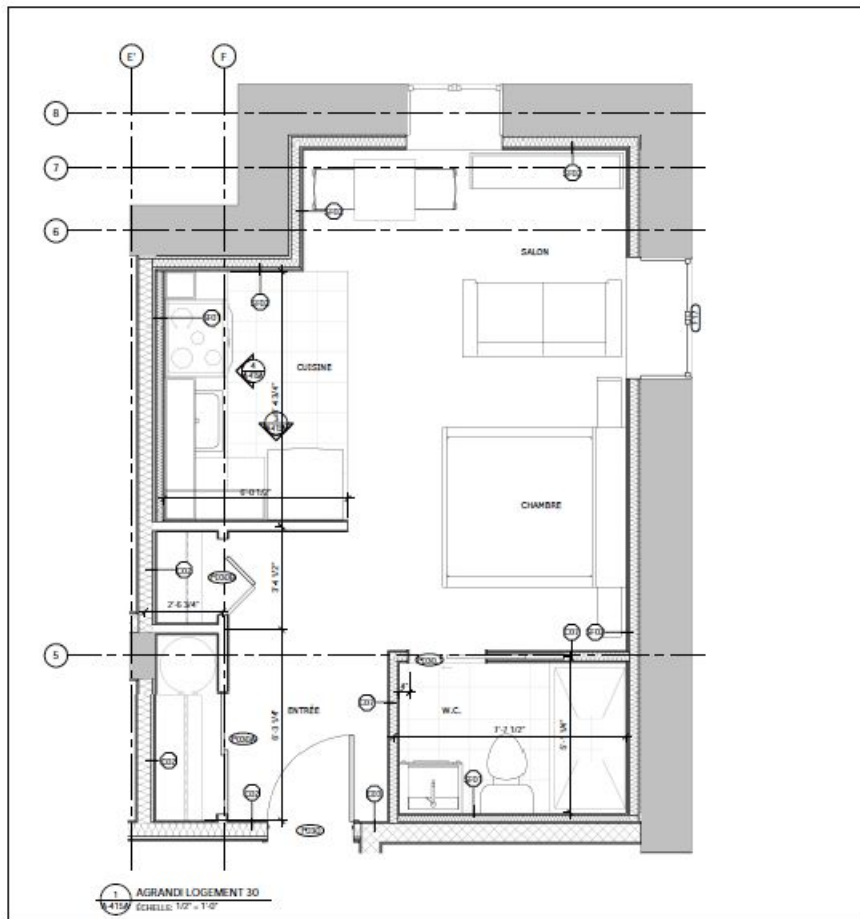


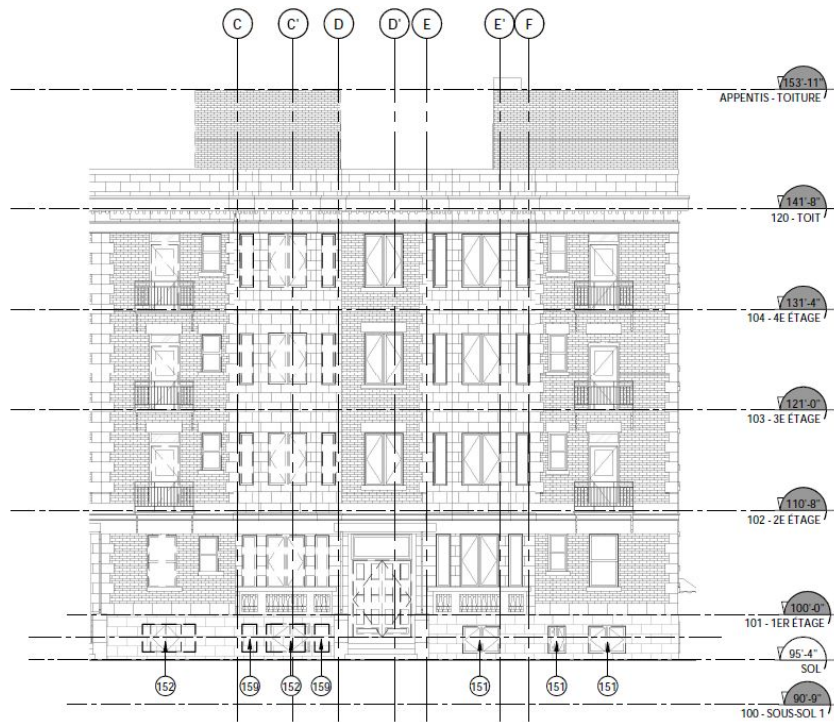
PLAN DE DÉMOLITION - SOUS-SOL  
ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"







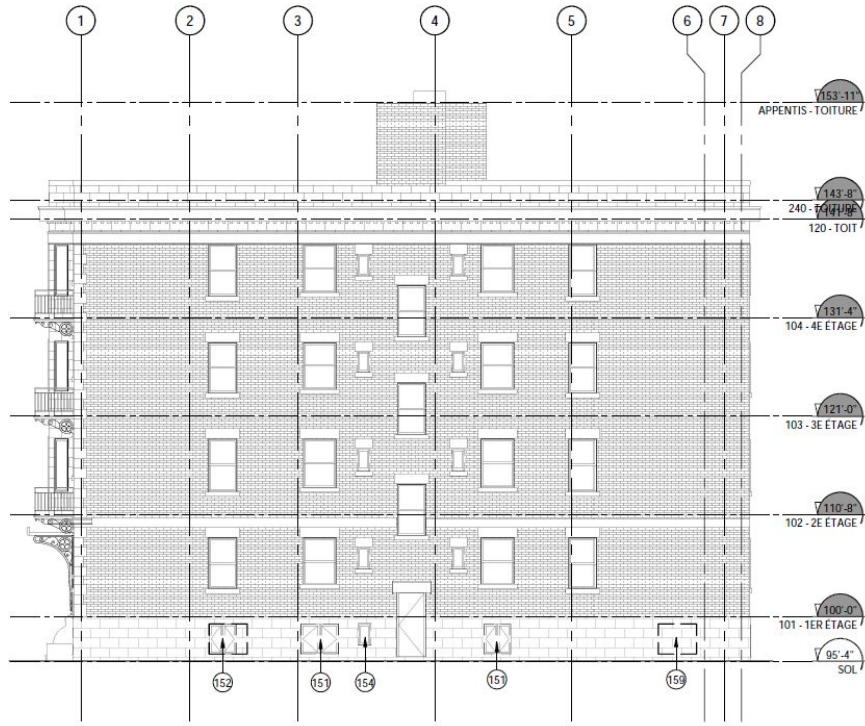




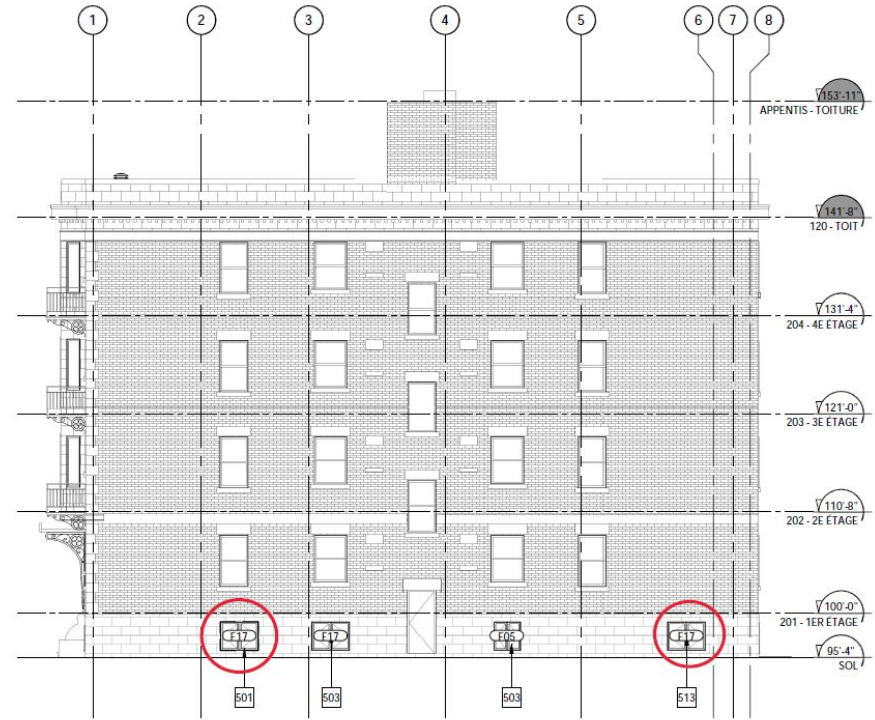
1 ÉLEVATION PRINCIPALE - DÉMOLITION  
A-500A  
ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"



3 ÉLEVATION PRINCIPALE - CONSTRUCTION  
A-500A  
ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"



2 ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE - DÉMOLITION  
 W-501A ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"

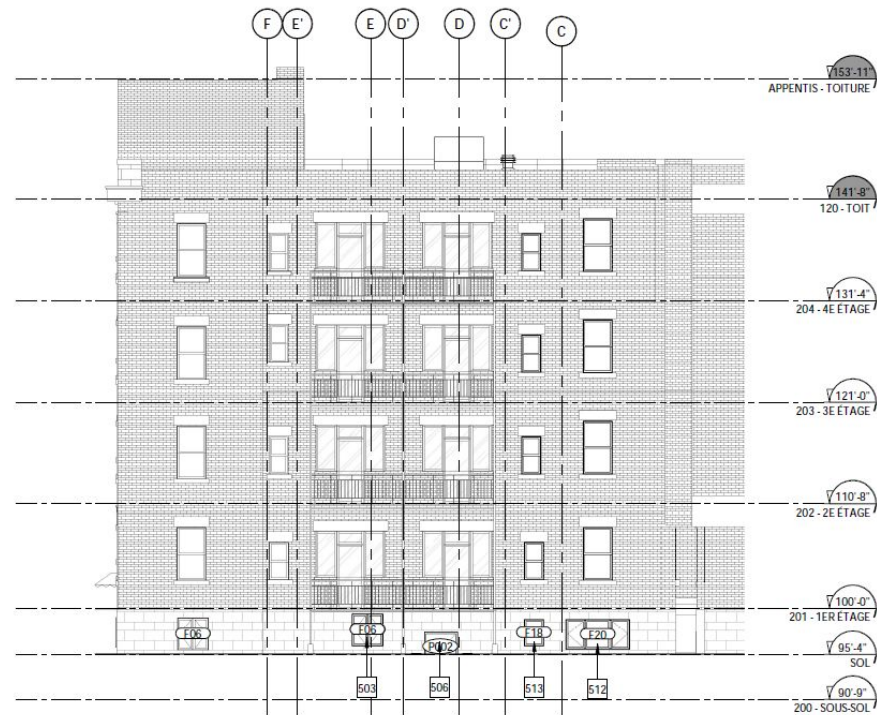


1 ÉLÉVATION LATÉRALE DROITE - CONSTRUCTION  
 W-501A ÉCHELLE: 1/8" = 1'-0"





2 ÉLEVATION ARRIÈRE - DÉMOLITION  
A-500A ECHELLE: 1/8" = 1'-0"



4 ÉLEVATION ARRIÈRE - CONSTRUCTION  
A-500A ECHELLE: 1/8" = 1'-0"



### BENEFITS

- Entirely made of aluminum
- Superior durability
- Structural resistance
- 6% increased light entry

## F FABELTA fenestration systems

### Allure SERIES ALUMINUM CASEMENT

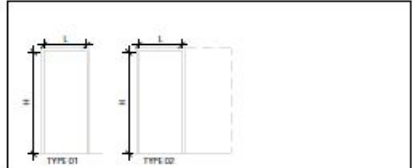
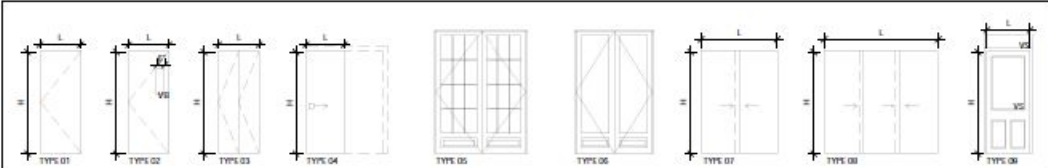
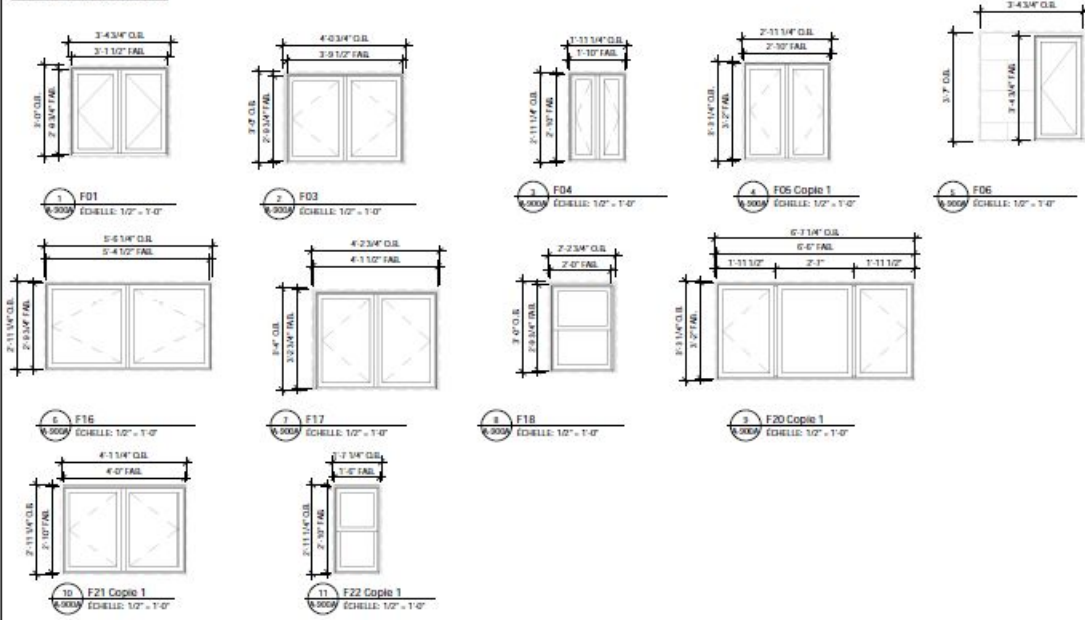
#### CASEMENT WINDOW section

- Operating
- Fixed

- 6" frame for better positioning in the wall.
- Geon 6935 thermal barrier.
- Flexible non-conductive glazing weather strip.
- Double row of interchangeable weather stripping for superior water and air tightness.
- Minimalist 5/8" frame for maximum brightness.
- 1 7/8" contemporary shutter.
- 3/8" ethafoam tube reducing conductivity around the glass.
- 3rd articulated arm for shutters over 21", adjustable mechanism screwed securely into the aluminum extrusion, 90 degree-opening.
- Various pre-drilled frames to facilitate installation without visible screws.
- Option: optional 3-moulding for gypsum return \* + 1/12" and 2 1/2" extensions for optimal positioning.



#### ÉLÉVATIONS FENÊTRES EXTÉRIURES



LÉGENDE: PORTES ET CADRES			
AB	AUTRE BÂTIMENT	EXT.	PORTE EXTÉRIEURE
AC	ACIER	FM	PORTE MESSUR/
AC ISO.	ACIER SCÉLÉ	CM	CADRE METAL
AL	ALUMINIUM	PP	PROFOND
ANOD.	ANODISÉ	PL	PLINT
BAV	BOIS REVÊTUNT D'ACIER	V.B.	VERRE BROCHÉ
BAF	BOIS AVE PLIÈRE	V.S.	VERRE CLAIRSCÉLLÉ
BAV	BOIS AVE PLIÈRE	V.S.	VERRE SCÉLLÉ
BS	BOIS	V.S.	BROCHÉ
EX	EXISTANT	V.S.T.	VERRE CLAIRSCÉLLÉ
EXM	EXISTANT/MODIFIÉ		TRIMPE







2637714 4031 chemin de la CÔTE-SAINTE-ANTOINE		SS-B	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;		Bien que les modifications apportées aux ouvertures du sous-sol en façade ont peu d'impact sur la composition d'ensemble de la façade principale, la symétrie qui caractérise et orchestre la façade principale devrait être préservée. Par ailleurs, la variété de typologie proposée pour les nouvelles fenêtres doit être revue et simplifiée (guillotine ou battant);
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 aux orientations et aux objectifs et permet de densifier le secteur par l'ajout de 3 nouveaux logements,
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		voir 113
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Aucun impact, l'agrandissement projeté à l'arrière n'est pas visé par le titre VIII;
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;		Les travaux contribuent au maintien et à l'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.				
			N/A	

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** avec les conditions suivantes:

- Revoir la distribution des ouvertures du sous-sol proposées en façade de manière à préserver la symétrie qui caractérise et compose la façade d'origine.
- Simplifier la variété de typologies de fenêtres proposés pour les logements du sous-sol.



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PARC MARTIN LUTHER KING  
PIIA - 3220, avenue APPLETON

14 avril 2021  
# 3002765635

# 01

## CONTEXTE

### **PARC MARTIN-LUTHER-KING / KIOSQUE DE PERCEPTION TENNIS**

3220, avenue APPLETON

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN KIOSQUE D'ACCUEIL DE 8' X8'

# 02

## ANALYSE

### **SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'**

- CONSTRUCTION ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DES ART. 93 ET 106;
- LES TRAVAUX SONT NON CONFORMES AUX ARTICLES 88 ET 96 EN RAISON DE L'ABSENCE DE PAREMENT DE MAÇONNERIE;

# 03

## RECOMMANDATION

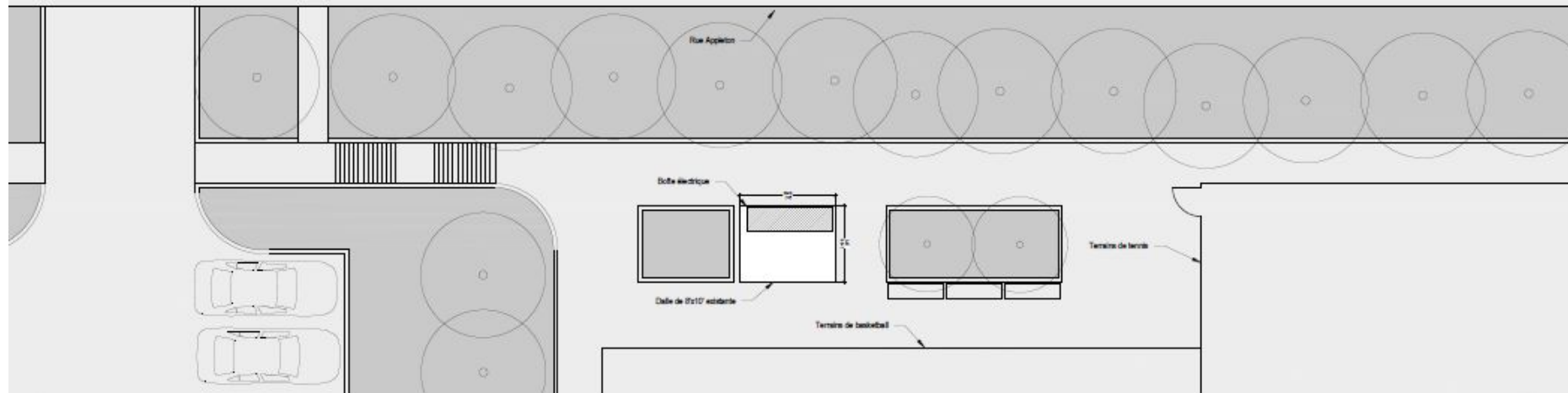
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE AVEC CONDITIONS.



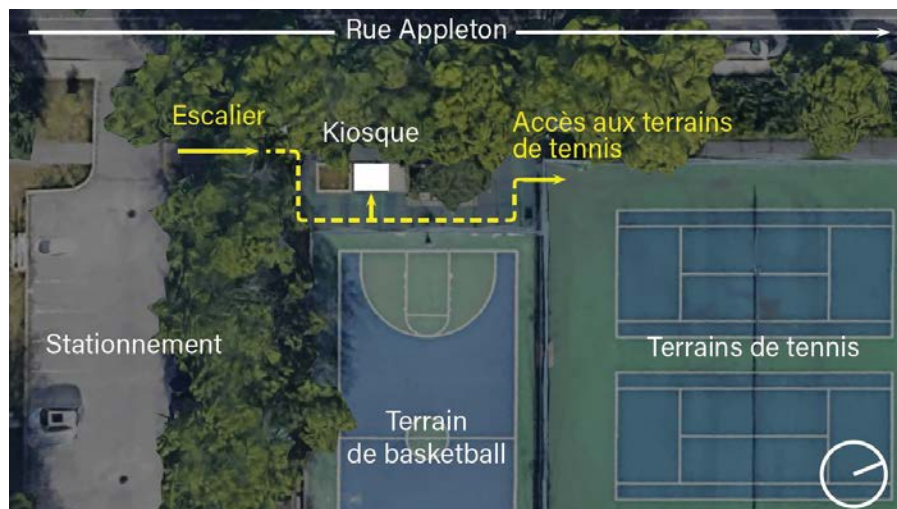




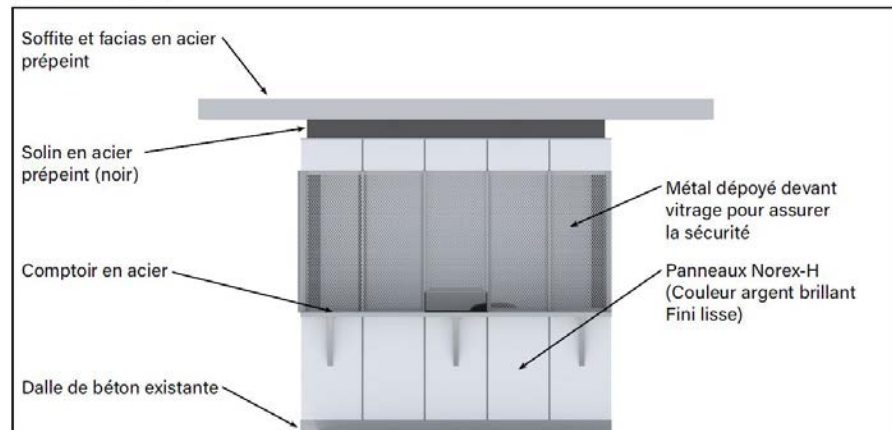




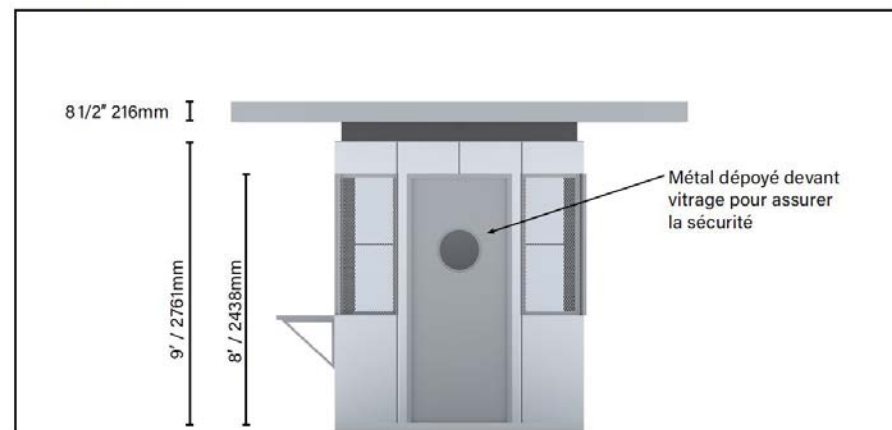
01 PLAN DE SITE (EXISTANT)  
A-100 1:100



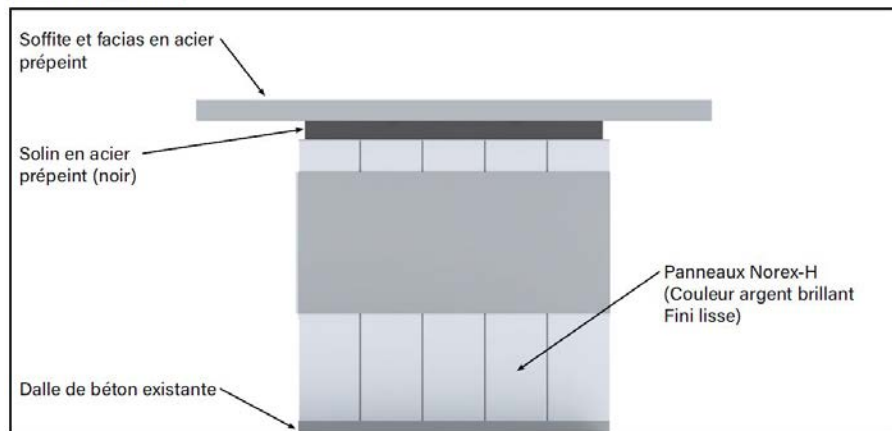
## Élévation sud



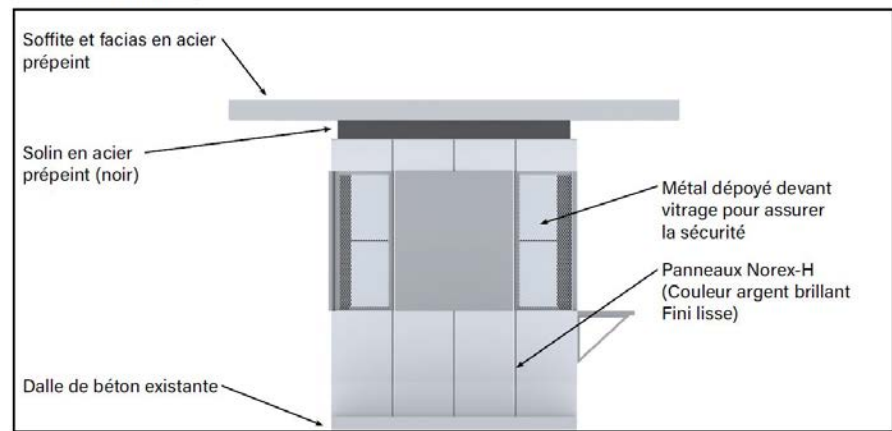
## Élévation est



## Élévation nord



## Élévation ouest





Perspective du côté sud-est

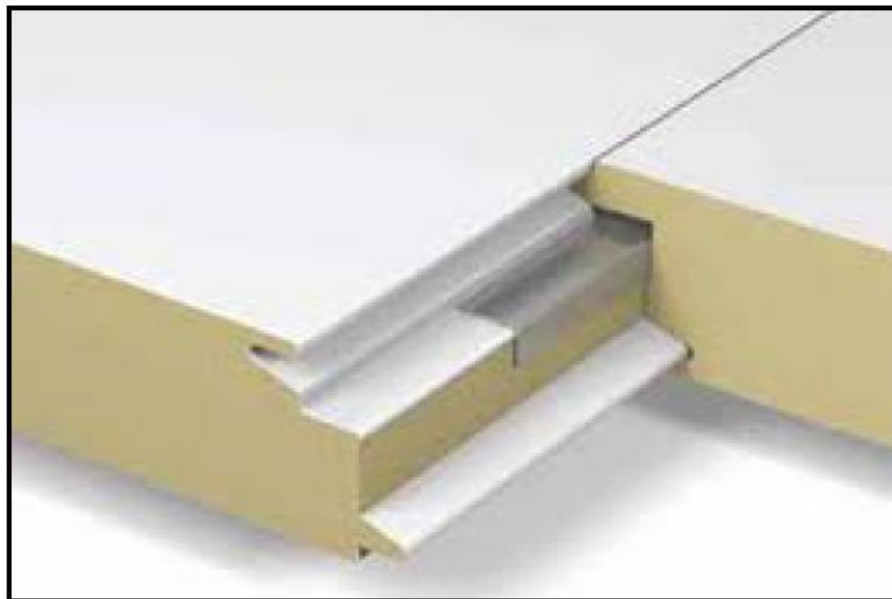


Perspective du côté nord-ouest

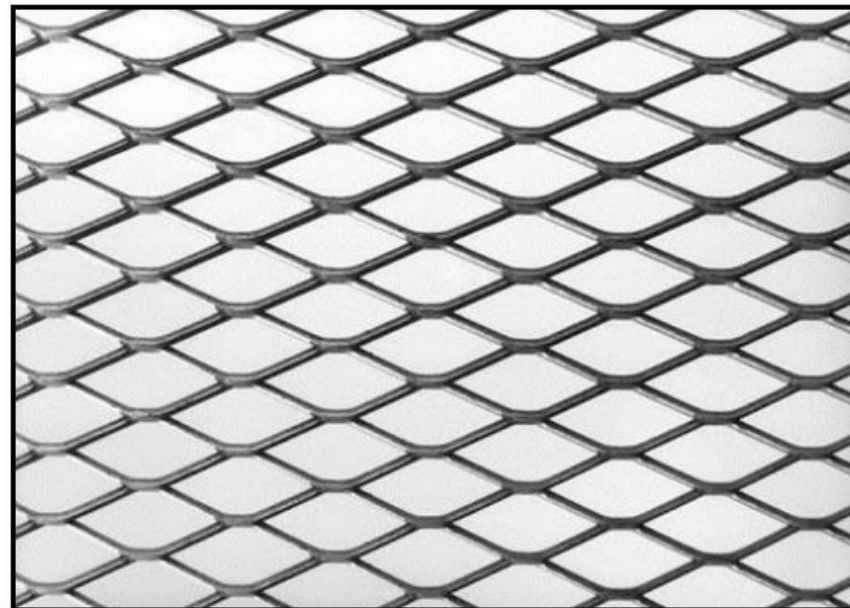




Panneaux Norex—H  
Couleur argent brillant  
Fini lisse



Métal déployé  
13mm





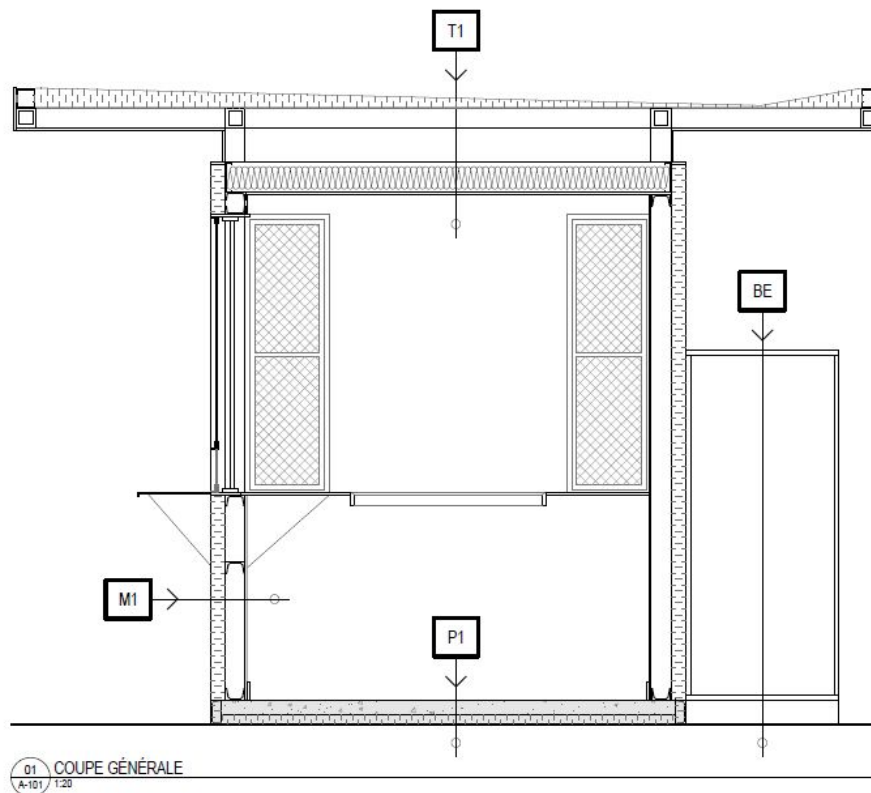


T1 : Toiture :

- Structure en acier tubes HSS 4"x4"
- Membrane élastomère 2 plis
- Isolant de pente
- Pontage en acier
- Laine minérale 150mm
- Montants en aluminium
- Membrane pare-vapeur
- Mélamine 13mm

M1 : Mur extérieur :

- Structure en acier HSS 4"x4"
- Entremises en acier
- Panneaux Norex-H (à âme de polyisocyanurate 3")
- Mélamine 13mm (fini intérieur)

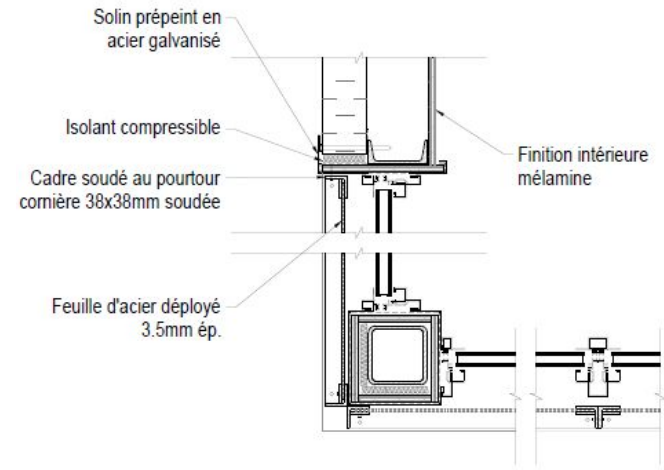


P1 : Plancher :

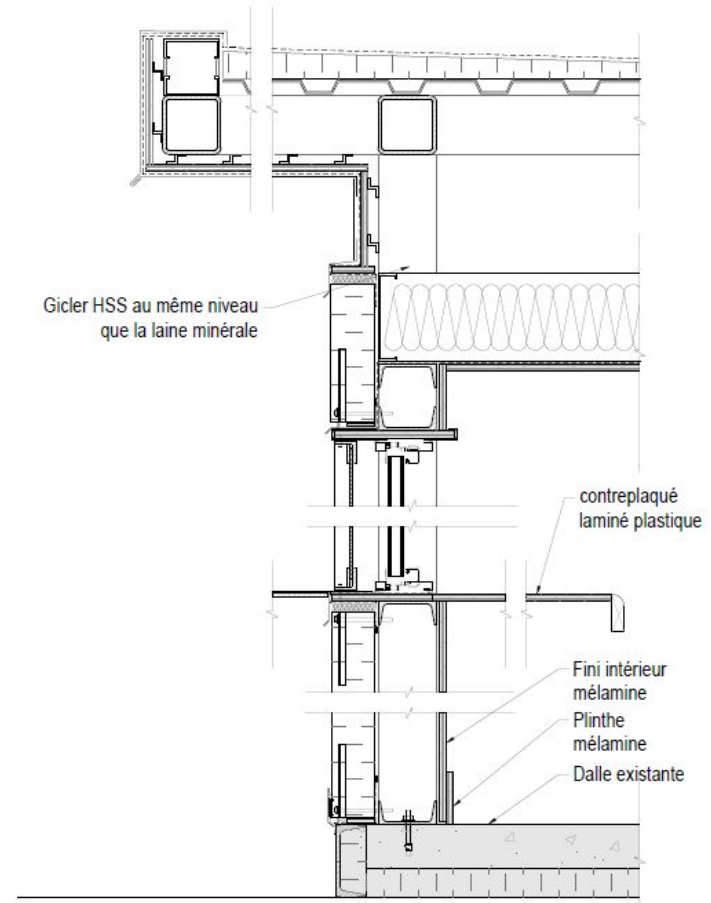
- Conservation de la dalle existante
- Réagrèer, réparer et nettoyer le béton de la dalle
- Peinture epoxydique, couleur blanc

BE : Boîte électrique

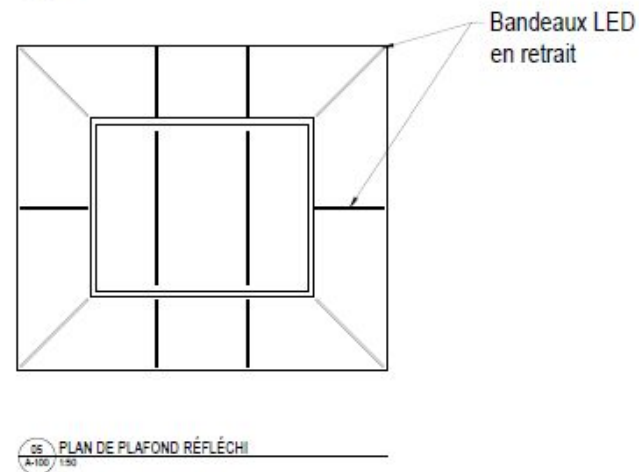
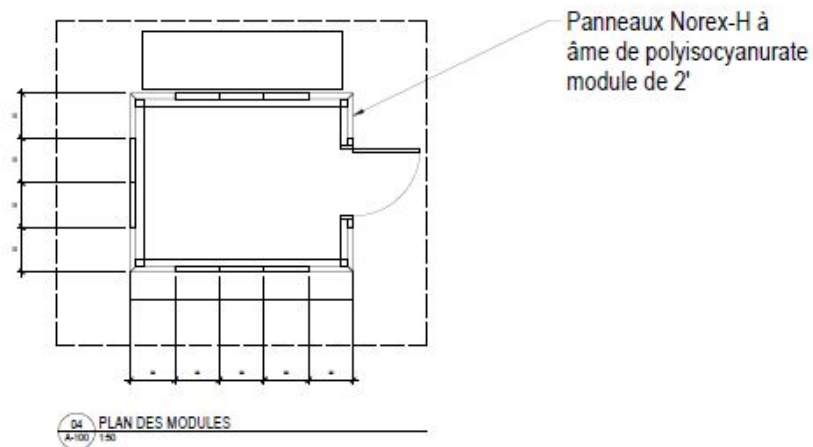
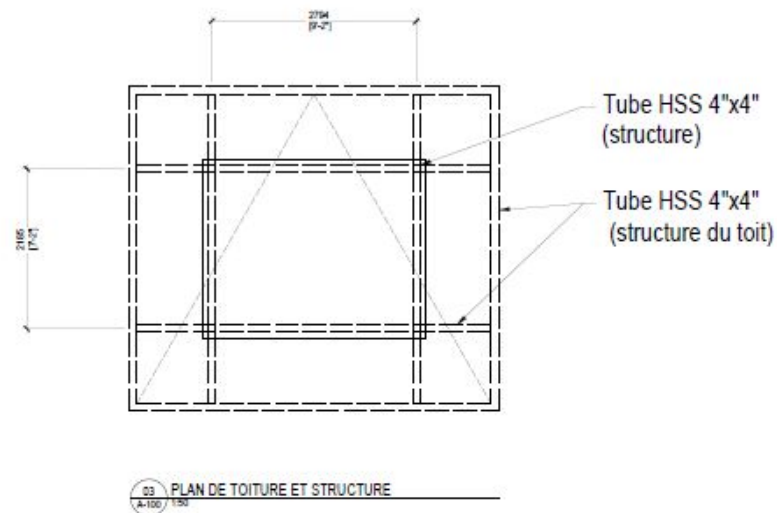
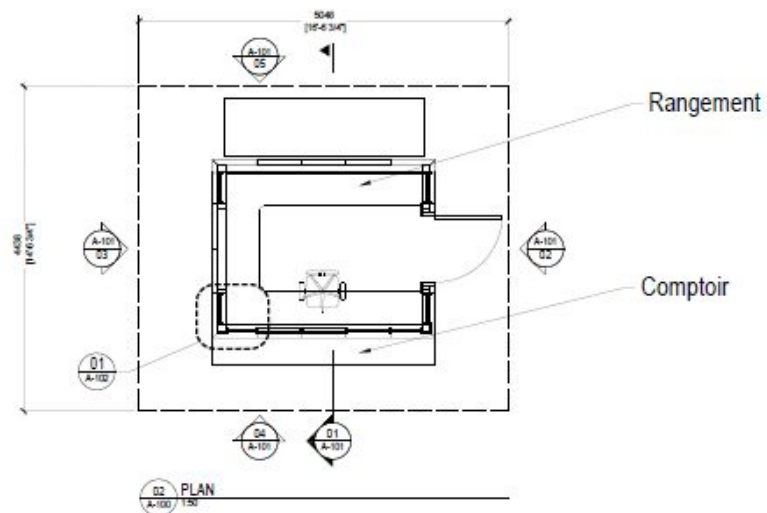
- Reconstruire tel que l'existant
- Base de blocs de béton



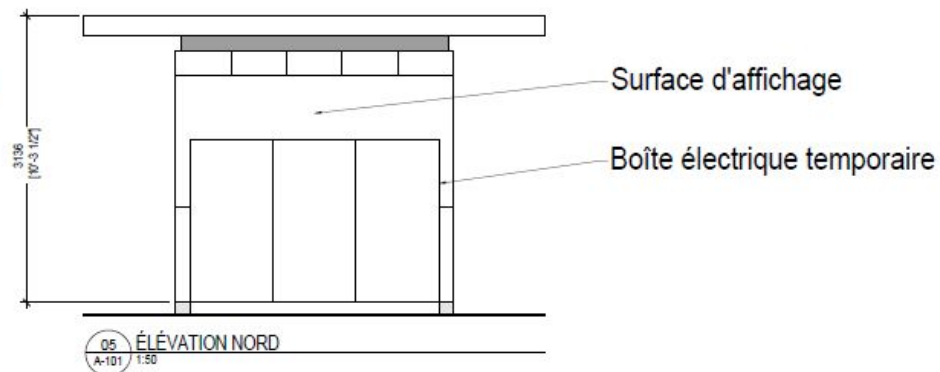
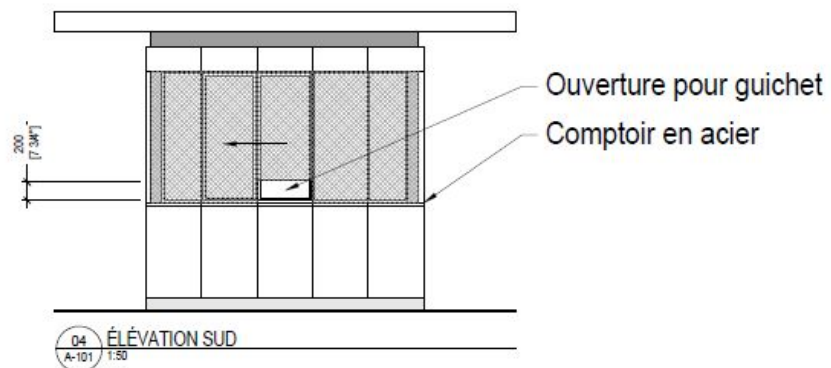
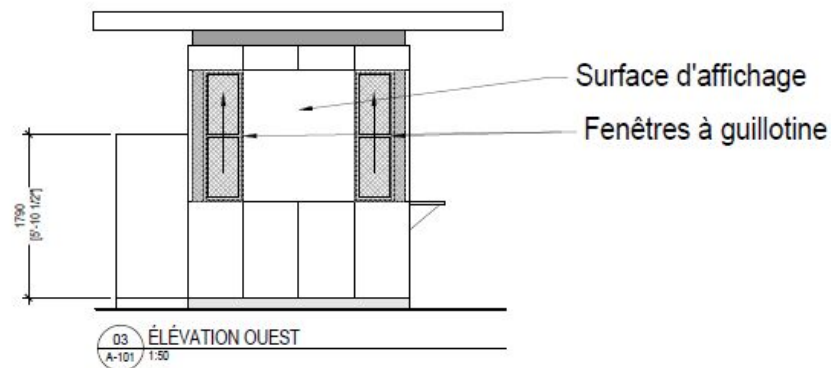
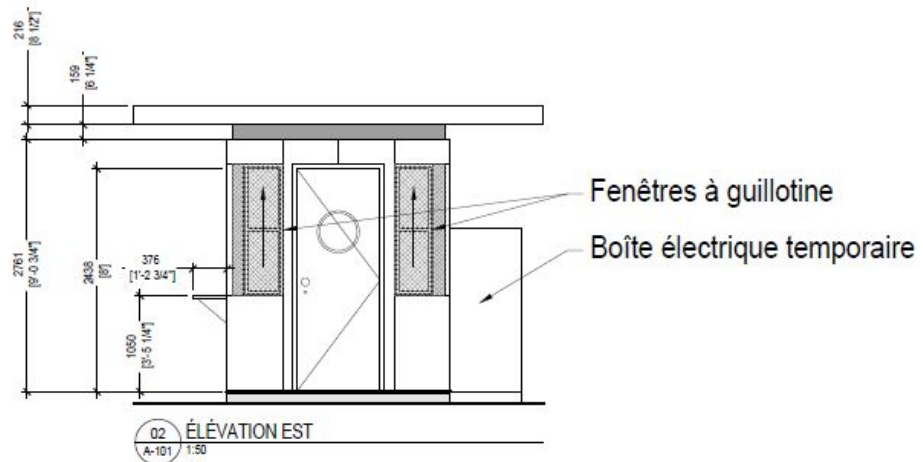
1 DÉTAIL COIN TYPE



2 DÉTAIL JONCTION DALLE ET FENÊTRE







2138054 3220 avenue APPLETON		SS-B	CONST.: TITRE VIII EN VERTU DES ART. 88, 93 ET 106	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
88	1°	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	<input checked="" type="checkbox"/>	La vocation et les dimensions du kiosque ne justifient pas la nécessité pour parement de maçonnerie.
112.2	1°	le projet doit contribuer à atténuer les irrégularités du milieu en se basant sur les caractéristiques des bâtiments ayant le plus d'intérêt architectural ou urbain et les caractéristiques communes des milieux voisins, de manière à rehausser la valeur de l'ensemble;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'expression architecturale contemporaine est adéquate pour l'usage et l'emplacement du kiosque.
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"/>	Bien que le projet déroge au % de maçonnerie exigé, le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux en matière d'architecture.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le kiosque s'intègre naturellement dans le parc par son emplacement à proximité des terrains, par la qualité du détail architectural proposé, et par la clarté des revêtements métalliques proposés;
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La conception actuelle de la tablette métallique en saillie peut s'avérer problématique et doit être revue.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	<input checked="" type="checkbox"/>	La conception actuelle de la tablette métallique en saillie peut s'avérer problématique et doit être revue.
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 enrichir le patrimoine architectural, naturel, et paysager.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	<input checked="" type="checkbox"/>	
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;	<input checked="" type="checkbox"/>	La conception actuelle de la tablette du kiosque doit être revue de manière à favoriser un accessibilité universelle;
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 bâti	N/A	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 88, 112.2, 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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 88, 112.2, 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 avec les conditions suivantes:

- Revoir la conception du comptoir afin d'offrir une accessibilité universelle;
- Revoir la conception du comptoir métallique de manière à ce qu'il soit mieux intégré au kiosque et plus sécuritaire;



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 14 avril 2021

**PIIA - Nouvelle construction (PPCM01)  
4986, Place de la Savane  
Demande de permis #3002011274**



# 01

## CONTEXTE

Nouvelle construction autorisée en vertu du règlement de projet particulier (PP-115):

- Immeuble résidentiel comprenant 84 unités d'habitation réparties sur 10 étages;
- 42 cases de stationnement aménagées sur 2 niveaux en souterrain;
- 84 places de stationnement pour vélo;
- Densité frôlant le maximum autorisé (3,99 vs 4,00);
- Aménagement d'un lien piéton vers le parc de la Savane;
- Optimisation du potentiel de verdissement du site (plantation en pleine terre et toiture végétalisée).

# 02

## ANALYSE

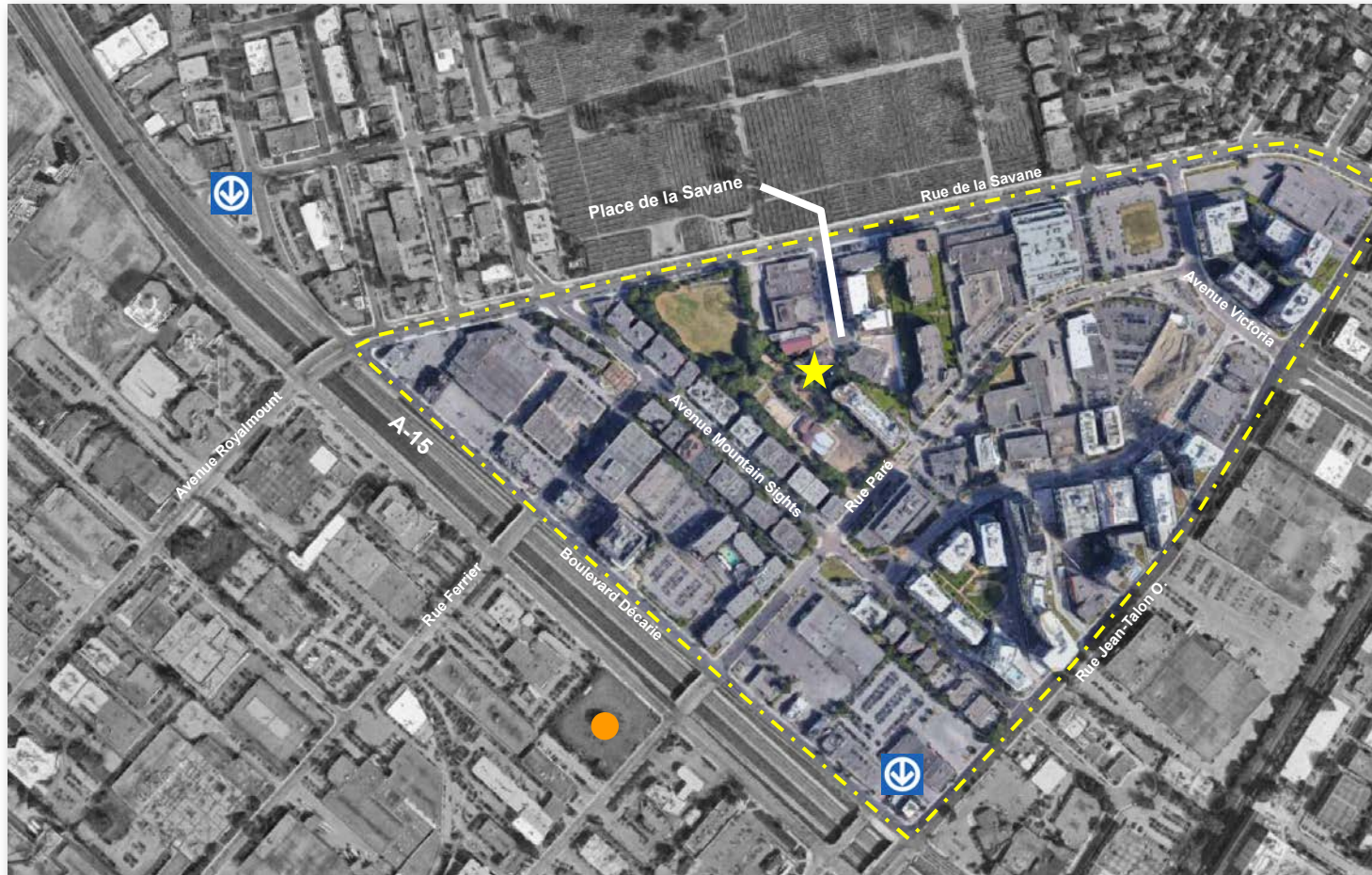
Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du règlement de projet particulier (PP-115).

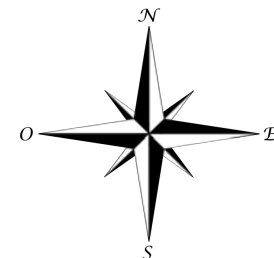
# 03

## RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sous certaines conditions.

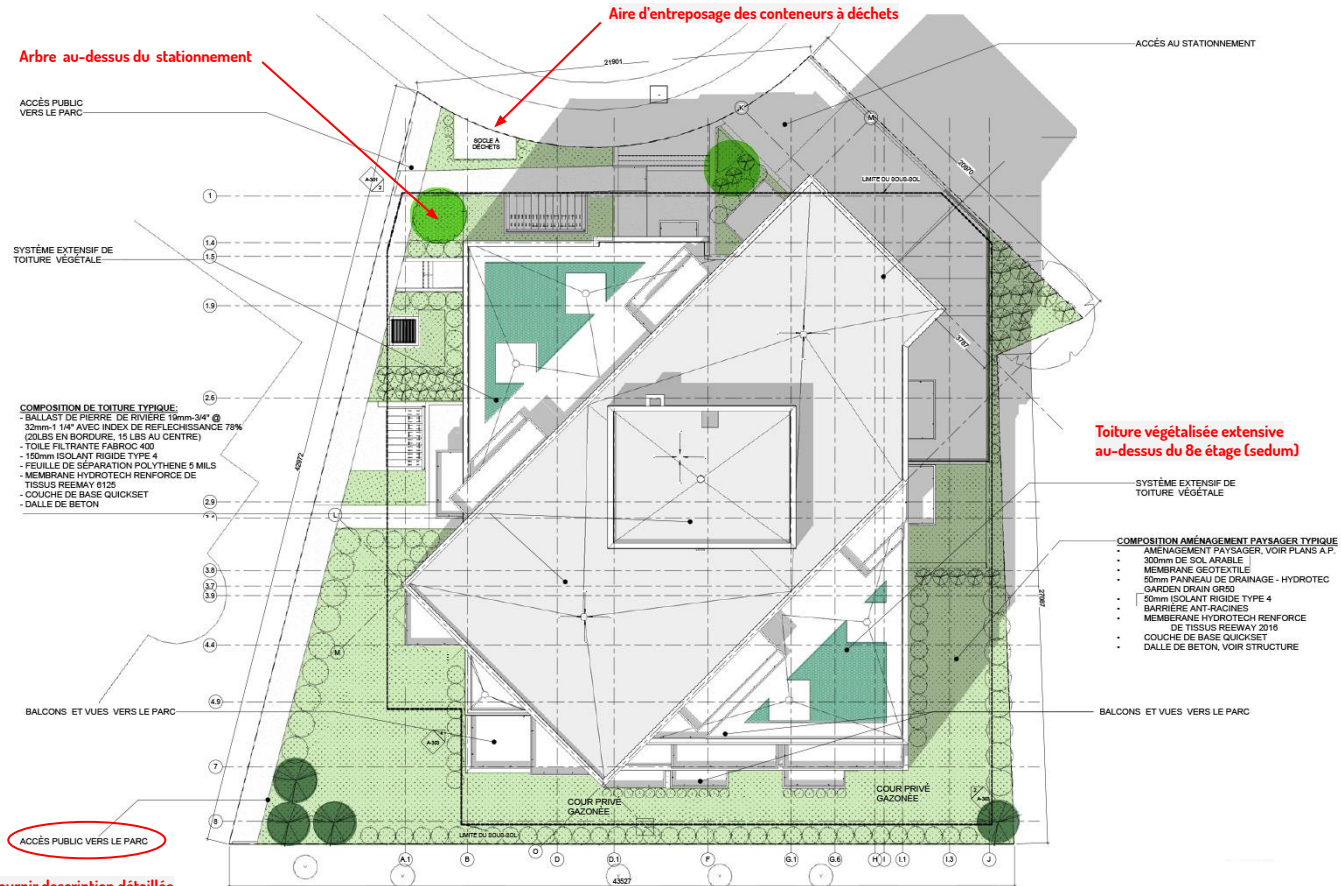


- District de Snowdon (Namur-De la Savane);
- Secteur de forte densité (le Triangle);
- Milieu de vie en voie de requalification;
- Proximité des voies rapides et du métro;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Rue en impasse en forme d'épingle;
- Relation directe au parc de la Savane.
- Nouvel immeuble à logements de 10 étages;
- Démolition d'une garderie voisine d'une église;
- Projet particulier (PP-115) adopté 03/02/2020.









Arbre au-dessus du stationnement

Aire d'entreposage des conteneurs à déchets

ACCÈS PUBLIC VERS LE PARC

SYSTÈME EXTENSIF DE TOITURE VÉGÉTALE

**COMPOSITION DE TOITURE TYPIQUE:**  
 - BALLAST DE PIERRE DE RIVIERE 10mm-34" Ø  
 - 32mm-1 1/4" AVEC INDEX DE REFLECTISSANCE 78%  
 (COÛLS EN BOUTURE: 10 LBS AU CENTRE)  
 - TOILE FILTRANTE FABROCO 400  
 - 150mm ISOLANT RIGIDE TYPE 4  
 - FEUILLE DE SÉPARATION POLYTHÈNE 5 MILS  
 - MEMBRANE HYDROTECH RENFORCÉE DE TISSUS REEMAY 0125  
 - COUCHE DE BASE QUICKSET  
 - DALLE DE BÉTON

BALCONS ET VUES VERS LE PARC

ACCÈS PUBLIC VERS LE PARC

Fournir description détaillée

ACCÈS AU STATIONNEMENT

Toiture végétalisée extensive au-dessus du 8e étage (sedum)

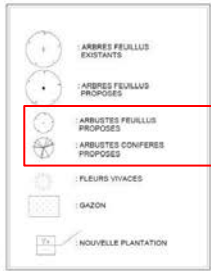
SYSTÈME EXTENSIF DE TOITURE VÉGÉTALE

**COMPOSITION AMÉNAGEMENT PAYSAGER TYPIQUE:**  
 - AMÉNAGEMENT PAYSAGER, VOIR PLANS A.P.  
 - 300mm DE SOL ARABLE  
 - MEMBRANE GEOTEXTILE  
 - 50mm PANNEAU DE DRAINAGE - HYDROTEC GARDEN DRAIN GRID  
 - 50mm ISOLANT RIGIDE TYPE 4  
 - BARRIÈRE ANT-RACINES  
 - MEMBRANE HYDROTECH RENFORCÉE DE TISSUS REEMAY 2010  
 - COUCHE DE BASE QUICKSET  
 - DALLE DE BÉTON, VOIR STRUCTURE

BALCONS ET VUES VERS LE PARC

## Implantation

### LÉGENDE:



2 x arbres feuillus  
4 x conifères

### Liste des végétaux

CLÉ	NOM BOTANIQUE/FRANÇAIS	CALIBRE	QTE	DISTANCE (Ø)	MÉTHODE
<b>ARBRES FEUILLUS</b>					
Q 1	QUERCUS ROBUR (CHÊNE ROUGE) - LOCAL PRODUIT	10 cm	3	30,00	P.B.
<b>ARBRES CONIFÈRES</b>					
P 1	PRUNUS SPINOSA (PRUNUS ÉPINEUX) - LOCAL PRODUIT	1,00 m	1	10,00	P.B.
<b>ARBUSTES FEUILLUS</b>					
F 1	SPARGANGLIA ANTHRACTIS	2 galons	10	4,00	BOF
C 1	CELANDE (RANUNCULUS ACUTIFIDUS) - LOCAL PRODUIT	2 galons	10	10,00	BOF
M 1	MERISIER (PRUNUS SPINOSA) - LOCAL PRODUIT	2 galons	10	10,00	BOF
<b>ARBUSTES CONIFÈRES</b>					
T 1	TAXUS MILL. (TAXUS CANADENSIS)	1,00 m	20	10,00	P.B.
T 2	YUCCA GLAUCA (YUCCA) - LOCAL PRODUIT	1,00 m	10	10,00	P.B.
<b>VIVACES ET GRAMINÉES</b>					
A 1	ASTER A. (ASTER) - LOCAL PRODUIT	1 galon	20	10,00	BOF
C 1	CELANDE (RANUNCULUS ACUTIFIDUS) - LOCAL PRODUIT	1 galon	10	10,00	BOF
T 1	TAXUS MILL. (TAXUS CANADENSIS) - LOCAL PRODUIT	1 galon	10	10,00	BOF
S 1	SOLIDAGO VIRGATICA (SOLIDAGE) - LOCAL PRODUIT	1 galon	10	10,00	BOF
S 2	SOLIDAGO VIRGATICA (SOLIDAGE) - LOCAL PRODUIT	1 galon	10	10,00	BOF



## Plantations





Élévation principale (nord)



Matériaux de revêtement

**Matériaux (spécifications)**

- 1- Brique gris clair: Modular G-690, Velour A de Belden
- 2- Brique rouge: Talbot Square MTM de Meridian
- 3- Brique gris foncé: Black Diamond, Velour A de Belden
- 4- Panneau métallique: couleur Deep Canyon de SICO 6086-84



Élévation latérale (ouest)



Élévation sur le parc (sud)



Élévation latérale (est)



Élévation sur le parc (sud)



Implantation /paysage

22. Objectif 1 :

Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire.

23. Objectif 2 :

Créer un milieu de vie et des espaces de qualité et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents, tout en permettant l'aménagement d'un passage piétonnier public qui relie la place de la Savane au parc de la Savane.



2011274		4986, Place de la Savane		Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du Projet particulier (PP-115).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
PP-115	art.21	La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe C de la résolution CA20-170028 (adoption finale le 03 février 2020).	✓	Nouvelle construction: immeuble résidentiel de 8 à 10 étages Le projet révisé est réputé conforme à la figure présentée à l'annexe C du PPCMOI et à l'ensemble des dispositions normatives applicables.	
	art.22, par.1°	privilégier une implantation du bâtiment qui permet de dégager des cours importantes sur chacun des côtés du bâtiment;	✓	L'implantation du bâtiment ainsi que l'aménagement paysager proposé favorisent une optimisation des espaces dégagés au niveau du sol.	
	art.22, par.2°	s'assurer d'une expression claire du parti architectural qui se définit par l'imbrication de deux volumes (un "carré" de huit (8) étages maximum surmonté d'un U inversé de deux (2) étages maximum;	✓	L'évolution du projet renforce la cohérence du parti architectural soumis pour l'adoption du projet particulier.	
	art.22, par.3°	démontrer une sobriété du langage architectural qui se reflète par un choix adéquat de matériaux de qualité et une application cohérente de ces matériaux;	✓	La qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble.	
	art.22, par.4°	privilégier une intégration logique et la plus discrète possible des saillies à l'architecture du bâtiment;	✓	Les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantage de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment.	
	art.22, par.5°	opter pour une signalisation claire et bien hiérarchisée des accès piétons au bâtiment.	✓	Les accès au bâtiment ainsi que le sentier piéton traversant le site sont bien démarqués.	
	art.23, par.1°	favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux	✓	Le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres en pleine terre.	
	art.23, par.2°	tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable	✓	Étant donné le gabarit de construction et la forme du site, le projet tend à se conformer aux objectifs énoncés. L'aménagement d'une toiture végétalisée au-dessus du 8e étage renforce la contribution du projet à la lutte aux îlots de chaleur.	
	art.23, par.3°	favoriser l'aménagement d'un passage le plus rectiligne possible, libre d'obstacles, et utilisant des matériaux favorisant le passage fréquent de piétons	✓	Le projet prévoit l'aménagement d'un lien public (pavé et éclairé?) vers le parc de la Savane.	
	art.22, par.4°	favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.	✓	Le plan de gestion des déchets prévoit l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire et de manutention des conteneurs pour les jours de collecte. L'intégration de cette aire pavée n'est pas démontrée sur les plans (implantation et paysage).	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-115).	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le projet met de l'avant une architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques du terrain et de sa situation particulière dans un secteur en transformation.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	✓	Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-115); ces impacts sont jugés acceptables en regard de la densité privilégiée dans le secteur du Triangle.	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	✓	La configuration des accès a déjà fait l'objet d'une évaluation du comité dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-115); le projet révisé comprend le recouvrement d'une portion de la rampe d'accès au stationnement.	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	✓	Le projet prévoit notamment l'aménagement d'un lien piéton vers le parc de la Savane.	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓	Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115); il permet d'assurer une présence forte sur le parc de la Savane et de structurer un nouveau lien piétonnier traversant le site d'est en ouest.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	✓	Les principaux accès au bâtiment sont conçus suivant les règles d'accessibilité universelle.	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	✓	Fournir les détails nécessaires pour juger de la qualité de l'aménagement du sentier public conduisant au parc de la Savane (matériaux, délimitation spatiale, éclairage).	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition satisfait aux objectifs énoncés aux articles 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet aux conditions énoncées ci-après:					
			✓	Démontrer la qualité d'intégration et la fonctionnalité de l'aire d'entreposage temporaire des déchets en bordure de la voie publique; fournir les détails requis pour juger de la qualité de l'aménagement du sentier public conduisant au parc de la Savane (matériaux, délimitation spatiale, éclairage, etc.).	



- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115);
- Considérant que le projet révisé est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriées au contexte;
- Considérant que le projet permet d'assurer une présence forte sur le parc de la Savane et de structurer un nouveau lien piétonnier traversant le site;
- Considérant que la proposition développée à cette étape renforce la cohérence du parti architectural présenté lors de l'adoption du projet particulier;
- Considérant que la qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble;
- Considérant que les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantageusement parti de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment;
- Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit la plantation de 6 nouveaux arbres en pleine terre.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition satisfait aux objectifs énoncés aux articles 21, 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Démontrer la qualité d'intégration et la fonctionnalité de l'aire d'entreposage temporaire des déchets en bordure de la voie publique;
- Fournir les détails requis pour évaluer la qualité de l'aménagement du sentier public conduisant au parc de la Savane (matériaux, délimitation spatiale, éclairage, etc.);



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 avril 2021

PIIA - 5026, avenue Iona  
Demande de permis #3002126974

# 01

## CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Remplacement du parement en partie haute\*;
- Agrandissement en cour arrière\*;
- Ajout d'un vestibule et modification d'une ouverture en façade
- Le remplacement des rampes et garde-corps par des composantes industrielles en aluminium.

(\* ) Travaux réputés conformes au règlement (non visés par la présente procédure d'autorisation).

# 02

## ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

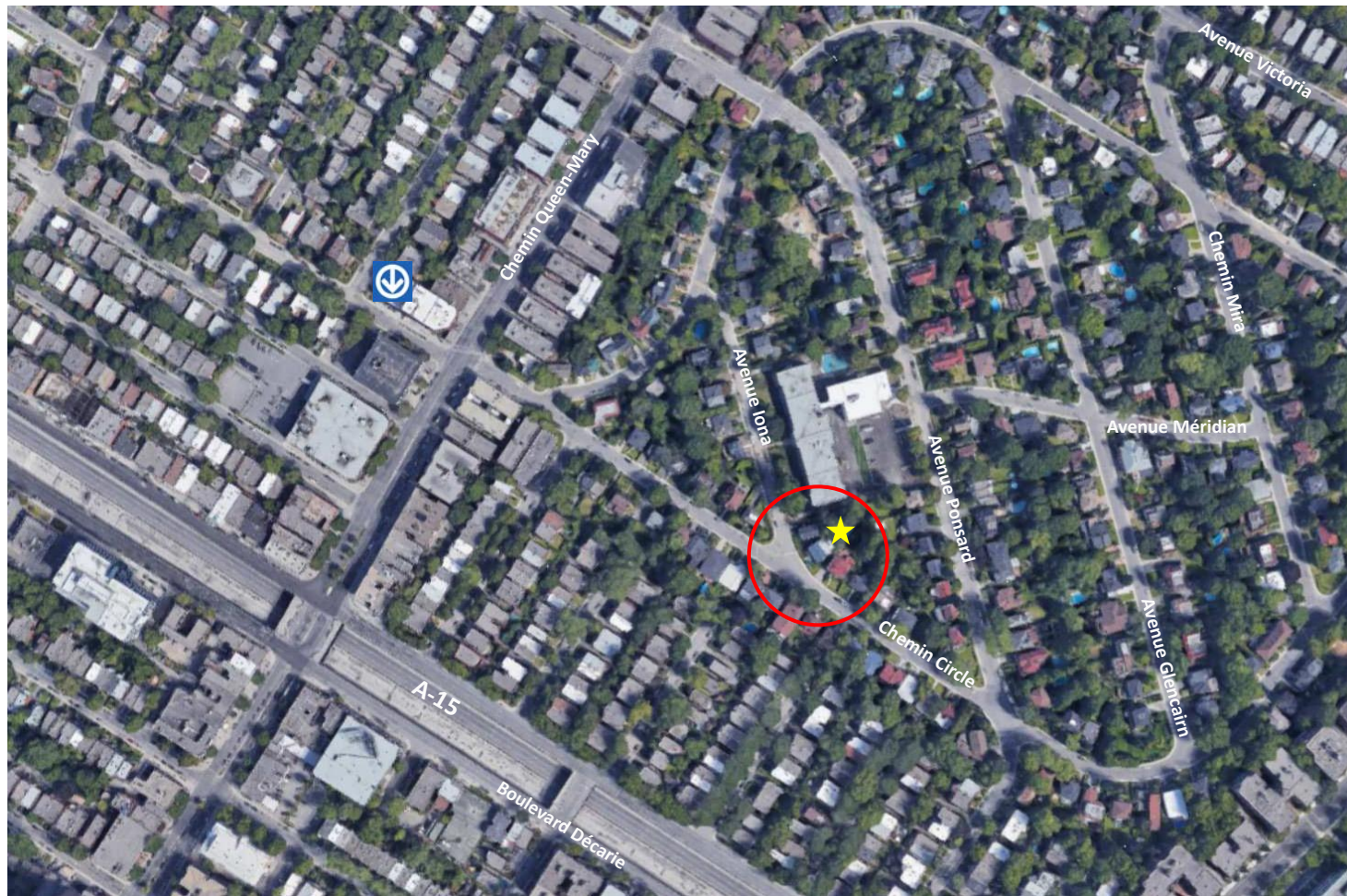
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106 du règlement d'urbanisme (01-276).

(\* ) Le projet déroge aux articles 91 et 105.1 du règlement d'urbanisme – voir critères applicables à la grille d'analyse (page 9).

# 03

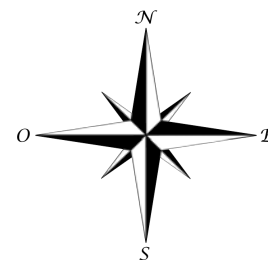
## RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Snowdon;
- Secteur *The Circle* (cité-jardin);
- Diversité des types et des styles;
- Faible densité; végétation importante;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Voisinage de l'école primaire Iona;
- Proximité du métro et des services.

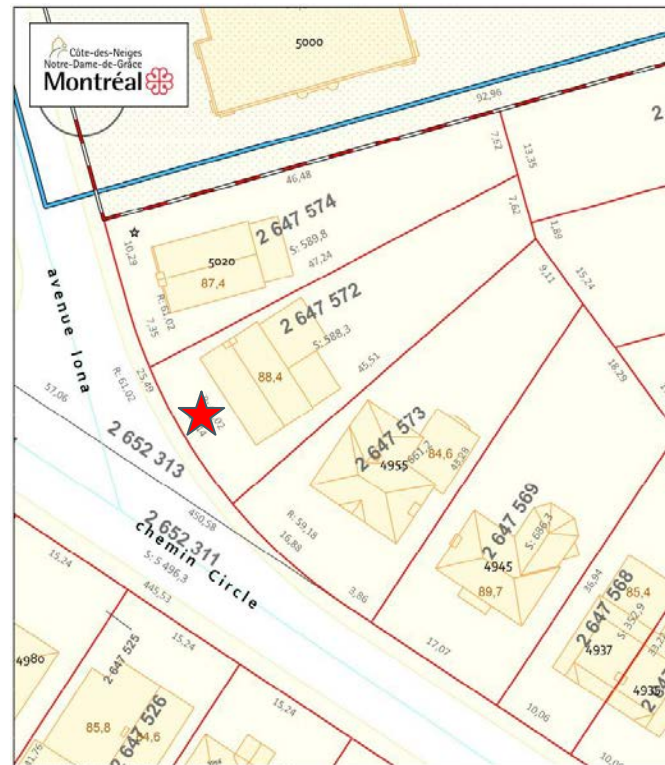
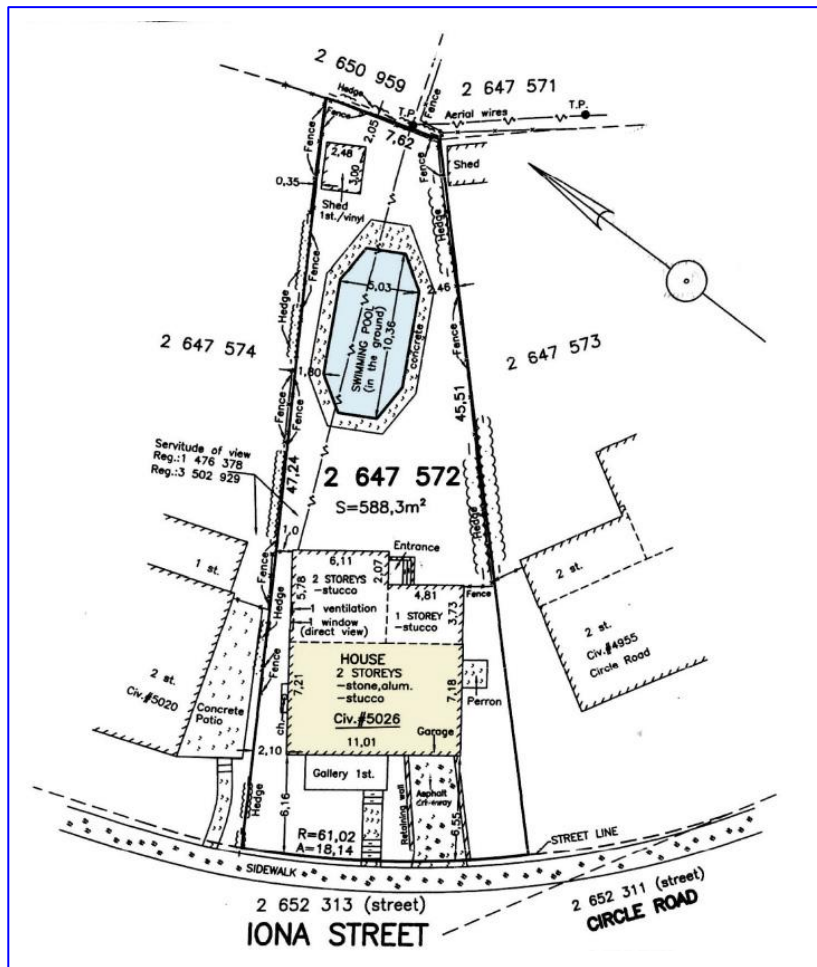
- Cottage isolé;
- Année de construction: **1941**
- Agrandissements successifs (1954 et 1960)







5026, avenue Iona



- Géométrie irrégulière;
- Cours profonds;
- Topographie accidentée (talus).



Élévation principale

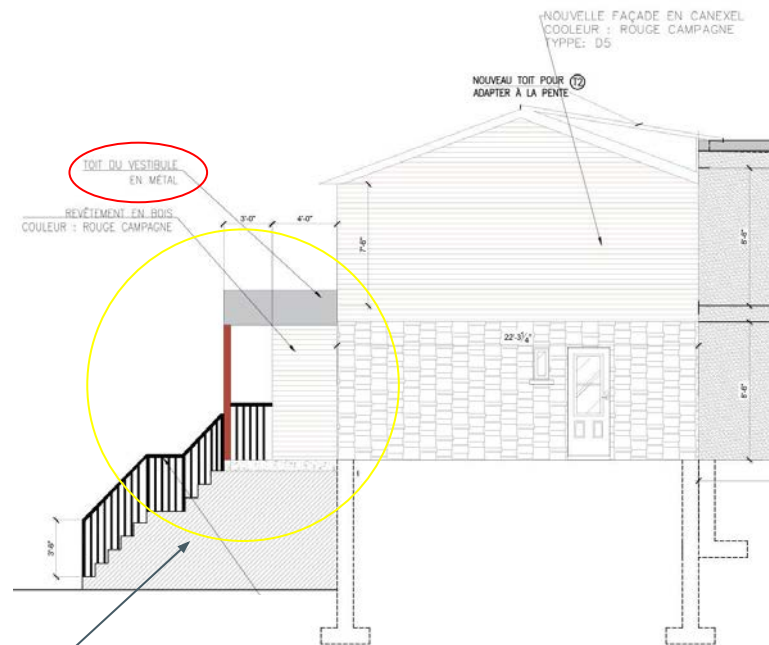


Nouveau vestibule en saillie  
 Revêtement en bois peint (Canoxel)





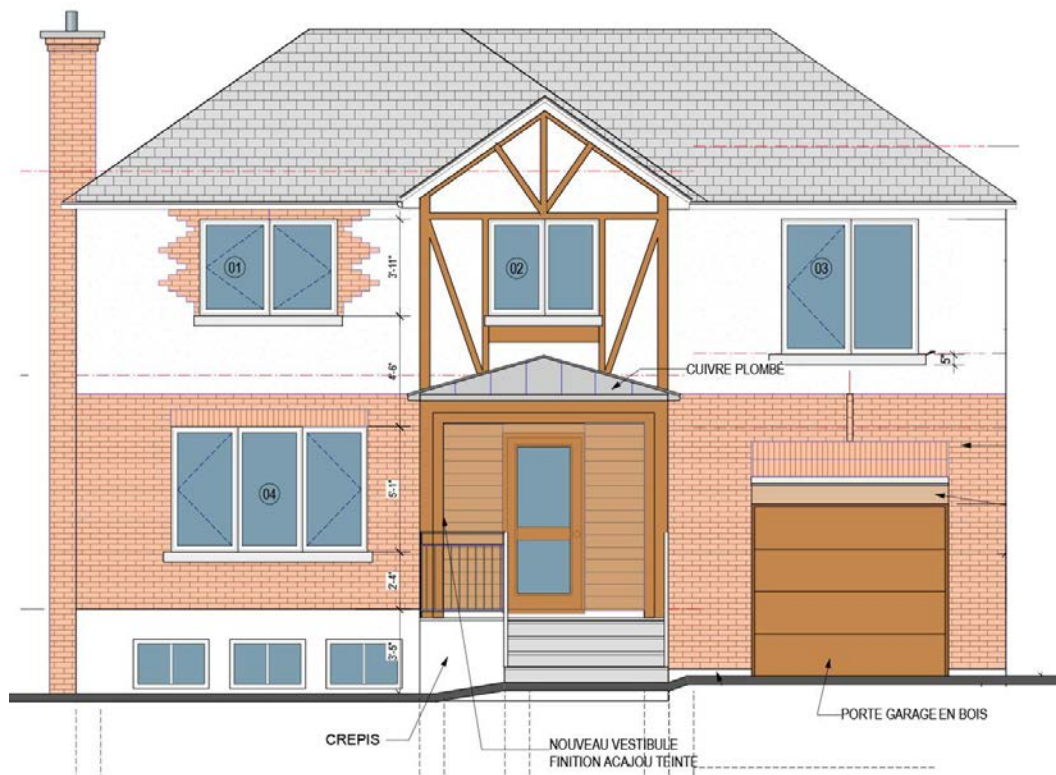
Perspective générale



Nouveaux porche couvert  
Rampes et garde-corps en aluminium







Agrandissement / transformation (projet approuvé par le CCU en 2013)



2126974		5026, avenue Iona		SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 105 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujéti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
					Cottage détaché - année de construction 1941 Agrandissements successifs en 1954 et 1960
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'intervention est jugée compatible avec le style et l'expression architecturale de l'immeuble.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet respecte les règles d'insertion (alignement) prescrites au zonage.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet est cohérent avec la composition d'origine et renforce la symétrie de la façade.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet représente une opportunité manquée d'enrichir le patrimoine architectural du secteur mais participe néanmoins à une certaine évolution du cadre bâti.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A		
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A		
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et s'inspire directement d'une transformation autorisée par le CCU en 2013 sur une résidence voisine (4956, chemin Circle).	
<b>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.</b>					
			☑	Suggestion: exiger des nouvelles rampes et garde-corps en métaux ouvrés réalisés sur mesure (aluminium soudé ou fer forgé)	

- Considérant que l'intervention est jugée compatible avec le style du bâtiment;
- Considérant que le volume ajouté est cohérent avec la composition d'origine et renforce la symétrie de la façade;
- Considérant que le traitement du porche est en accord avec la valeur de l'immeuble et s'inspire d'une transformation autorisée par le CCU en 2013 sur une résidence voisine (4956, chemin Circle);
- Considérant que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et participe à une certaine évolution du patrimoine 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.



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 14 avril 2021

**PIIA - Modifications à l'apparence  
4448, avenue Earncliffe  
Demande de permis #3002542034**



# 01

## CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La reconfiguration partielle des aires d'habitation du logement situé à l'étage;
- La modification d'une ouverture existante sur la façade latérale.

# 02

## ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (B);

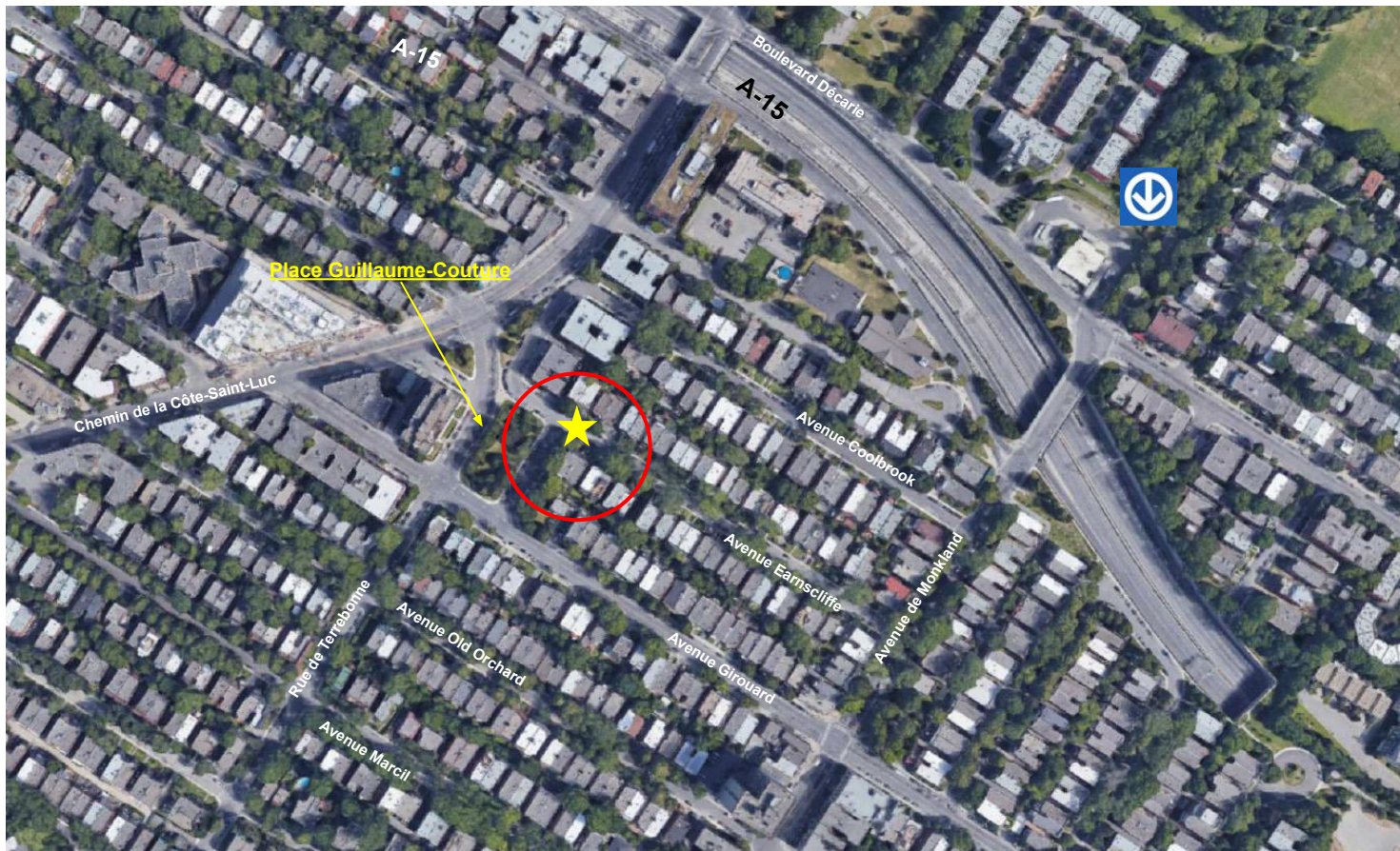
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106\* du règlement d'urbanisme (01-276).

(\* ) La proposition déroge aux dispositions prévues à l'article 105 lequel autorise le remplacement d'une porte ou d'une fenêtre, en autant que les dimensions de l'ouverture soient conservées.

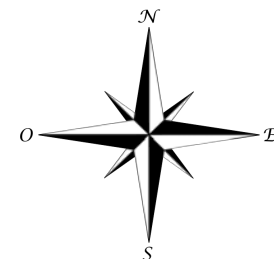
# 03

## RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
  - Secteur résidentiel de densité moyenne;
  - Proximité du métro;
  - Continuité du front bâti;
  - Unité des types et des styles.
- 
- Duplex en copropriété jumelé;
  - Situation d'angle - face au parc;
  - Année de construction: **1921**







Élévation principale  
(avenue Earnscliffe)



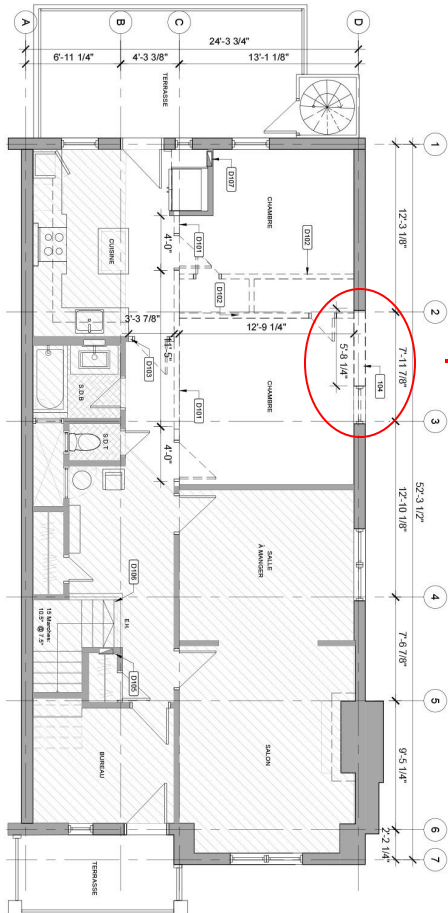


Façade latérale  
(place Guillaume-Couture)

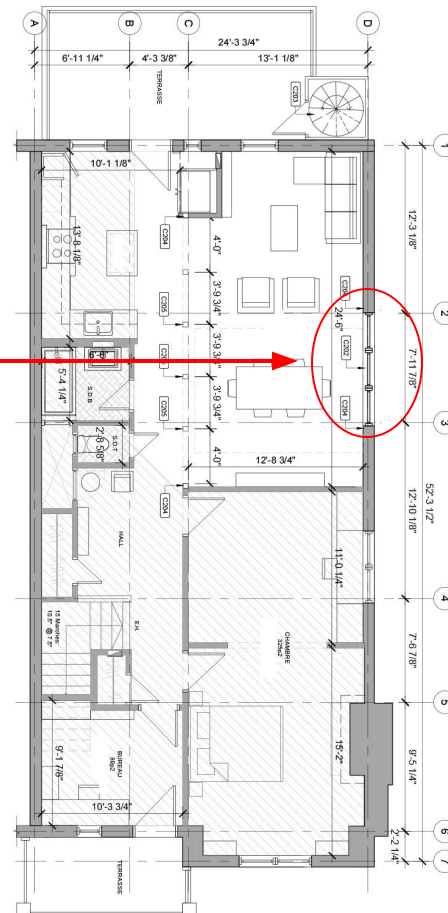


Perspective sur le parc

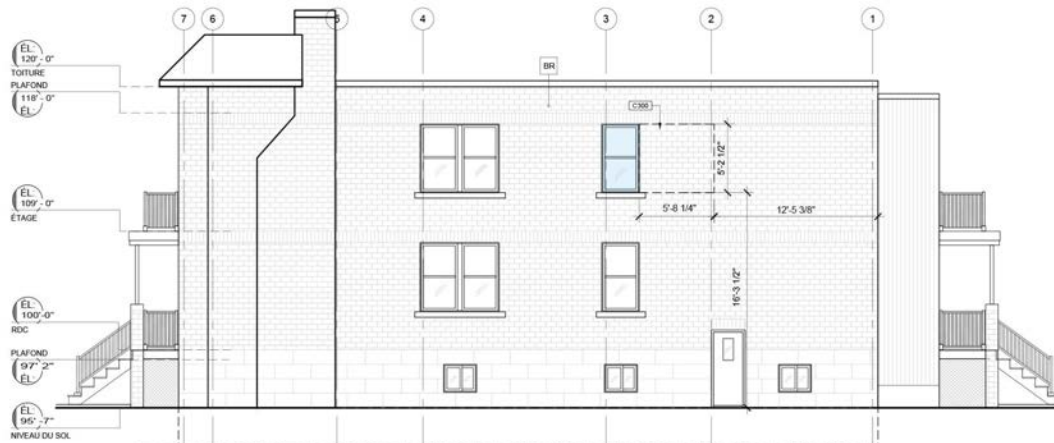




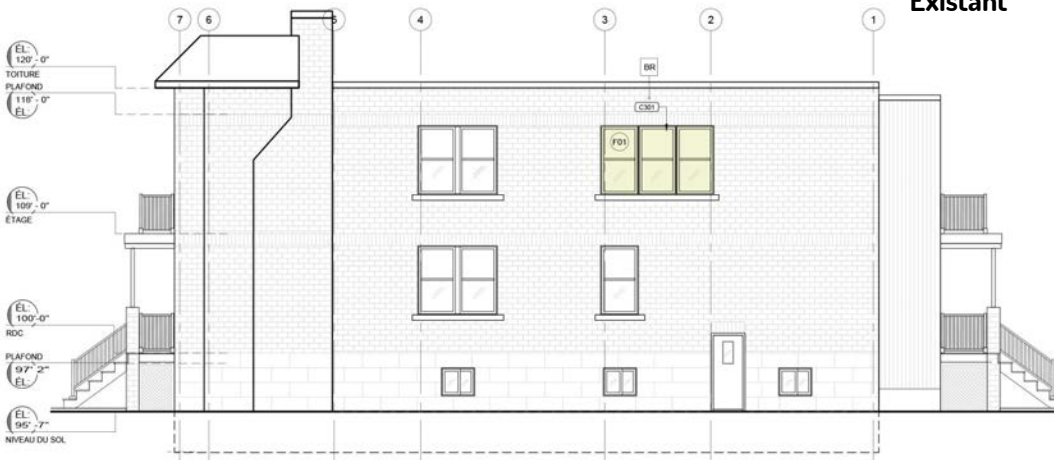
Plan de l'étage  
Existant/ démolition




Plan de l'étage  
Réaménagement proposé



Existant



Projeté

Qté	Modèle	Description
2		<p><b>ITEM 1</b>                      DIMENSION DE CADRE [L X H]: 32 1/4" X 59 3/4"                      Profondeur: 8 1/4"                      (souf. int: 3 3/4" cadre: 4 1/2")</p> <p><b>Verdun, Fenêtres pvc, Guillotine, Cadre 4-1/2 (simple), TPVC412), 1 lumière</b>                      Volets divisés également                      Ouvertures : Guillotine simple</p> <p>Soufflage recouvert pvc                      Couleur extérieure: Blanc                      Couleur intérieure: Blanc                      Verre énergétique (Low-E + argon)                      Carrelage georgien blanc 5/8" [2:régulier(3 x 3)]                      Demi moustiquaire                      Installé par le client - Vérifiez les mesures,                      Aucune finition intérieure</p>



- 1: Prévoir linteau en acier / conserver appareillage existant;
- 2: Trois nouvelles fenêtres à guillotine en PVC (tel qu'existant);
- 3: Nouvelle allège en pierre (ou béton) tel que l'existant;
- 4: Prévoir ragréage de la maçonnerie autour de l'ouverture\*

(\* ) utiliser brique récupérée lors de la démolition.

2542034		4448, avenue Earnscliffe		SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujéti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
					Duplex jumelé - année de construction 1921.
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'intervention est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A		
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet est cohérent avec la composition de la façade existante et s'intègre adéquatement au secteur dans lequel il s'inscrit.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet favorise la qualité de l'éclairage des pièces de séjour aménagées à l'étage supérieur et participe à une certaine évolution du cadre bâti.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A		
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A		
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 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 discrète et qu'elle est cohérente avec la composition de la façade existante;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du secteur;
- Considérant que le projet favorise la qualité de l'éclairage du logement et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement au contexte et contribue à la mise en valeur du 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 (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.





attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 14 avril 2021

**PIIA - Modifications à l'apparence  
2426, avenue Brookfield  
Demande de permis #3002571754**

# 01

## CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'agrandissement de l'aire de plancher du logement existant;
- L'aménagement de l'espace disponible sous les combles de l'immeuble;
- La modification de certaines ouvertures en façade et du profil existant de la toiture;
- La démolition du pignon et l'ajout d'une lucarne.

# 02

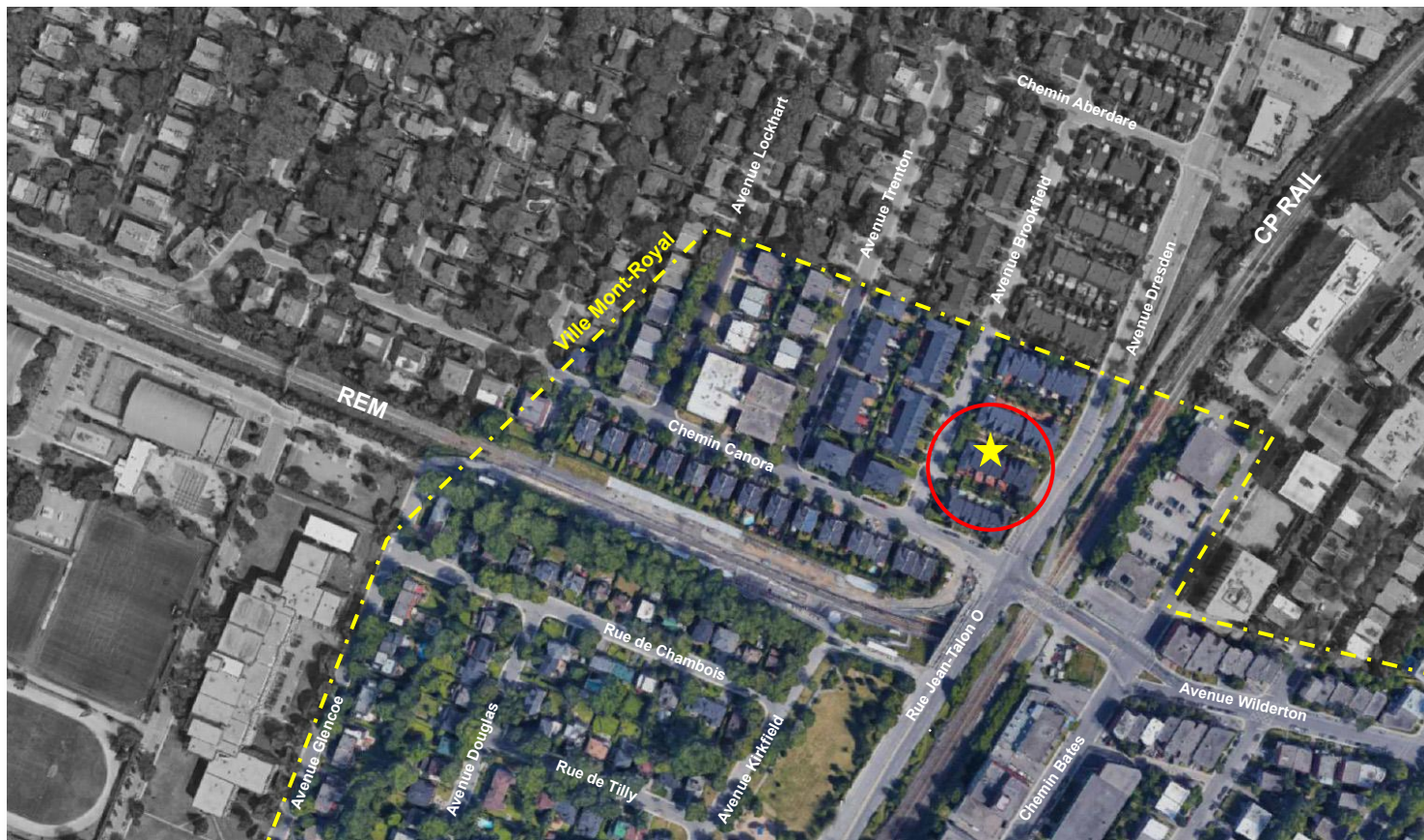
## ANALYSE

- Immeuble localisé en dehors de tout secteur significatif (Glenmount), adjacent à la limite de Ville Mont-Royal;
- Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 4 du règlement 99-257 adopté en vue d'encadrer la démolition et le redéveloppement immobilier du 'Square Mont-Royal'.

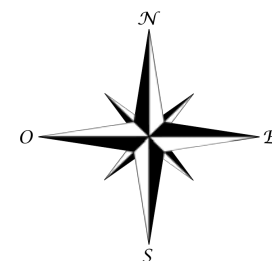
# 03

## RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Darlington (Glenmount);
- Limite de l'arrondissement et de VMR;
- Secteur résidentiel de densité moyenne;
- Développement 'Square Mont-Royal' PH19;
- Forte unité des types et des styles.
  
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **2000**







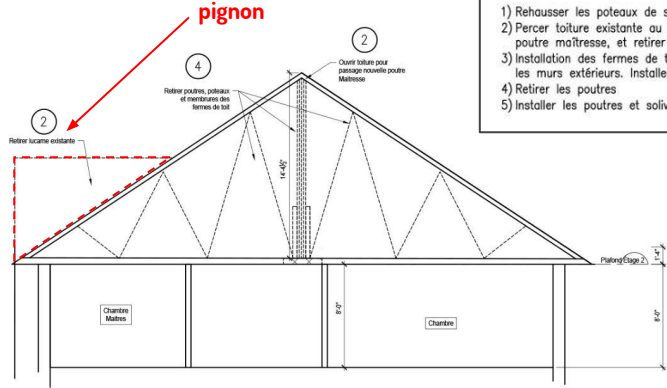


2426, avenue Brookfield

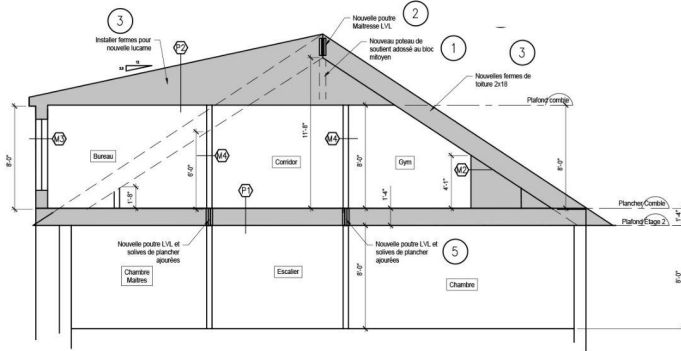
Perspective depuis la rue

### SÉQUENCE DE TRAVAUX PROPOSÉE POUR STRUCTURE DE TOIT :

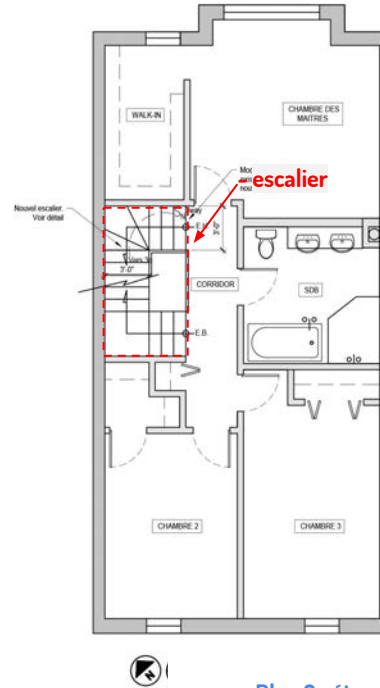
- 1) Rehausser les poteaux de soutiens latéraux vers le faite
- 2) Percer toiture existante au faite pour installation nouvelle poutre maîtresse, et retirer lucarne existante
- 3) Installation des fermes de toiture 2x18 entre le faite et les murs extérieurs. Installer fermes pour nouvelle lucarne.
- 4) Retirer les poutres
- 5) Installer les poutres et solives de planchers, 2x12 ajourées



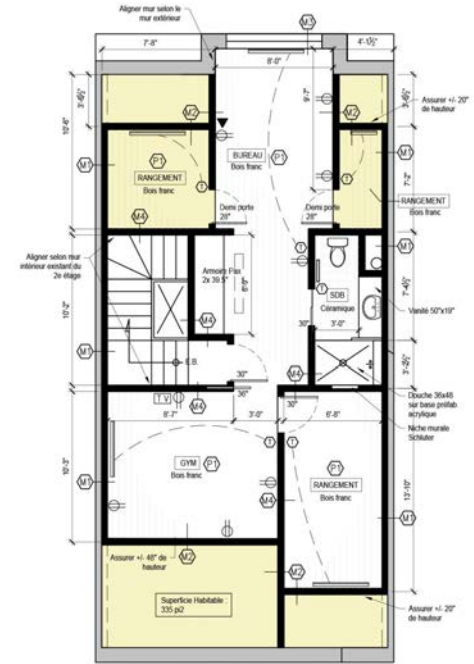
Coupe\_démolition



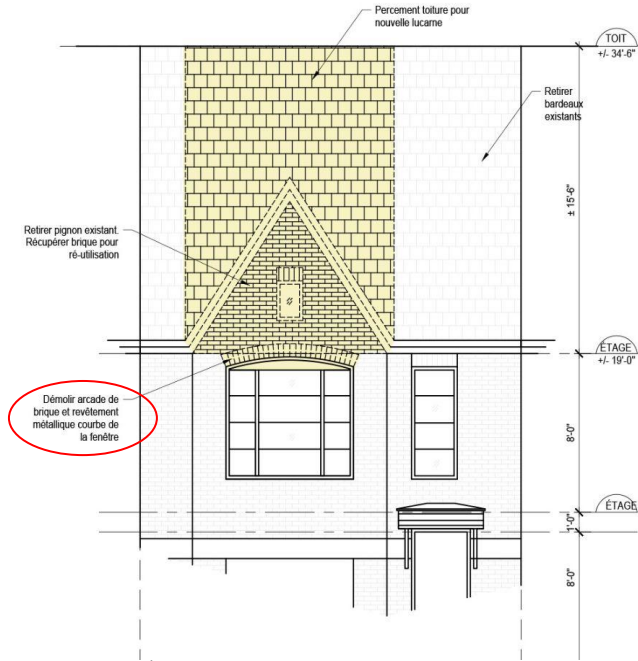
Coupe\_réaménagement



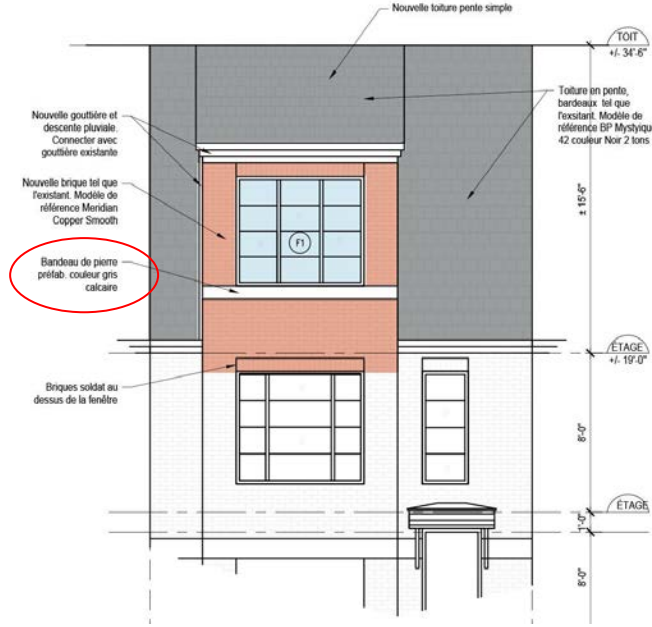
Plan 2e étage



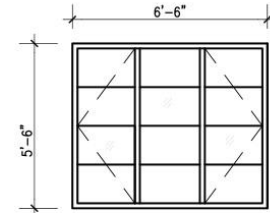
Plan 3e étage



Élévation\_démolition



Élévation\_réaménagement



F1 QUANTITE: 1x  
FACADE AVANT - 9"

FENÊTRE EN ALUMINIUM/PVC, À BATTANT GAUCHE ET DROIT 4" MAXIMUM, FIXE AU CENTRE, VERRE DOUBLE ISOLÉ (OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ).

COULEUR GRIS FONCÉ EXTÉRIEUR (TEL QUE L'EXISTANT), BLANC INTÉRIEUR



Brique Meridian Copper Smooth







2571754		2426, avenue Brookfield		Glenmount	Le projet est assujéti au titre VIII en vertu de l'article 4 du règlement 99-257.	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques		
99-257 article 4	3°	Les bâtiments des zones MV-1 et MV-2, identifiées au plan 3 de l'annexe B, doivent avoir un traitement architectural qui soit en continuité avec celui des bâtiments qui se trouvent de l'autre côté de la limite municipale.	<input checked="" type="checkbox"/>	Cottage jumelé - année de construction 2000. Le projet reprend les matériaux et une forme de lucarne que l'on retrouve sur certaines résidences du secteur.		
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 permet d'exploiter l'espace disponible sous les combles tout en conservant l'unité de style des maisons en rangées caractéristiques du secteur.		
668	2°	Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est cohérent avec la composition de la façade existante et s'intègre adéquatement au secteur dans lequel il s'inscrit.		
668	3°	Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A			
668	4°	Efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A			
668	5°	Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A			
668	6°	Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet reprend les caractéristiques de certaines unités modèles implantées sur le site et participe à une certaine évolution du cadre bâti.		
668, par. 7°	a)	Favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A			
668, par. 7°	b)	Favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A			
668, par. 7°	c)	Planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A			
668, par. 7°	d)	Dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur.		
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux objectifs énoncés à l'article 4 du règlement 99-257 ainsi qu'à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.						
			<input checked="" type="checkbox"/>			

- Considérant que le projet permet d'exploiter l'espace disponible sous les combles et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que le projet est cohérent avec le style et la composition de la façade existante;
- Considérant que l'intervention reprend la forme d'une lucarne commune à certaines maisons en rangée typiques du secteur;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et s'intègre adéquatement au contexte;
- Considérant que la propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux objectifs énoncés à l'article 4 du règlement 99-257 ainsi qu'à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 14 avril 2021

**PIIA - Modifications à l'apparence  
6333, boulevard Décarie  
Demande de permis #3002619994**

# 01

## CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection complète du parement et de la fenestration en façade;
- La modification d'une ouverture au rez-de-chaussée.

# 02

## ANALYSE

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

Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 7 du règlement de projet particulier (PP-69) et de l'article 88\* du règlement d'urbanisme (01-276).

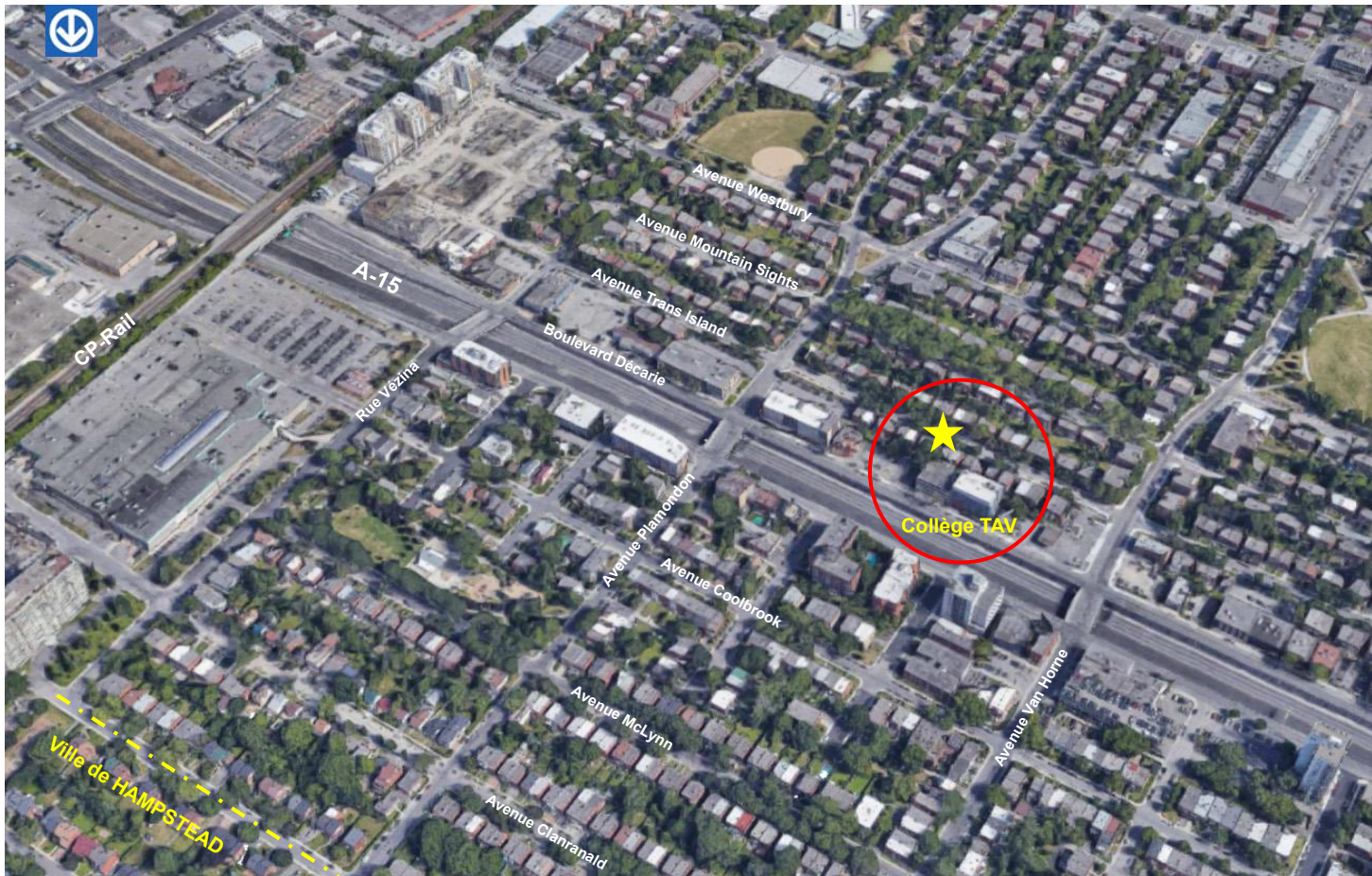
(\* ) La proposition déroge au pourcentage minimum de maçonnerie prévu dans les normes indiquées à l'article 81.

# 03

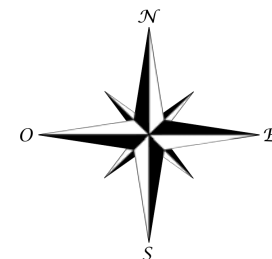
## RECOMMANDATION

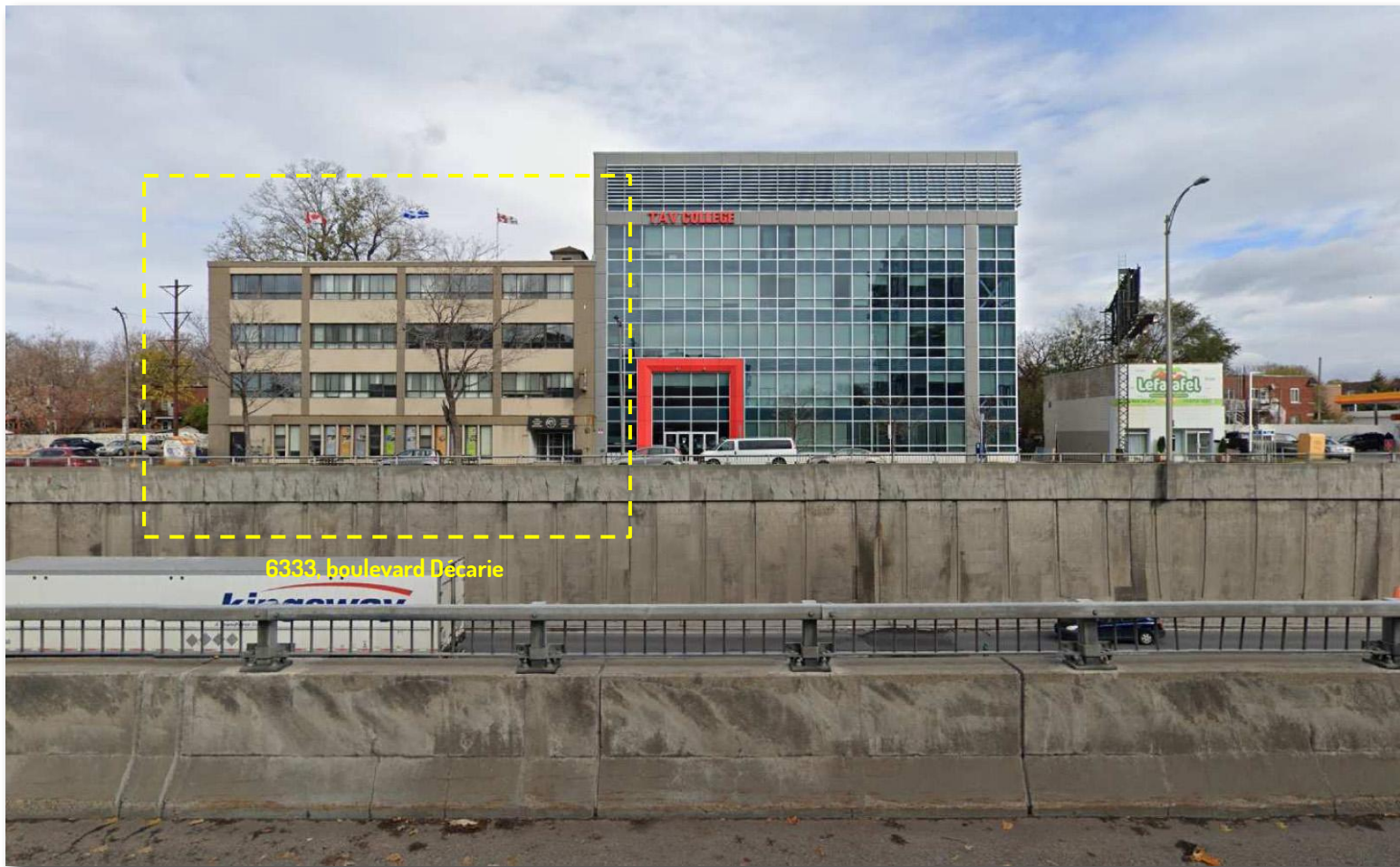
La DAUSE est favorable sous certaines conditions.





- District de Snowdon;
- Secteur en voie de requalification;
- Proximité des voies rapides;
- Cadre bâti déstructuré;
- Incohérence des gabarits et des usages;
- Environnement minéralisé.
  
- Collège TAV (fondé en 1989);
- Institution d'enseignement;
- Immeuble à bureaux construit en 1953.





6333 boulevard Décarie

Lincoway

Lefafel

YAV COLLEGE





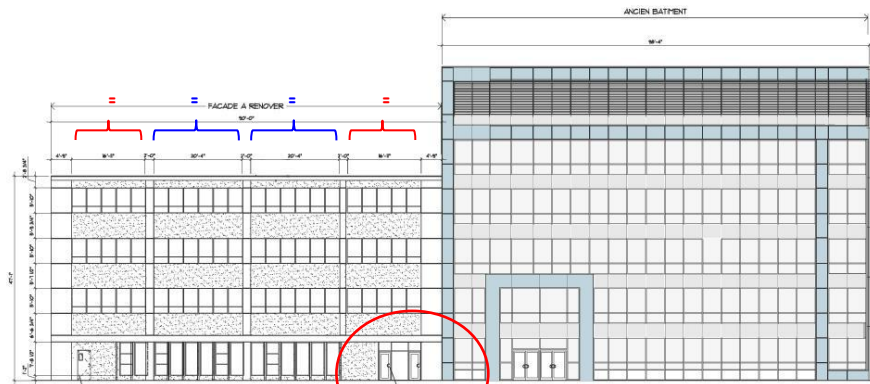
Enduit de stuc acrylique recouvrant l'ensemble des caractéristiques d'origine de la façade

Compteurs et ligne de gaz à relocaliser

Parement en brique d'argile  
(conservé sur mur latéral)

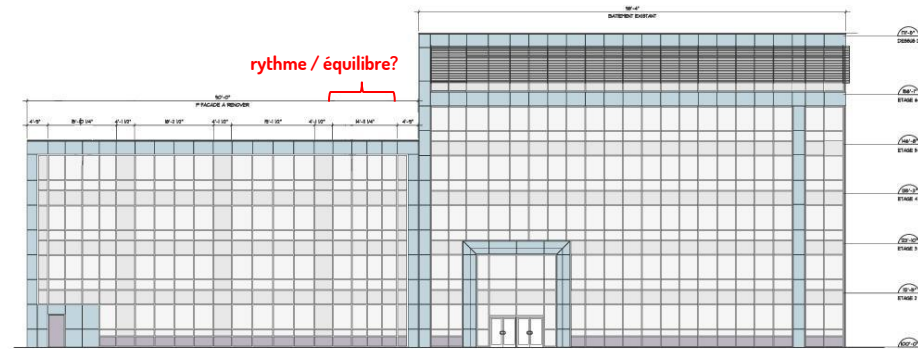


Élévation principale

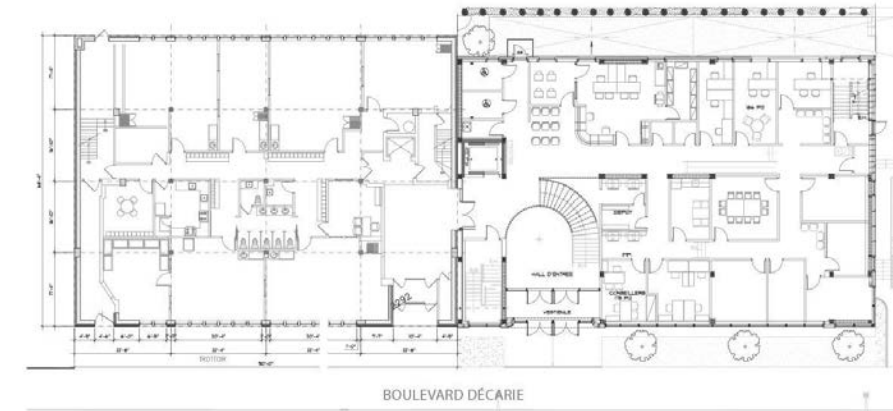


ouverture à condamner

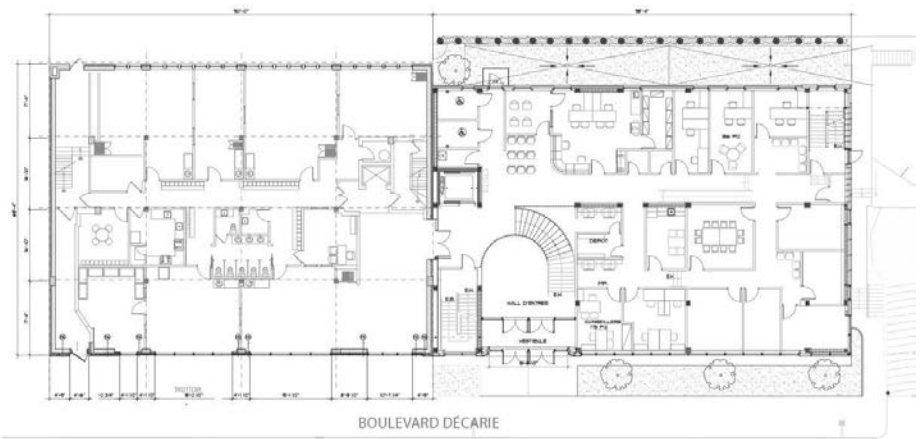
Élévation existante



Élévation proposée



RDC existant



Réaménagement proposé





Perspective générale sur le boulevard Décarie



## MUR RIDEAU

- SÉRIE 3400 A&D PROVOST  
FINI ANDOISÉ NATUREL # 510



## PANNEAU METALLIQUE

- PANNEAU D'ALUMINIUM PS 200 STANDARD DE  
PANFAB, FINI PEINT URETHANE ACRYLIQUE,  
COULEUR ALPHA CENTAURI

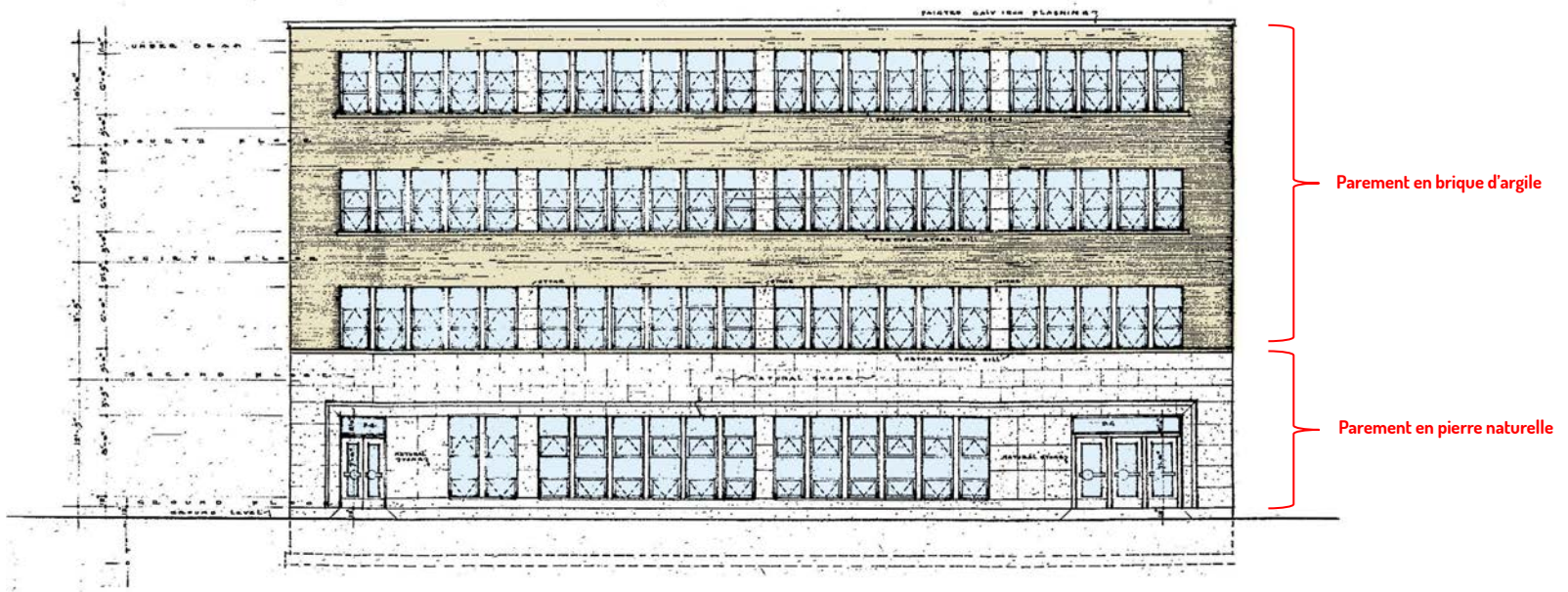
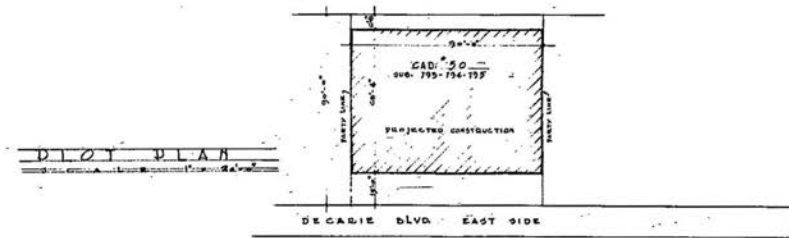


## VITRAGE

- VERRE 6MM CLAIR+ LOW-E 240 AVEC ARGON  
- VERRE 6-MM CLAIR  
- THERMO-SPAN SMF-1/BK (#4)

## Matériaux de revêtement





Élévation originale

2619994		6333, boul. Décarie Collège TAV		Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 7 du Projet particulier (PP-69). Dérogation au pourcentage minimal de maçonnerie en façade prescrit à l'article 81 du règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Édifice à bureaux (4 étages) - construction 1953	
PP-69 art.7	1°	l'expression architecturale d'un agrandissement ou d'une transformation et l'utilisation des détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations, de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le proposition contribue à renforcer l'unité de style avec le bâtiment voisin et la connexion entre les différents pavillons du collège.	
	2°	un agrandissement ou une transformation 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 à y être compatible;	<input checked="" type="checkbox"/>	La modification proposée du traitement de la façade est compatible avec l'architecture du bâtiment existant.	
88	1°	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux de rénovation proposés tendent à améliorer l'apparence actuelle du bâtiment et favorisent son intégration au contexte.	
88	2°	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	N/A	La solution ici élaborée vise à améliorer la performance de l'enveloppe et à appareiller le traitement architectural à celui employé pour l'agrandissement voisin (6305, boul. Décarie).	
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 ne démontre pas de sensibilité particulière à l'égard du patrimoine architectural ou du développement durable.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	La qualité des matériaux de revêtement ainsi que l'agencement des couleurs contribuent à l'intégration du projet dans l'ensemble.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet participe à renforcer l'unité entre les différentes phases de développement du collège. Ce parti contribue à rehausser la définition du cadre bâti sur ce tronçon du boulevard Décarie.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A		
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A		
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 88 et 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 7 du PP-69, et formule un avis favorable au projet.					
			<input checked="" type="checkbox"/>		

- Considérant que les travaux proposés tendent à améliorer l'apparence actuelle de l'immeuble et favorisent son intégration au contexte;
- Considérant que les différentes transformations proposées sont compatibles avec la fonction et l'architecture du bâtiment existant;
- Considérant que le projet contribue à renforcer l'unité de l'ensemble et la connexion entre les différents pavillons du collège;
- Considérant que la propriété est située en dehors de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique d'intérêt;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux dispositions prévues à l'article 7 du PP-69 ainsi qu'aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Réévaluer le rythme proposé de la fenestration en façade;
- Soumettre l'ensemble des coupes et détails techniques de l'enveloppe en vue de l'approbation des plans.





attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 14 avril 2021

**PIIA - Modifications à l'apparence  
5021, avenue Notre-Dame-de-Grâce**

**Collège Villa-Maria (Maison de la montagne)  
Demande de permis #3002624034**

# 01

## CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Le réaménagement complet des aires de plancher pour la création de six (6) salles de classe sur 3 niveaux;
- La mise aux normes des systèmes électromécaniques et de protection incendie;
- La modification de certaines ouvertures existantes et l'installation d'un escalier extérieur d'issue.

# 02

## ANALYSE

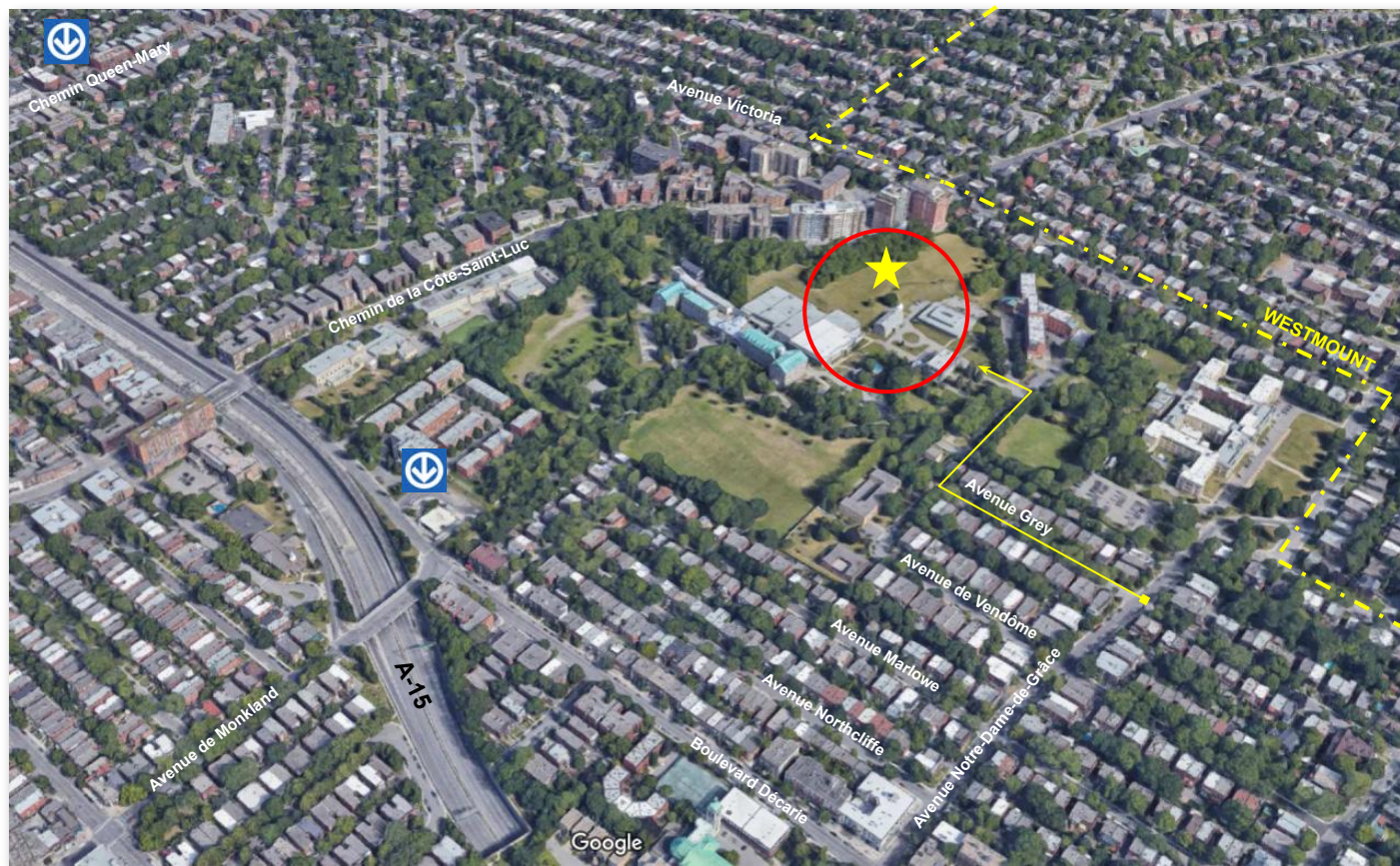
Bâtiment faisant partie d'un ensemble désigné comme 'Grande propriété à caractère institutionnel' (GPCI);  
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 - par. 2<sup>o</sup> du règlement d'urbanisme (01-276).

(\*). L'immeuble étant situé dans l'aire de protection de la maison J. Monk (bien patrimonial classé), les travaux font également l'objet d'une demande d'autorisation en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

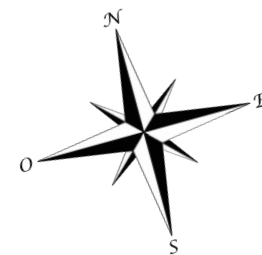
# 03

## RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Grande propriété à caractère institutionnel;
- Domaine 'Monklands' (1795-1803);
- Site désigné comme 'Lieu historique du Canada';
- Ensemble paysager remarquable;
- Maison d'enseignement fondée en 1854;
- Proximité du métro.
- Maison de la montagne (ancienne grange);
- Transformation majeure en 2005.





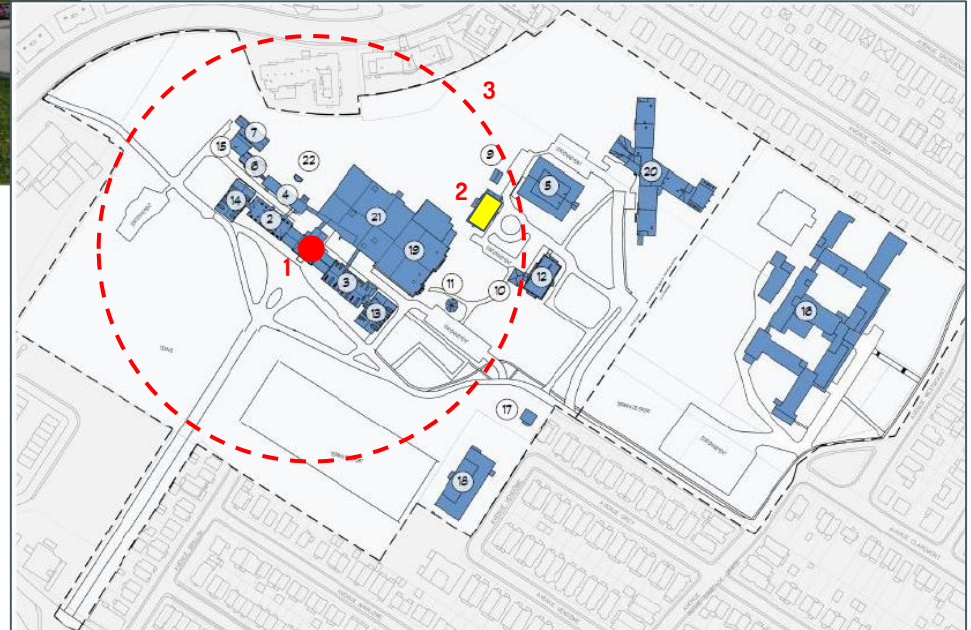


Élévation principale

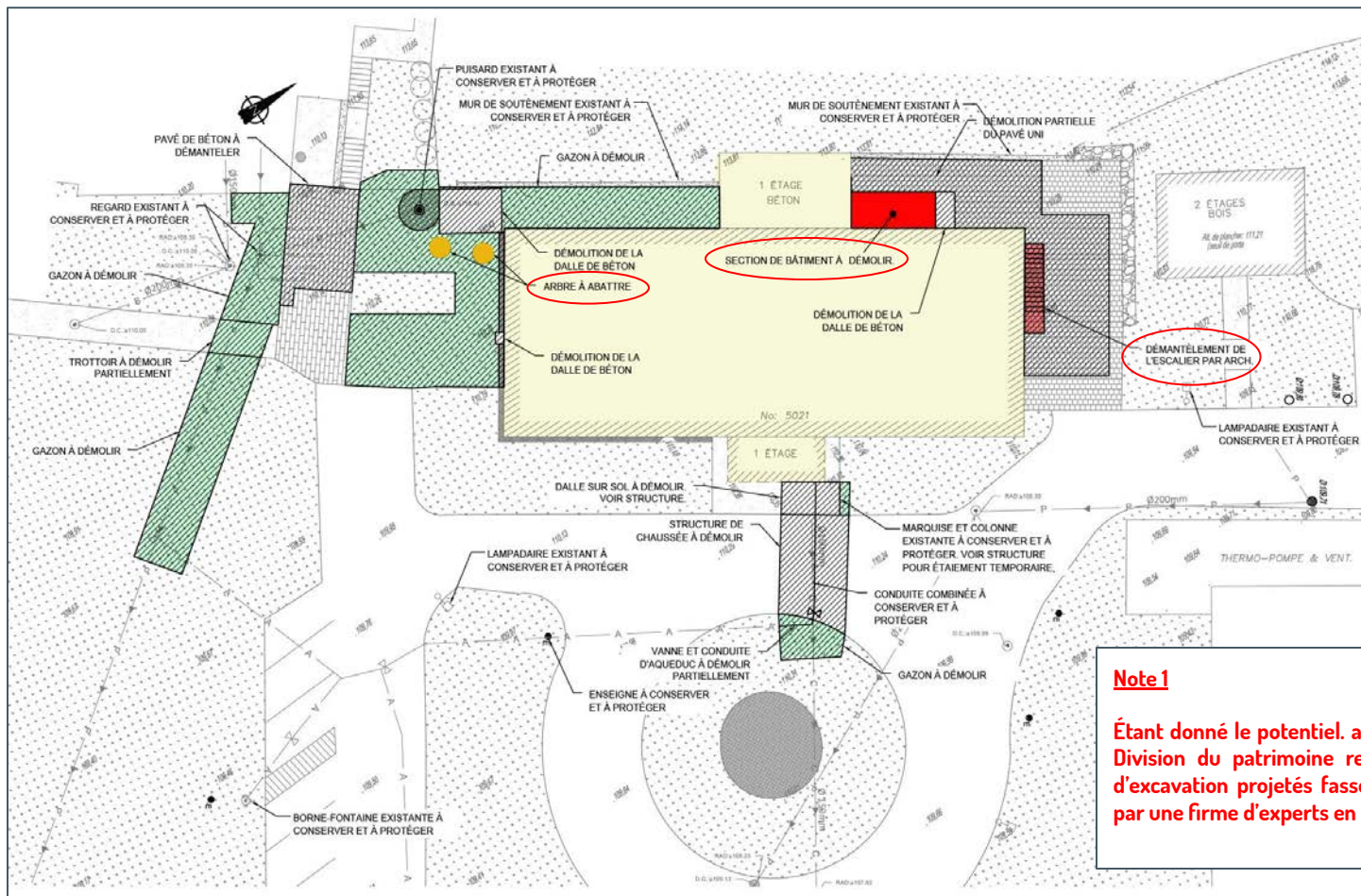


Élévation latérale (ouest)

- 1: Résidence James Monk (1804) - Patrimoine Canada 1951
- 2: Maison de la montagne (ancienne grange)
- 3: Aire de protection de la maison J, Monk - MCCQ (1978)







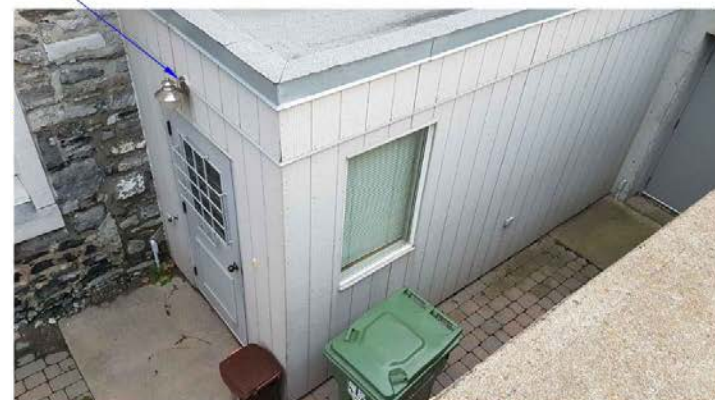
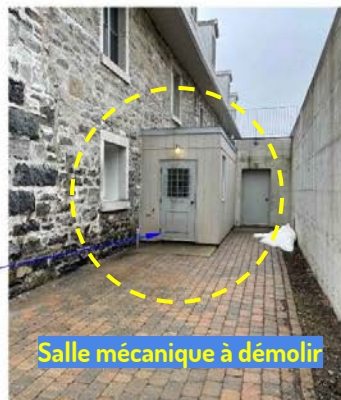
**Note 1**  
 Étant donné le potentiel archéologique élevé du site, la Division du patrimoine recommande que les travaux d'excavation projetés fassent l'objet d'un encadrement par une firme d'experts en archéologie.



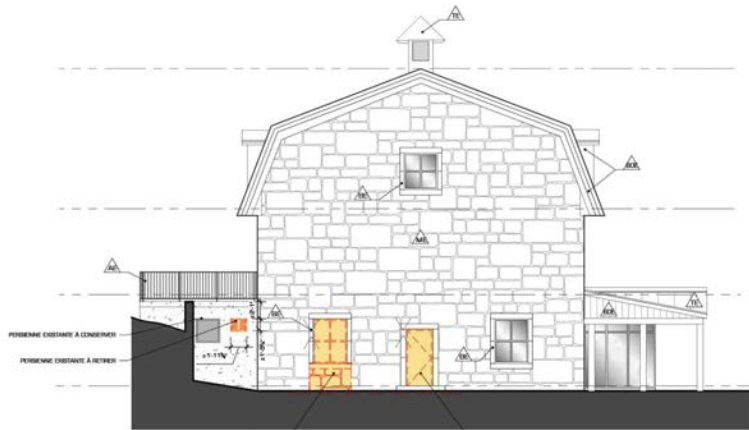
Composantes analogues présentes sur le site



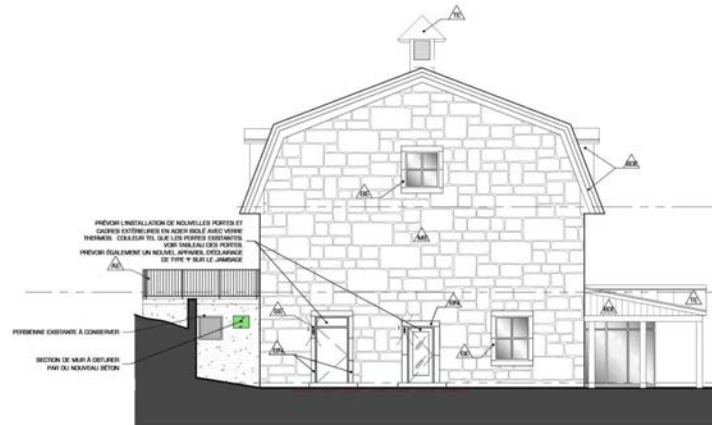
Escalier à démolir



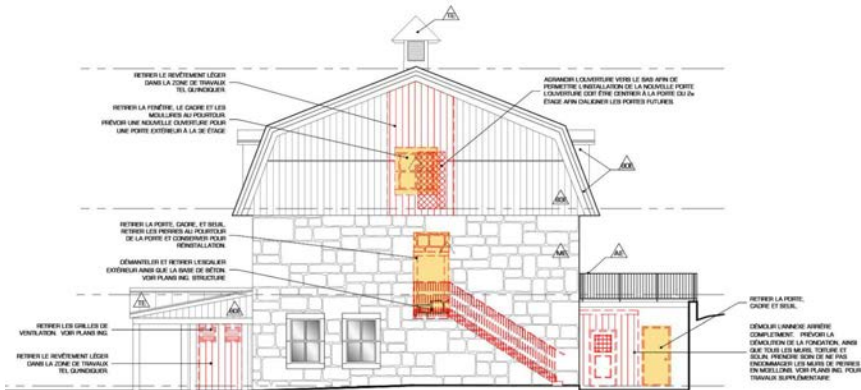




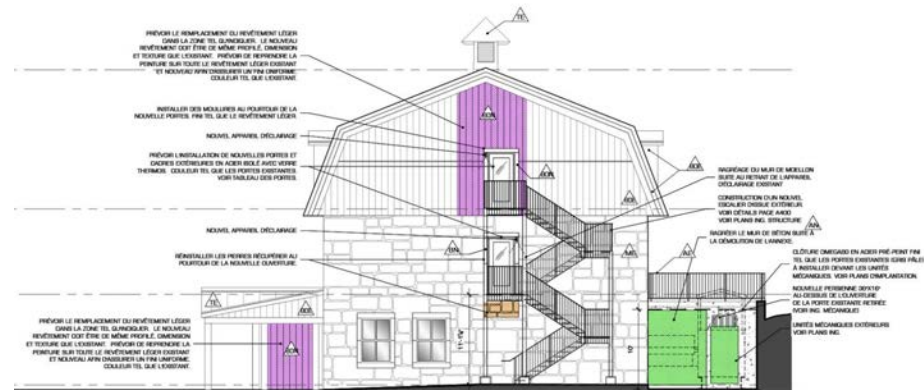
Élévation ouest  
Existant/ démolition



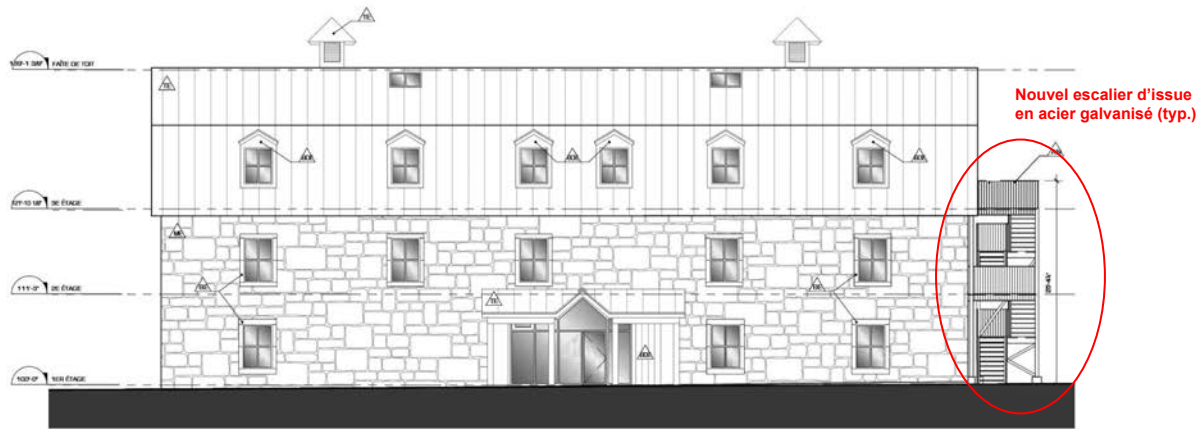
Élévation ouest  
Réaménagement



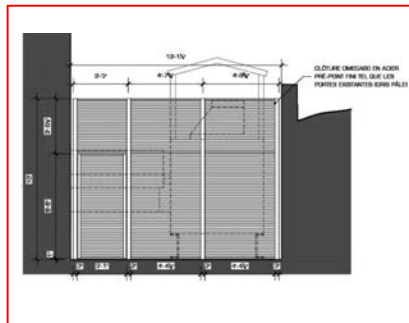
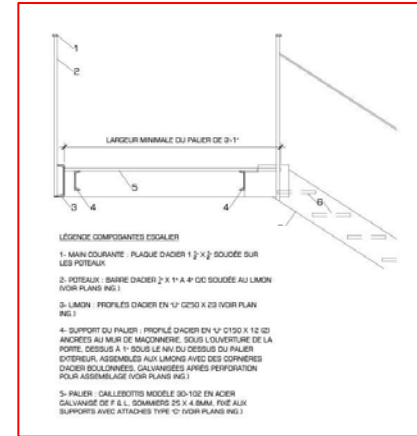
Élévation est  
Existant/ démolition



Élévation est  
Réaménagement



Élévation principale  
Réaménagement

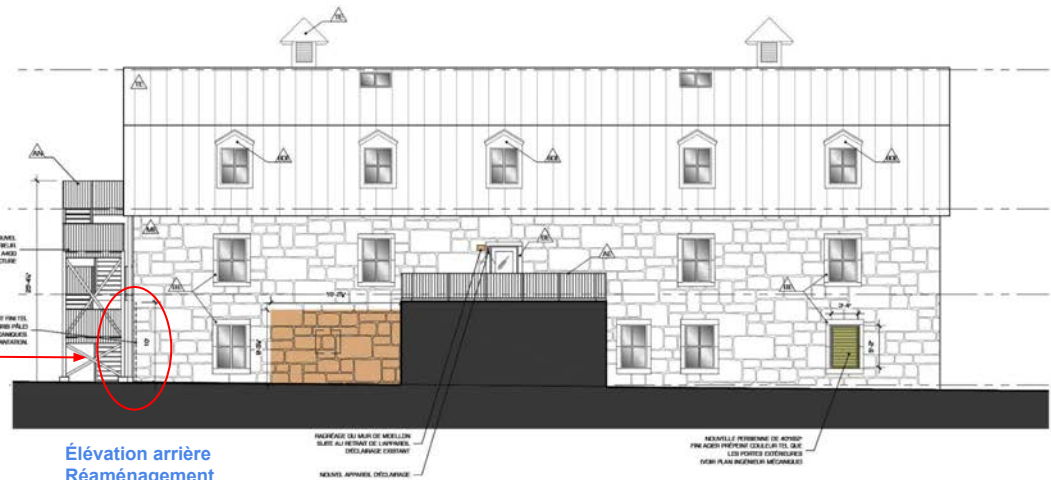


Nouvelle clôture en acier prépeint  
Modèle 80 par Omega

TRAVAIL DE DÉMONTAGE:  
PRÉVOIR LE DÉMONTAGE DU MUR EN PIERRE DE MAÇONNERIE SUR UNE SURFACE DE 200 PIEDS CARRÉS SUR LA DÉMOLITION DE L'ANNÉE.

DÉSTRUCTION DU NIVEAU ESCALIER (SERVO CÂTELLER) VOIR DÉTAILS FINIS (SERVO VOIR PLANS ING. STRUCTURE)

CLÔTURE ENMAGASIN EN ACIER PRÉ-PEINT FINITEL QUE LES PORTES EXTÉRIEURES (SERVO PÂLE) À INSTALLER APRÈS LES UNITÉS MÉCANIQUES. VOIR PLANS DIMENSIONNEMENT.



Élévation arrière  
Réaménagement



2624034		5021, avenue Notre-Dame-de-Grâce (Collège Villa-Maria)		GPCI	Modification de certaines ouvertures et installation d'un escalier extérieur d'issue; travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 118.1, par. 2°.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
					Maison de la Montagne - Ancienne grange transformée en 2005
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	✓		Les transformations proposées sont en accord avec la fonction et la valeur patrimoniale associées à l'immeuble.
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 le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, etc.	✓		Les nouvelles composantes architecturales et fonctionnelles reprennent la facture matérielle d'éléments présents sur le site (escaliers extérieurs en acier galvanisé à chaud).
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;	✓		Les interventions projetées n'altèrent pas significativement ni le caractère ni l'expression du bâtiment. La grange a été profondément transformée en 2005 et ne possède plus aujourd'hui qu'une très faible valeur d'authenticité.
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;	✓		La qualité des matériaux et composantes architecturales proposés est jugée appropriée au contexte et en accord avec la valeur du bâtiment.
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, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	✓		Les travaux visés par la présente autorisation ont un impact limité sur le caractère d'ensemble de la propriété. En raison du potentiel archéologique du site, les excavations pourraient faire l'objet de conditions particulières imposées par l'instance chargée de délivrer le certificat d'autorisation requis en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).
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		
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. 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;	✓		Le projet est conçu avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine et contribue à améliorer la sécurité incendie de la propriété.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓		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;	✓		Le projet contribue à assurer la pérennité du bâti et au maintien d'un certain patrimoine architectural.
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	✓		Le bâtiment est localisé dans l'aire de protection de la maison James Monk (immeuble significatif désigné comme bien patrimonial classé); les travaux projetés sont appropriés au contexte. Le projet a fait l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine (VdM); dossier en attente de la délivrance d'une autorisation requise en vertu de la LPC.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que es travaux visés sont conformes aux articles 113, 118.1, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.					
			✓		

- Considérant que la grange a été profondément transformée en 2005 et ne possède plus qu'une très faible valeur d'authenticité;
- Considérant que les nouvelles composantes architecturales et fonctionnelles reprennent la facture matérielle d'éléments présents sur le site (escaliers extérieurs en acier galvanisé à chaud);
- Considérant que les travaux visés n'altèrent pas sensiblement l'expression du bâtiment et n'ont pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion;
- Considérant que les transformations proposées sont en accord avec la fonction et la valeur patrimoniale associées à l'immeuble;
- Considérant que le projet a fait l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine (VdM) et demeure à ce jour en instance de la délivrance d'une autorisation requise en vertu de la LPC.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par. 2<sup>o</sup> et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

14 avril 2021

PIIA - 4553, rue Michel-Bibaud  
Demande de permis #3002686454

# 01

## CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Le remplacement de l'ensemble de la fenestration d'origine en conservant la dimension des ouvertures;
- Les nouvelles composantes architecturales reprennent l'apparence et les proportions des éléments remplacés;
- La demande fait suite à la demande #3002224554 présentée au CCU le 20 janvier 2021.

# 02

## ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif (site patrimonial déclaré du Mont-Royal)\*;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 118.1, par. 2°:

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

# 03

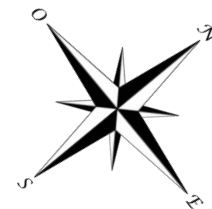
## RECOMMANDATION

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







4553, rue Michel-Bibaud

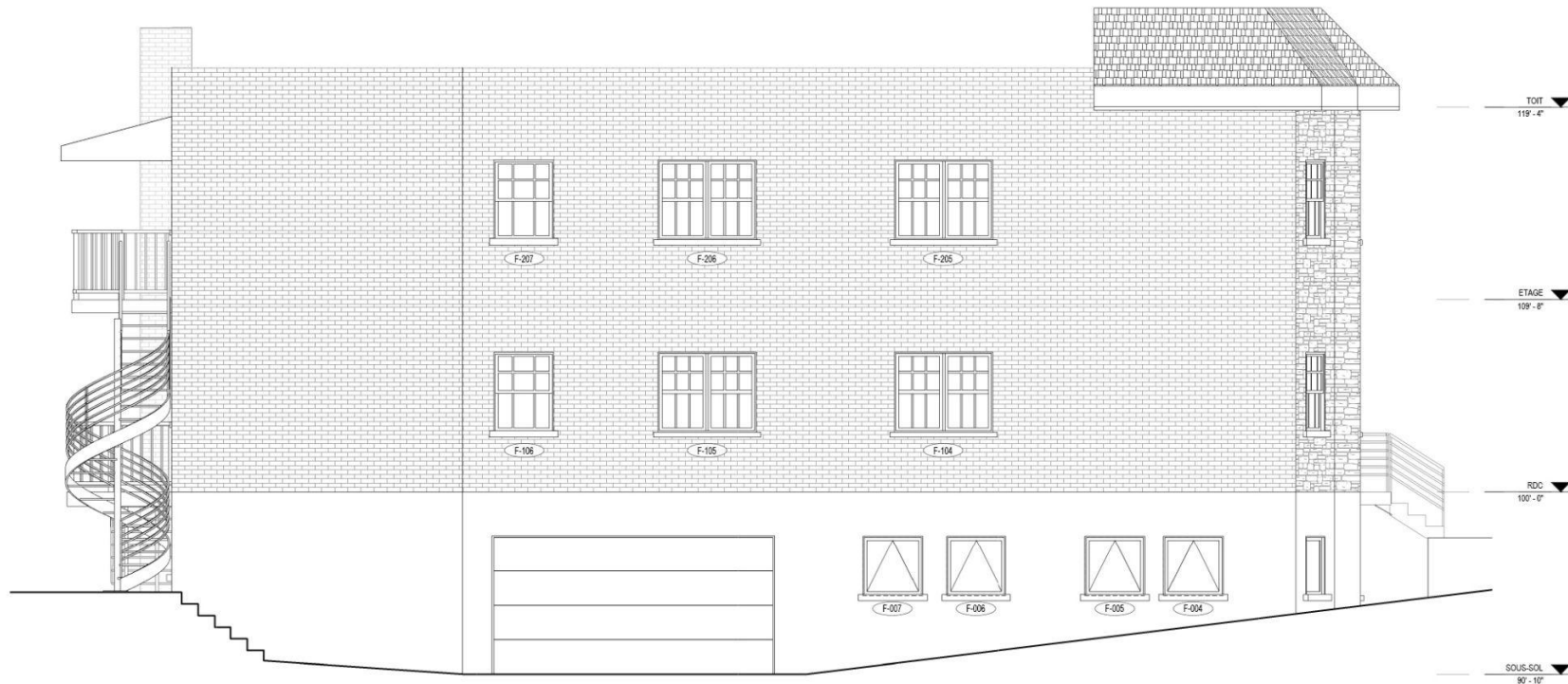




Élévation arrière



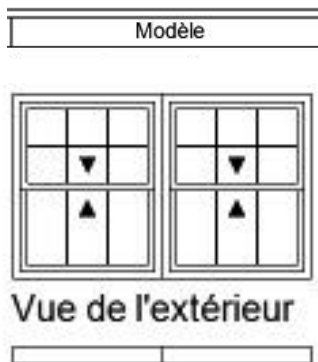
Élévation avant



Élévation latérale



FENÊTRES			
NUM.	NIVEAU	LARGEUR	HAUTEUR
SOUS-SOL			
F-001	SOUS-SOL	2' - 0"	3' - 0"
F-002	SOUS-SOL	7' - 10"	3' - 0"
F-003	SOUS-SOL	2' - 0"	3' - 0"
F-004	SOUS-SOL	3' - 0"	3' - 0"
F-005	SOUS-SOL	3' - 0"	3' - 0"
F-006	SOUS-SOL	3' - 0"	3' - 0"
F-007	SOUS-SOL	3' - 0"	3' - 0"
F-008	SOUS-SOL	3' - 0"	3' - 0"
F-009	SOUS-SOL	3' - 0"	3' - 0"
RDC			
F-101	RDC	2' - 0"	4' - 0"
F-102	RDC	7' - 10"	4' - 0"
F-103	RDC	2' - 0"	4' - 0"
F-104	RDC	4' - 11"	4' - 0"
F-105	RDC	4' - 11"	4' - 0"
F-106	RDC	3' - 0"	4' - 0"
F-107	RDC	4' - 0"	3' - 6"
F-109	RDC	5' - 0"	4' - 0"
ETAGE			
F-201	ETAGE	3' - 0"	4' - 0"
F-202	ETAGE	2' - 0"	4' - 0"
F-203	ETAGE	7' - 10"	4' - 0"
F-204	ETAGE	2' - 0"	4' - 0"
F-205	ETAGE	4' - 11"	4' - 0"
F-206	ETAGE	4' - 11"	4' - 0"
F-207	ETAGE	3' - 0"	4' - 0"
F-208	ETAGE	4' - 0"	3' - 6"
F-209	ETAGE	5' - 0"	4' - 0"
Grand total: 26			



Description
<b>ITEM 20 FACADE CENTRE 1ER ETAGE</b>
Les dimensions de fabrication pourraient différer
<b>Fenêtre, Guillotine, Double, 2 lumières</b>
Ouvertures : Guillotine double - Guillotine double
Fournisseur: Lepage Millwork
Cadre de 4 9/16"
Finition extérieure: Teinture Lepage
Finition intérieure: Teinture Lepage
Matériel extérieur: aluminium
Couleur extérieure [Blanc]
Matériel intérieur: pin clair
Couleur intérieure: teint Lepage choix du client
Verre énergétique (Low-E + argon)
Barrotin de surface (Croisillon SDL) 7/8" duo AVEC intercalaire [1:3:régulier(3 x 1), 2:4:régulier(3 x 2)]
Plein moustiquaire
Quincaillerie bronze veilli
Matériel moustiquaire: Aluminium
Installation 'brique à brique' par VERDUN
Retour de gypse (par le client)
<b>INSTALLATION FENÊTRE DE BOIS</b>

2686454		4553, rue Michel-Bibaud		Mont-Royal	Remplacement des fenêtres en conservant les ouvertures existantes; travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 118.1, paragraphe 2°.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Duplex jumelé - Année de construction: 1950	
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 le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, etc.	✓	Les nouvelles composantes architecturales reprennent l'apparence et les proportions des éléments remplacés.	
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;	✓	L'intervention projetée n'altère ni le caractère ni l'expression du bâtiment.	
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;	✓	La qualité des matériaux proposés et les détails d'installation des nouvelles fenêtres sont jugés appropriés et compatibles avec la valeur du bâtiment.	
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, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	N/A		
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		
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. 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;	✓	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.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	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;	✓	Le projet contribue à assurer la pérennité du bâti et au maintien d'un certain patrimoine architectural.	
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	Le bâtiment est localisé dans un secteur significatif à critères (site patrimonial du Mont-Royal); les travaux projetés sont appropriés au contexte. Le projet a fait l'objet d'une évaluation de la part de la Division du patrimoine (VdM); dossier en attente de la délivrance d'une autorisation requise en vertu de la LPC.	
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.					
			✓		

- Considérant que l'intervention projetée n'altère ni le caractère ni l'expression du bâtiment;
- Considérant que la qualité des matériaux proposés et les détails d'installation des nouvelles fenêtres sont appropriés et compatibles avec la valeur du bâtiment;
- Considérant que le projet est conçu avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine et qu'il contribue à améliorer la performance énergétique de l'enveloppe mais également à assurer la pérennité 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.



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

2021-04-14

**PIIA - 4184, avenue Old Orchard - #3002619714**



**01**

## **CONTEXTE**

Modifier les ouvertures sur la façade latérale visible de la voie publique

**02**

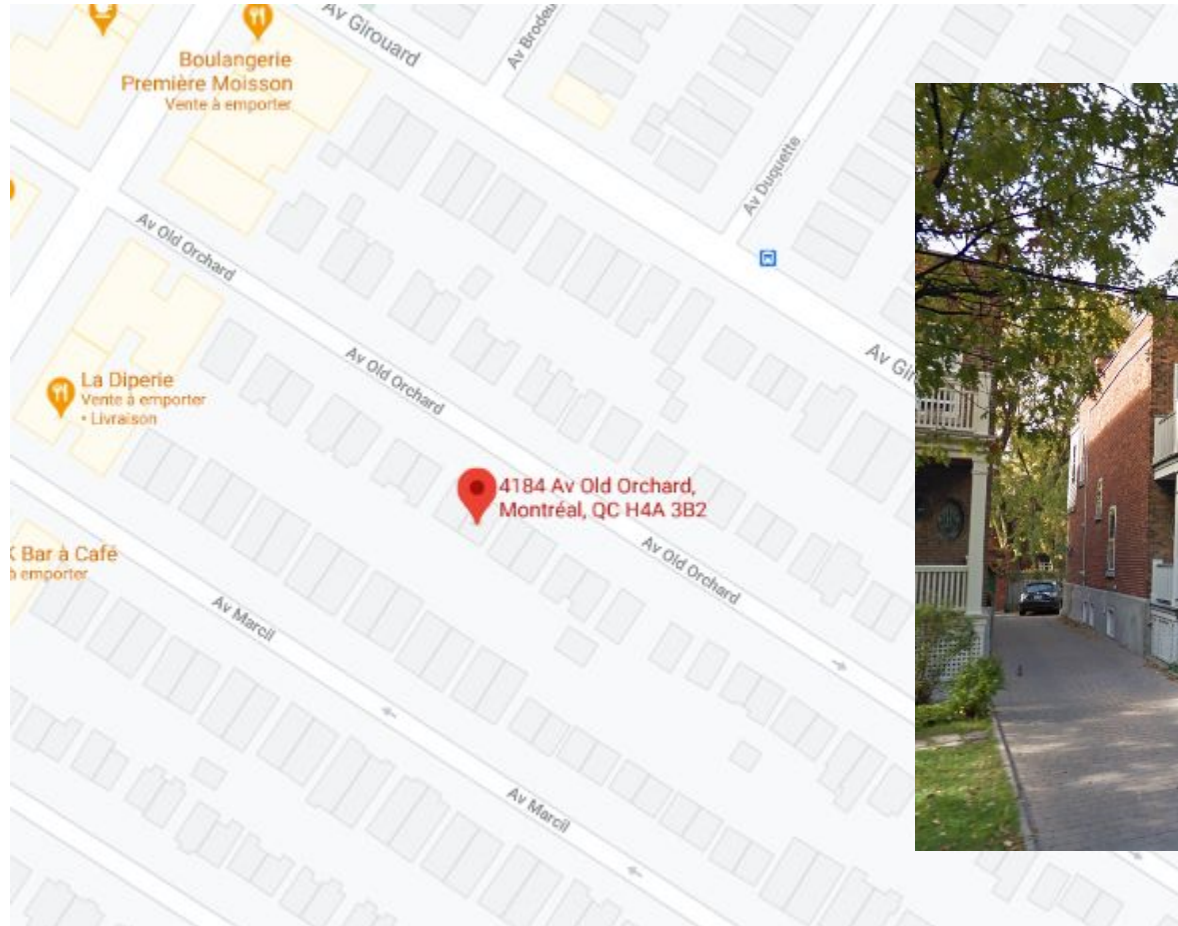
## **ANALYSE**

Secteur significatif C  
PIIA articles applicables 113 et 668

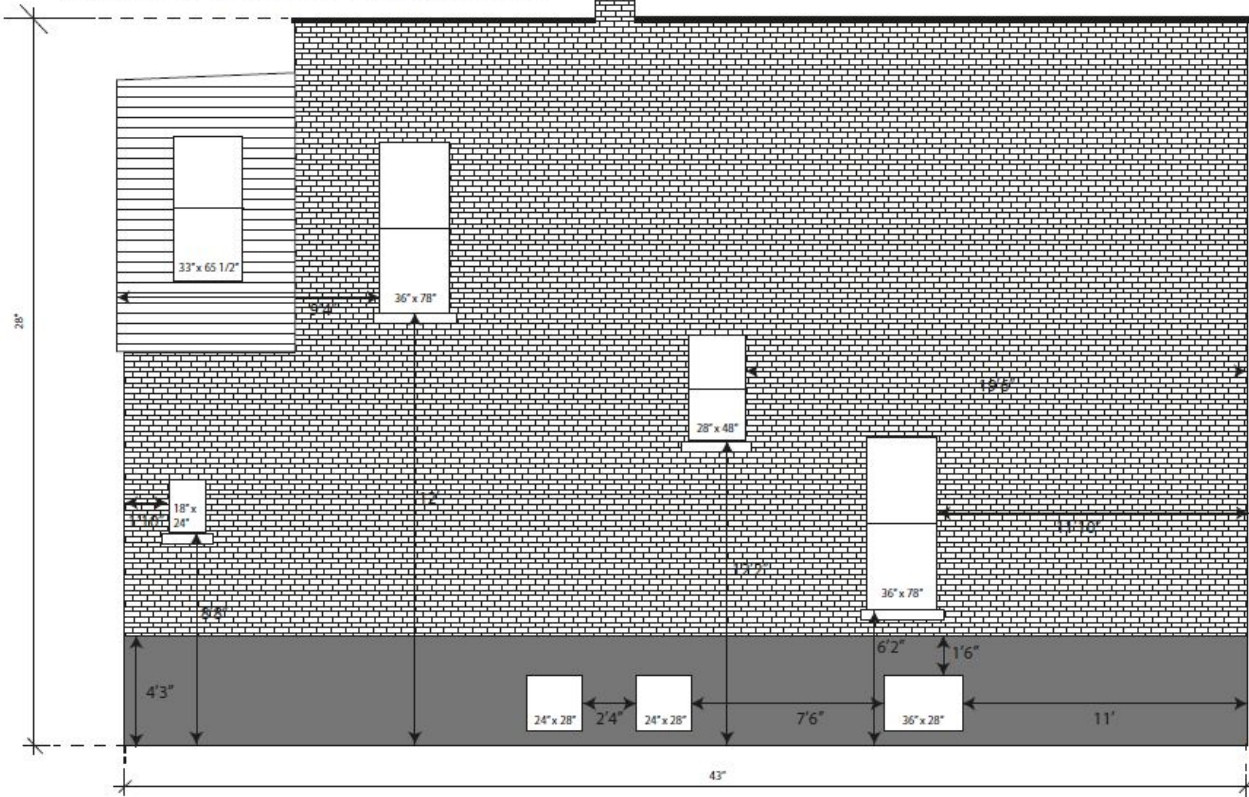
**03**

## **RECOMMANDATION**

La DAUSE est favorable



ÉLÉVATION COTÉ SUD - PLAN ACTUEL



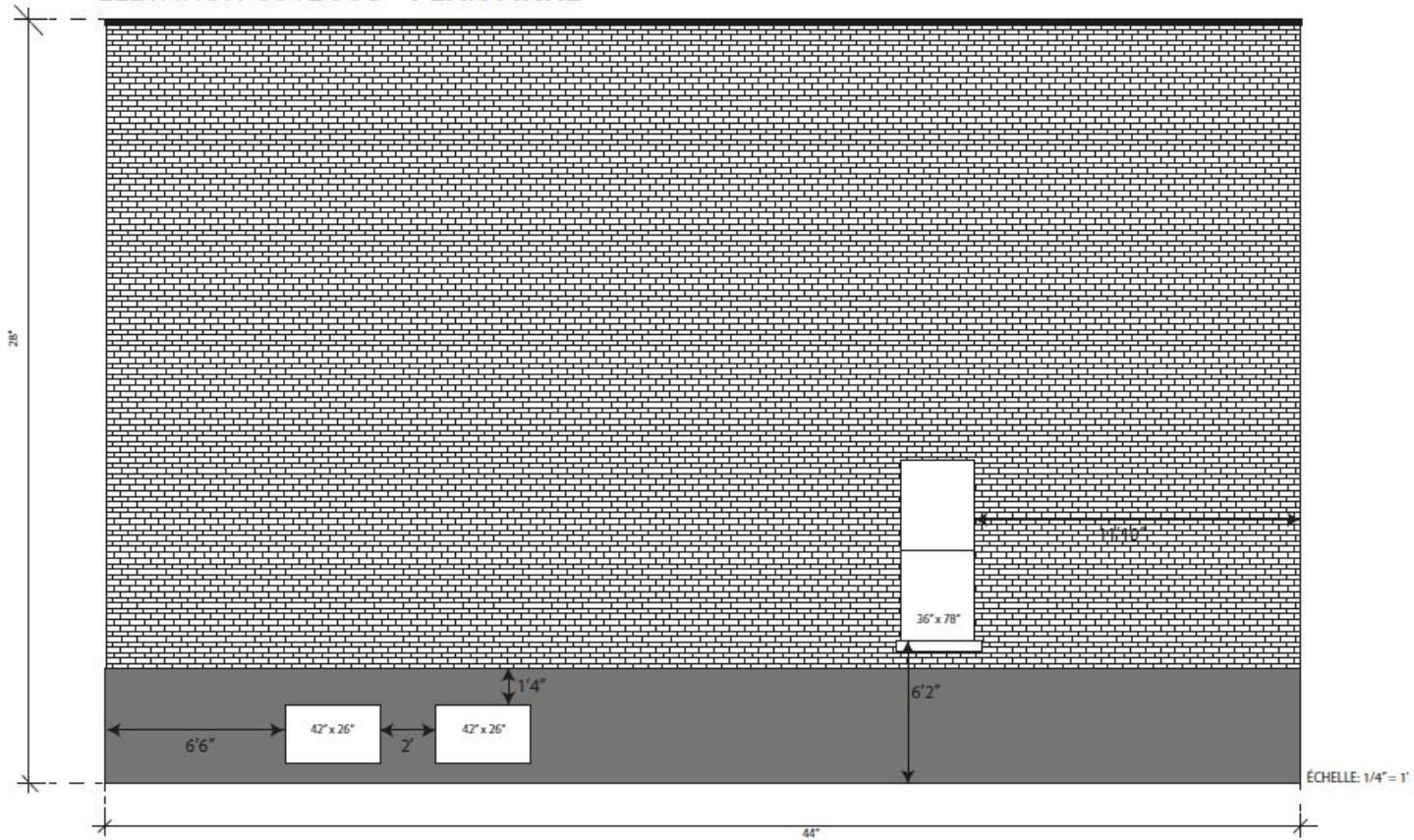
ÉCHELLE

Situation existante





ÉLÉVATION COTÉ SUD - PLAN FINAL



Situation proposée



- **Considérant que la proposition n'a pas d'impact négatif sur l'intégration du bâtiment dans son environnement;**
- **Considérant que les modifications aux ouvertures se font sur une façade latérale;**
- **Considérant que la proposition reflète le réaménagement intérieur;**
- **Considérant que la proposition conserve l'esprit et le style de l'architecture du bâtiment;**

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.

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.	OK	L'élimination d'ouvertures n'a pas d'impact majeur sur l'intégration et le style du bâtiment. Les deux nouvelles ouvertures en sous-sol n'ont aucun impact négatif sur l'intégration et le style du bâtiment. Les fenêtres proposées s'harmonisent avec les autres fenêtres du bâtiment (guillotine 50/50).

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	