



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

**PIIA - 2450 avenue Edouard-Montpetit -
#3001811956**

01

CONTEXTE

Aménagement de 4 bassins de rétention en surface le long du chemin de service

02

ANALYSE

Secteur du Mont-Royal (articles 118.1 et 345.2 PIIA)

Site patrimonial du Mont-Royal (autorisation de la Division du patrimoine requise)

03

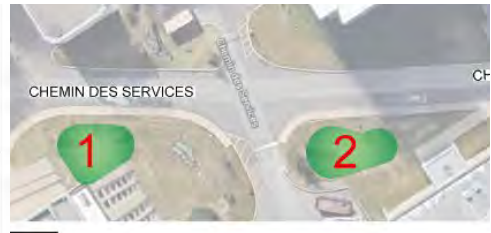
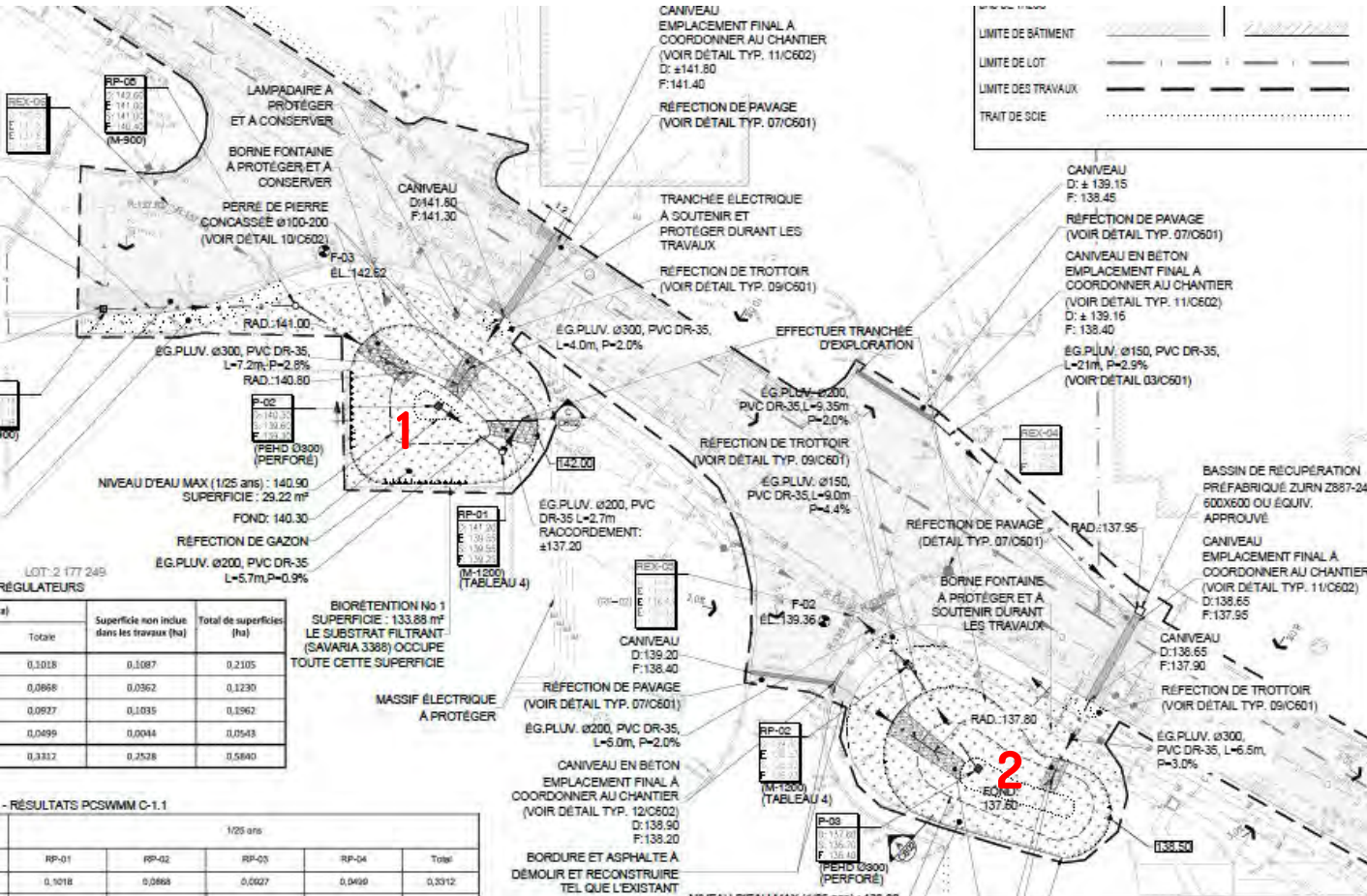
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

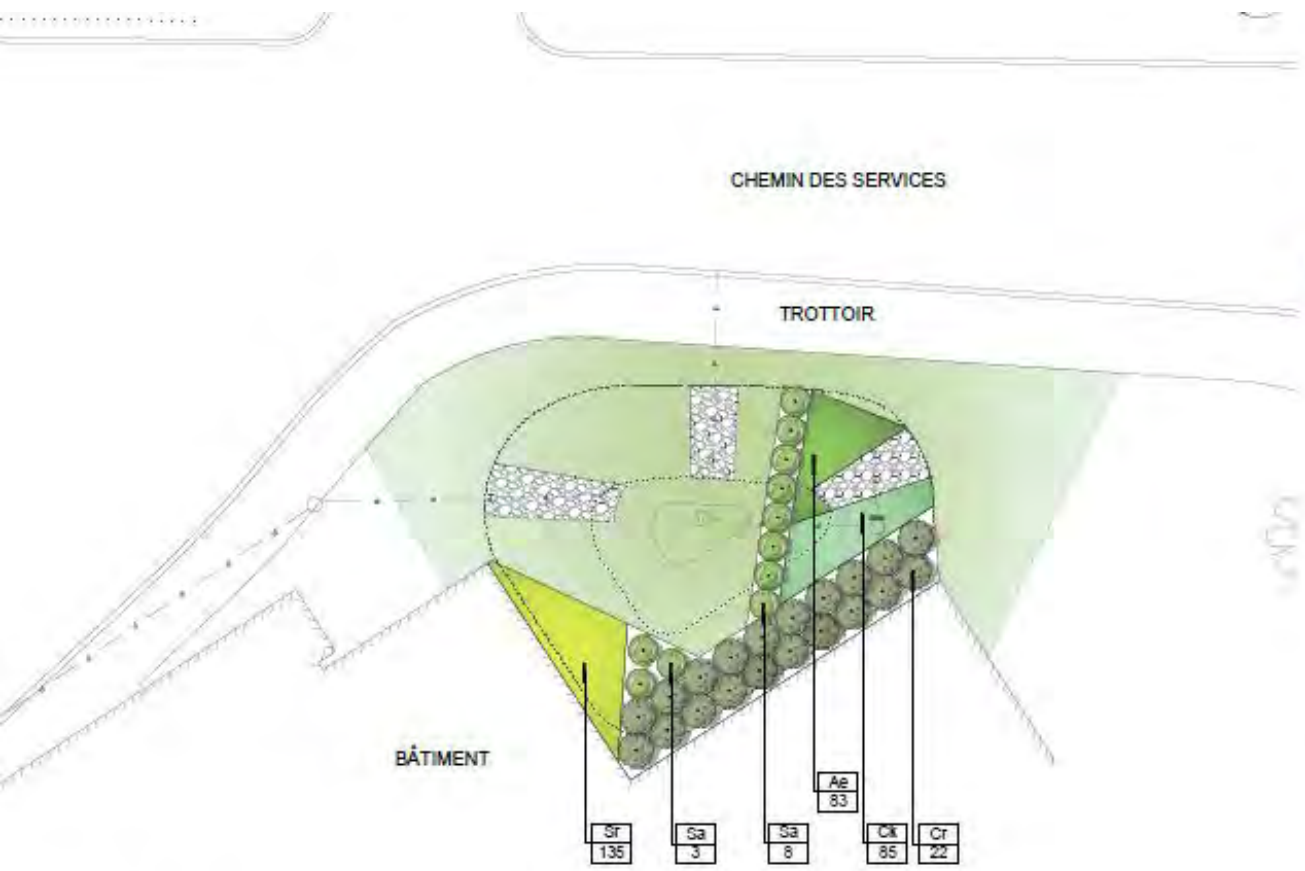
OBJECTIFS DU PROJET

Le projet d'aménagement de quatre (4) bassins de biorétention le long du Chemin des services du campus de l'Université de Montréal donne suite à une note technique émise par la firme d'ingénierie Vinci Consultants. L'objectif du projet est de mettre à niveau l'Université de Montréal face à un déficit de rétention d'eau à laquelle elle fait face suite à la réalisation de travaux extérieurs près de cette zone. Le but étant de se conformer aux critères du règlement C-1.1 de la Ville de Montréal. Les bassins de rétention seront construits dans des zones qui sont présentement gazonnées. Seulement deux arbres (Micocoulier occidental) sont en conflit avec les nouvelles infrastructures proposées. Vu leur calibre (23cm et 29cm), il sera possible de les préserver en les transplantant de l'autre côté de la rue à l'aide d'une bêche hydraulique.





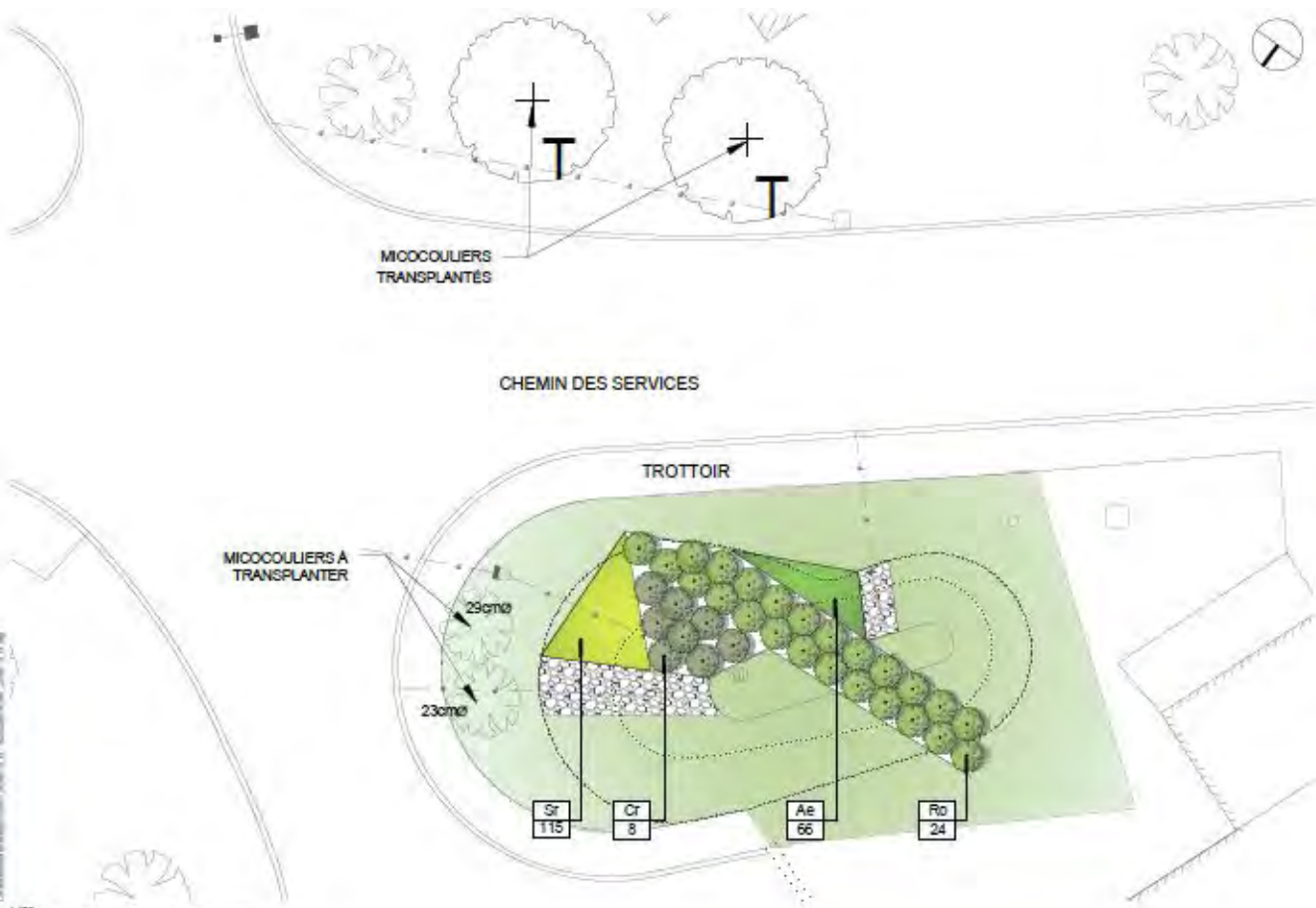
Plan de plantation bassin de rétention 1












- LEGENDE**
- ARBRES EXISTANTS
 - ARBUSTES PROPOSÉS
 - VIVACES PROPOSÉES
 - GAZON, Voir Ing. civl
 - CONDUITES, Voir Ing. ci
 - DRAIN, Voir Ing. civil
 - REGARD PLUVIAL, Voir Ing. civil
 - PERRÉ, Voir Ing. civil
 - CLÉ D'IDENTIFICATION, Voir tableau p.6

Sr	Sa	Sa	Ae	Ok	Cr
135	3	8	83	85	22

Plan de plantation bassin de rétention 2

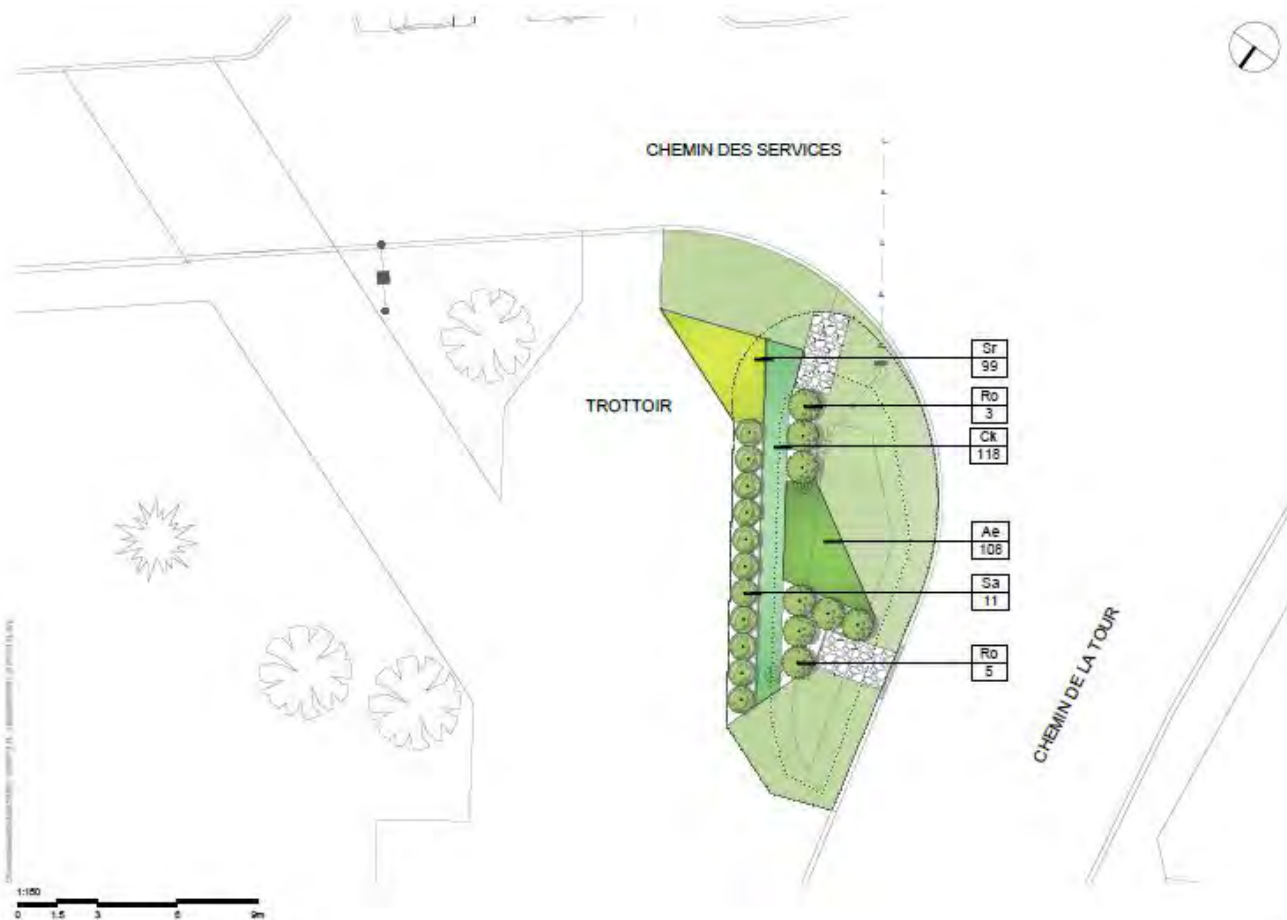


LÉGENDE

-  ARBRES EXISTANTS
-  ARBUSTES PROPOSÉS
-  VIVACES PROPOSÉES
-  GAZON, Voir Ing. civl
-  CONDUITES, Voir Ing. civl
-  DRAIN, Voir Ing. civl
-  REGARD PLUVIAL
Voir Ing. civl
-  PERRÉ, Voir Ing. civl
-  CLÉ D'IDENTIFICATION
Voir tableau p.6

Plan de plantation bassin de rétention 3

04 |



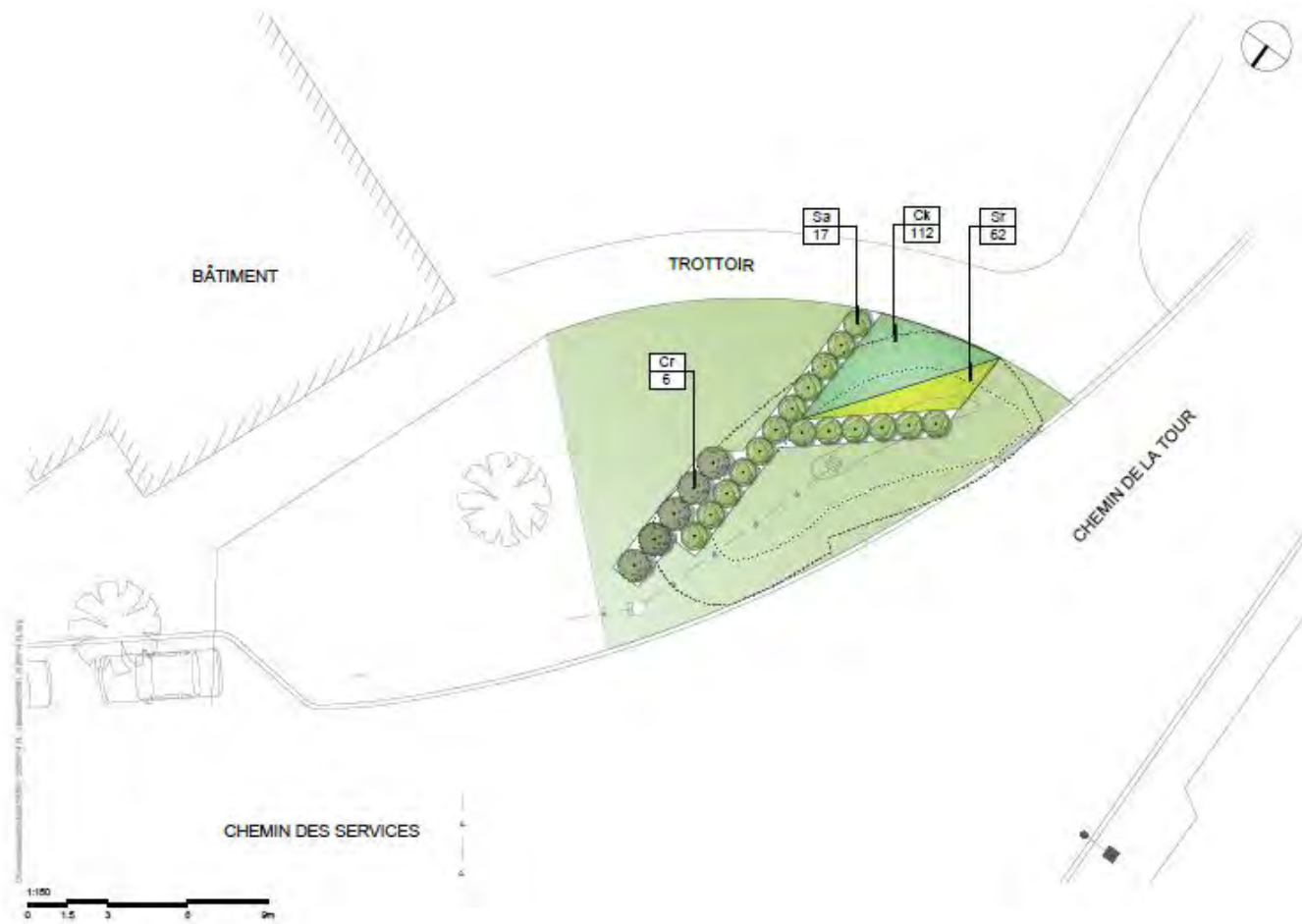
LÉGENDE

-  ARBRES EXISTANTS
-  ARBUSTES PROPOSÉS
-  VIVACES PROPOSÉES
-  GAZON, Voir Ing. civil
-  CONDUITES, Voir Ing. civil
-  DRAIN, Voir Ing. civil
-  REGARD PLUVIAL, Voir Ing. civil
-  PERRÉ, Voir Ing. civil
-  CLÉ D'IDENTIFICATION, Voir tableau p.5



© 2010 - 2011 - 2012 - 2013 - 2014 - 2015 - 2016 - 2017 - 2018 - 2019 - 2020 - 2021 - 2022 - 2023 - 2024 - 2025 - 2026 - 2027 - 2028 - 2029 - 2030 - 2031 - 2032 - 2033 - 2034 - 2035 - 2036 - 2037 - 2038 - 2039 - 2040 - 2041 - 2042 - 2043 - 2044 - 2045 - 2046 - 2047 - 2048 - 2049 - 2050 - 2051 - 2052 - 2053 - 2054 - 2055 - 2056 - 2057 - 2058 - 2059 - 2060 - 2061 - 2062 - 2063 - 2064 - 2065 - 2066 - 2067 - 2068 - 2069 - 2070 - 2071 - 2072 - 2073 - 2074 - 2075 - 2076 - 2077 - 2078 - 2079 - 2080 - 2081 - 2082 - 2083 - 2084 - 2085 - 2086 - 2087 - 2088 - 2089 - 2090 - 2091 - 2092 - 2093 - 2094 - 2095 - 2096 - 2097 - 2098 - 2099 - 2100

Plan de plantation bassin de rétention 4



LÉGENDE

-  ARBRES EXISTANTS
-  ARBUSTES PROPOSÉS
-  VIVACES PROPOSÉES
-  GAZON, Voir Ing. civil
-  CONDUITES, Voir Ing. civil
-  DRAIN, Voir Ing. civil
-  REGARD PLUVIAL, Voir Ing. civil
-  PERRE, Voir Ing. civil
-  CLÉ D'IDENTIFICATION, Voir tableau p.6

Choix de vivaces et arbustes

ARBUSTES



Cornus sericea



Rubus odoratus



Symphoricarpos albus

TABLEAU DE PLANTATION

ARBUSTES	QTE	NOM BOTANIQUE	FORMAT	€
Cr	36	Cornus sericea	2 gallons	1,20 m
Ra	32	Rubus odoratus	2 gallons	1,20 m
Sa	36	Symphoricarpos albus	2 gallons	1 m
VIVACES				
Ae	257	Aster novae-angliae	1 litre	100mm
Ck	317	Calamagrostis a. 'Karl Foerster'	1 litre	330mm
Sr	411	Solidago rugosa	1 litre	100mm

VIVACES

Calamagrostis x
acutiflora 'Karl Foerster'

Solidago rugosa



Aster novae-angliae

CONCEPT VÉGÉTAL

Les quatre zones de biorétention seront agrémentées d'arbustes et de vivaces, dans une proportion respectant les volumes d'espace requis pour emmagasiner les eaux de ruissellement. Parmi les espèces indigènes présentes sur le mont Royal, seulement quelques-unes sont adaptées aux conditions particulières que présentent des bassins de rétention secs adjacents à une rue. Les végétaux sélectionnés doivent présenter une bonne tolérance à la sécheresse, mais également aux inondations périodiques et aux sels de déglacage.

Notons que seulement l'une des six espèces sélectionnées n'est pas indigène au mont Royal : le *Calamagrostis acutiflora*. Il s'agit d'une plante non envahissante idéale pour une telle utilisation. Sa croissance est beaucoup plus facile à contrôler que celle du *Calamagrostis canadensis* (présente sur le mont Royal), mais avant tout, elle est plus tolérante à la sécheresse. Les cinq autres espèces sont toutes présentes naturellement sur le mont Royal.

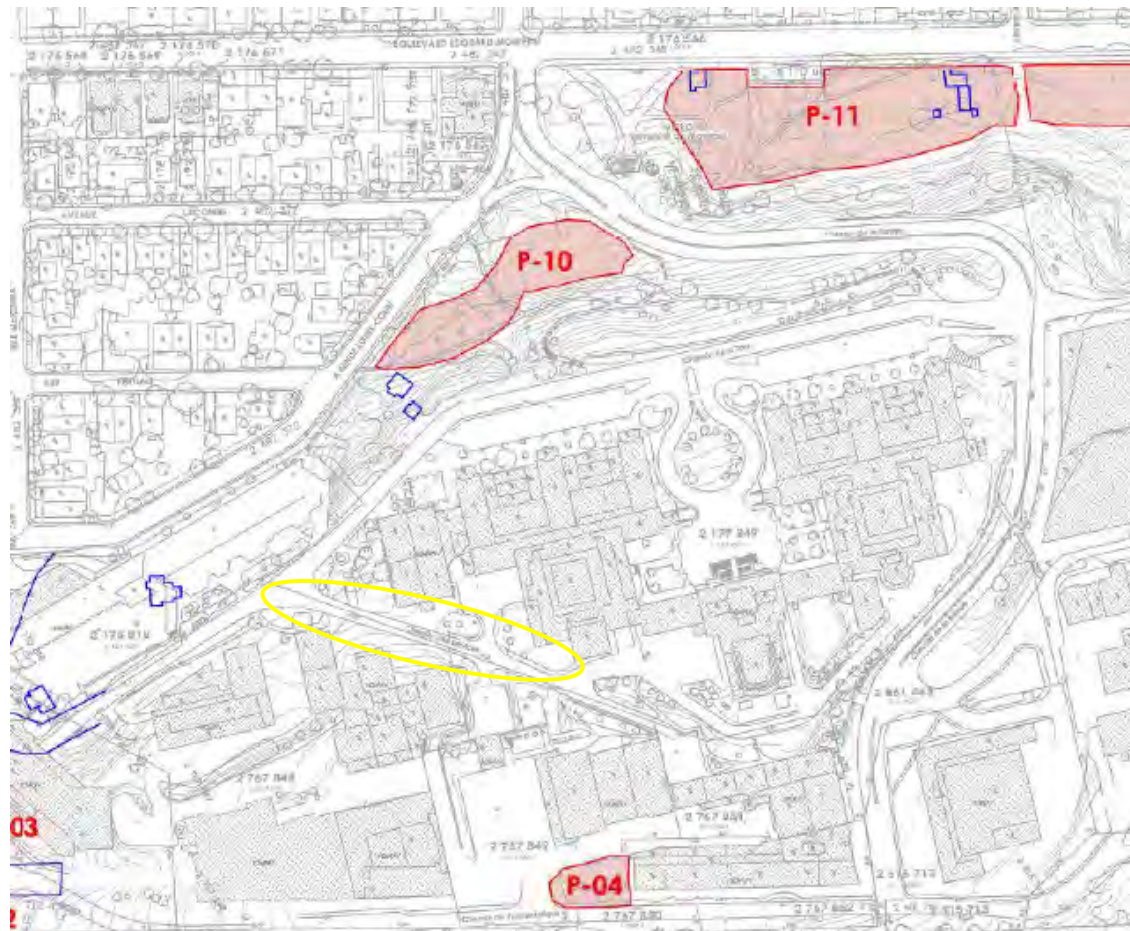
Les massifs de plantation auront un aspect très naturel, les plantes indigènes se ressemblant d'elles-mêmes. Certaines plantes sont florifères tandis que d'autres présentent des petits fruits, une écorce colorée ou un feuillage intéressant. Ces caractéristiques assureront l'intérêt quatre saisons des nouvelles plantations.

2450, boulevard Edouard-Montpetit (chemin des services)

Secteur du Mont-Royal

TRANSFORMATION: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet d'aménagement paysager est conforme aux articles 118.1 et 345.2 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
118.1, al.1, par	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	R	Ces bassins de rétention sont aménagés à même des surfaces déjà gazonnée en avant des immeubles.
118.1, al.1, par	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	R	5 espèces retenues sur 6 sont des espèces indigènes au Mont-Royal présentes naturellement sur le Mont-Royal. Les massifs de plantation auront un aspect très naturel.
345.2	1)	L'aménagement paysager doit être conçu en toute connaissance des vestiges archéologiques du site où il se trouve. L'aménagement paysager ne doit pas perturber les vestiges qui peuvent faire l'objet d'une fouille archéologique, être laissés en place, ou encore être mis en valeur en accord avec leurs valeurs documentaire et didactique;	R	Nous avons eu la confirmation par la Division du Patrimoine que les travaux d'excavation le long du chemin des Services : 1-n'affecteront pas de zone d'intérêt archéologique ni la zone de potentiel P4 2-se dérouleront à l'extérieur de toute zone de potentiel tel que stipulé dans l'étude de potentiel d'Arkéos et 3-seront réalisées dans un secteur déjà fortement bouleversé par des aménagements antérieurs.
	3)	L'aménagement paysager doit respecter, mettre en valeur ou s'adapter au bâtiment, au paysage, à la végétation et à la topographie du site ou y être compatible, en accord avec leur importance à titre d'éléments représentatifs, intéressants, exceptionnels ou uniques de l'environnement;	R	L'aménagement paysager respecte la végétation du Mont-Royal
	4)	Il doit respecter le caractère propre de la montagne, par exemple en soulignant les pentes naturelles ou par l'usage de végétaux qui facilitent la liaison des aménagements avec la montagne;	R	L'aménagement paysager respecte la végétation du Mont-Royal



Plan 1 - Campus de l'Université de Montréal – Étude de potentiel archéologique

- P-01 Zone de potentiel archéologique
- Bâti en 1940 (tiré de Underwriters)

ÉCHELLE = 1 : 2000

Extrait Étude ARKEOS 2012

- Considérant que la Direction de l'urbanisme du Service de l'urbanisme et de la mobilité) a autorisé les travaux le 25 août 2020 (délégation du MCCQ);
- Considérant que le Service de l'eau a autorisé les travaux le 23 juillet 2020;
- Considérant que les bonnes pratiques en gestion des eaux pluviales sont favorisées sur le site du campus du Mont-Royal et prévues dans le Plan directeur en cours d'élaboration;
- Considérant que l'aménagement paysager proposé s'inspire des caractéristiques du milieu naturel du Mont-Royal par le choix d'espèces indigènes au Mont-Royal

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



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 juin 2020

PPCM01 - 4845. Côte Saint-Luc - #

01

CONTEXTE

Étude d'une demande de PPCM01 pour autoriser la construction d'un bâtiment de 12 étages comprenant 77 logements et un stationnement au sous-sol.

02

ANALYSE

Autoriser une hauteur de bâtiment de 12 étages

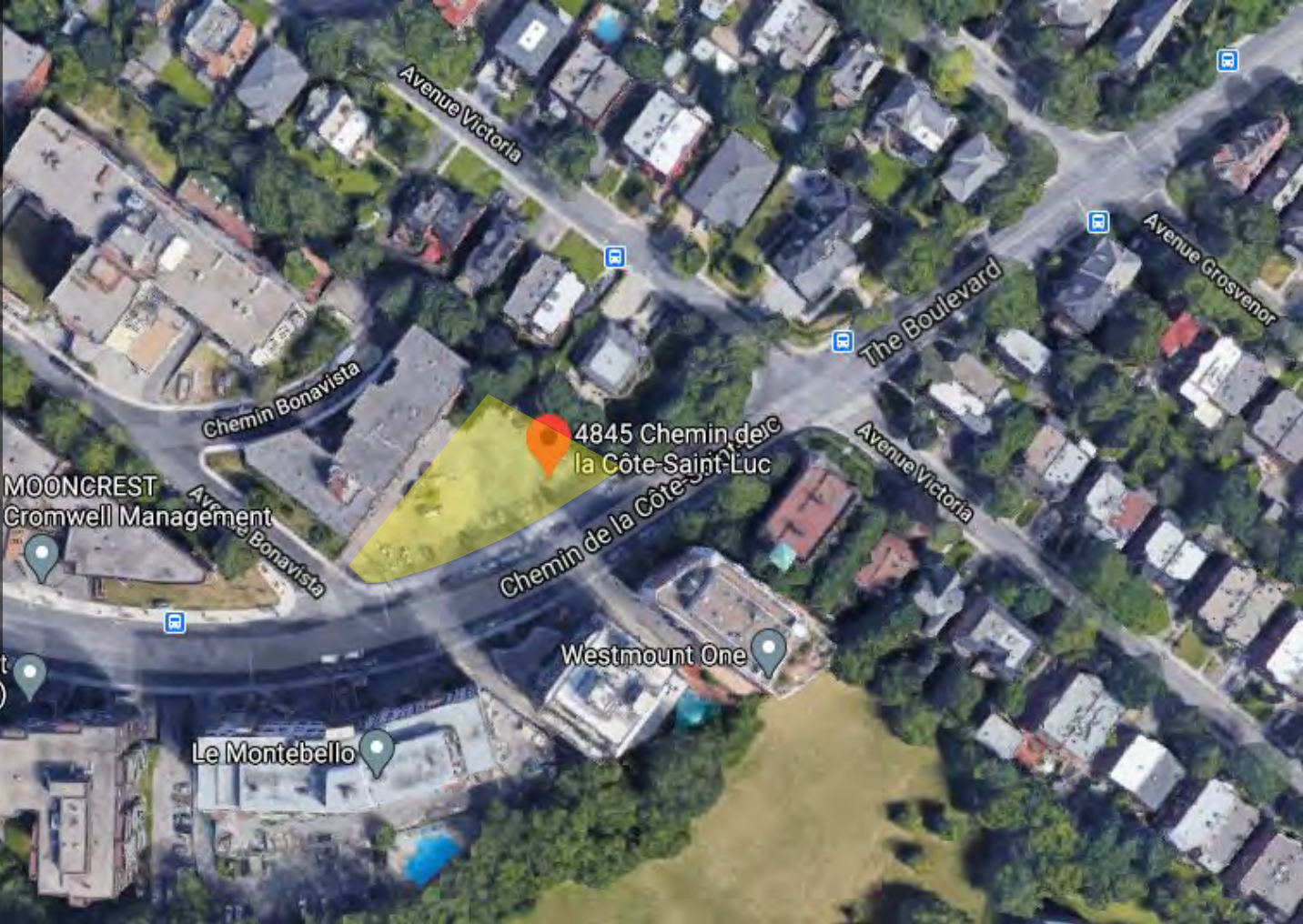
03

RECOMMANDATION

Favorable

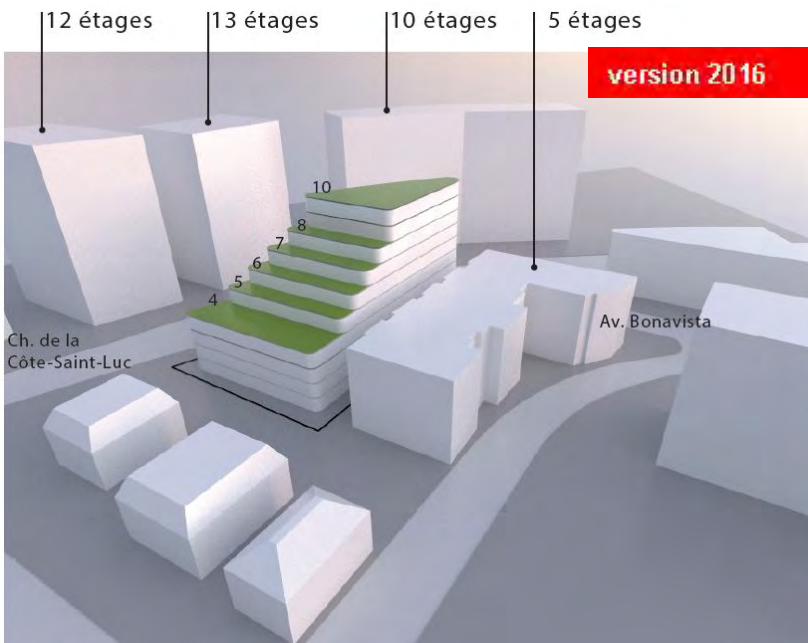
Étude d'une demande de PPCMOI pour autoriser la construction d'un bâtiment d'habitation de 12 étages / 38 m. comprenant 77 unités d'habitation et un stationnement au sous-sol, sur 3 niveaux, pour la propriété située au 4845, chemin de la Côte Saint-Luc

Dossier relatif à la requête no.



Cheminement du projet:

- **2016-05-19:** Avis préliminaire favorable pour un projet dérogoire de 4 à 10 étages;
- **2018-03-19:** Dépôt d'une demande de permis de construire d'un projet de plein droit;
- **2019-06-03:** Adoption de la résolution : CA19 170177 autorisant une dérogation mineure à l'alignement.
- **2020-04-15:** Avis préliminaire favorable pour un bâtiment de 12 étages

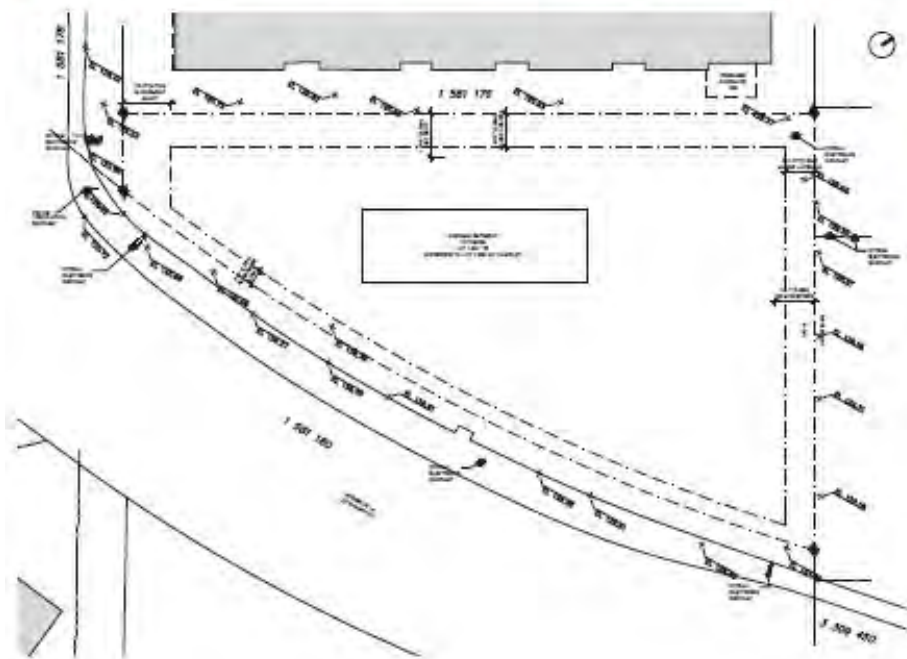




Note:

Pour le détail complet du Plan d'Arpentage se référer à la page 14 et au plan signé en Annexe.

Pour le Plan complet des aménagements extérieurs, se référer au document d'Architecture de Paysage joint en Annexe.



**PLAN DE SITE EXISTANT ET
STATISTIQUES RÉGLEMENTAIRES**

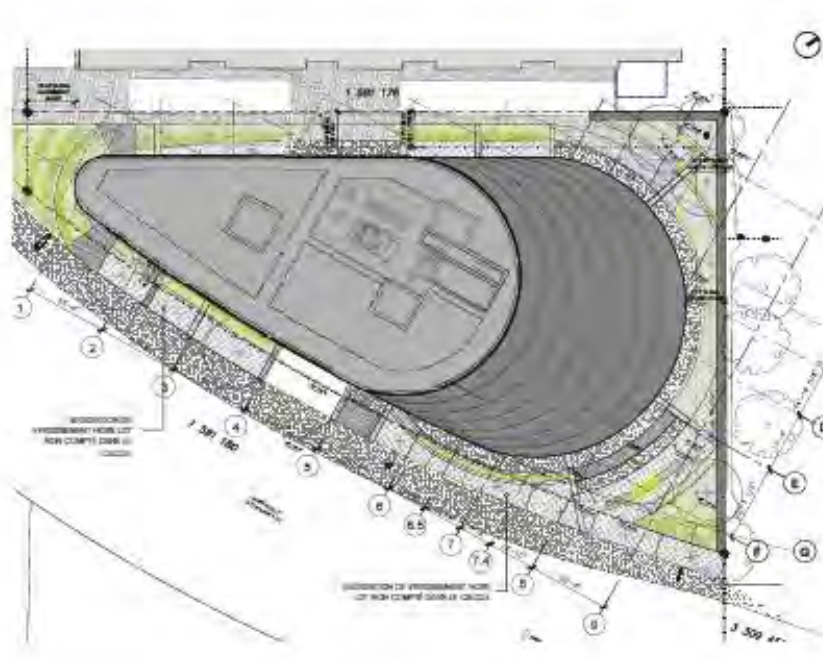
SUPERFICIE DE COUVERTURE AU SOL
Superficie de terrain : 16 470 pi² (1 530,1 m²)
Superficie bâtiment : 0 pi² (0 m²)
Pourcentage de couverture au sol : 0,0 %

SUPERFICIE VÉGÉTALE

Superficie de terrain : 16 470 pi² (1 530,1 m²)
Superficie végétale : 0 pi² (0 m²)
Pourcentage de superficie végétale : 0,0 %

SURFACES PAVÉES

Superficie de terrain : 16 470 pi² (1 530,1 m²)
Superficie surface pavée : 0 pi² (0 m²)
Pourcentage de surface pavée : 0,0 %



**PLAN DE SITE PROJETÉ ET
STATISTIQUES RÉGLEMENTAIRES**

SUPERFICIE DE COUVERTURE AU SOL
Superficie de terrain : 16 470 pi² (1 530,1 m²)
Superficie bâtiment : 6 745 pi² (626,6 m²)
Pourcentage de couverture au sol : 41,0 %

SUPERFICIE VÉGÉTALE

Superficie de terrain : 16 470 pi² (1 530,1 m²)
Superficie végétale : 4 083 pi² (379,3 m²)
Pourcentage de superficie végétale : 24,8 %

SURFACES PAVÉES

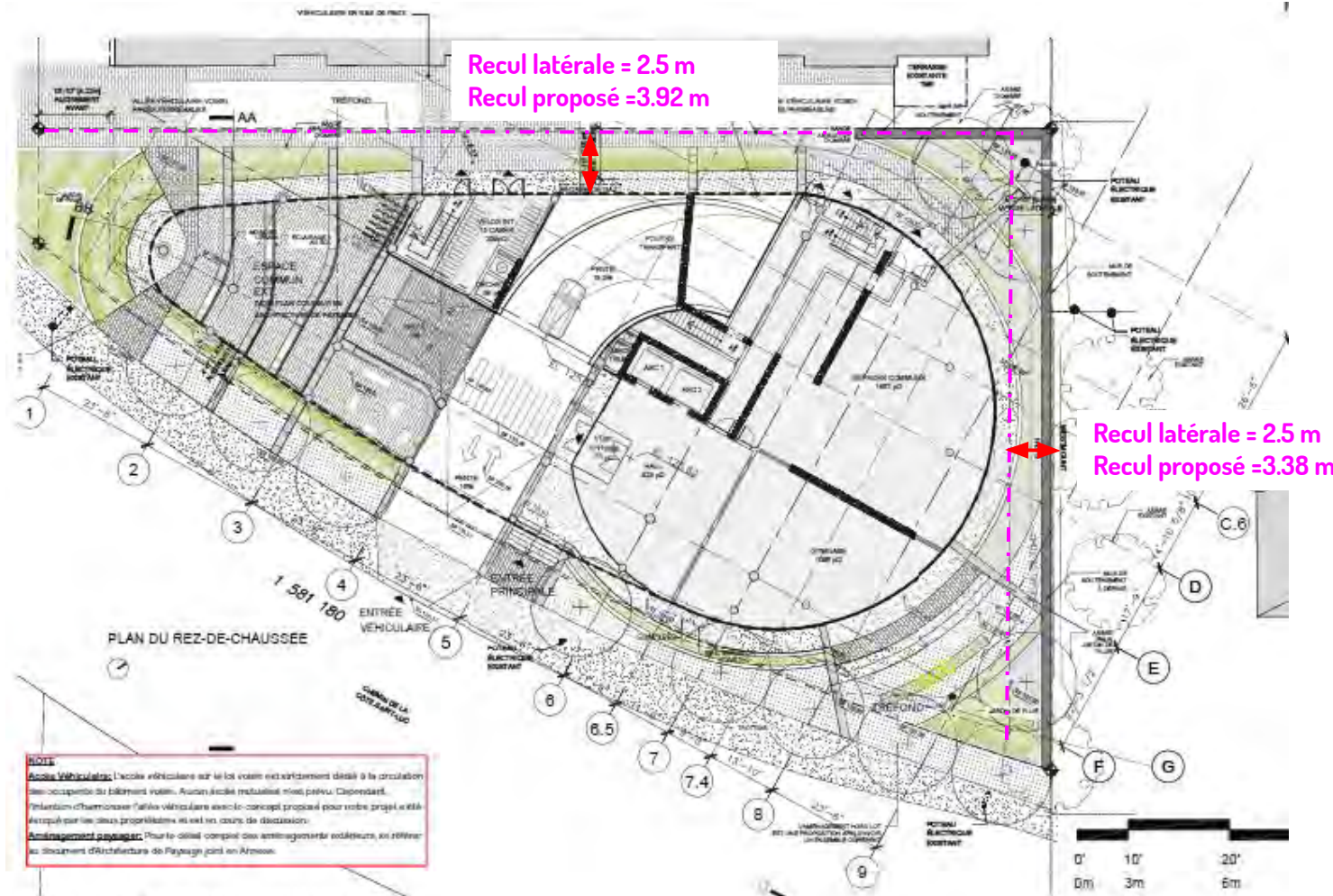
Superficie de terrain : 16 470 pi² (1 530,1 m²)
Superficie surface pavée : 5 642 pi² (524,1 m²)
Pourcentage de surface pavée : 34,2 %



- Stationnement**
- SS1**
20 unités pour voiture
22 unités pour vélo
- SS2**
22 unités pour voiture
22 unités pour vélo
- SS2**
22 unités pour voiture
22 unités pour vélo
- Total**
64 unités pour voiture
66 unités pour vélo

Salle à déchets
Salle de recyclage
Vélos

Superficie brute de plancher en m² = **9 265 m² ***** (7 656 m²)
 1 unité / 90 m² (site éloigné d'un équipement de transport collectif structurant)
9 265 m² / 90 m² = 103 unités de stationnement ou 85 unités de stationnement

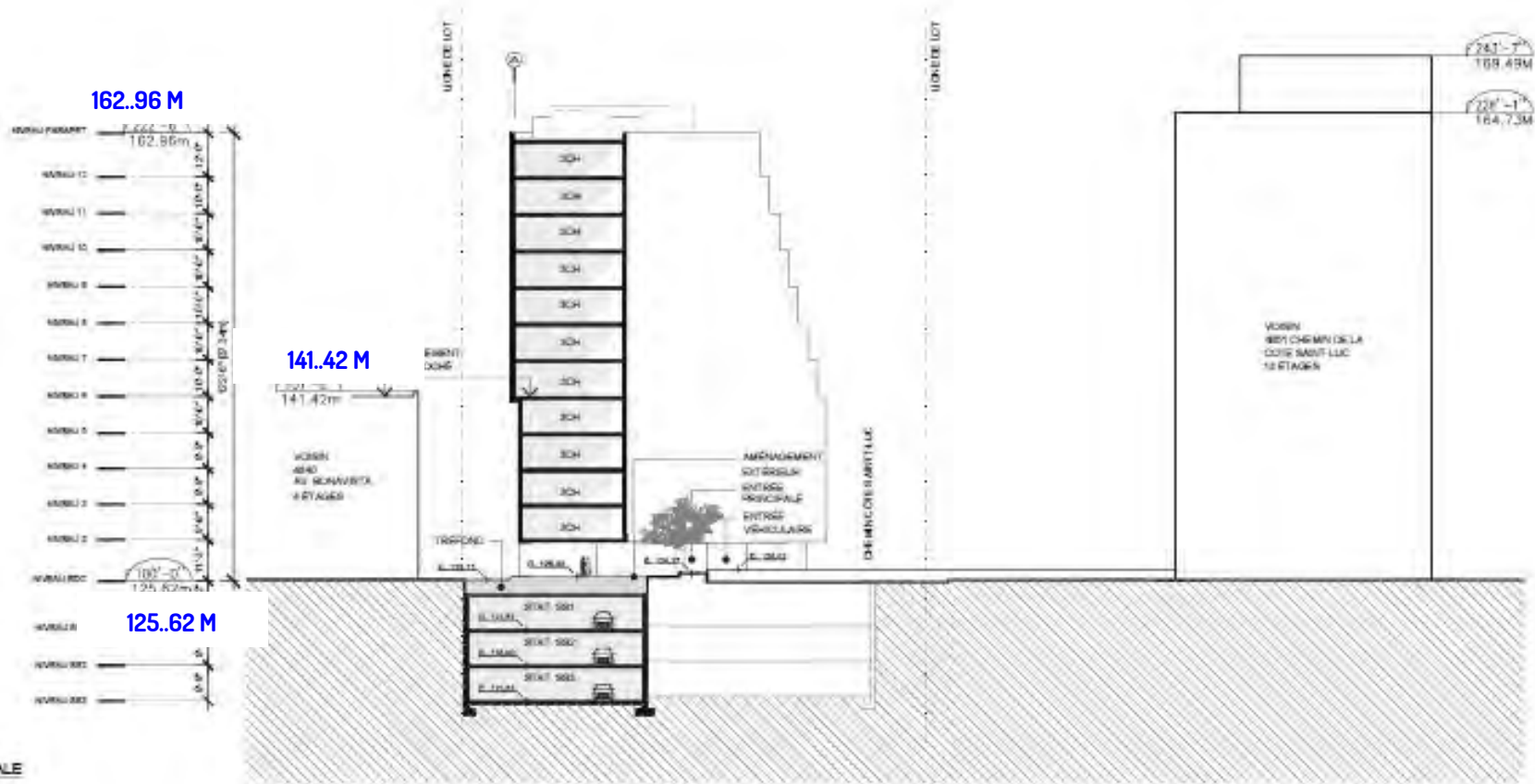




NOUVELLE PROPOSITION - Coupes

HAUTEUR PROPOSÉE = 12 ÉTAGES / 37.34 M

HAUTEUR BÂTIMENT DE 5 ÉTAGES = 15.80 M



COUPE TRANSVERSALE
ÉCHELLE 1/500 - 1/10



4952 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Insertion urbaine vers l'est.



663 AVENUE VICTORIA. Insertion urbaine vers le nord.



PERSPECTIVE D'INSERTION URBAINE

4948 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Insertion urbaine vers l'est.

VUE VERS
L'EST



4812 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Insertion urbaine vers l'ouest.

VUE VERS
L'OUEST



604 AVENUE VICTORIA. Insertion urbaine vers le sud.



5240 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC. Le bâtiment n'est pas visible.

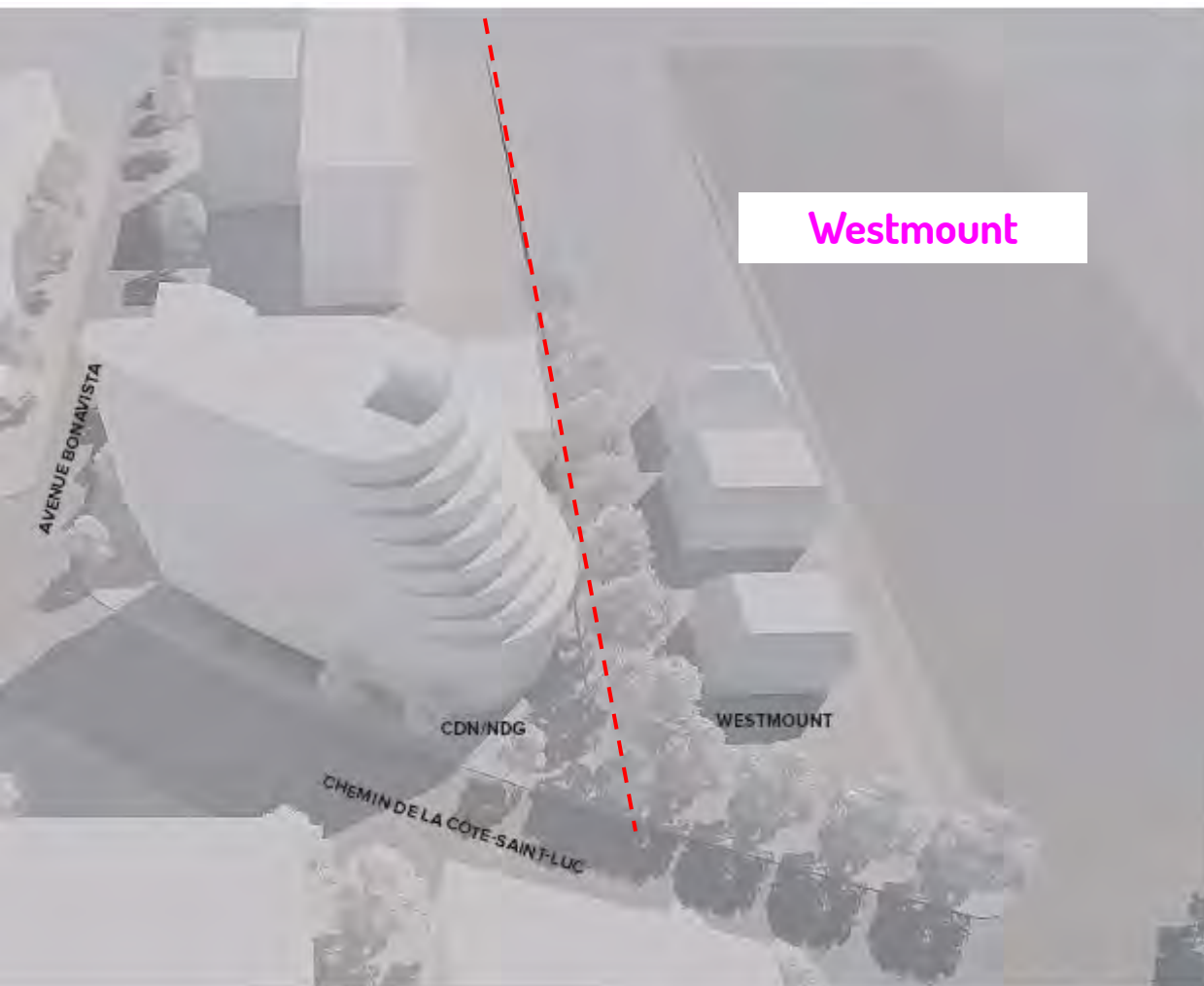




VUE VERS L'EST



VUE VERS L'OUEST



Westmount

Le projet se trouve sur un lot contiguë à une zone (arrondissement) différente. Le zonage des terrains impactés doit être utilisé pour déterminer la hauteur du bâtiment projeté.

La zone contiguë impactée se situe à Westmount. Le zonage de Westmount limite les hauteurs de bâtiment en fonction des conditions suivantes (voir réglementation de Westmount):

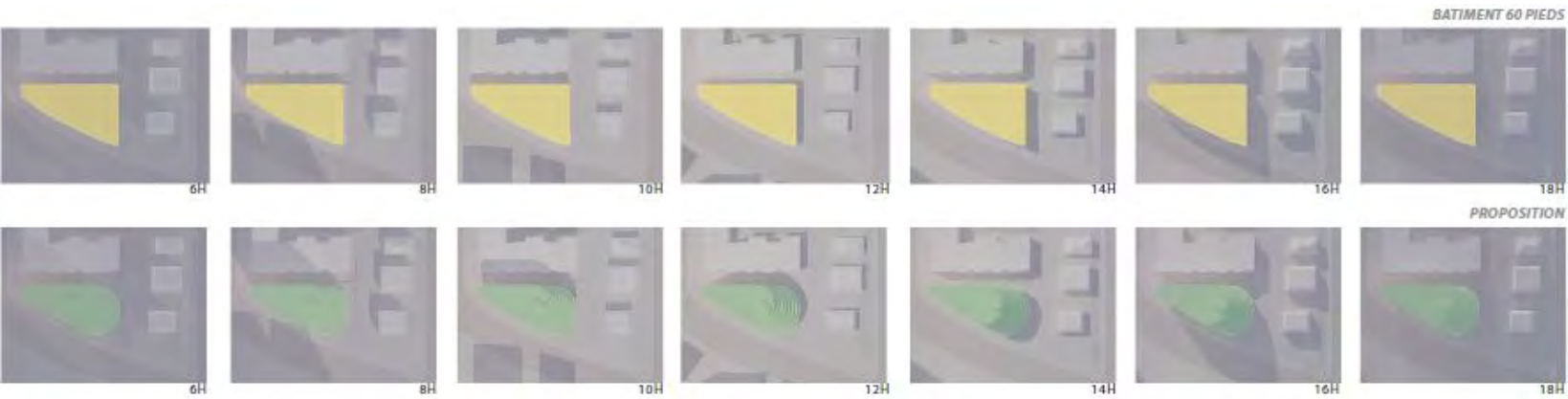
1. TAILLE DU LOT
2. TYPE DE TOIT

1. **Taille du lot :** Le lot voisin en angle possède une superficie de plus de 10 000 pieds carrés. La hauteur permise est donc de 35 pieds.

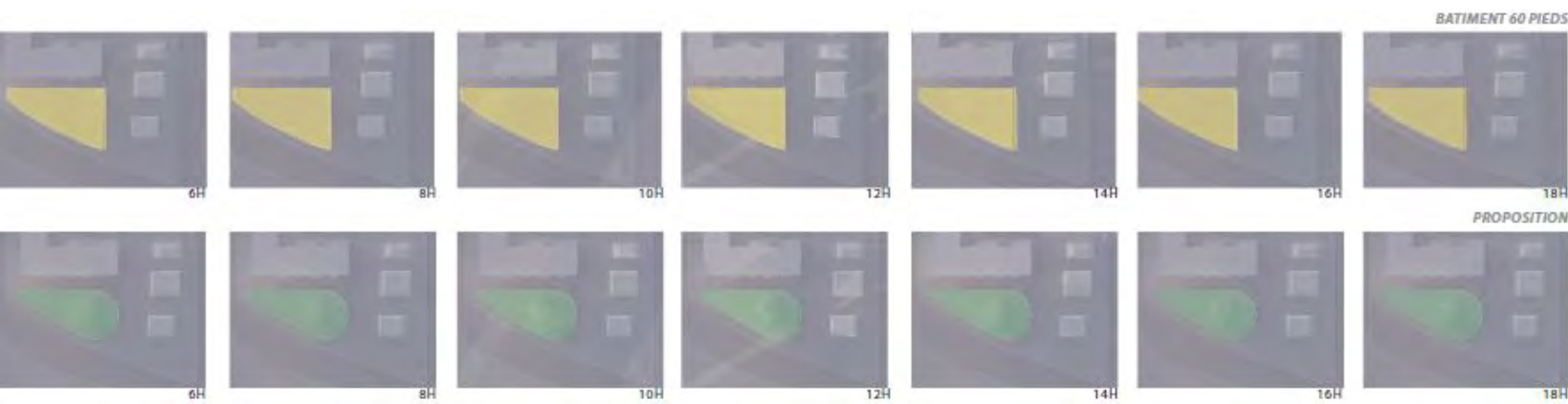
2. **Type de toit :** Le bâtiment voisin possède un toit en pente, il faut donc ajouter 5 pieds de hauteur. Résultat : hauteur totale de 40 pieds de hauteur.

La hauteur utilisé pour comparer l'ombre projetée doit donc être de 1.5 la hauteur permise par l'arrondissement de westmount soit 1.5×40 pieds = 60 pieds.

Règlement 01-276
Articles 28.2 et 28.3

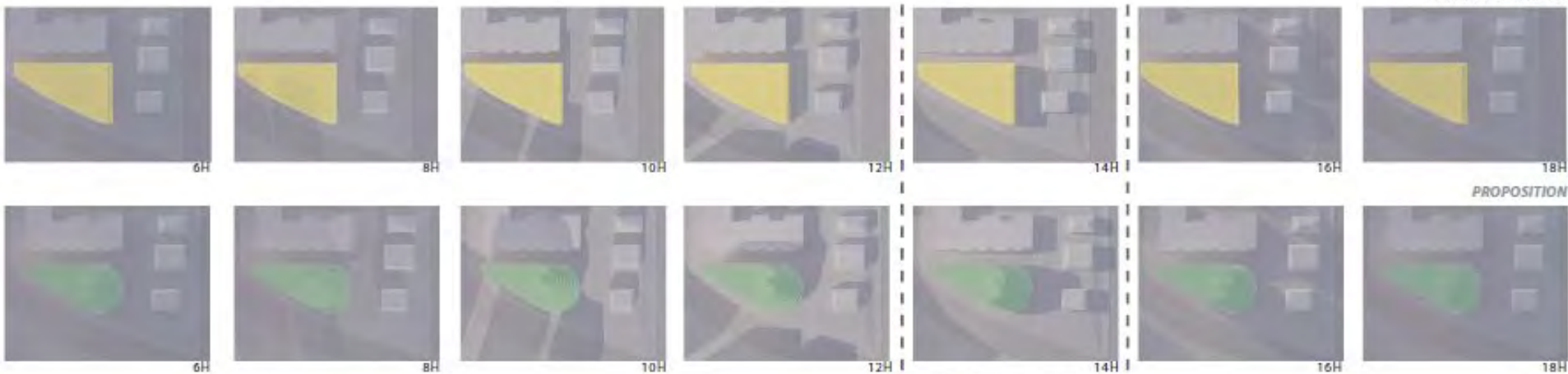


Solstice d'été



Solstice d'hivers

Équinoxe



L'OMBRE PROJETÉE SUR LE TERRAIN VOISIN EST ÉQUIVALENTE DANS LES DEUX SCÉNARIOS.

5. CONDITIONS DE VENT POUR LES PIÉTONS



Image 5: Rabattement et diffusion de l'écoulement par la masse en gradins



Image 6: Section transversale, vue vers le nord-est

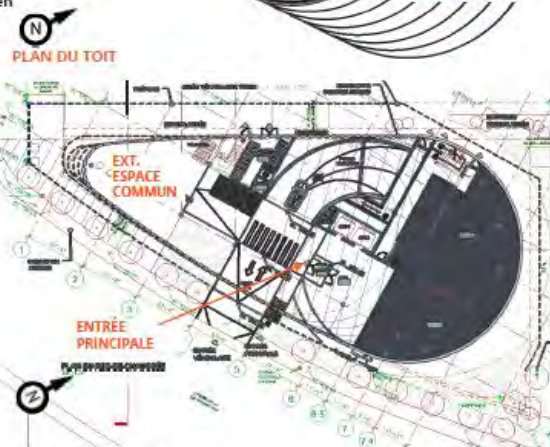
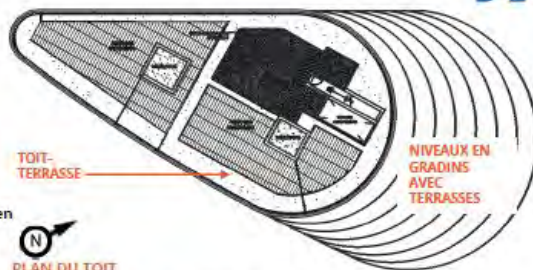


Image 7: Plans d'étage

7. RÉSUMÉ

- Le site propos est situé au milieu de bâtiments modérément hauts qui protègent en grande partie le site des vents dominants;
- L'influence actuelle des environs sur le vent, combinée à de nombreuses caractéristiques de conception sensibles au vent du projet, réduit le potentiel d'effets importants du vent;
- Le projet devrait entraîner une augmentation de la vitesse des vents par rapport aux conditions existantes, mais les effets devraient être localisés et se produire principalement sur le site;
- Compte tenue du climat local, des environs et de la hauteur et de la géométrie du développement proposé, nous prévoyons que le critère de sécurité éolienne sera respecté dans toutes les zones piétonnes du projet et autour de celui-ci, y compris aux entrées du bâtiment, sur les trottoirs et sur les terrasses situées au-dessus du sol. Ces conditions sont cohérentes avec celles qui prévalent sur le site existant.

5. CONDITIONS DE VENT POUR LES PIÉTONS



Image 5: Rabattement et diffusion de l'écoulement par la masse en gradins

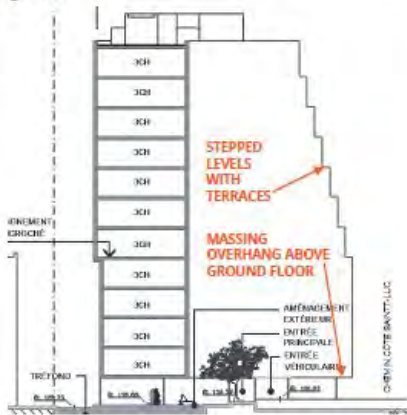


Image 6: Section transversale, vue vers le nord-est

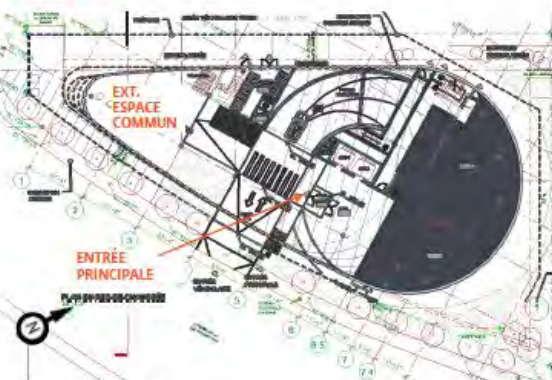
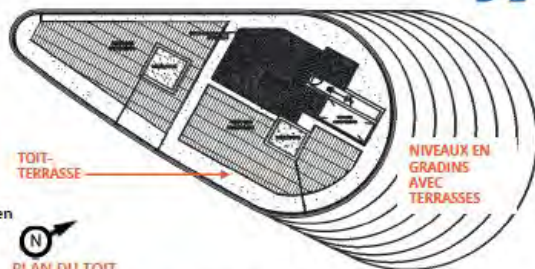


Image 7: Plans d'étage

7. RÉSUMÉ

- Les conditions de vents dans la zone commune au niveau du sol sur les trottoirs adjacents au site devraient répondre aux critères des “parcs” en été et pour les “autres rues” en hivers. Ces conditions de vent sont considérés comme appropriés pour les trottoirs;
- Les vitesses plus élevées dans la zone commune pendant l’hivers peuvent également être acceptable, car cet espace n’est pas susceptible d’être utilisé pendant les mois froids;
- Les conditions de vent à l’entrée principale devraient être appropriés en été et en hivers;
- Des vitesses de vent plus élevées que souhaitées sont attendues sur les terrasses potentielles des niveaux 6 à 12 et sur la terrasse sur le toit. Des mesures de contrôle due vent seront nécessaires pour créer un environnement venteux confortable pour les activités passives, zones venteuses.
- Des mesures conceptuelles de contrôle du vent sont recommandées pour les zones venteuses.

RECOMMANDATIONS:**1. Stationnement intérieur**

Valider avec la Ville l'offre de 66 places de stationnement alors que la demande municipales est d'un maximum de 60 places.

2. Stationnement pour vélo

Prévoir un minimum de 77 unités de stationnement pour vélos, représentant un taux de 1 unité/logements.

3. Localisation de l'accès au stationnement

Permettre l'aménagement de l'accès au stationnement du développement résidentiel à l'endroit prévu par les architectes, soit à environ 30 m à l'est de l'avenue Bonavista. La visibilité à la sortie est adéquate et la présence de créneaux sur le chemin de la Côte-Saint-Luc facilite l'accessibilité au site.

Le trottoir doit être continu à la hauteur de l'entrée privée. La descente de trottoir existante qui donnait autrefois accès au site doit être relocalisée légèrement plus à l'ouest à 30 m de la ligne d'arrêt du chemin de la Côte-Saint-Luc.

RECOMMANDATIONS:

4. Aménagement paysager

Vérifier l'aménagement paysager proposé entre le bâtiment et le trottoir du chemin de la Côte-Saint-Luc afin qu'il n'affecte pas la visibilité à la sortie du stationnement intérieur.

5. Ligne d'arrêt à l'approche ouest de l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista

Considérer une relocalisation de la ligne d'arrêt à quelques mètres seulement de la traverse piétonne du côté ouest de l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista afin d'améliorer le confort et la sécurité des usagers vulnérables. Les autorités municipales pourraient considérer l'implantation d'un sens unique, en direction ouest, dans le débarcadère que l'on retrouve en face de l'avenue Bonavista, du côté sud du chein de la Côte-Saint-Luc.

6. Panneaux de "virages"

Considérer le retrait d panneaux de "virage D-110-1-D présentement localisé à environ 43 m en amont de l'avenue Bonavista. Ledit panneau est trop loin de la courbe et on peut porter à confusion car il indique un virage vers la gauche alors, qu'à cette hauteur, le virage est vers la droite

RECOMMANDATIONS:**7. Règlement du stationnement**

Maintenir l'arrêt interdit en tout temps que l'on retrouve présentement devant le site, du côté nord du chemin de la Côte-Saint-Luc. Cette réglementation permet de bonifier la visibilité à la sortie du site tout en facilitant la manoeuvre de sortie du stationnement

8. Programmation des feux

Ajuster la programmation des feux de circulation à l'intersection Côte-Saint-Luc/Bonavista afin d'augmenter de 2 secondes la durée de la main clignotante des trois traverses passant de 13 à 15 secondes. La durée de la silhouette blanche pourrait être réduite de 2 secondes afin de conserver la valeur du cycle des feux en place

Les recommandations 1 à 4 sont du ressort du promoteur alors que les recommandations 5 à 8 sont optionnelles et relèvent de la municipalité







MATÉRIALITÉ DE LA FAÇADE



VUE DE LA PLACE EXTÉRIEURE AU REZ-DE-CHAUSSÉE



VUE DU CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC VERS L'EST

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur résidentiel	H.6-7 (12 LOGEMENTS ET +)	77 logements
HAUTEUR	–	16 m	38 m
ÉTAGES	3 à 12 étages	3 à 5 étages	12 étages
DENSITÉ	Forte	4.5	5.5

- Considérant que le plan d'urbanisme permet une densification du site;
- Considérant qu'un projet semblable a déjà été présenté au CCU en avis préliminaire et que ce dernier a reçu un avis favorable;
- Considérant que le projet va permettre de créer 77 nouveaux logements de grandes superficies;
- Considérant que le projet propose une architecture contemporaine qui s'intègre au cadre bâti existant;
- Considérant que la volumétrie du bâtiment a été conçue pour réduire les impacts d'ombrage sur les propriétés situées dans la municipalité de Westmount (niveau en gradin, marges de recul, concept en palier, etc.)

Après étude des documents présentés, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** au projet, aux conditions suivantes:

- retirer les deux unités de stationnement en surface;
- faire valider l'étude de circulation par le bureau technique de l'arrondissement

MERCI

Présentation du dossier au CCU	16 septembre 2020
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	8 novembre 2020
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

- Favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du site, de ses impacts sur les propriétés voisines et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire;
- Proposer une implantation sensible aux caractéristiques du bâtiment actuel, de la relation à établir avec la rue, de l'occupation du rez-de-chaussée à l'avant et dans les cours;
- Aménager des espaces extérieurs de qualité et verdoyants et à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les interactions entre résidents.

SUPERFICIES PAR ÉTAGE TYPE

Niveaux	Superficie brute construite (pi²)			Superficie brute locative (pi²)	
	Hors-sol "Brute" (sans exclusions**)	Hors-sol "Nette" (avec exclusions pour COS*)	Sous-sol (stationnement)	Hors-sol "Nette" Résidentiel seulement	Total COMMUN (voir superficies ventilées*)
SS3			14 308		
SS2			14 308		
SS1			14 308		
1	5 407	4 144		0	3 908
2	9 956	8 988		8 523	
3	9 988	9 354		8 931	
4	10 015	9 374		8 959	
5	10 039	9 398		8 982	
6	9 561	8 920		8 496	
7	8 920	8 280		7 856	
8	8 297	7 657		7 235	
9	7 692	7 052		6 616	
10	7 107	6 505		6 087	
11	6 541	5 939		5 531	
12	6 002	5 329		4 994	
TOITURE	202	202		202	
TOTAL :	99 727	91 142	42 924	82 412	3 908
% DE SUP. BRUTE	100%	91%	43%	83%	4%

Unités par étage type (SUPERFICIES BRUTE)

1 chambre	2 chambres	3 chambres
0	0	0
4	2	2
5	2	2
5	2	2
5	2	2
4	2	2
4	3	1
5	2	1
4	2	1
2	2	1
0	1	2
0	1	2
38	21	18
38	21	18
49%	27%	23%
		NOTE***

= 77 LOGEMENTS

NOMBRE DE CASES DE STATIONNEMENT

Niveaux	Proposé	RÉGLEMENTATION	SUPERFICIE BRUTE (M2)	Exigé (MIN)	Exigé (MAX)	DIMENSION DES CASES
P1	20	Résidentiel: Min. 1 unité par logement. Max. 1,5 unités par logements	9 265	77	116	2,4m x 5,5m
P2	22					
P3	22					
		PROJET PARTICULIER 1 unité par 150m2		60	62	
EXT	2					
Total :	66			60	116	

ANALYSE DU SITE PLAN D'ARPENTAGE DU SITE



Notes

- Pour le Plan d'Arpentage complet et signé, se référer au plan en Annexe.
- À confirmer si la servitude de Boll peut être annulée ou révoquée. Des démarches sont en cours.



attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4585, AVENUE MILLER - #3002051096

16 septembre 2020

01

CONTEXTE

4585, avenue MILLER

AJOUT D'UNE SERRE EN COUR ARRIÈRE SUR UN BÂTIMENT UNIFAMILIALE

02

ANALYSE

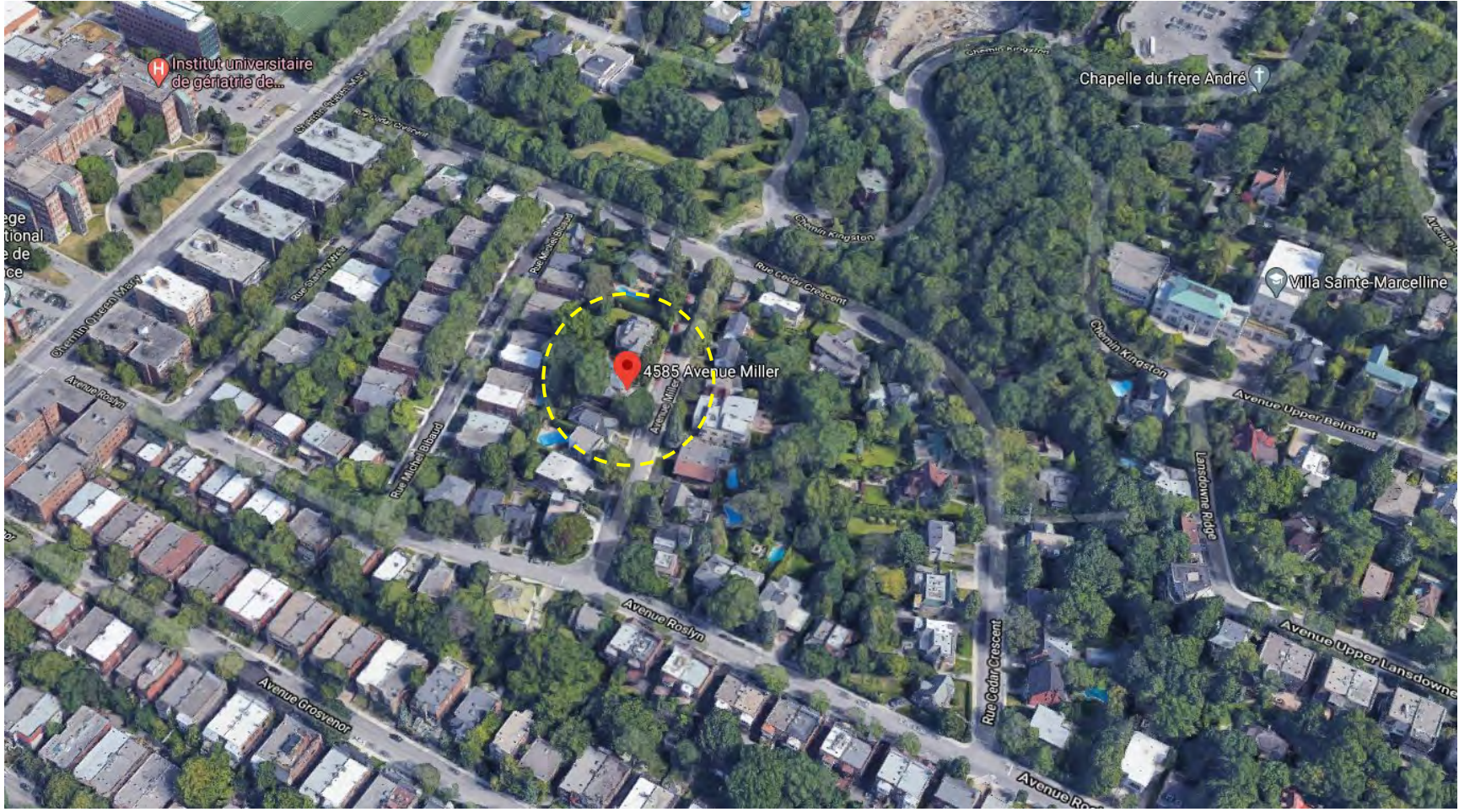
SECTEUR SIGNIFICATIF À CRITÈRES 'CC'

L'AGRANDISSEMENT EST ASSUJETTIE AU PIAA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 108;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE







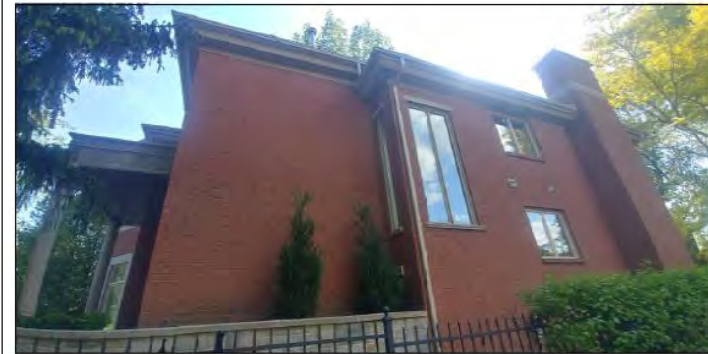
1 **ÉLÉVATION OUEST EXISTANTE**
X500 N/A



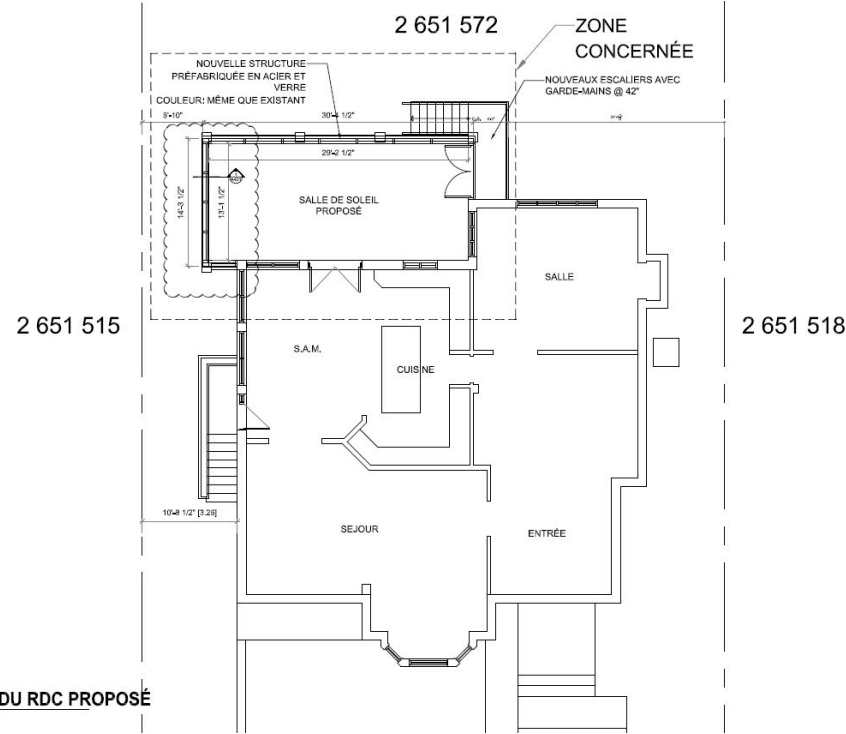
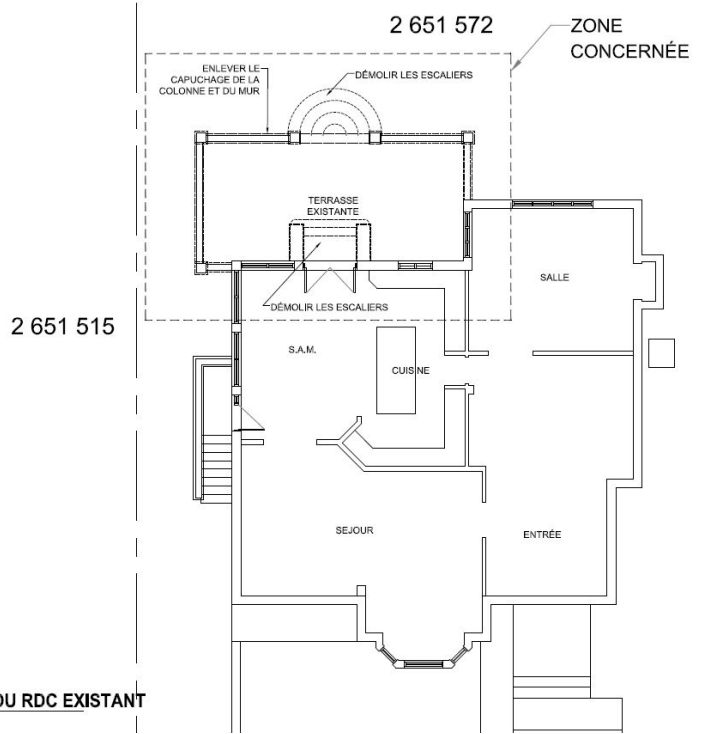
2 **ÉLÉVATION EST EXISTANTE**
X500 N/A



3 **ÉLÉVATION SUD EXISTANTE**
X500 N/A



4 **ÉLÉVATION NORD EXISTANTE**
X500 N/A





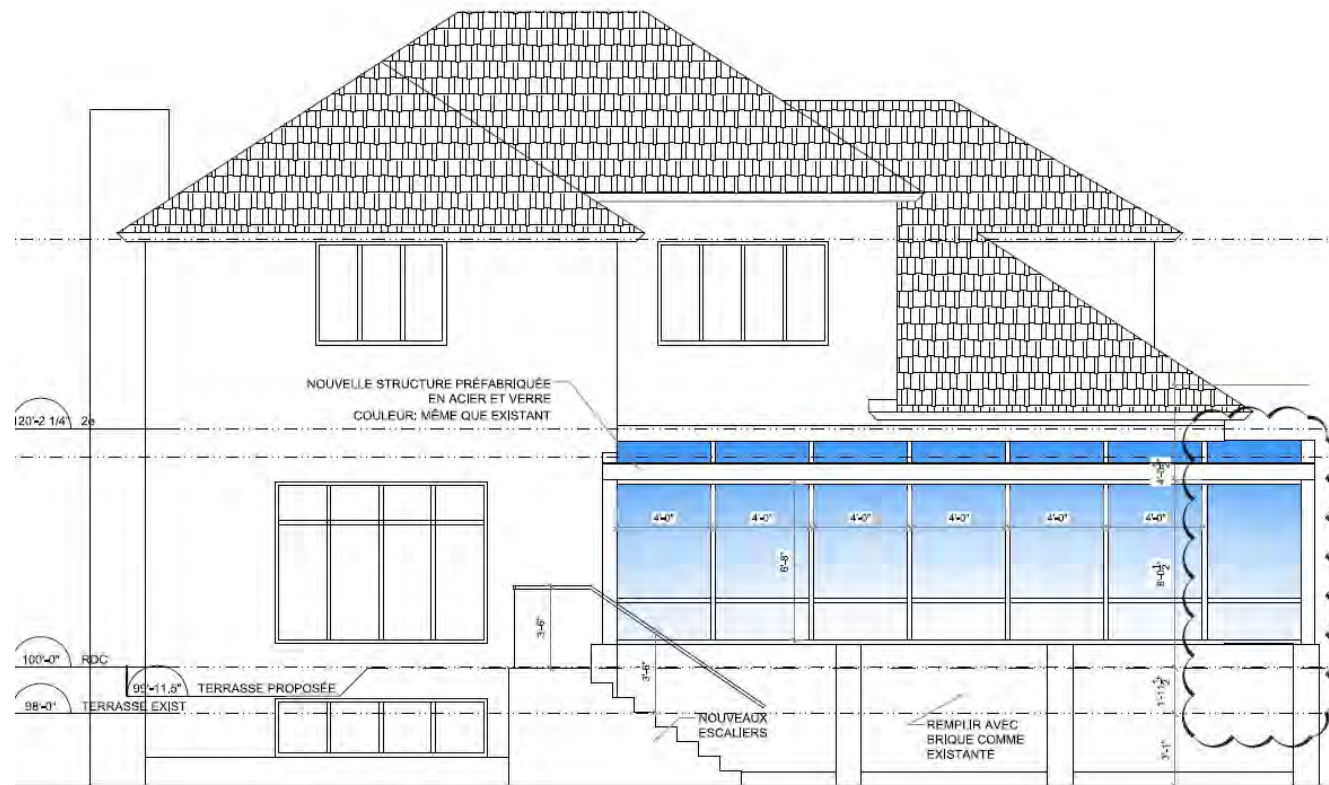
1 **ÉLÉVATION OUEST EXISTANTE**
1/8" = 1'-0"

3 **ÉLÉVATION EST EXISTANTE**
1/8" = 1'-0"

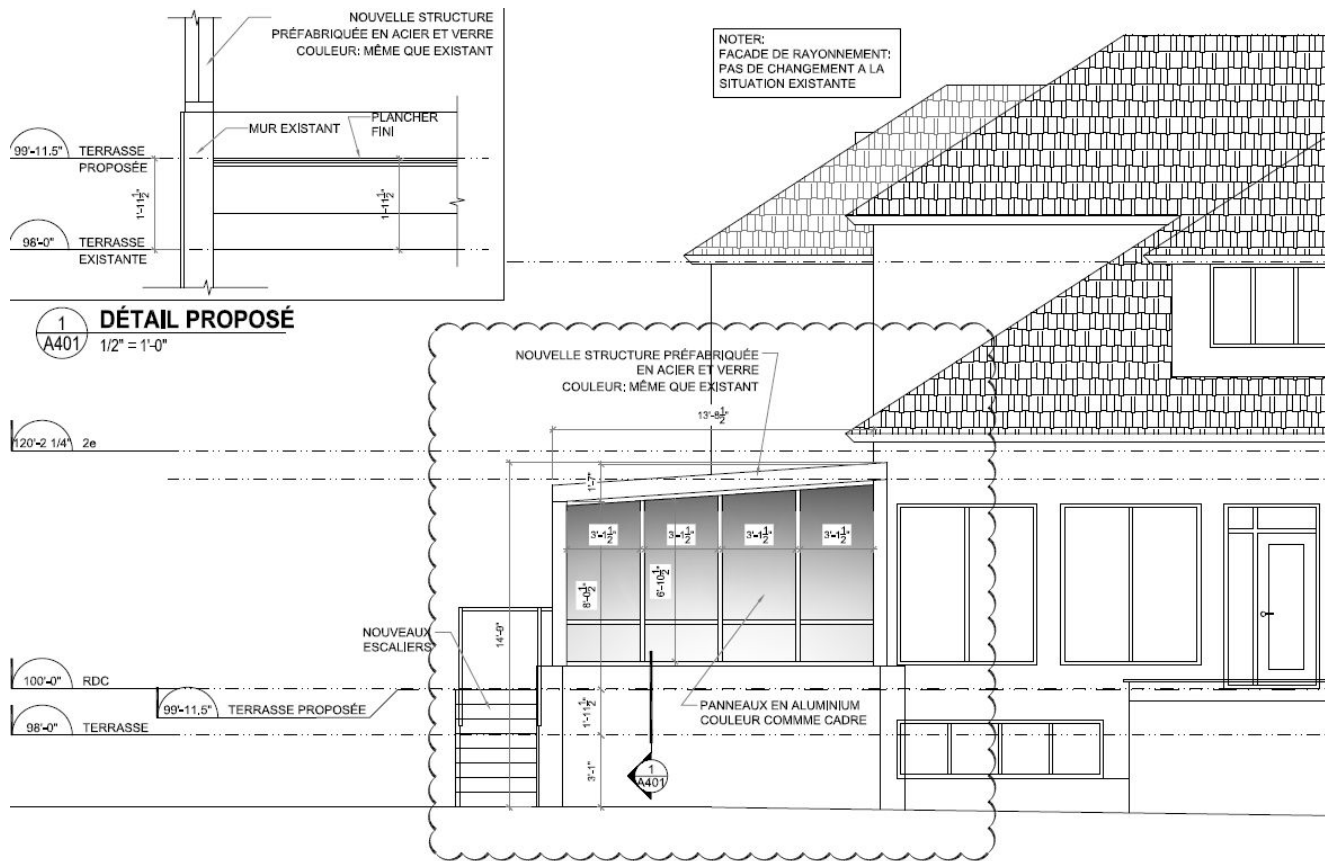


2 **ÉLÉVATION SUD EXISTANTE**
1/8" = 1'-0"

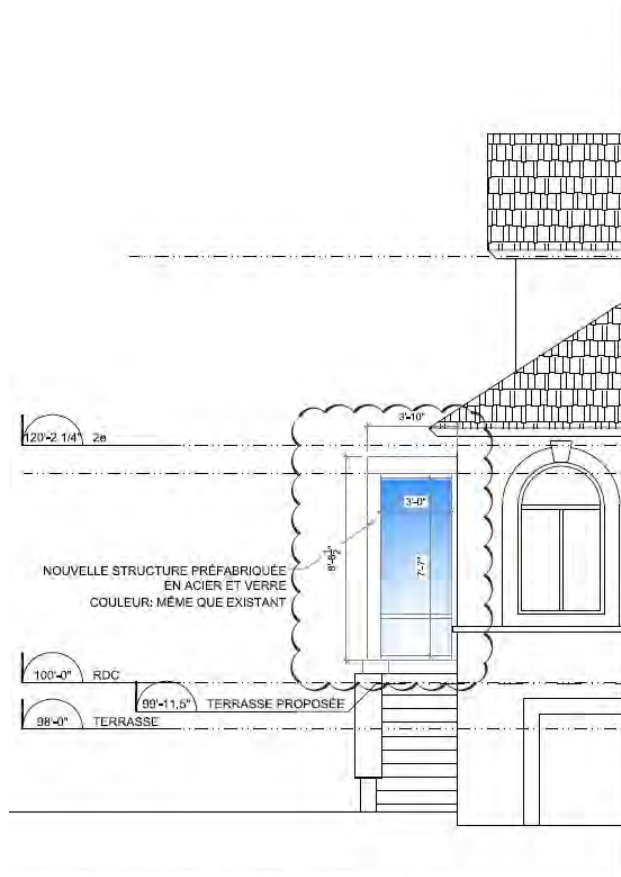
2 **ÉLÉVATION NORD EXISTANTE**
1/8" = 1'-0"



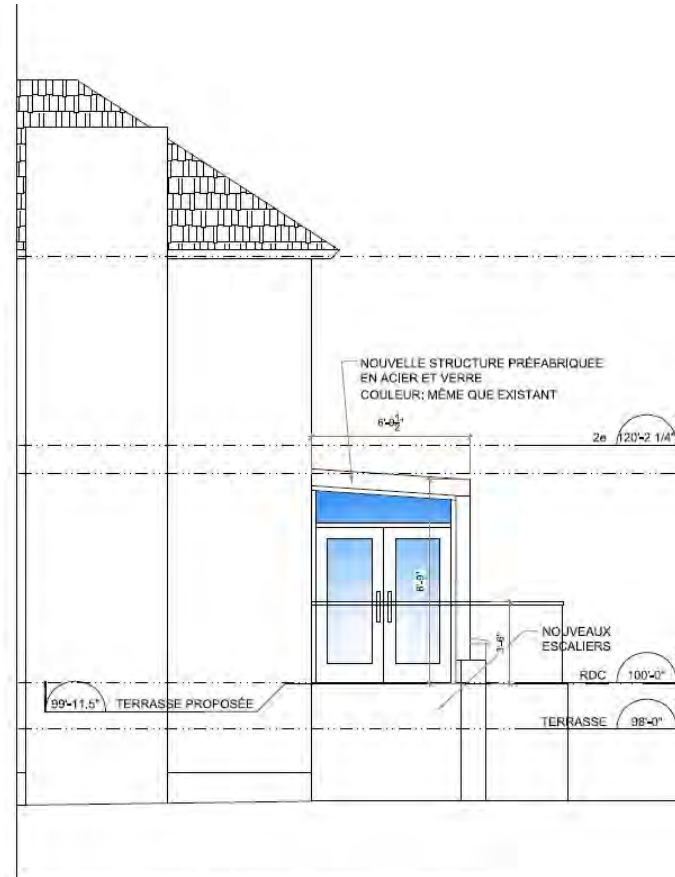
1
A400
ÉLÉVATION OUEST PROPOSÉE
1/4" = 1'-0"



2
A401 **ÉLÉVATION SUD PROPOSÉE**
1/4" = 1'-0"



1 **ÉLÉVATION EST PROPOSÉE**
A402 1/4" = 1'-0"



1 **ÉLÉVATION NORD PROPOSÉE**
A402 1/4" = 1'-0"

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 110 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes:

- Le projet est conforme et la serre est implantée de manière à se conformer le plus possible aux orientations et aux objectifs de la réglementation.
- La serre s'intègre sur le bâtiment comme un élément distinctif et avec une fonction qui lui est propre.
- La serre a une matérialité conséquente à ce type d'installation.
- La serre n'est visible de la rue qu'en théorie. Son implantation de biais et les arbres existants la rendent pratiquement invisible de la rue.

CD
NDG

attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4750, BOUL. CAVENDISH - #3002077854

16 SEPTEMBRE 2020

01

CONTEXTE

4750, BOULEVARD CAVENDISH

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

02

ANALYSE

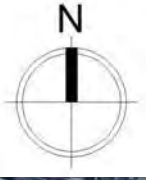
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

AGRANDISSEMENT ASSUJETTI AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 45.1;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE AVEC LA FAÇADE RÉVISÉE



Dollarama
Magasin discount

Le Dépôt centre
communautaire d...

Shell

Pizza Velat
Vente à emporter
• Livraison

Patisserie Che Churro
Vente à emporter

4750 Boulevard
Cavendish

Atlas Pizza ndg
vente à emporter
• Livraison

L'Œufrier NDC
Vente à emporter
• Livraison

Boul Cavendish

Avenue Somerset

Boul Cavendish

Avenue Bossborough

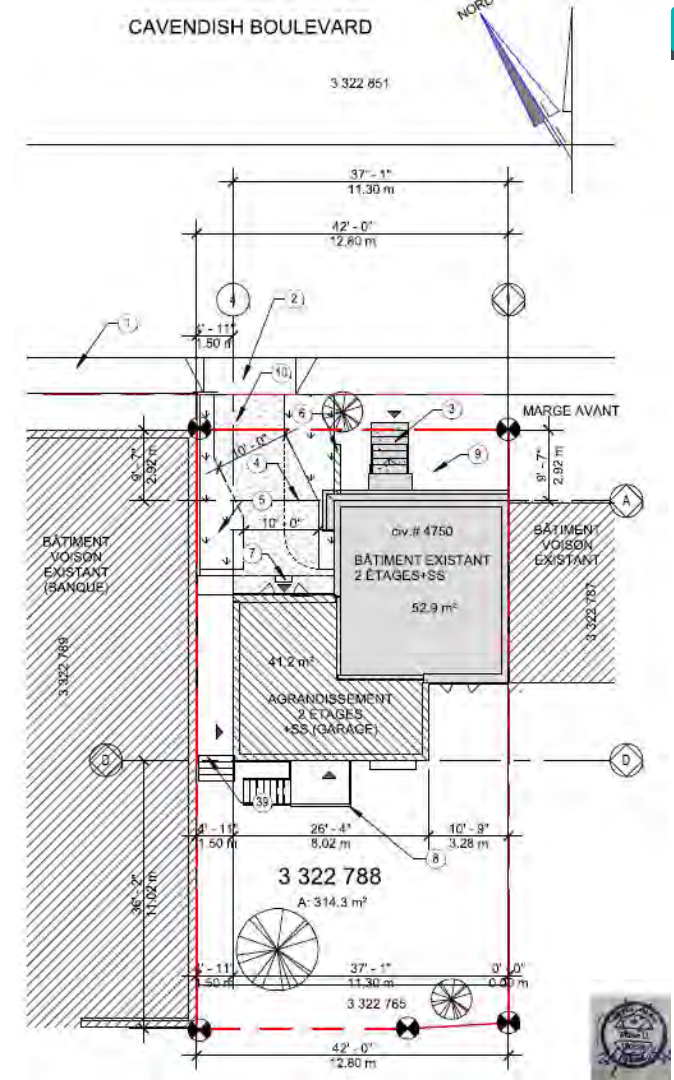
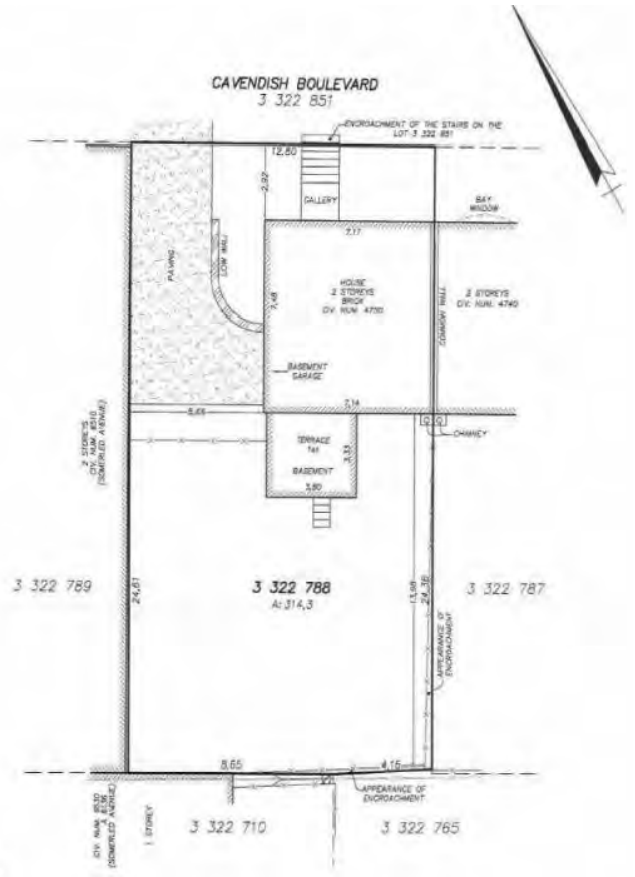
Avenue Cumberland

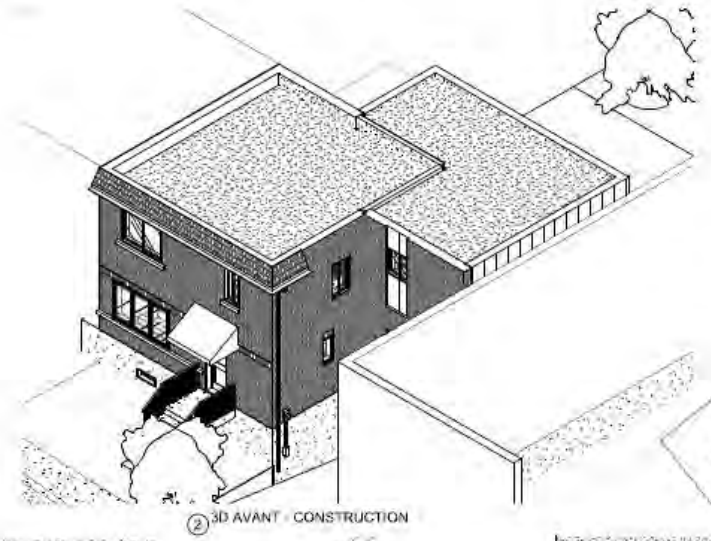
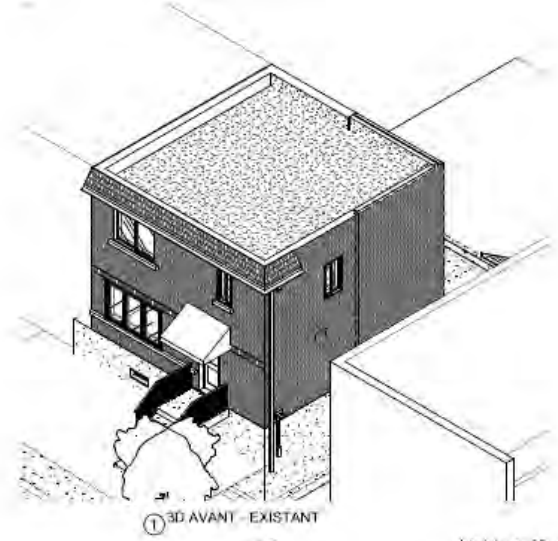
Avenue Somerset



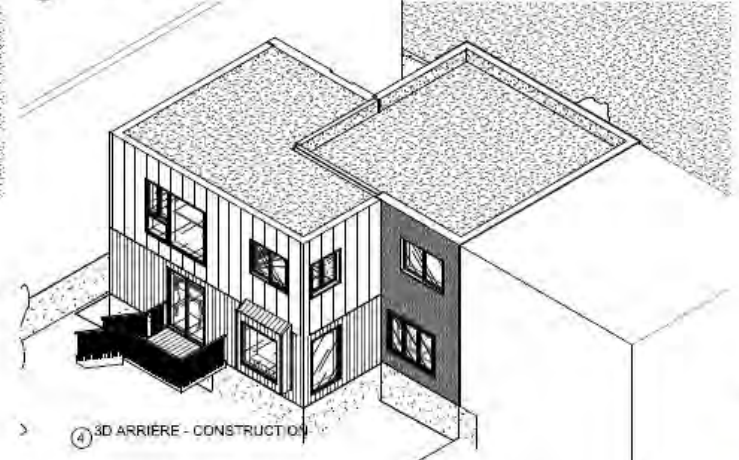
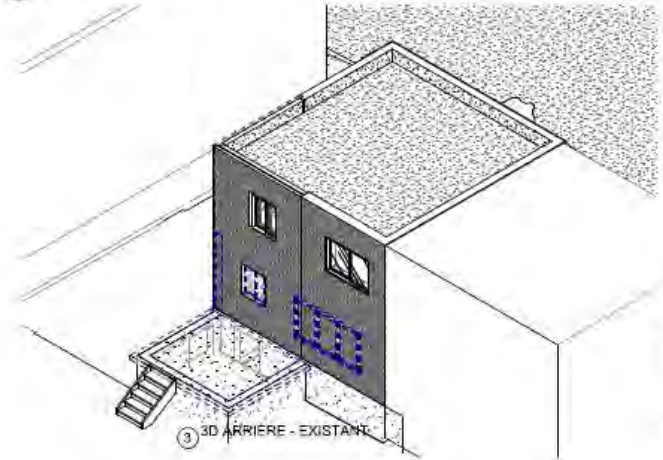




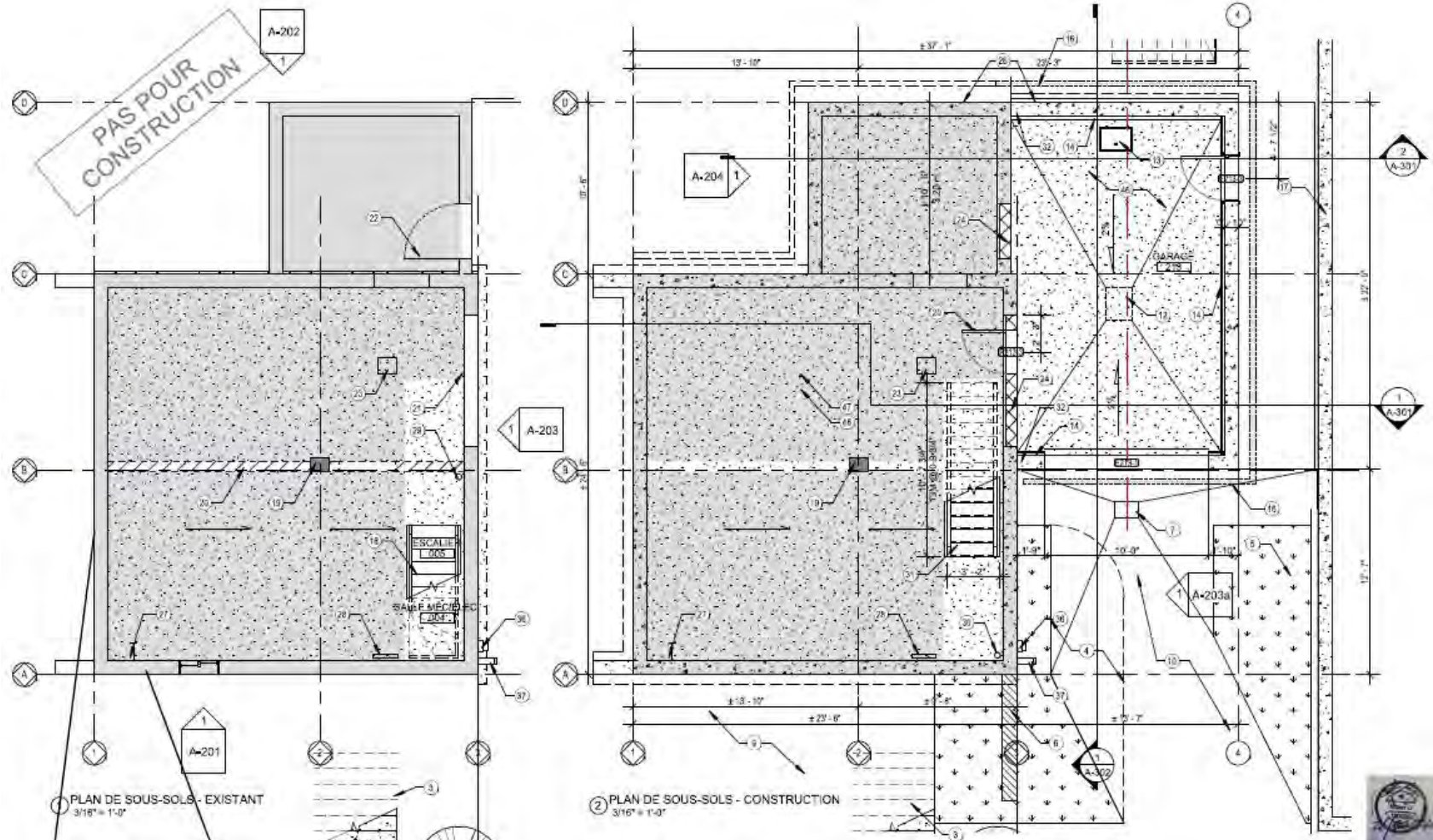


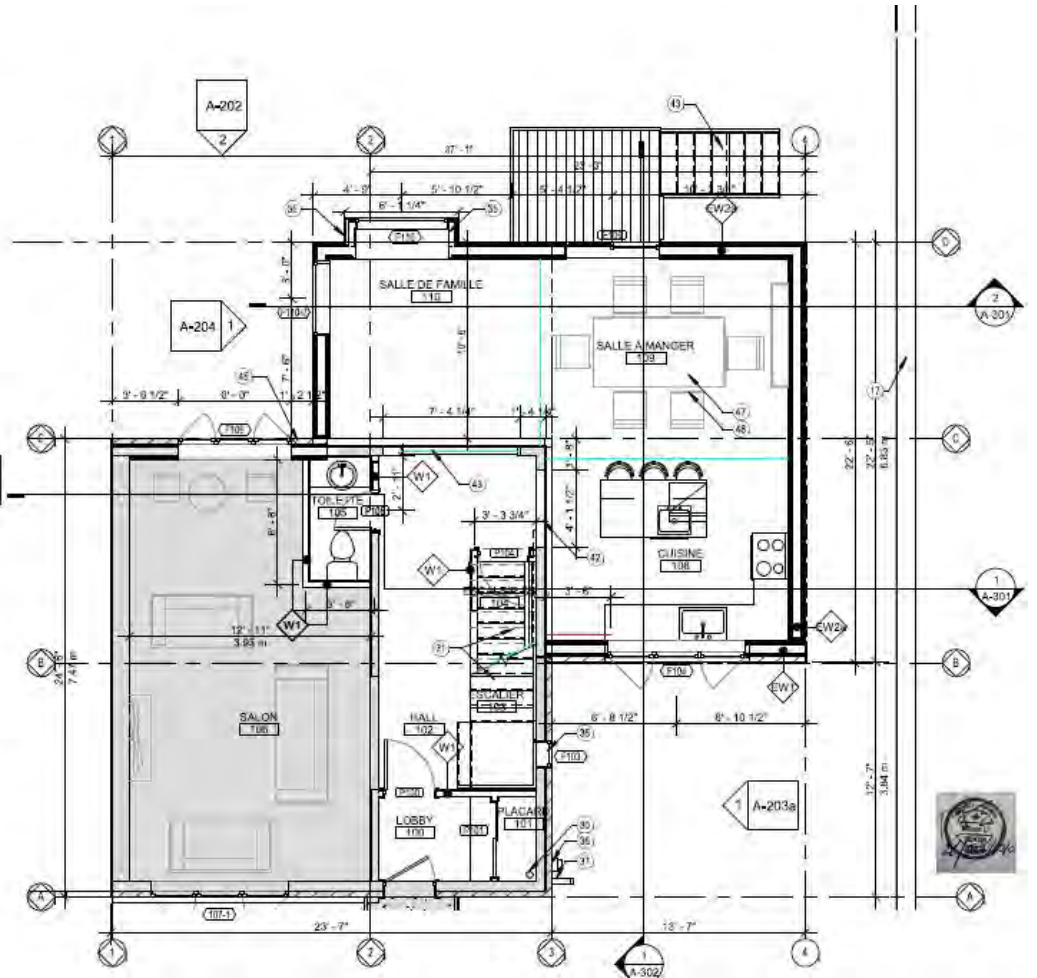
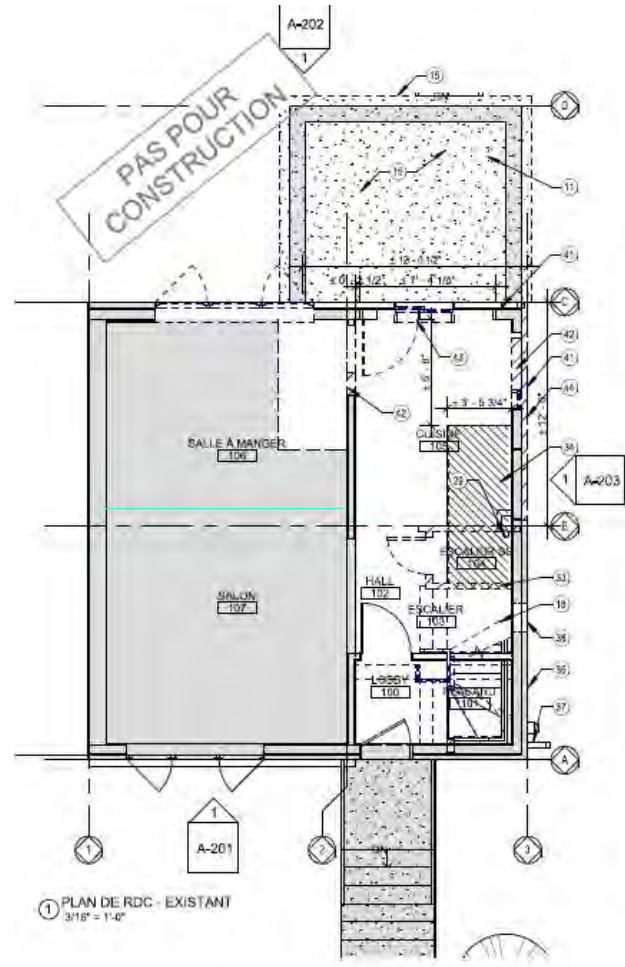


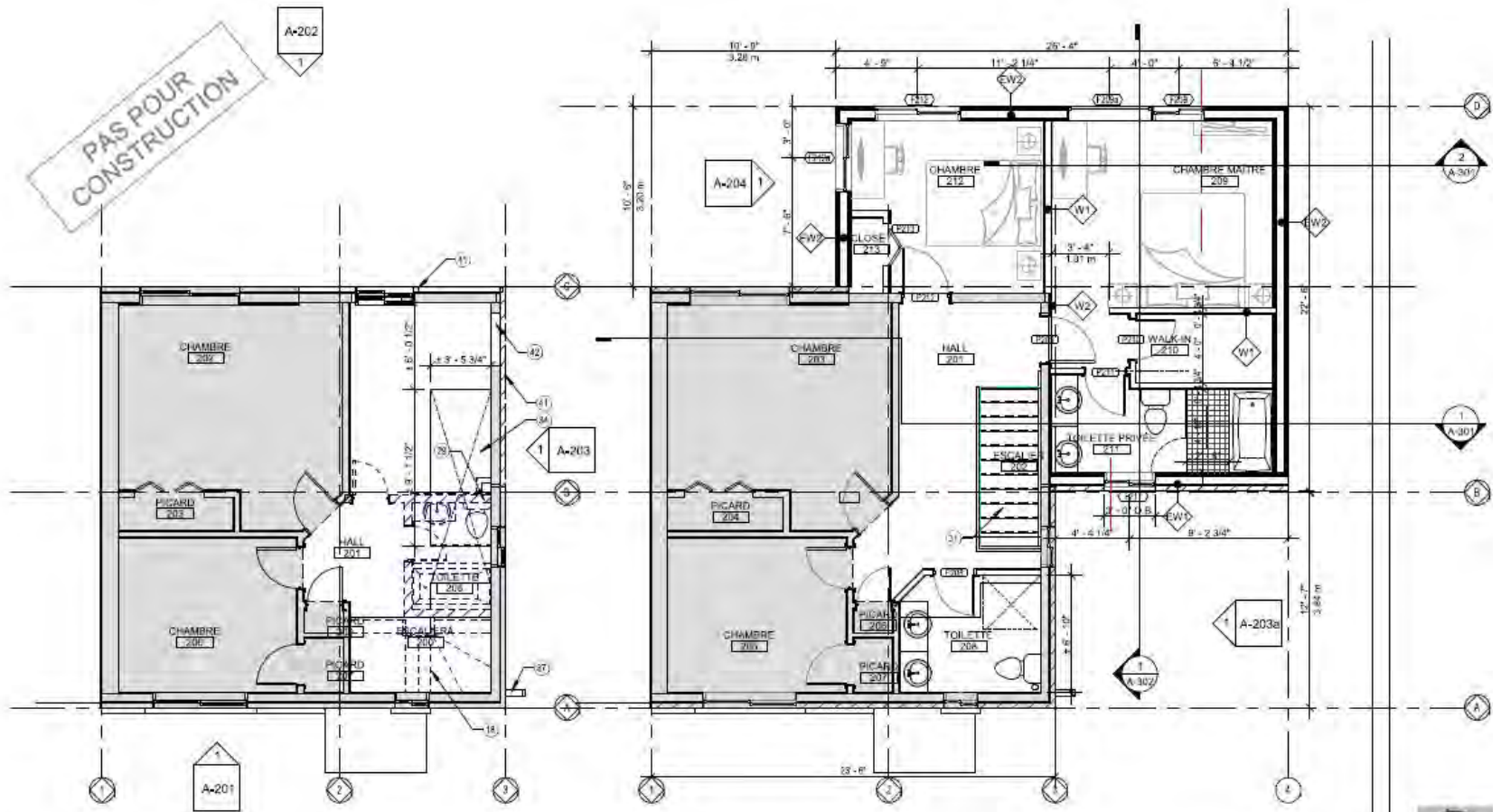
PAS POUR CONSTRUCTION











PAS POUR CONSTRUCTION

1 2e ÉTAGE - EXISTANT
3/16" = 1'-0"

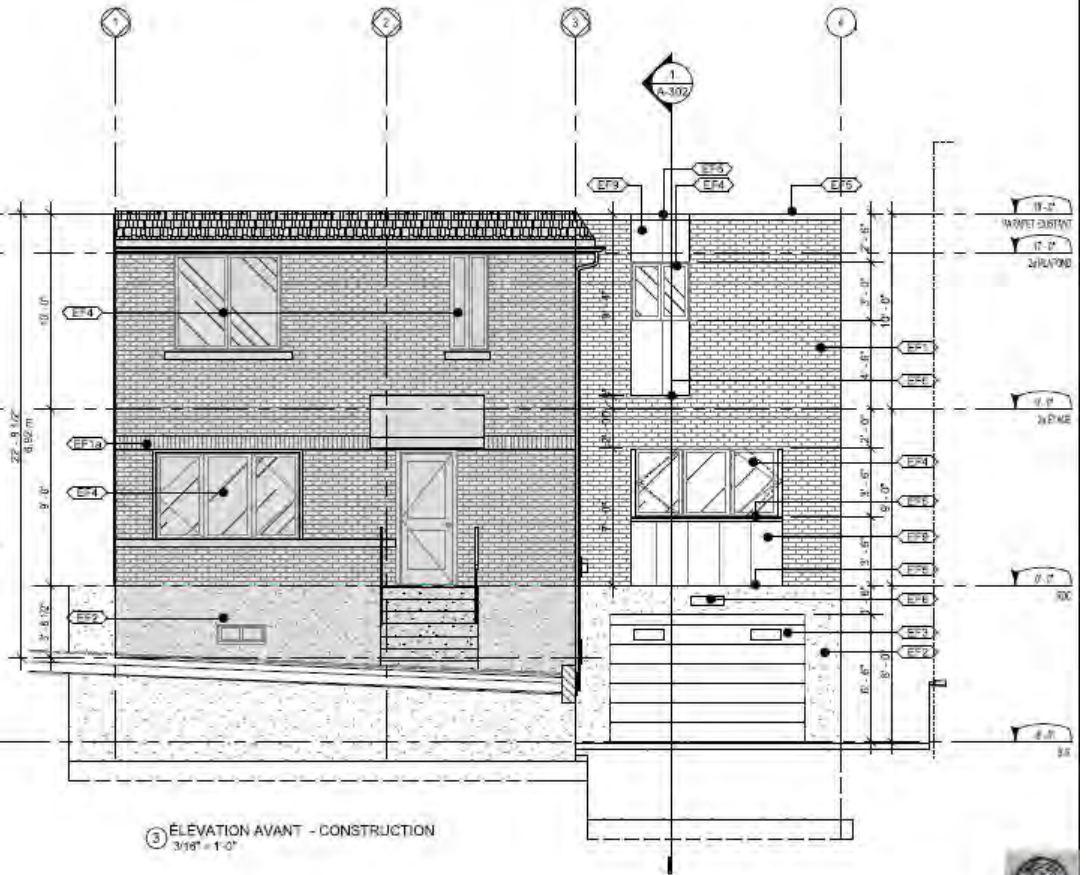
2 2e ÉTAGE - CONSTRUCTION
3/16" = 1'-0"



PAS POUR CONSTRUCTION



1 ÉLEVATION AVANT - EXISTANT/DÉMOLITION
3/16" = 1'-0"



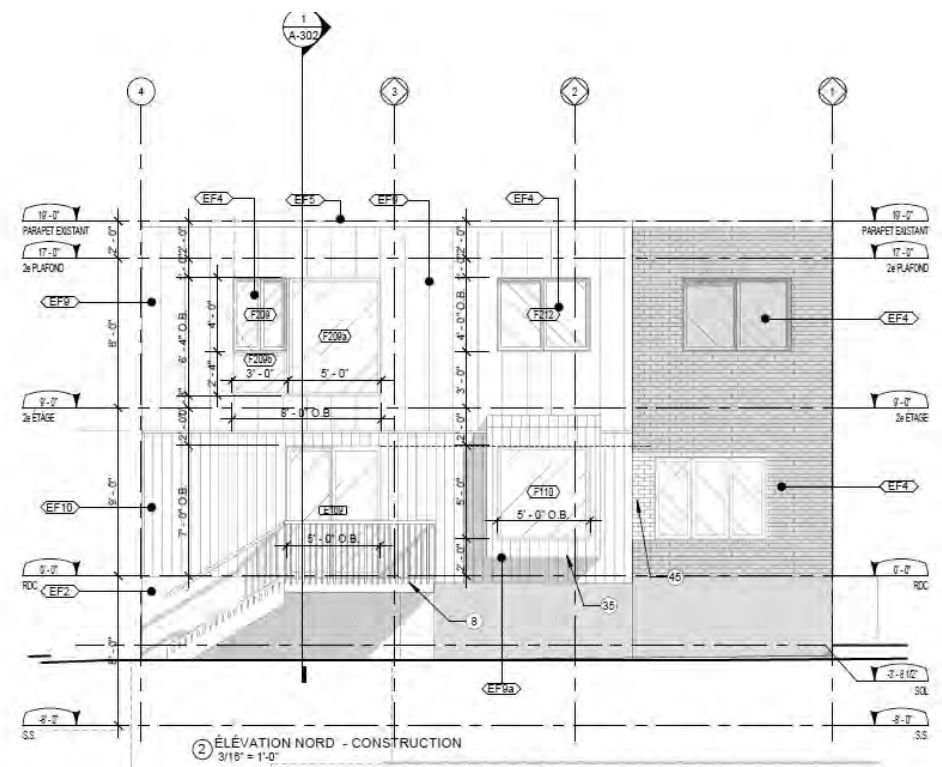
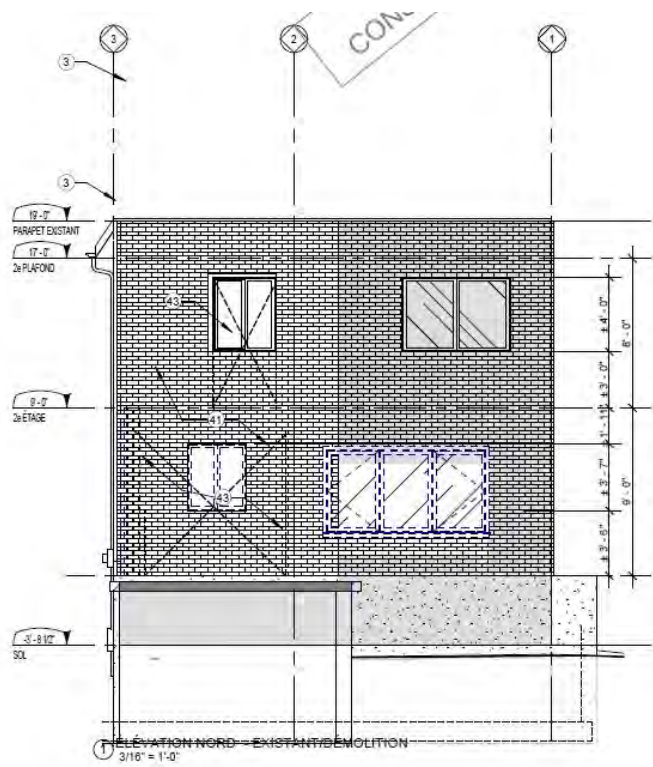
3 ÉLEVATION AVANT - CONSTRUCTION
3/16" = 1'-0"

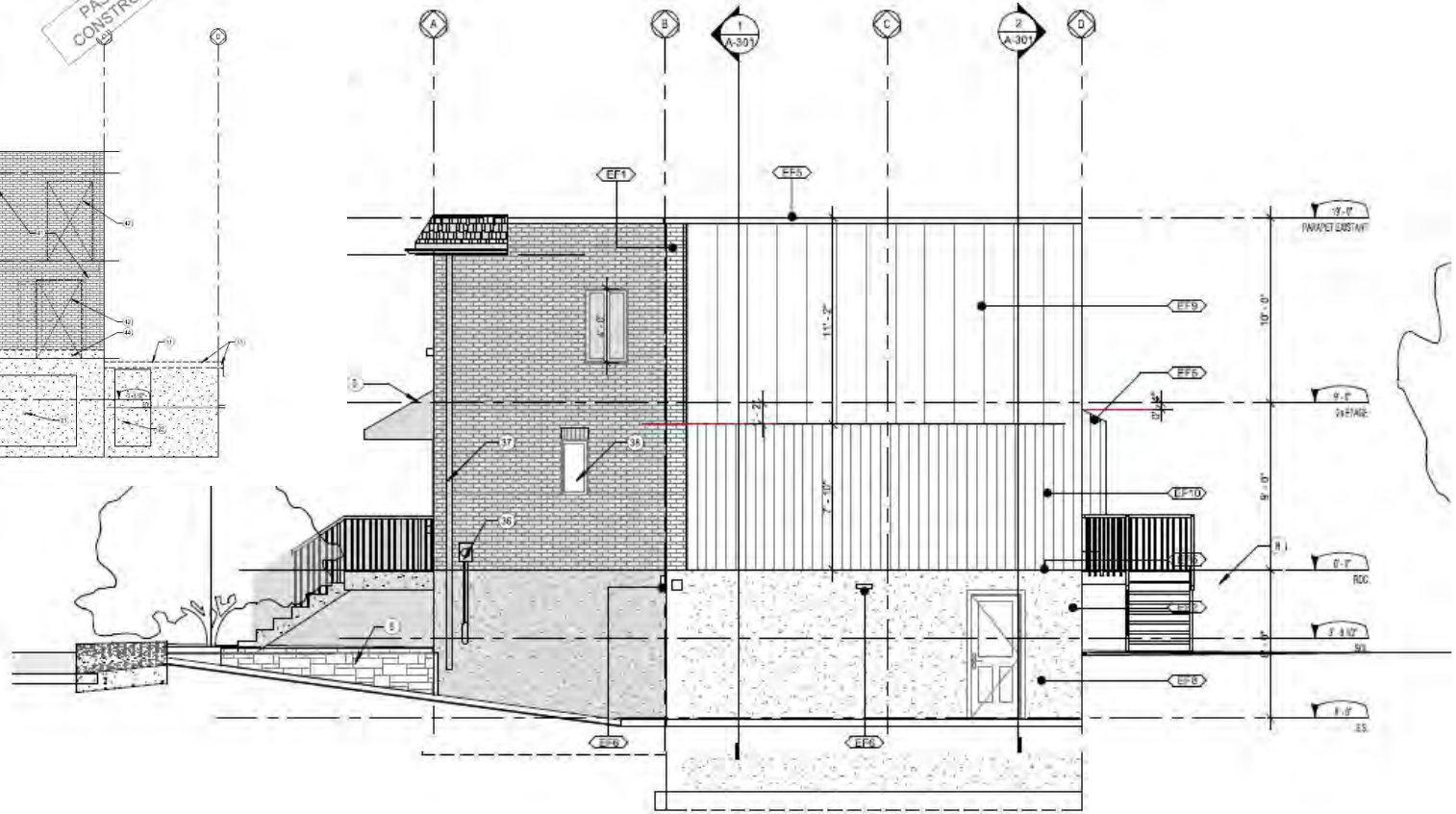
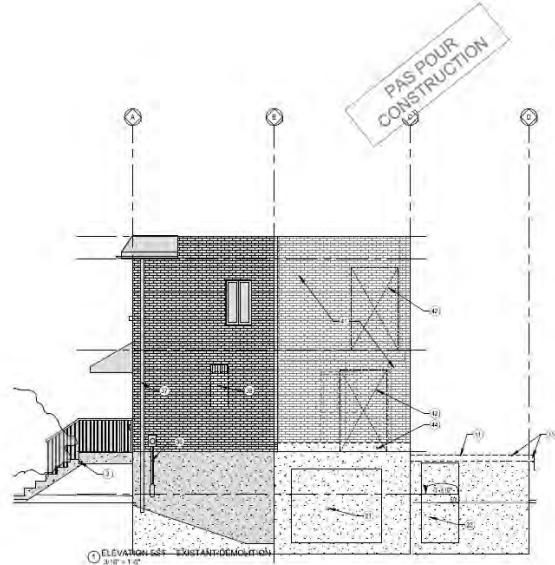




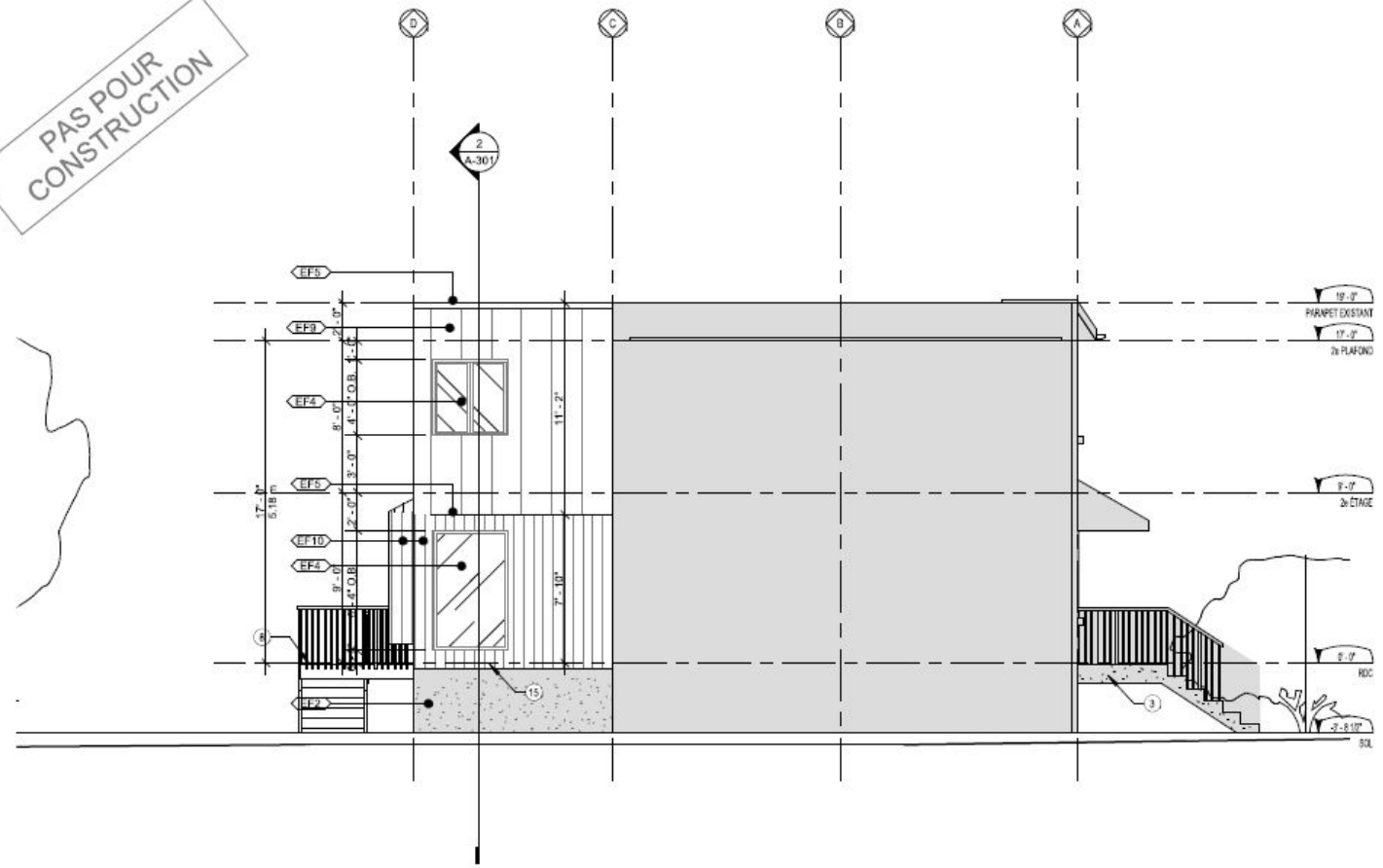
1 ÉLEVATION AVANT - EXISTANT/DÉMOLITION
3/16" = 1'-0"

OPTION ALTERNATIVE

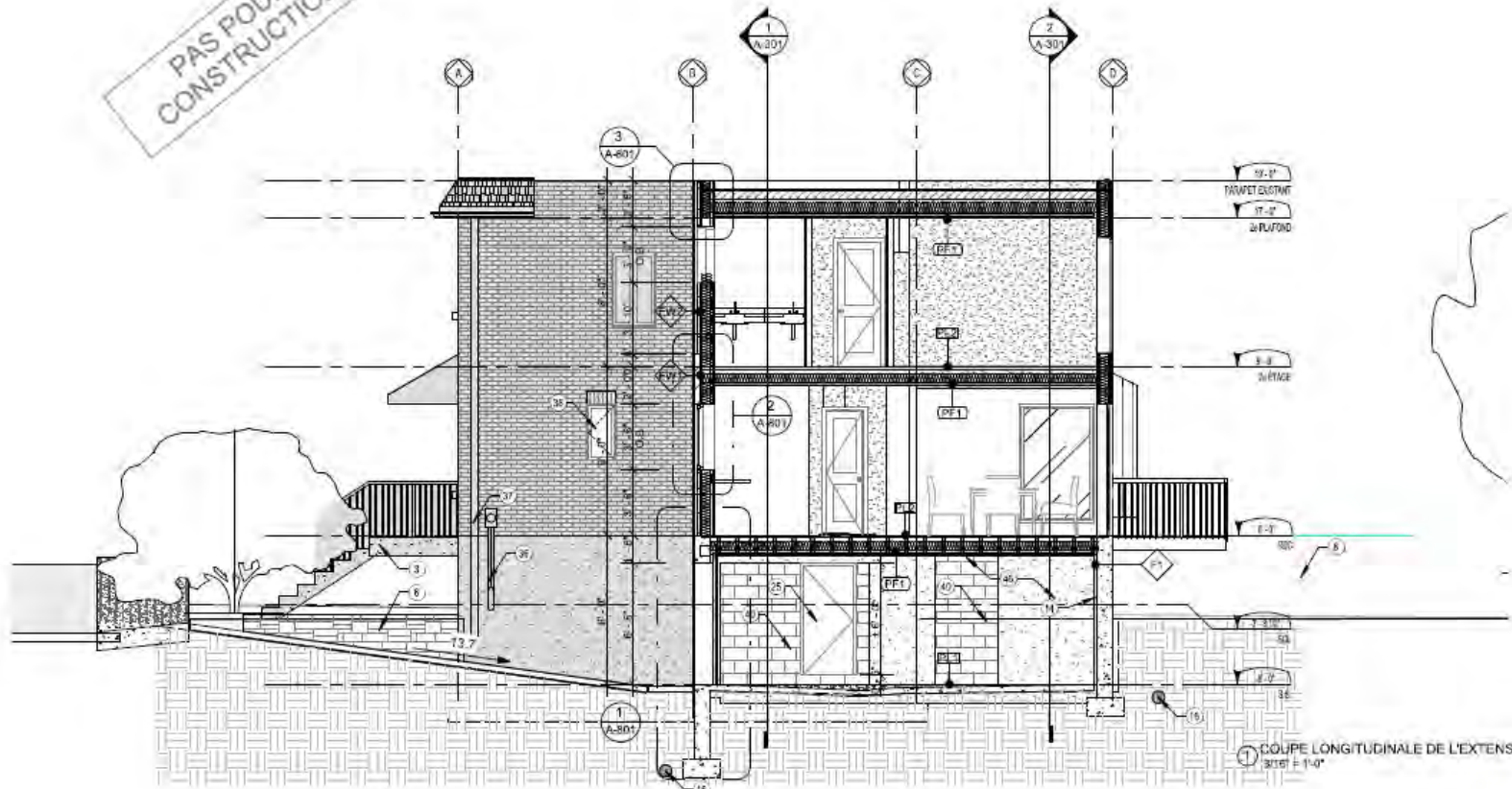




PAS POUR CONSTRUCTION

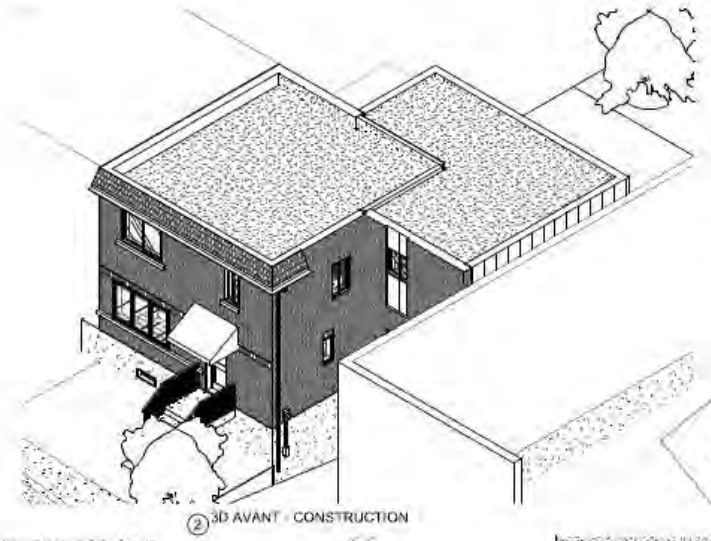
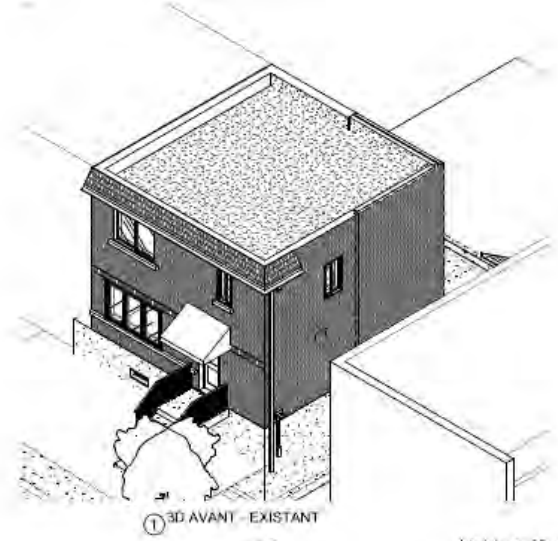


PAS POUR
CONSTRUCTION

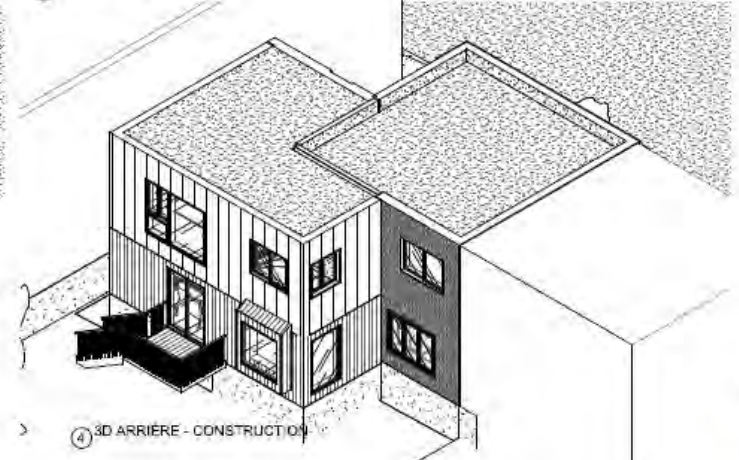
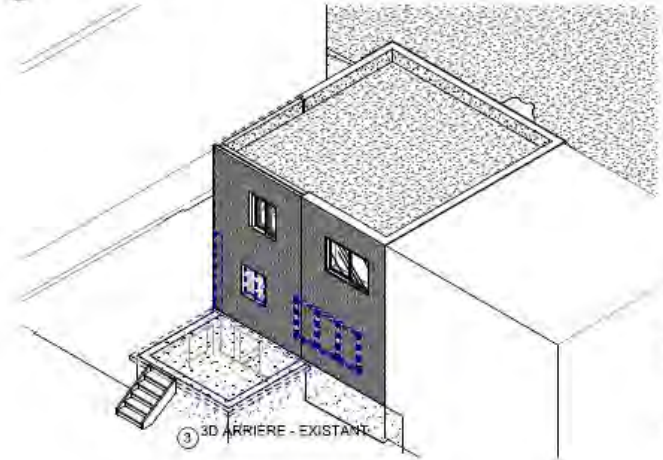


1 COUPE LONGITUDINALE DE L'EXTENSION
3/15/11 - 1:0"





PAS POUR CONSTRUCTION



PAS POUR
CONSTRUCTION



② 3D VUE - COUR ARRIERE

① 3D VUE - BOUL. CAVENDISH





② 3D VUE - COUR ARRIERE

16027 FINIS EXTÉRIEUR	
EF1	BRIQUE, MODÈLE ET COULEUR À APPAREILLER L'EXISTANT OU BRIQUE EXISTANTE RECUPERÉE
EF1a	BRIQUE EN SOLDA, MODÈLE ET COULEUR À APPAREILLER L'EXISTANT OU BRIQUE EXISTANTE RECUPERÉE
EF2	FONDATION EN BETON AVEC CREPEL, COULEUR À DECIDER
EF3	PORTE DE GARAGE D'ACIER ISOLÉE AVEC X2 PANNEAUX DE FENETRE, COULEUR NOIR
EF4	FENÊTRE - UNITE THERMAL AVEC CADRE COULEUR NOIR
EF5	SOLIN METAL, COULEUR À APPAREILLER ADJACENT
EF6	LUMIERE
EF8	PORTE D'ACIER ISOLÉE AVEC FENÊTRE À GUILLOTINE, COULEUR NOIR
EF9	REVÊTEMENT METALLIQUE PAR MAC, MODÈLE MST 15 3", COULEUR BRUSHED ZINC
EF9a	SOFFITE EN REVÊTEMENT METALLIQUE COMME EF9
EF10	REVÊTEMENT METALLIQUE PAR MAC, MODÈLE HARRISON WOOD 8", COULEUR COLLECTION BOIS - CÈDRE VERTICAL
EF11	SEUIL EN BETON PRÉFABRIQUÉ, COULEUR BLANC À APPAREILLER L'EXISTANT

① 3D VUE - BOUL. CAVENDISH

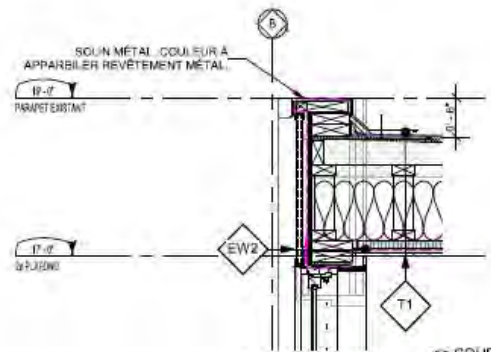


PAS POUR
CONSTRUCTION

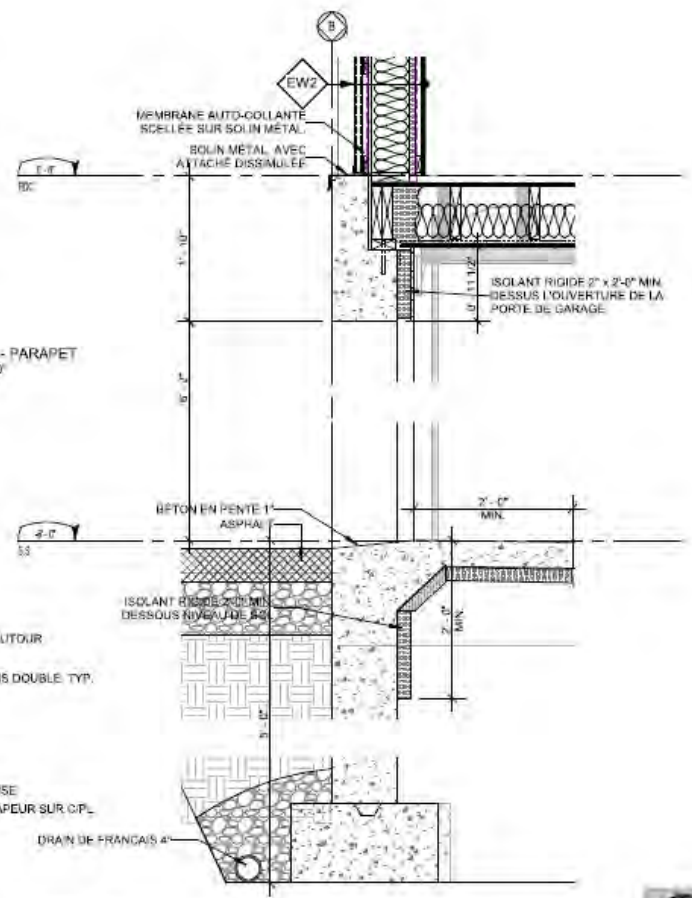
HARRYWOOD



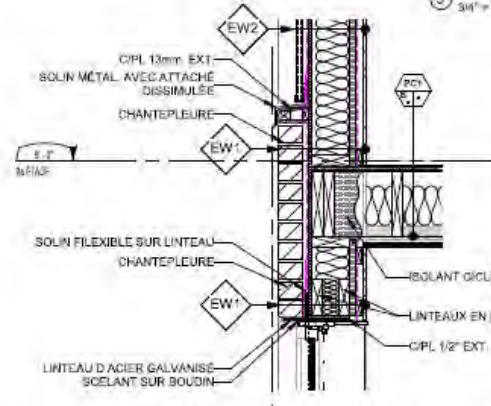
Le look du bois avec
la durabilité de l'acier!



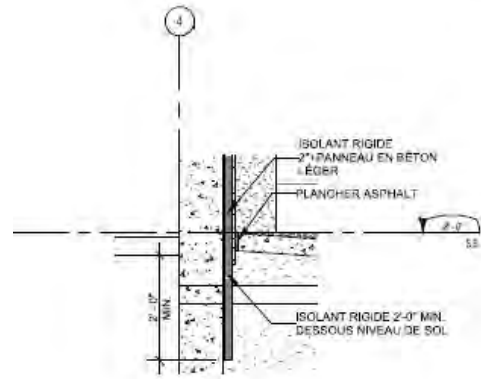
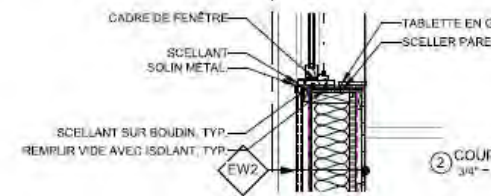
③ COUPE - PARAPET
3/4" - 1'0"



① COUPE - PORTE DE GARAGE
3/4" - 1'0"



② COUPE - FENÊTRE / BRIQUE
3/4" - 1'0"



④ COUPE - FONDATION
1/2" - 1'0"



A	B	C	D	E
2077854	4750	BOULEVARD CAVENDISH	SS-NON	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 implanté de manière à maximiser l'espace résiduel du terrain et de manière à réduire l'impact sur le voisin jumelé.
45.2	2°	Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	☑	L'agrandissement est en retrait du corps principal.
45.2	3°	L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;	☑	L'agrandissement est implanté de manière à maximiser l'espace résiduel du terrain et de manière à réduire l'impact sur le voisin jumelé.
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 superficie de la voie d'accès au garage est considérablement réduite par l'implantation 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 localisation de l'agrandissement a très peu d'impact sur le voisin jumelé. Le dégagement est préservé.
110	1°	prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;	☑	Le volume s'ajoute comme une composante secondaire au corps principal et avec une légère signature en façade qui annonce une expression contemporaine à l'arrière.
110	2°	tenir compte du traitement des agrandissements sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux agrandissements;	N/A	
110	3°	respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment;	☑	Un revêtement de brique west essentiellement est prévu en façade, similaire à l'existant, et un jeu de revêtements métalliques pour le mur latéral et les murs à l'arrière.
110	4°	prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'agrandissement est implanté de manière à maximiser l'espace résiduel du terrain et de manière à réduire l'impact sur le voisin jumelé.
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 proposition révisée pour la façade démontre une insertion plus harmonieuse du volume ajouté sur le corps principal.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Aucun impact pour le voisin jumelé.
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;	☑	Contexte existant préservé.
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 l'évolution et à mise en valeur de la propriété.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45,2,114, 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 a

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45.2, 110, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes:

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs de la réglementation.
- Le volume s'ajoute comme une composante secondaire au corps principal et avec une légère signature en façade qui annonce une expression contemporaine à l'arrière.
- L'agrandissement est implanté de manière à maximiser l'espace résiduel du terrain et de manière à réduire l'impact sur le voisin jumelé.
- La proposition révisée pour la façade démontre une insertion plus harmonieuse du volume ajouté sur le corps principal.
- La superficie de la voie d'accès au garage est considérablement réduite par l'implantation de l'agrandissement.



attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4870, AV. CONNAUGHT - #3002121840

16 SEPTEMBRE 2020

01

CONTEXTE

4870, AVENUE CONNAUGHT

PROJET DE TRANSFORMATION D'UNE SAILLIE EN FAÇADE;

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

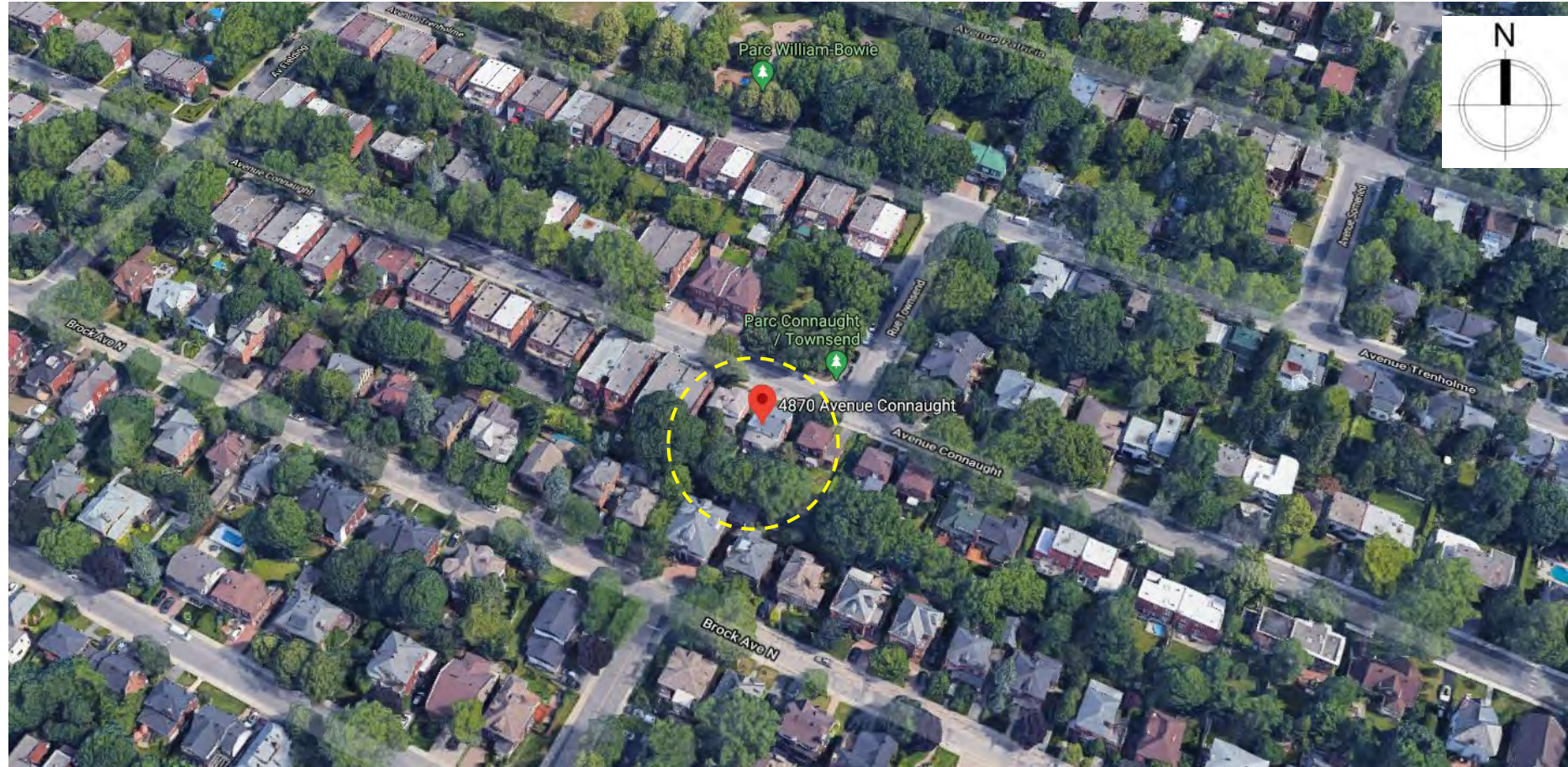
TRANSFORMATION D'UNE SAILLIE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;

MODIFICATION DE L'APPARENCE D'ORIGINE NON CONFORME AUX ART. 91 ET 105.1;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE





1950 "Cape Cod"

Popular homes in Montreal

Defining characteristics

The Steinberg House at 4870 Av. Connaught displays many of the characteristics of the homes built in Montreal in the 1950's, which were named as the "Cape Cod houses".

These were generally one-story buildings with a steep gabled roof, and very conservative ornamentation. Their charm comes from their simple geometric lines. They were designed with functionality in mind, and the absence of expensive decorations made them cheap to construct and maintain.

Some variations of this model have either small or large dormer windows at the second level, which corresponds to the house at 4870 Av. Connaught.

Although this style enjoyed a massive boom in popularity in the 1950, it has since been noted that these houses had a very much under sized portico, which is not suited to the Montreal climate, as it does not protect the entrance from snow.

Use of aluminium

Aluminium was promoted for use in architecture since the 1920s but it was in 1937 that metal siding was invented and patented in 1939.

From the 1940s, aluminium siding was being produced for residential use, and quickly became a popular choice.



Chantier de «Cape Cod» à Montréal



Cite-Jardin du Tricentenaire, Rosemont, Montréal



Maison «Cape Cod», boul O'Brien, Saint-Laurent, Montréal

1950 Ave. Connaught

Examples of homes

A selection of houses from the late 1940's, early 1950's located on Connaught Ave. illustrates a variety of models used at the time. None of these houses provide an example of a portico from that period.

The house at 3470 Ave. Connaught, is perhaps closest to the Steinberg House in architectural terms. It is similarly characterised by its steep double pitch roof oriented towards the street.

3470 Ave. Connaught (1951)



@2019 Google



@2019 Google

An example of a cottage.

4660 Ave. Connaught (1949)



@2019 Google

An example of a mansard roof house.

4810 Ave. Connaught (1950)

1910's

Examples of porticos that are highly ornamental with classical details such as Doric columns and pediments.



Appendix A

Porticos in NDG



4585 Ave. Trenholme (1950)



1950's

Examples of very simple porticos with pure geometric lines. Solid wood columns in some instances are grooved in the style of classical fluted columns. The soffits are made of wood panels.

4575 Ave. Trenholme (1950)



Appendix A

Porticos in NDG



5250 Ave. Patricia (1950)

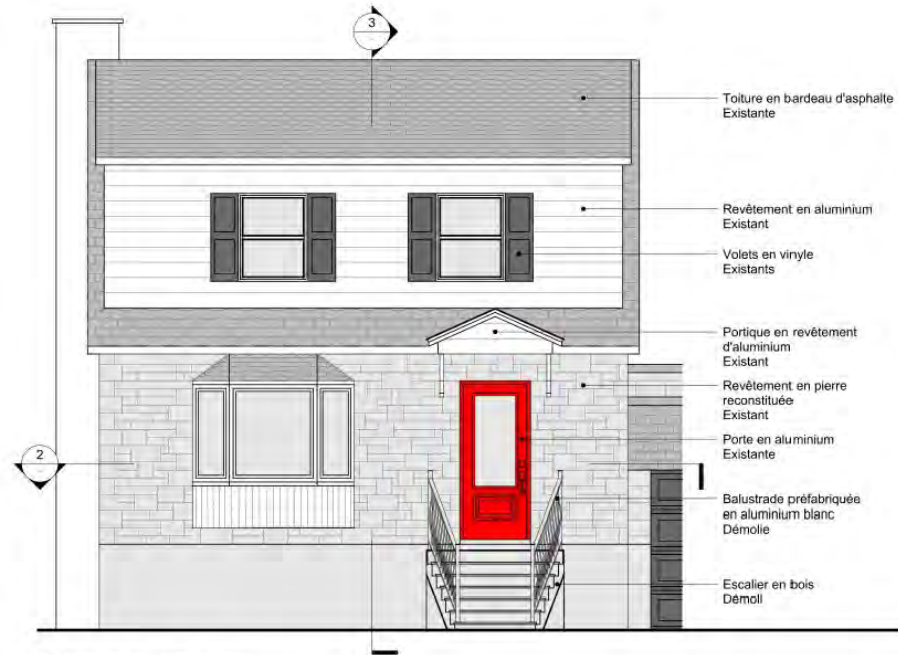
1950's

An examples of a simple portico on a "Cape Cod" house. The columns structure is likely to be wood externally covered with a finished wood fascia.

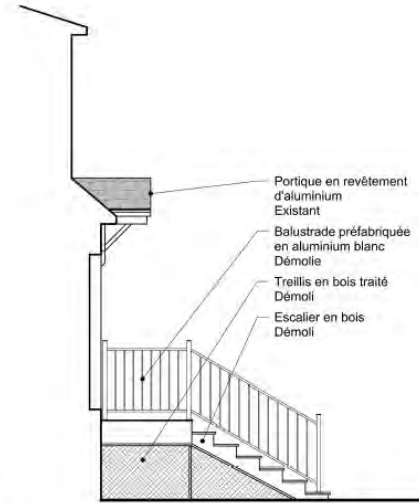
This represents the best found reference, to date, of a portico, that in its simplicity and restraint complements well a Montreal "Cape Cod" house.





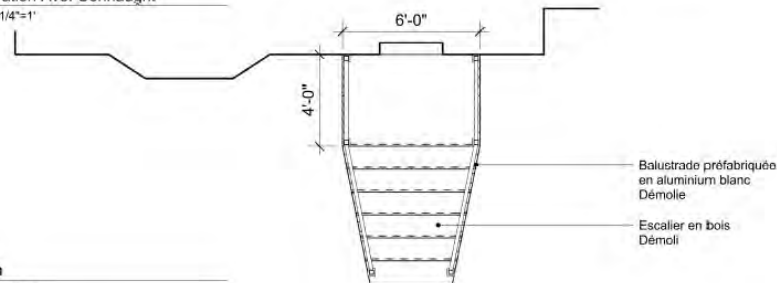


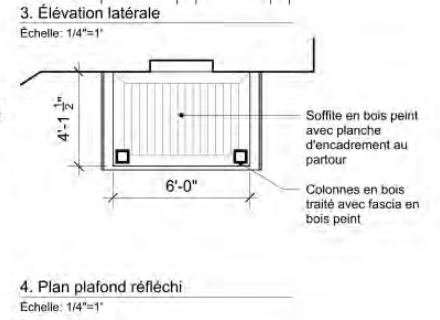
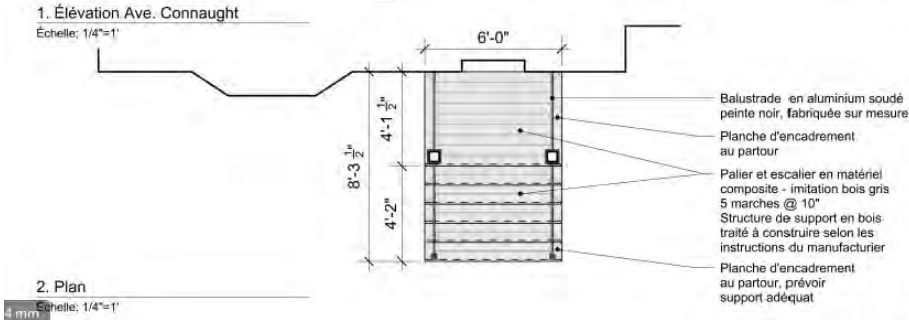
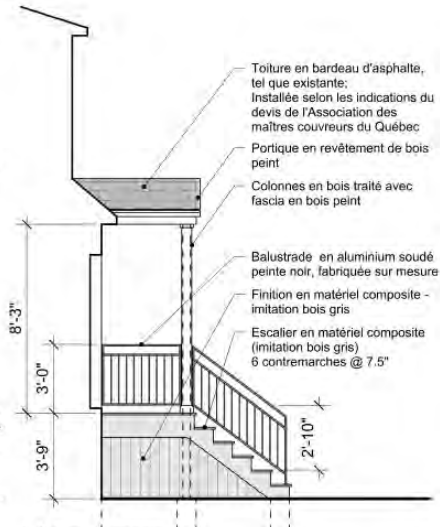
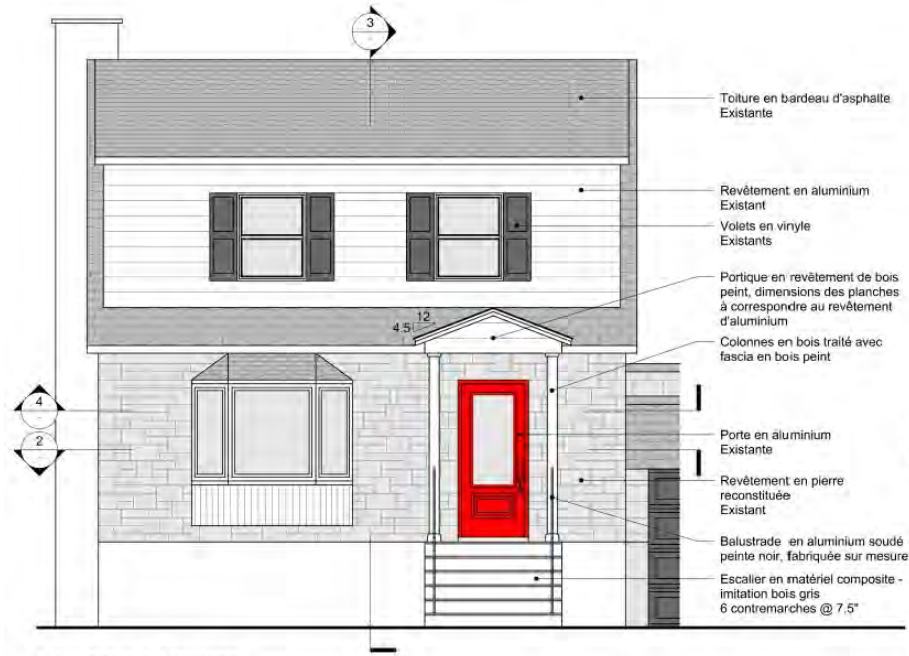
2. Élévation Ave. Connaught
Échelle: 1/4"=1'



3. Élévation latérale
Échelle: 1/4"=1'

1. Plan
Échelle: 1/4"=1'







2121840 4870 AVENUE CONNAUGHT		SS-C	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	Bien que la configuration en entonnoir du perron existant est éliminée, elle n'est pas caractéristique de la maison de style vétéran(Cape-Cod). Le revêtement synthétique proposé pour le la surface est discutable, bien qu'il est conforme à la réglementation et qu'il reprend l'apparence du bois.
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	<input checked="" type="checkbox"/>	La nouvelle saillie demeure modeste et discrète, et à l'image de la typologie du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	La proposition est conforme aux orientations, et objectifs, malgré la perte du caractère original du perron en entonnoir.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	La configuration proposé pour la saillie s'intègre harmonieusement et respectueusement sur le bâtiment.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	La nouvelle saillie proposée contribue au maintien et à la mise en valeur de la propriété malgré la matérialité proposée.
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..				
			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> 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:

- La proposition est conforme aux orientations et aux objectifs de la réglementation, malgré la perte du caractère original du perron en entonnoir.
- La nouvelle saillie demeure modeste et discrète, et à l'image de la typologie du bâtiment.
- Le revêtement synthétique proposé pour la surface du perron est conforme à la réglementation et reprend l'apparence du bois.



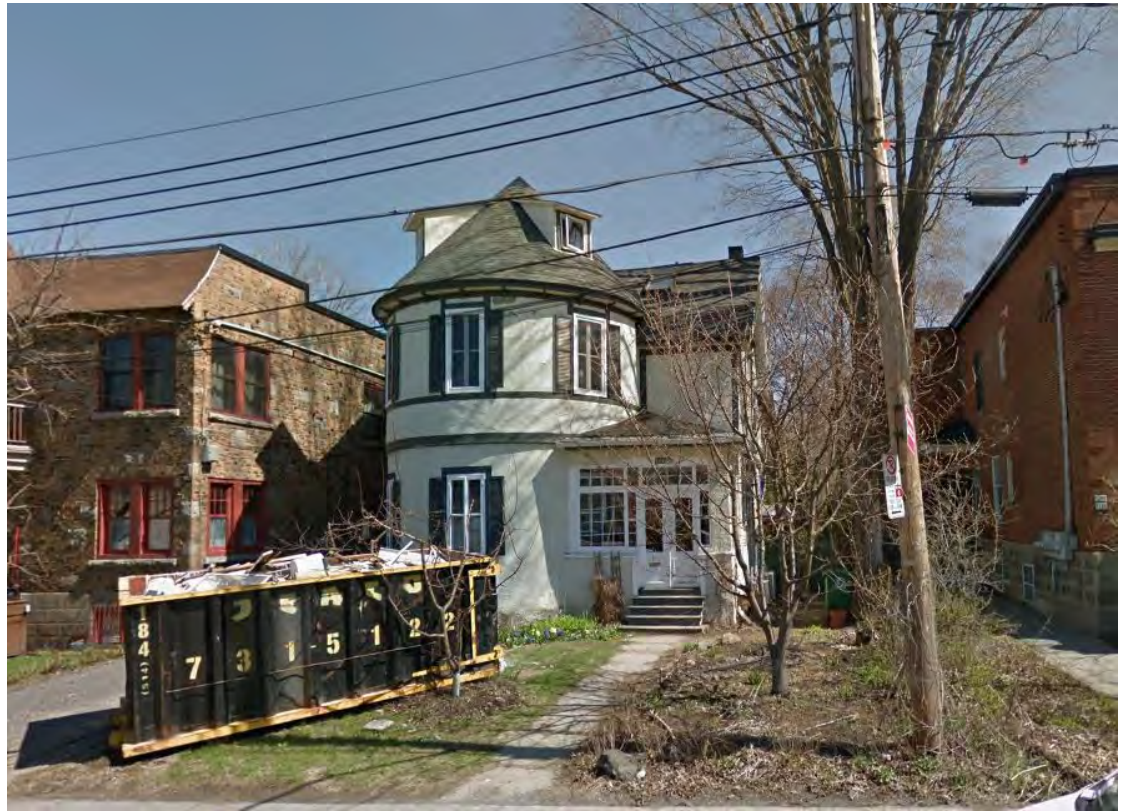
105.1 Le remplacement du revêtement de plancher et des autres composantes (garde-corps, balustrade, colonnette, escalier, contre-marches, etc.) d'une galerie, d'un perron ou d'un balcon, à l'intérieur d'un secteur significatif à normes est en tout temps permis, pourvu que la dimension et l'aspect de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

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





attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 5295, RUE MCKENNA - #3002136214

16 SEPTEMBRE 2020

01

CONTEXTE

5295, RUE MCKENNA

CONSTRUCTION D'UNE DÉPENDANCE EN COUR ARRIÈRE

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DES ART. 93 ET 108.

03

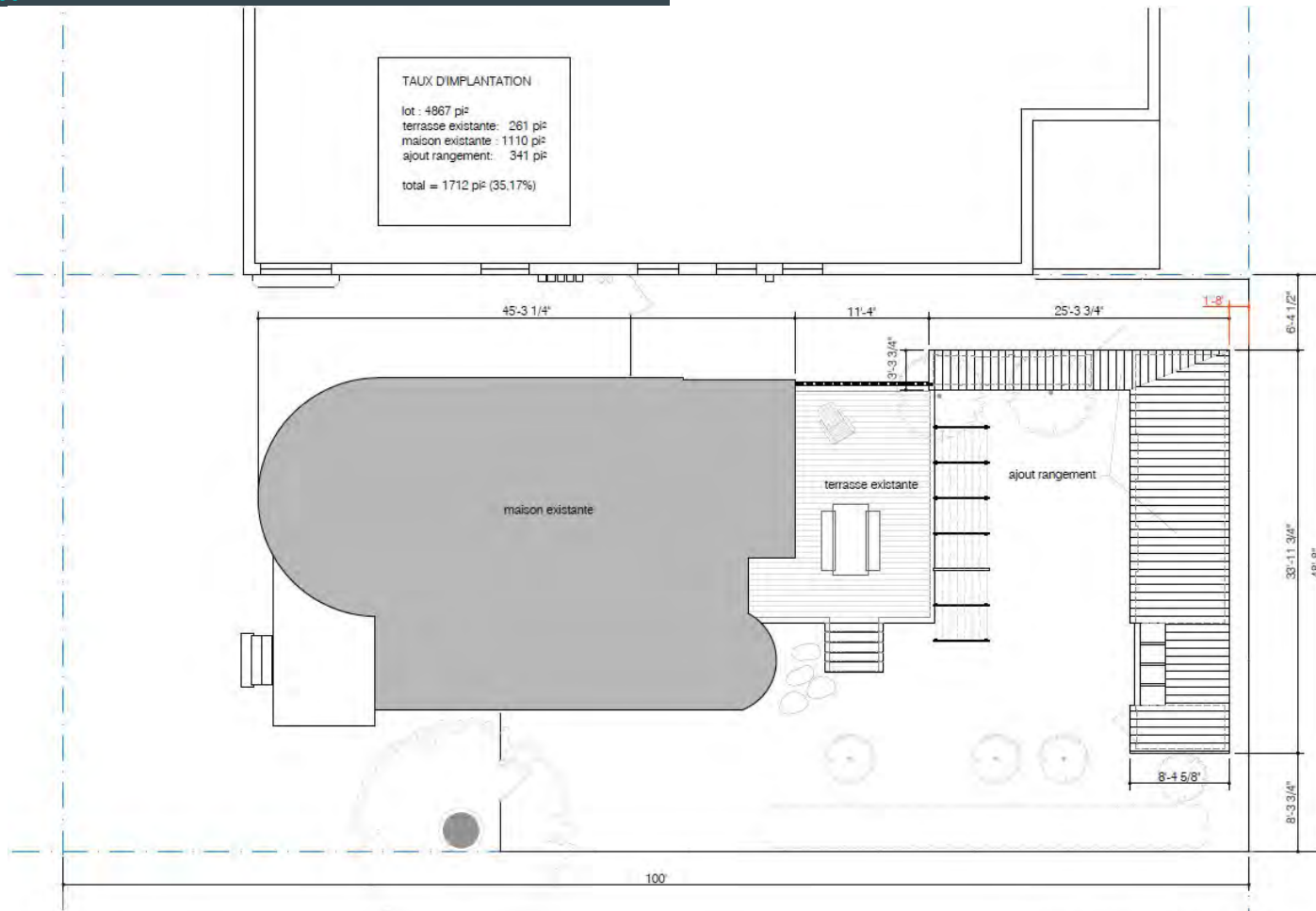
RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE



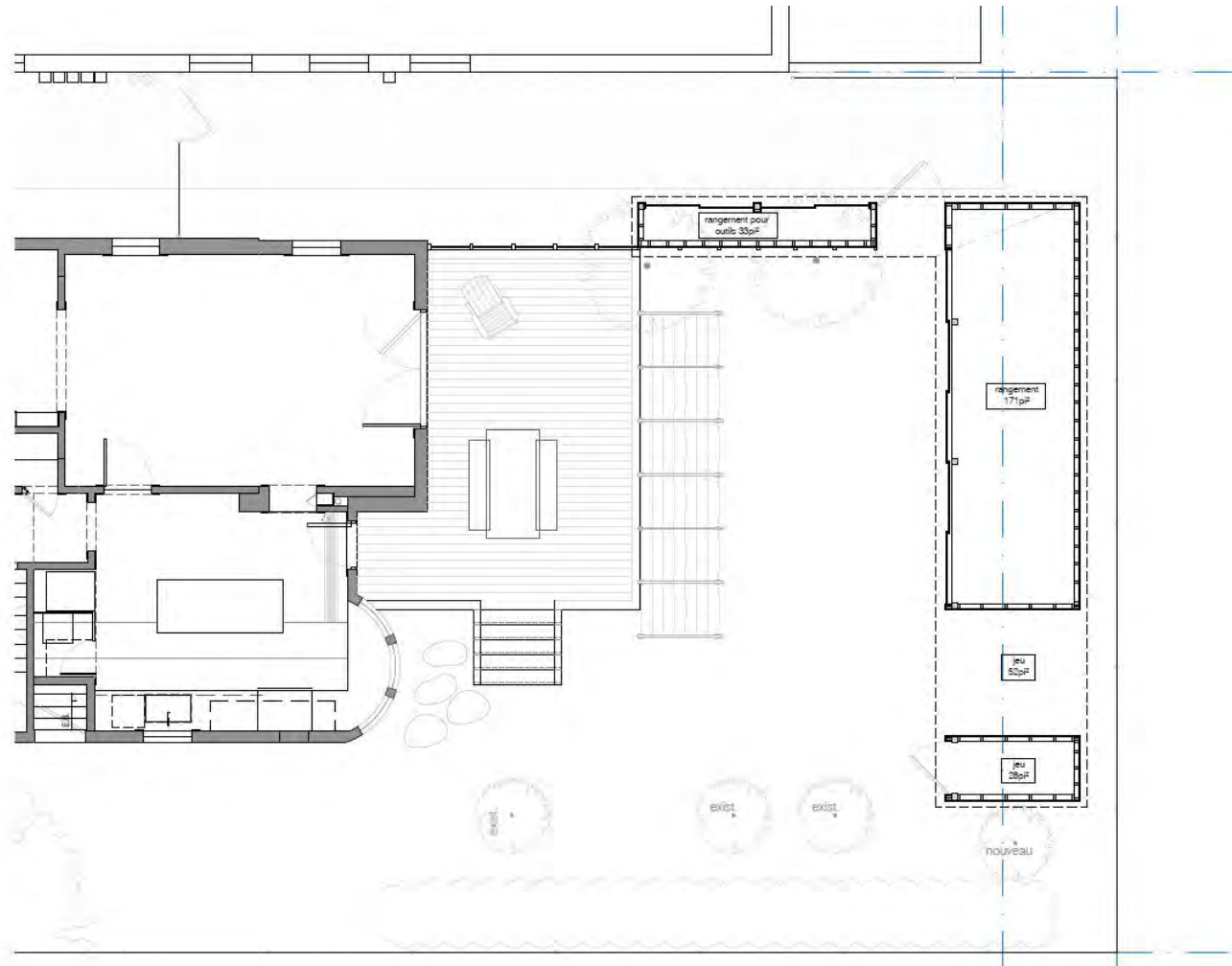






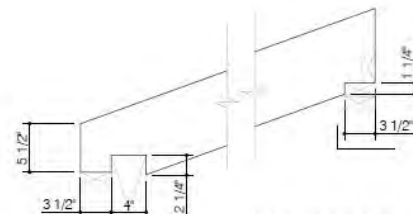
PLAN D'IMPLANTATION

1/8" = 1'-0"

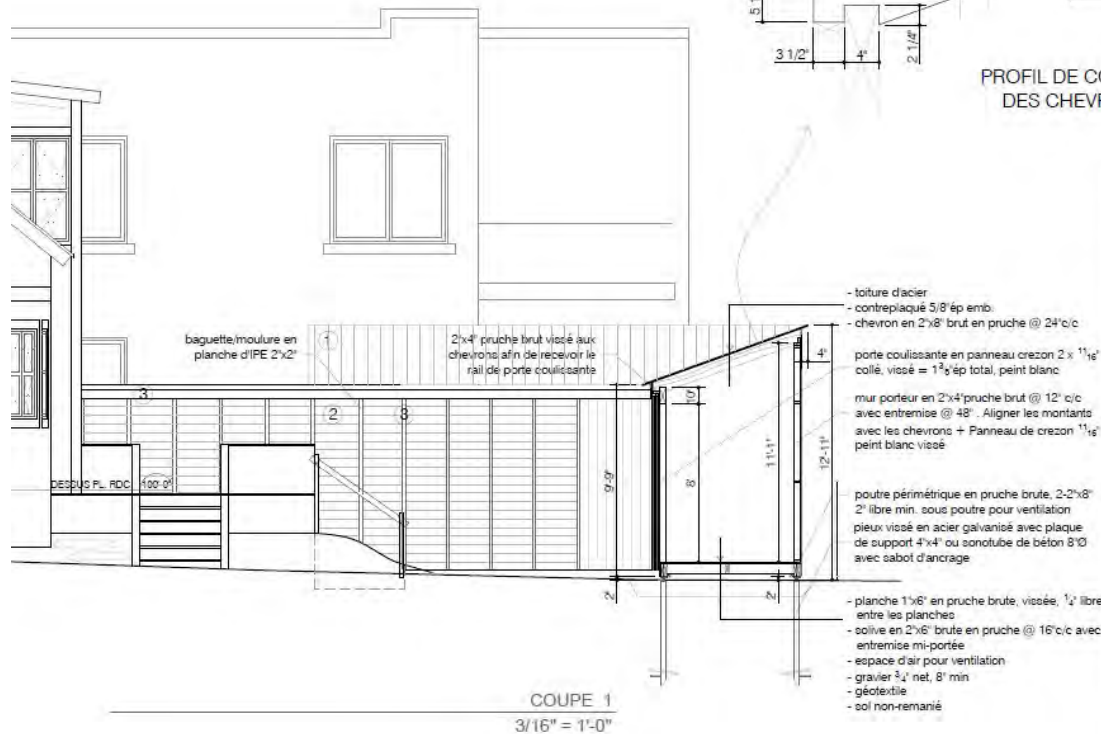


LÉGENDE DES MATERIAUX

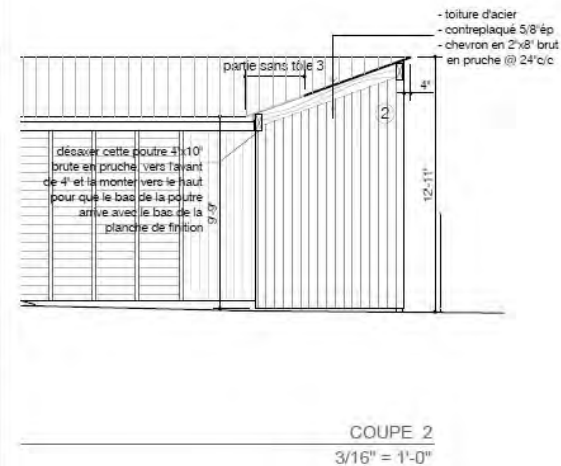
- ① Toiture MAC arch. MS1, 11 3/8", 24 gage, zinc brossé
- ② planches d'IPE, 1"x6", embouté carré
- ③ moulure en planches d'IPE
- ④ porte coulissante en panneau crezon 2 x 11/16" collé, vissé = 1 3/8" ép total, peint blanc

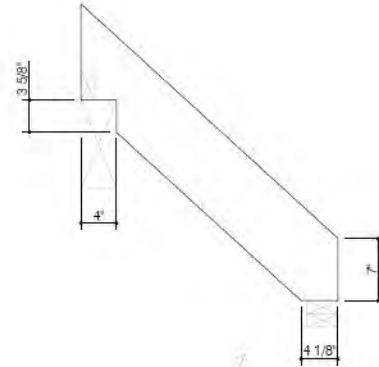


PROFIL DE COUPE
DES CHEVRONS

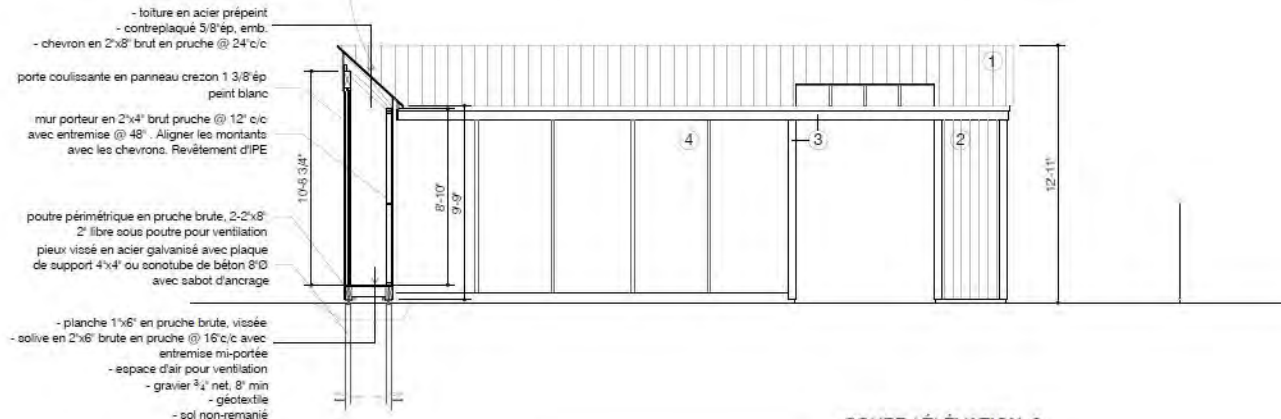


- toiture d'acier contreplaqué 5/8" ép emb.
- chevron en 2"x8" brut en pruche @ 24"/c
- porte coulissante en panneau crezon 2 x 11/16" collé, vissé = 1 3/8" ép total, peint blanc
- mur porteur en 2"x4" pruche brut @ 12" c/c avec entremise @ 48". Aligner les montants avec les chevrons + Panneau de crezon 11/16" peint blanc vissé
- poutre périphérique en pruche brute, 2-2"x8" 2" libre min. sous poutre pour ventilation
- pieux vissé en acier galvanisé avec plaque de support 4"x4" ou sonotube de béton 8"Ø avec sabot d'ancrage
- planche 1"x6" en pruche brute, vissée, 1/2" libre entre les planches
- colive en 2"x6" brute en pruche @ 16"/c avec entremise mi-portée
- espace d'air pour ventilation
- gravier 3/4" net, 8" min
- géotextile
- sol non-remanié





PROFIL DE COUPE
DES CHEVRONS



- toiture en acier prépeint
- contreplaqué 3/8" ép. emb.
- chevron en 2"x8" brut en poutre @ 24" c/c
- porte coulissante en panneau crezon 1 3/8" ép
peint blanc
- mur porteur en 2"x4" brut poutre @ 12" c/c
avec entremise @ 48". Aligner les montants
avec les chevrons. Revêtement d'PIPE
- 10-8 3/4"
- 8'-10"
9'-0"
- poutre périphérique en poutre brute, 2-2"x8"
2" libre sous poutre pour ventilation
- pieux vissés en acier galvanisé avec plaque
de support 4"x4" ou sonotube de béton 8" Ø
avec sabot d'ancrage
- planche 1"x6" en poutre brute, vissée
- colive en 2"x6" brute en poutre @ 16" c/c avec
entremise mi-portée
- espace d'air pour ventilation
- gravier 3/4" net, 8" min
- géotextile
- sol non-remanié

COUPE / ÉLÉVATION 3
3/16" = 1'-0"

2136214		5295 avenue MCKENNA		SS-C	CONSTRUCTION ART.93: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 108
référence critère	#	Critère	Évaluation	Remarques	
111	1°	Les caractéristiques architecturales d'un nouveau bâtiment construit entre 2 bâtiments ayant préservé leurs caractéristiques architecturales d'origine, y compris le niveau et le type d'accès, doivent être compatibles avec les caractéristiques architecturales de ces bâtiments adjacents. Elles peuvent être d'expression contemporain;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'intervention s'apparente davantage à un projet d'aménagement de terrain qu'à la construction d'une dépendance plus traditionnelle et caractéristique du secteur. L'approche contemporaine créative et la matérialité de bois sont ici fortement justifiées.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	La proposition est conforme aux orientations et aux objectifs visés par la réglementation.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les dépendances sont intégrés imaginativement au projet d'aménagement de la cour arrière.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	<input checked="" type="checkbox"/>	Faible impact, considérant que les aménagements dépassent de peu la hauteur d'une clôture.	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux proposés contribuent à mettre en valeur la propriété.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 111, 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					
			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N/A		

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 111 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:

- La proposition est conforme aux orientations et aux objectifs visés par la réglementation.
- Les dépendances sont intégrées imaginativement au projet d'aménagement de la cour arrière.
- Les travaux proposés contribuent à mettre en valeur la propriété.



attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4455, AV. KING-EDWARD - #3002198374

16 SEPTEMBRE 2020

01

CONTEXTE

4455, AVENUE KING-EDWARD

PROJET DE RECONSTRUCTION DE PORCHE D'ENTRÉE EN FAÇADE

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

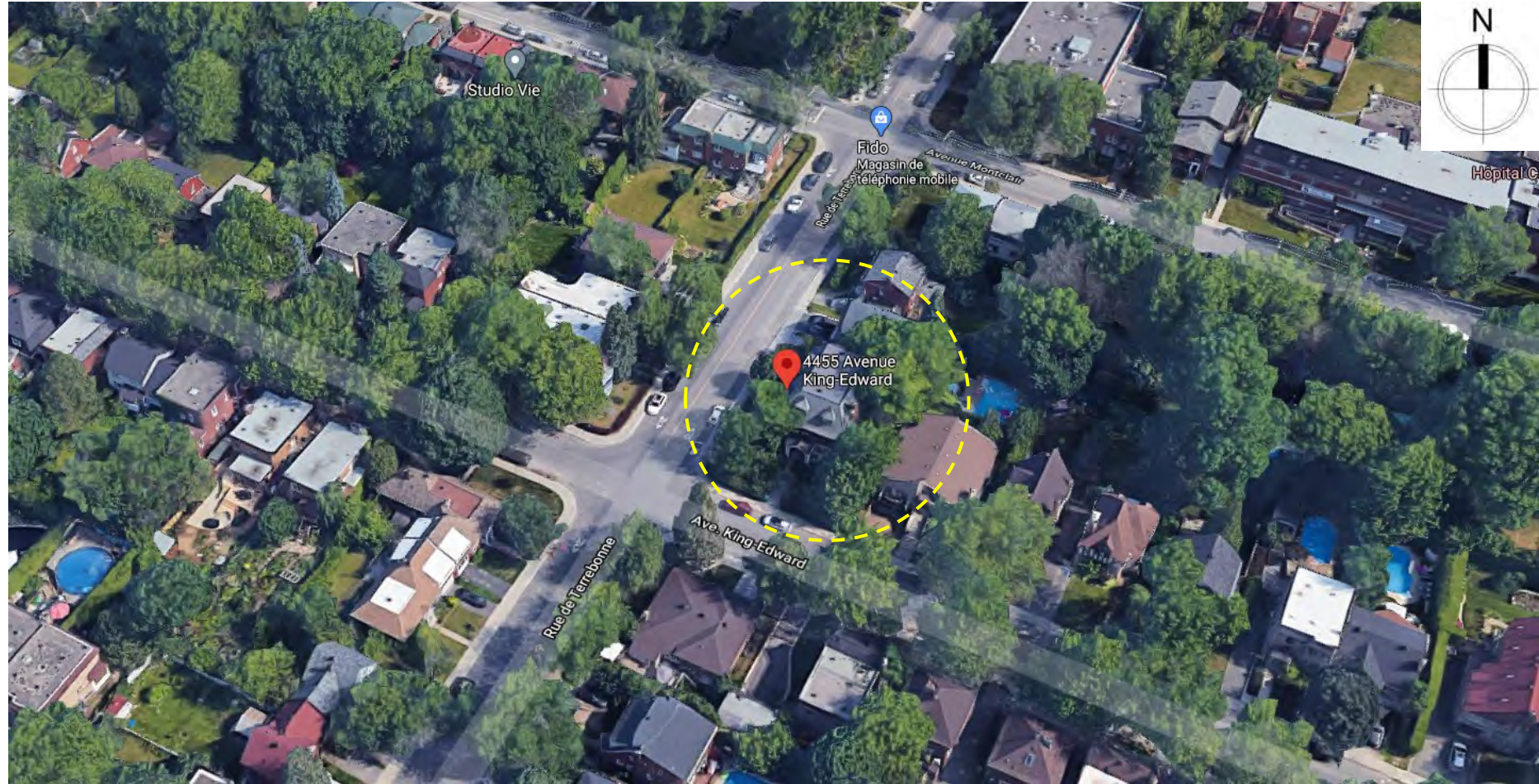
TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;

MODIFICATION DE L'APPARENCE D'ORIGINE NON CONFORME AUX ART. 91 ET 105.1;

03

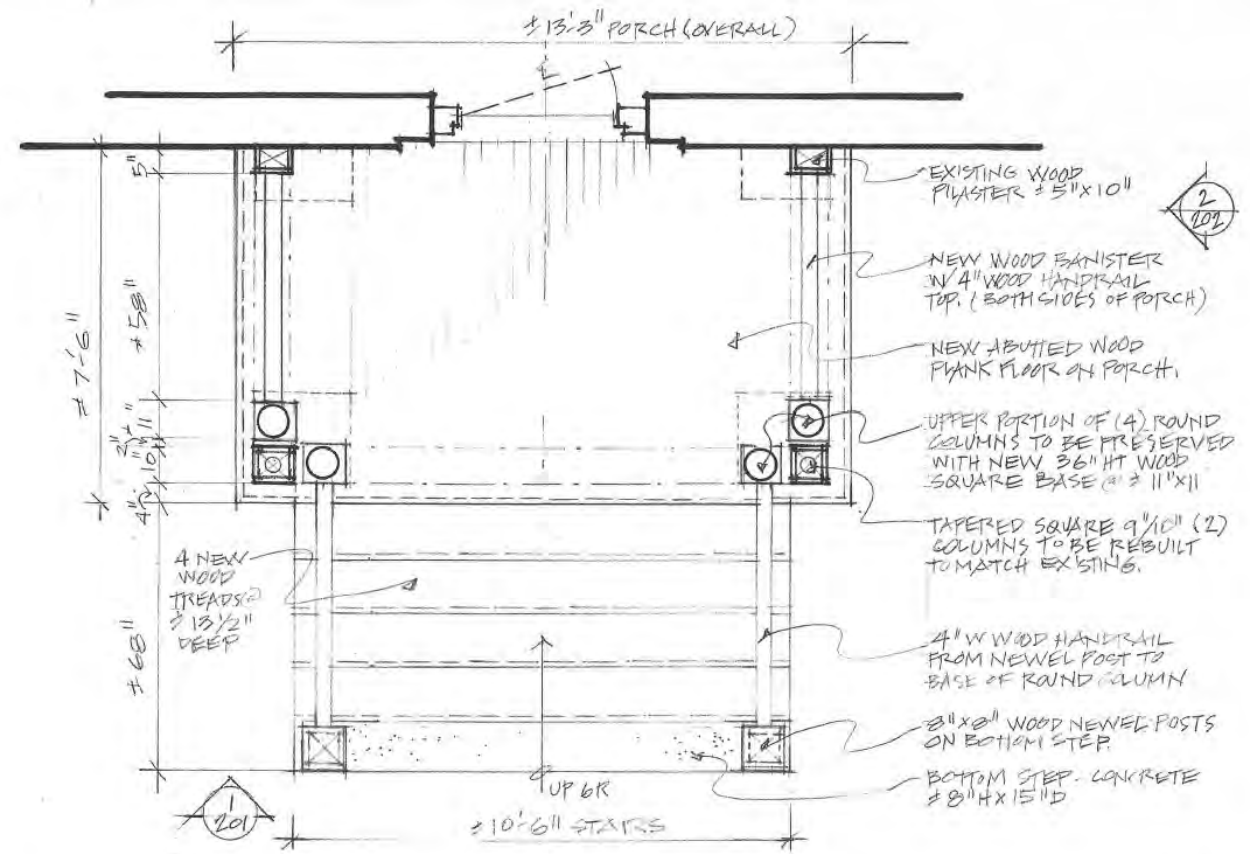
RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE AVEC UNE CONDITION

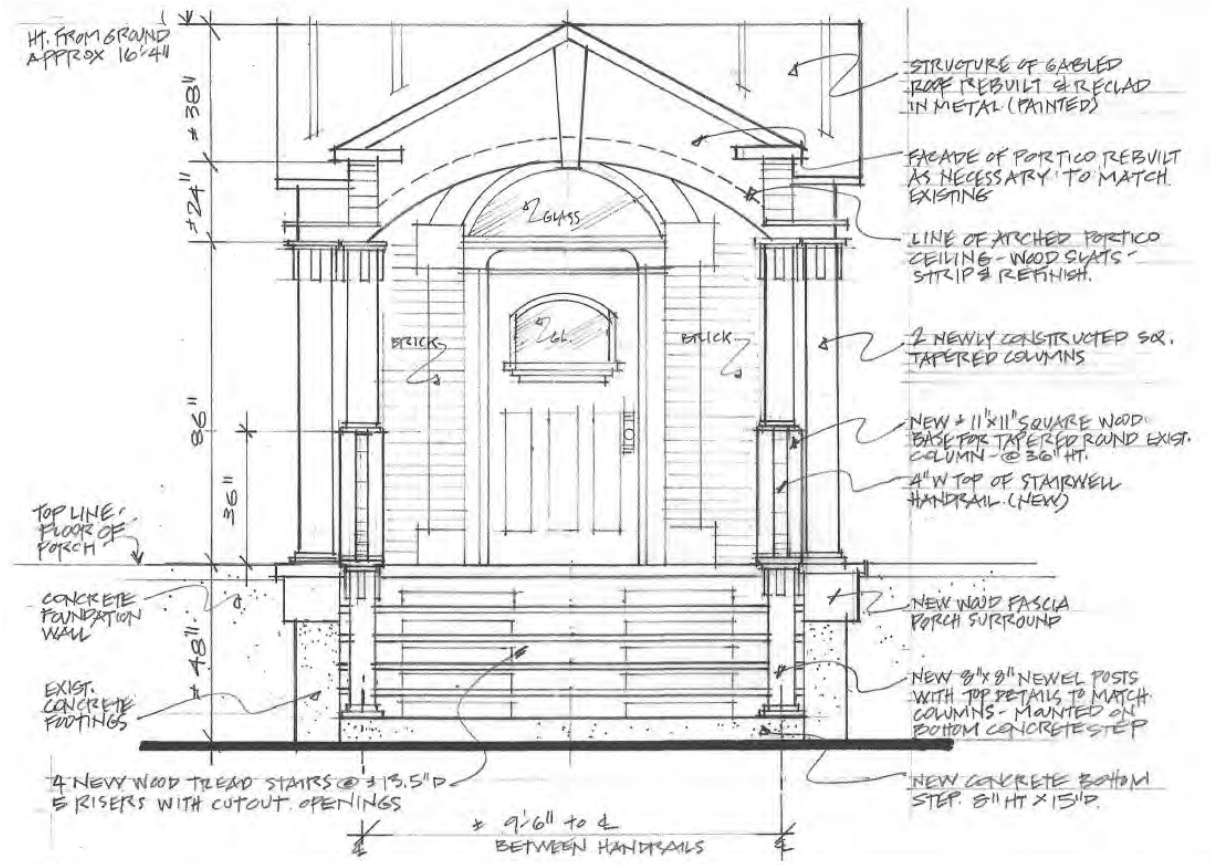




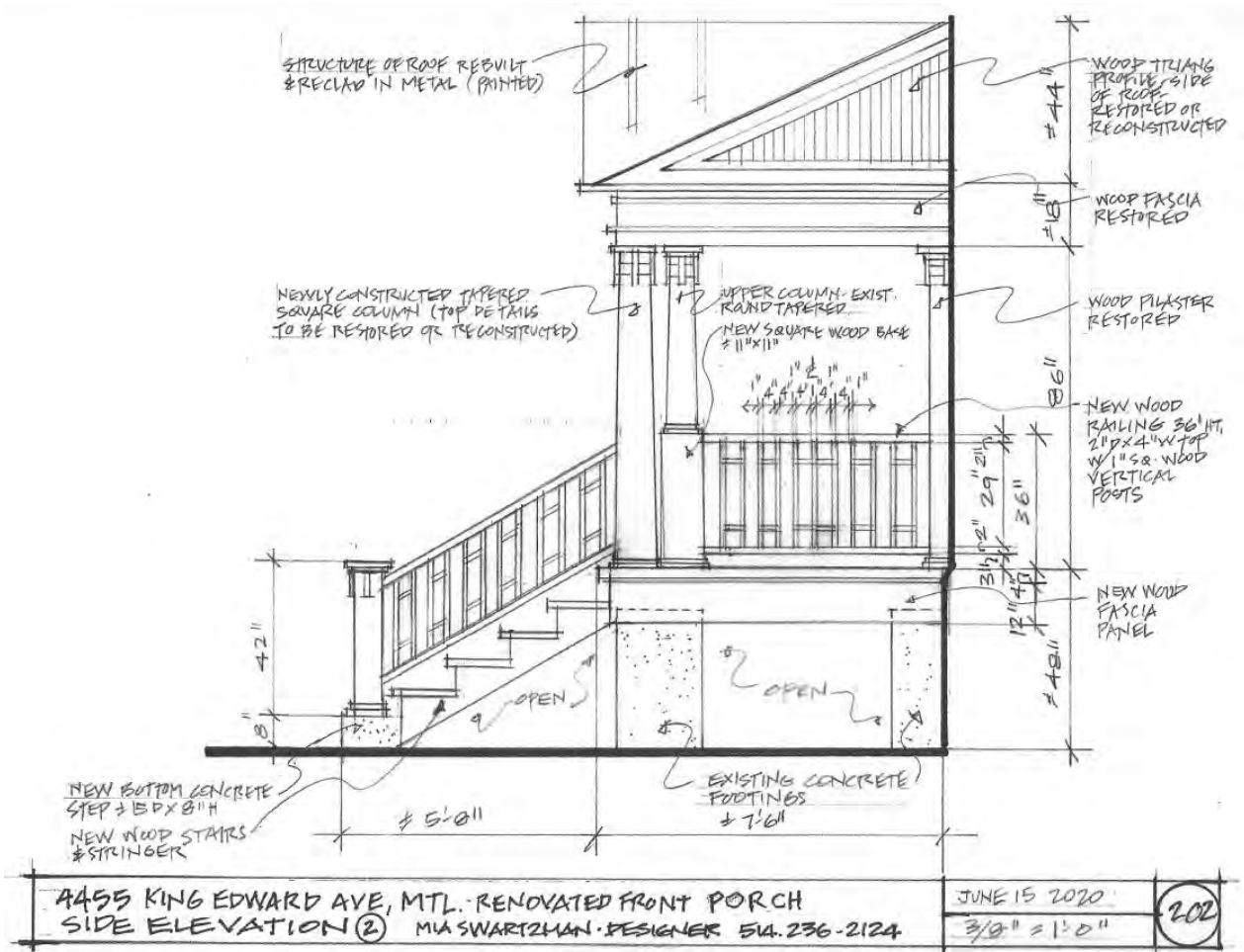




<p>4455 KING EDWARD AVE. MTL. RENOVATED FRONT PORCH PLAN VIEW MIA SWARTZMAN - DESIGNER 514.236.2124</p>	<p>JUNE 15 2020 3/8" = 1'-0"</p>	<p>200</p>
---	---	------------



<p>4455 KING EDWARD AVE. MTL RENOVATED FRONT PORCH FRONT ELEVATION ① M. SWARTZMAN, DESIGNER 514-236-7124</p>	<p>JUNE 15 2020 3/8" = 1'-0"</p>	<p>201</p>
---	---	------------



4455 KING EDWARD AVE, MTL. - RENOVATED FRONT PORCH
 SIDE ELEVATION ② MIA SWARTZMAN - DESIGNER 514.236-2124

JUNE 15 2020

3/8" = 1'0"

202

2198374 4455 KING-EDWARD		SS-C	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106	
référence critère	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le nouveau porche reprend essentiellement la configuration, la matérialité, et le vocabulaire d'origine. La nouvelle courbure proposée pour l'arche du porche n'est cependant plus en dialogue avec l'arche de l'imposte de la porte.
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	<input checked="" type="checkbox"/>	La différence de courbe entre le porche et l'imposte de la porte diffère de l'équilibre présent dans les proportions d'origine. La reprise des proportions de l'arche de l'imposte dans la configuration du porche représente la clé de l'intégration harmonieuse du volume de la saillie avec les caractéristiques architecturales qui composent la façade.
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"/>	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	La nouvelle courbure de l'arche du porche n'est plus en dialogue avec l'arche de l'imposte de la porte qu'elle encadre.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	<input checked="" type="checkbox"/>	Tel qu'existant.
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 simple ajustement entre les proportions des arches permettrait de préserver l'équilibre de la composition d'origine de la façade.
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, sous condition de reproduire la courbure de l'arche existant.				
			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N/A	

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est au 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 la condition suivante:

- Reproduire l'arche du porche en cohérence avec celle de l'imposte de la porte, comme à l'origine.





attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4145, GRAND BOULEVARD - #3002261394

16 SEPTEMBRE 2020

01

CONTEXTE

4145, GRAND BOULEVARD

REEMPLACER LE PERRON DE BÉTON PAR UN ESCALIER MÉTALLIQUE ET DES MARCHES EN PIERRE

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

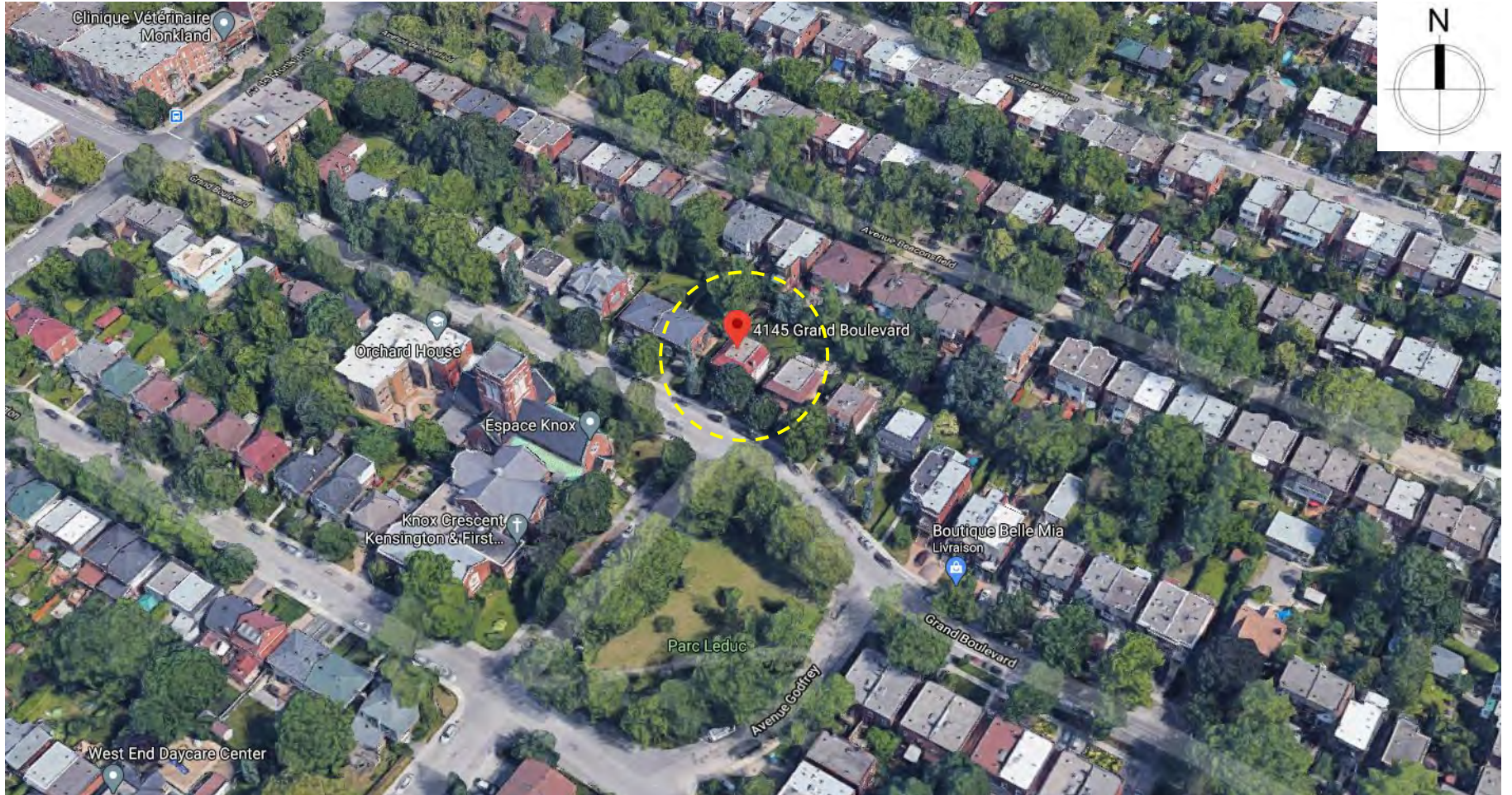
TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;

MODIFICATION DE L'APPARENCE D'ORIGINE NON CONFORMES AUX ART. 91 ET 105.1;

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE











Marche -
granite-noir

Support stairs -
aluminium.
3 support

← similar
idea



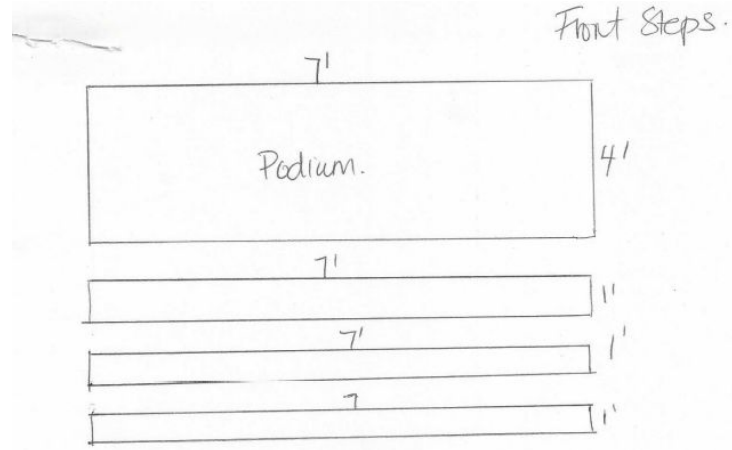


2 inch granite
 noir
 Granite Enzo
 \$2800

Share Save to Favorites Print

48 in. x 12 in. x 2 in.

<https://www.homedepot.com/p/48-in-x-12-in-x-2-in-Limestone-Stair-Tread-38450412/100350690>



Each Step (Granite piece) is approx. 150 kg
 20 kg / sq foot

either 2 or 3 stringers.
 I have ordered 4 Steps plus Podium.

\$2800
 granite

2261394 4145 GRAND BOULEVARD		SS-C	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106	
référence critère:	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'épaisseur de 2" proposée pour les marches de pierre peut reproduire l'effet massif des perrons de béton plus caractéristique des propriétés voisines. La faible hauteur du perron contribue à minimiser l'impact de la transformation du perron.
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le nouveau perron provoque une certaine ambiguïté du fait qu'il propose une expression plus contemporaine pour les marches mais tout en préservant les garde-corps d'origine plus traditionnels.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	La proposition demeure conforme aux orientations et aux objectifs de la réglementation.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les matériaux proposés sont de qualité et assurent la pérennité du perron.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux contribuent au maintien et à la mise en valeur du bâtiment.

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

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:

- La proposition demeure conforme aux orientations et aux objectifs de la réglementation.
- L'épaisseur de 2" proposée pour les marches de pierre reproduit l'effet massif des perrons de béton.
- Les matériaux proposés sont de qualité et assurent la pérennité du perron.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA - 5087, Chemin de la Côte-Saint-Antoine
Demande de permis #3001944055

01

CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection du trottoir d'accès et d'un muret de soutènement;
- Aménagement d'une cour anglaise en cour latérale;
- Modification de deux (2) ouvertures;
- Agrandissement vers l'arrière (environ 175 p.c);
- Intervention peu visible depuis la voie publique.

02

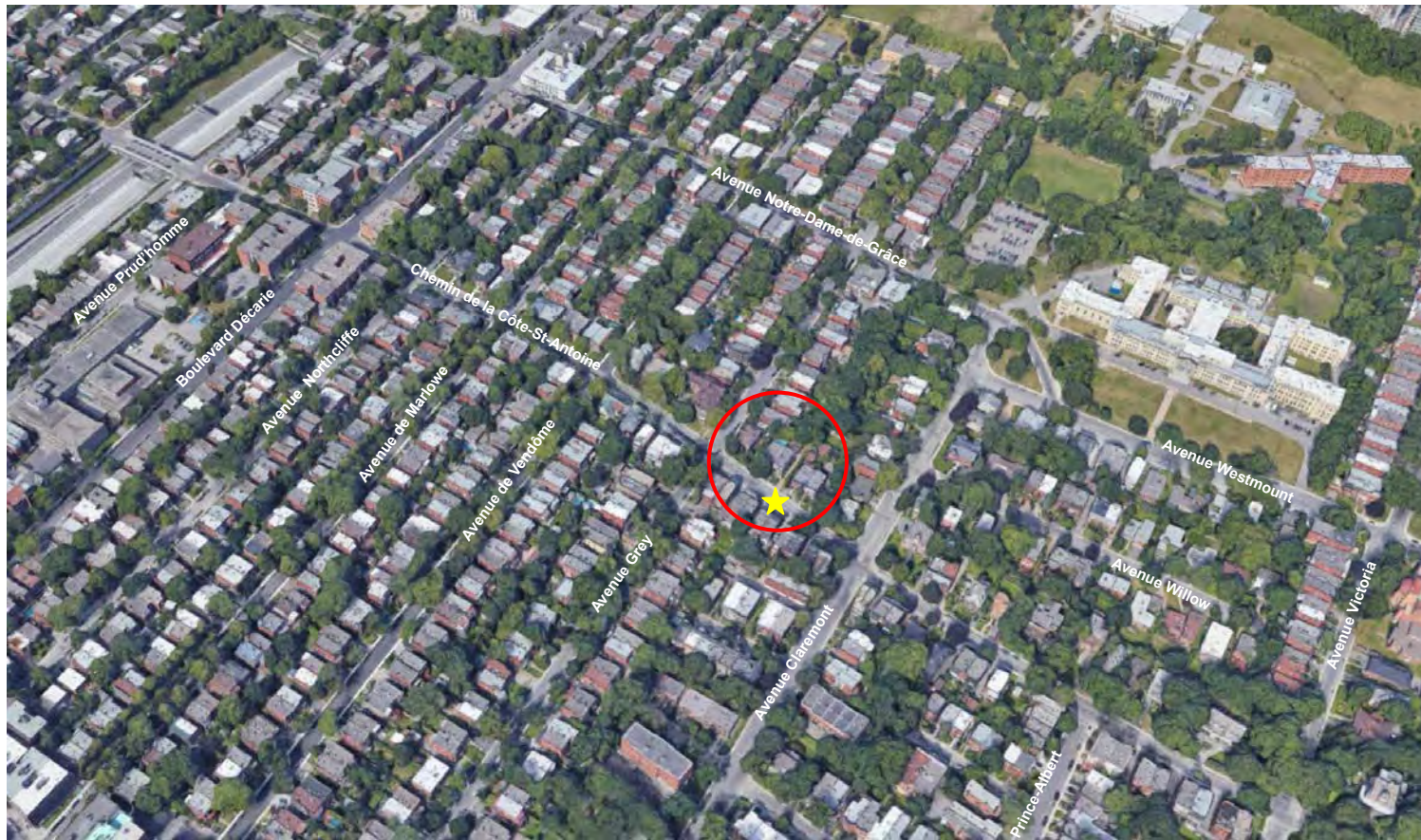
ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des critères (CC);
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 108*.

03

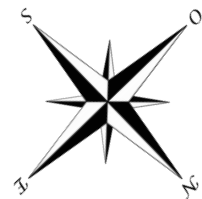
RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.



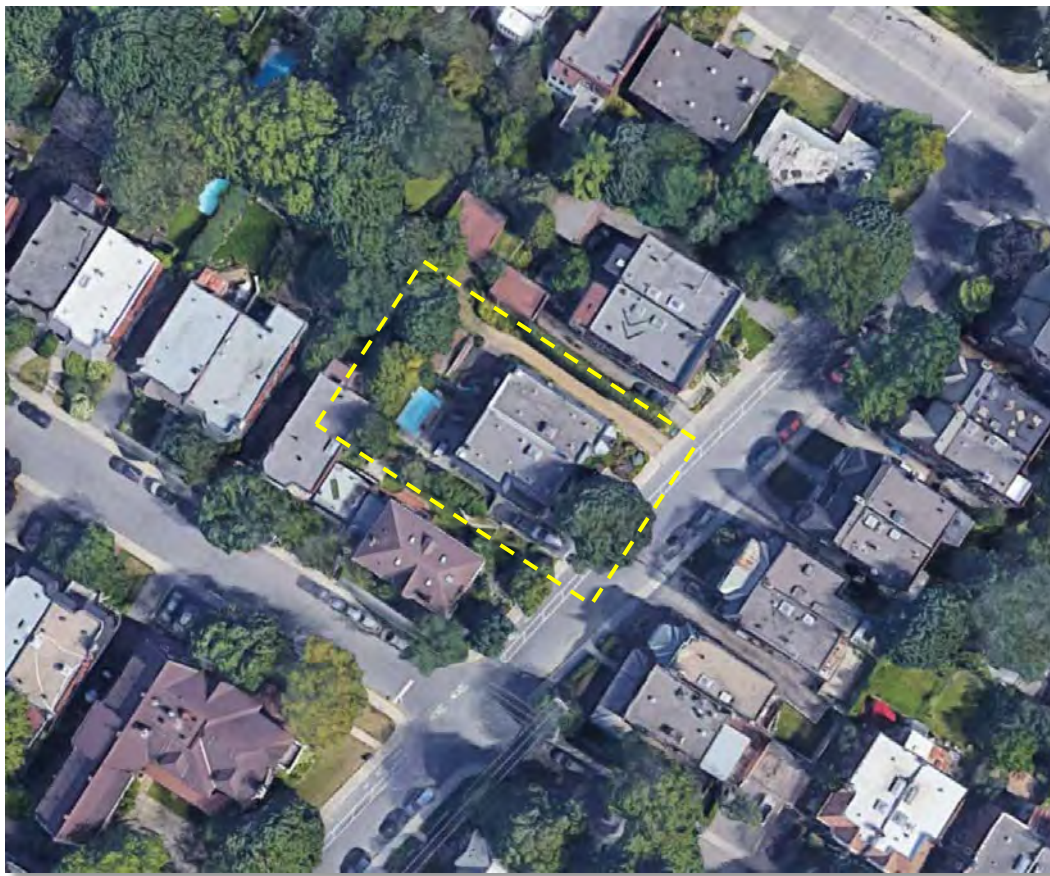
- District de NDG (limite de Westmount);
- Diversité des types et des styles;
- Niveau remarquable de conservation;
- Voie à sens unique / tracé sinueux;
- Topographie caractéristique;
- Arbres matures.

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

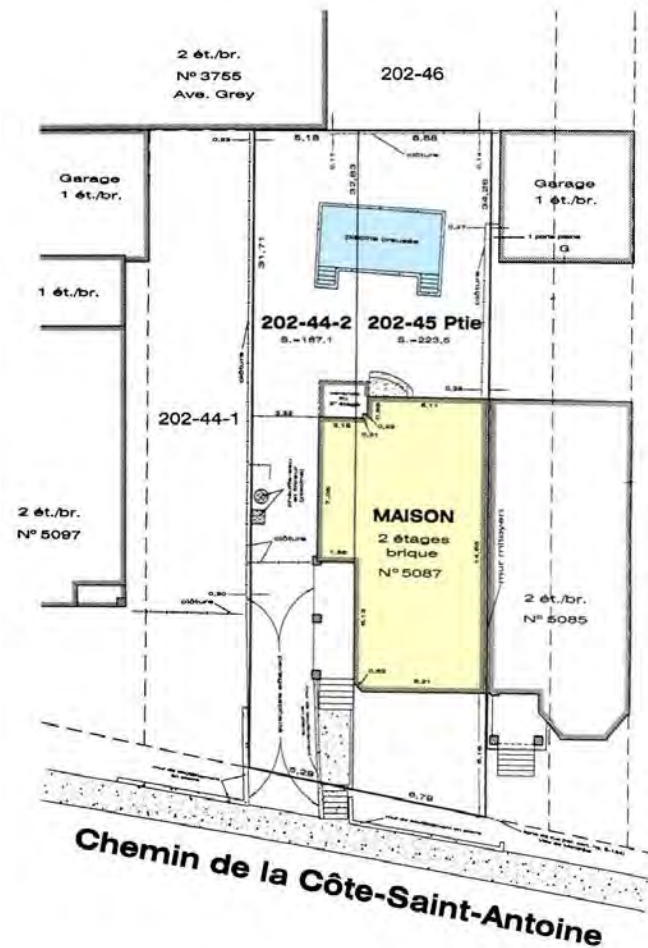


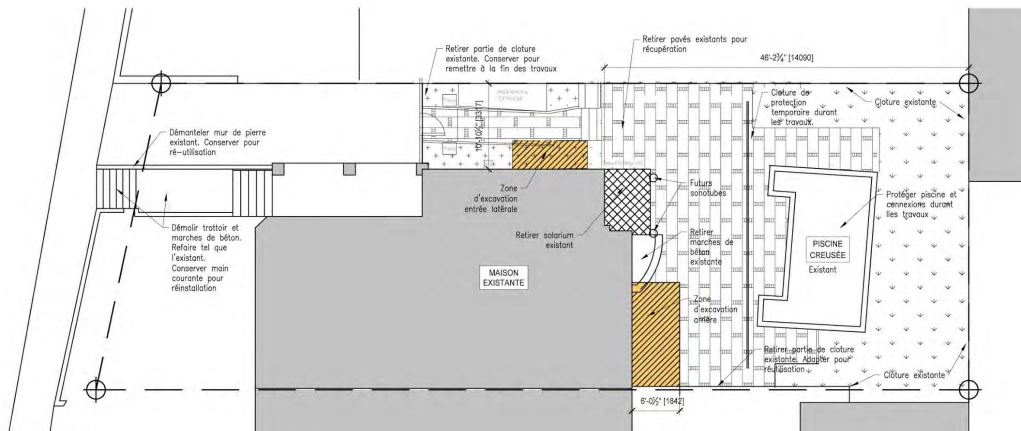


5087, chemin de la Côte-Saint-Antoine

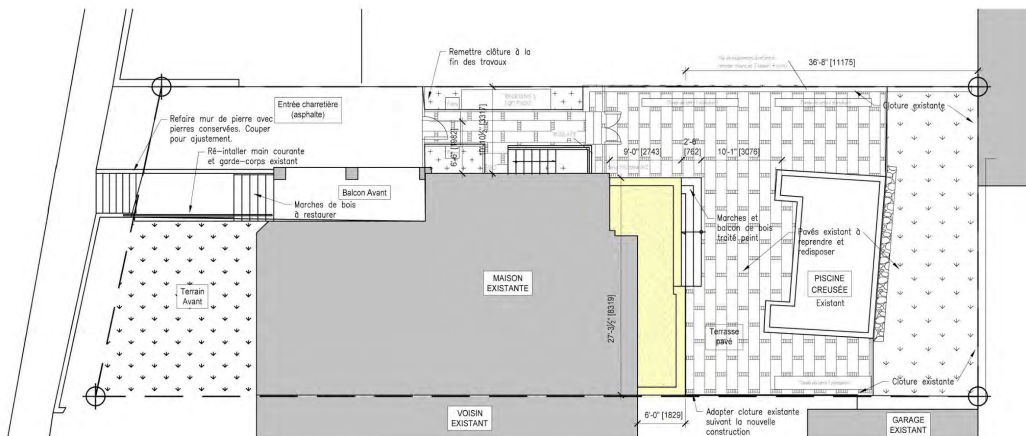


Milieu d'insertion

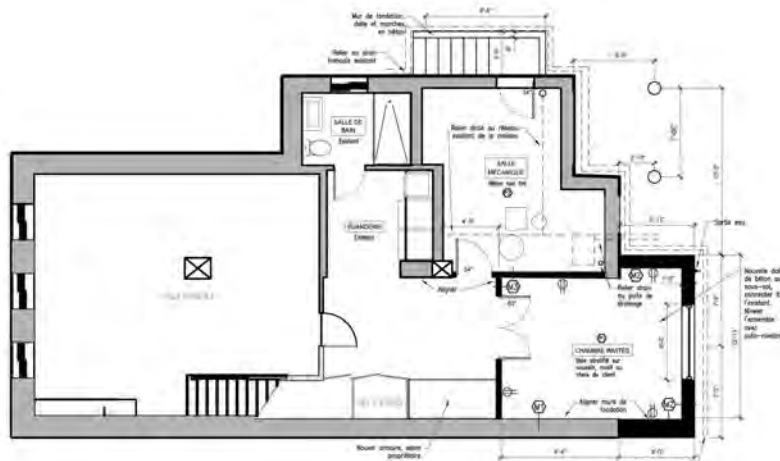
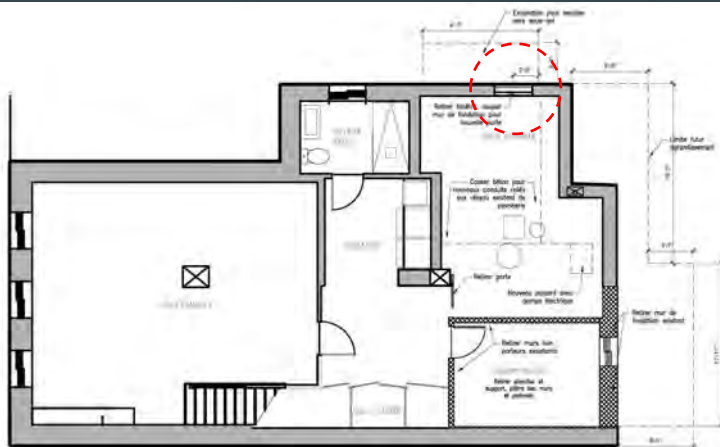




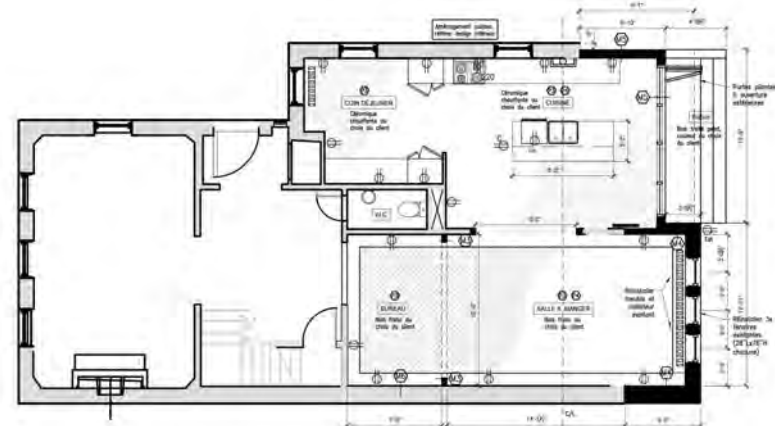
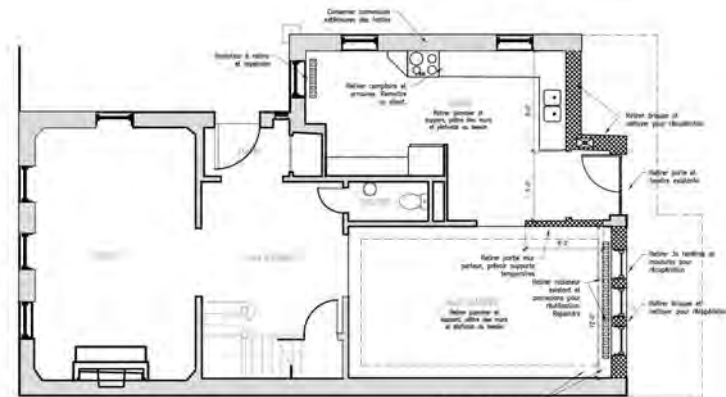
Implantation actuelle



Implantation proposée

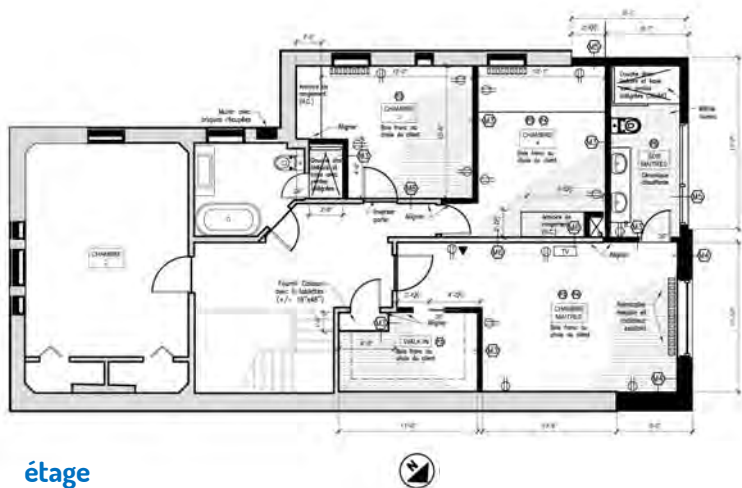
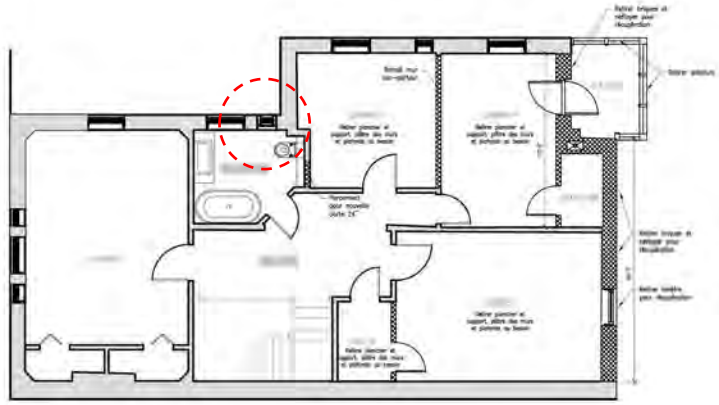


sous-sol

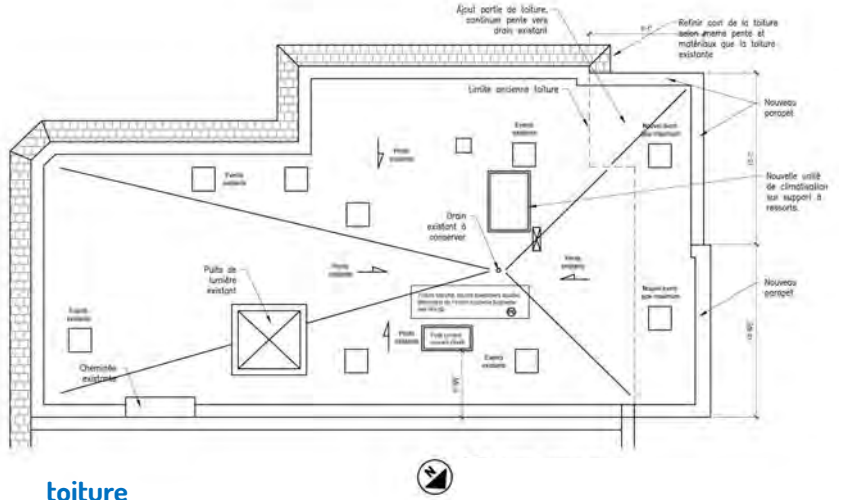
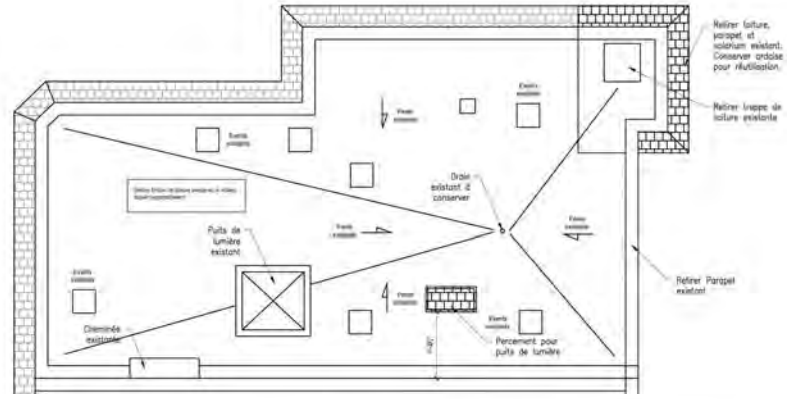


rez-de-chaussée





étage



toiture



Élévation arrière



Élévation latérale

1944055		5087, chemin de la Côte-Saint-Antoine		SS-CC		Agrandissement d'un immeuble localisé en secteur significatif soumis à des critères. Projet assujéti au titre VIII en vertu de l'article 108.	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
				Cottage jumelé - Année de construction: 1928			
110	1°	Prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;	✓	Le projet original (1928) constitué de deux unités (cottages jumelés) est conçu comme un ensemble - une grande propriété. L'intervention est peu visible de la rue et n'altère pas le caractère du bâtiment.			
110	2°	Tenir compte du traitement des agrandissements sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux agrandissements;	✓	La proposition d'un ajout contemporain oppose un contraste marqué avec le traitement matériel et le langage architectural du bâtiment existant. Cette approche contribue à mettre en valeur et distinguer le volume principal de l'agrandissement.			
110	3°	Respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment;	✓	La forme et les matériaux proposés pour le nouvel agrandissement sont jugés compatibles avec l'expression du corps principal. Certaines portions du parement réutilisent la brique récupérée de la démolition et reprennent les détails caractéristiques des ouvertures existantes.			
110	4°	Prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	✓	La profondeur de l'agrandissement est limitée à environ 6 pieds; en raison de l'orientation solaire, ce geste n'a pas d'impact significatif sur la propriété jumelée (5085, chemin CSA). Le réaménagement projeté contribue à réduire la proportion des surfaces imperméables de l'allée.			
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'obturation proposée d'une ouverture au deuxième étage sur la façade latérale est n'altère pas l'expression architecturale du bâtiment. Le projet comprend le ragréage de la corniche en ardoise et vise à conserver les caractéristiques d'intérêt qui font la richesse du bâtiment original.			
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	l'intervention est conçue avec un souci de mettre en valeur les qualités architecturales du bâtiment existant et d'assurer sa pérennité.			
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	L'agrandissement proposé est discret et approprié au contexte.			
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	✓	Étant donné ses dimensions et son orientation, l'agrandissement n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement (ou les vues) des propriétés voisines.			
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 la mise en valeur du patrimoine architectural et 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;	✓	Ce tronçon du chemin de la Côte-Saint-Antoine, à la limite de l'arrondissement et de la ville de Westmount, présente un degré d'unité et de conservation remarquables. Le tracé de la rue et la topographie contribuent au caractère pittoresque du lieu. Le projet d'agrandissement ici présenté n'a pas d'impact significatif sur le contexte et s'intègre adéquatement au cadre bâti.			

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 110, 113 et 668 du titre VIII (PIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.

- Considérant que l'agrandissement proposé est peu visible de la rue et n'altère pas le caractère du volume principal;
- Considérant que ce dernier n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement (ou les vues) des propriétés voisines;
- Considérant que les travaux projetés contribuent au maintien et à la mise en valeur du bâtiment d'origine;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 110, 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.



5082, chemin de la Côte-Saint-Antoine (CSA)



CSA (NDG)



CSA (Westmount)



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA - 4901, avenue Coolbrook
Demande de permis #3001984694

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Réfection des fondations et aménagement d'un logement en sous-sol;
- Nouvelle cour anglaise en cour avant;
- Modification de 7 ouvertures sur l'élévation latérale (rue Snowden).

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes B

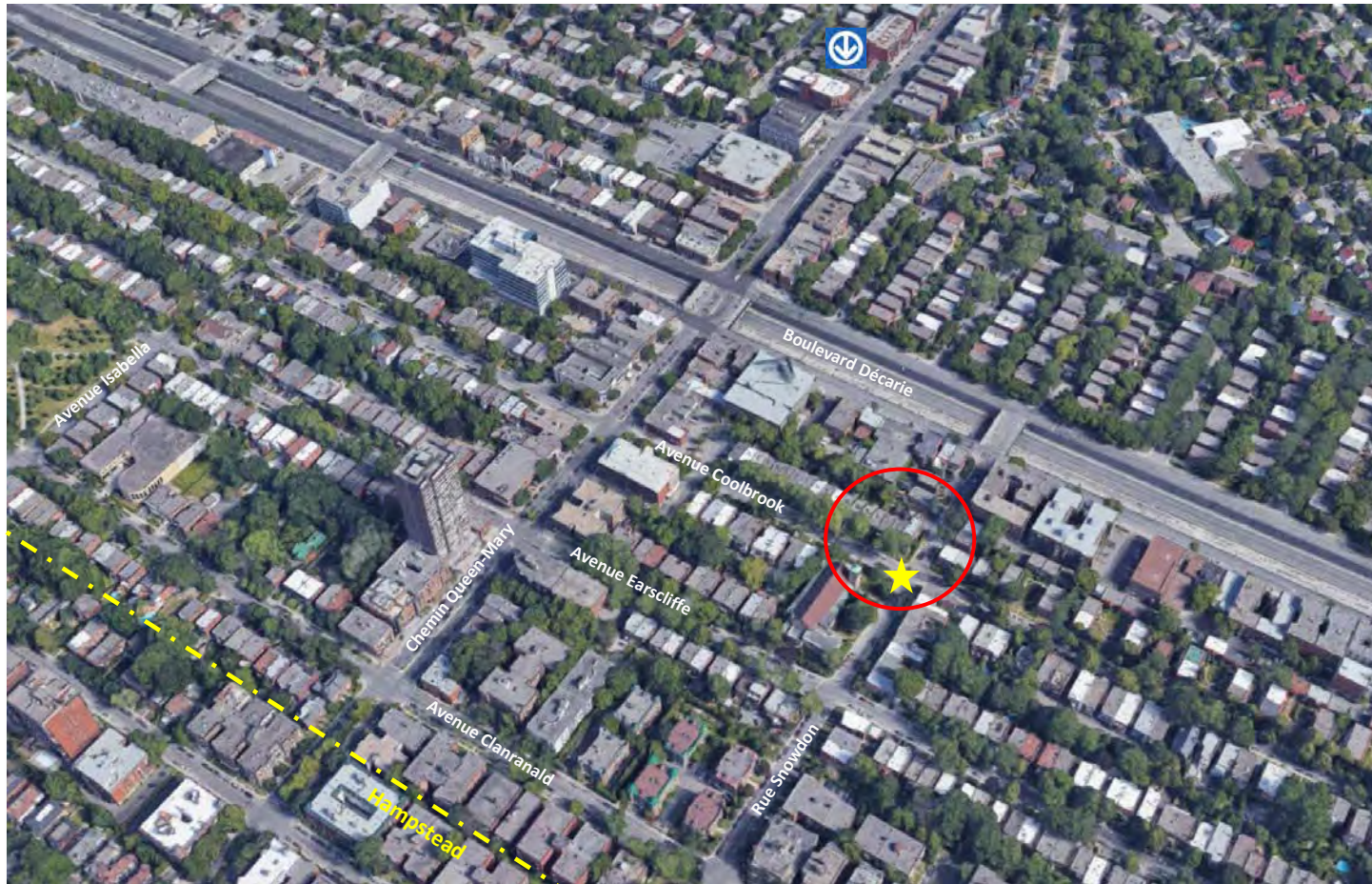
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* et 392 (cour anglaise):

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues à l'article 105 du règlement d'urbanisme (01-276), lequel autorise le remplacement de portes et fenêtres d'un immeuble situé en significatif – pourvu que la forme et les dimensions de l'ouverture ne soient pas modifiées.

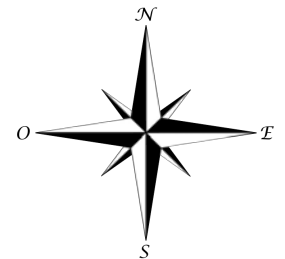
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sous certaines conditions.



- District de Snowdon;
 - Unité des types et des styles;
 - Niveau remarquable de conservation;
 - Arbres matures;
 - Situation de coin (face à l'église).
-
- Duplex jumelé;
 - Année de construction: 1926





4901, avenue Coolbrook



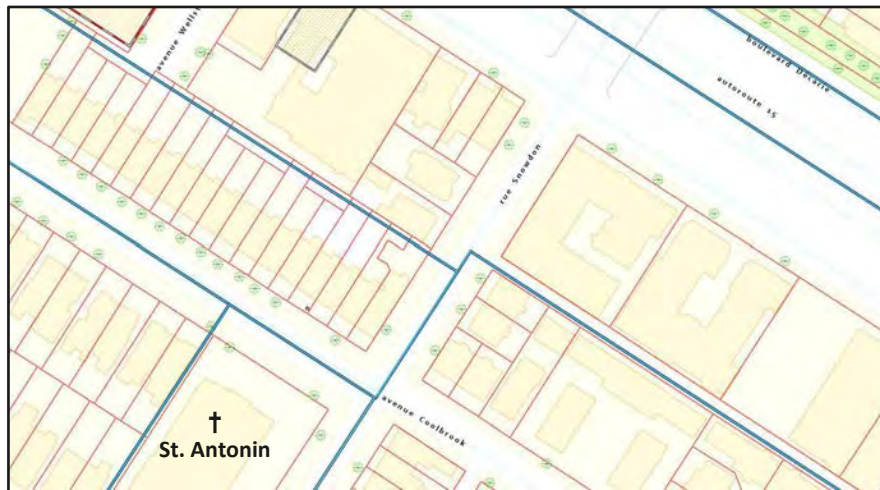
4901, avenue Coolbrook



Perspective rue Snowdon



rue Snowdon (vers l'est)



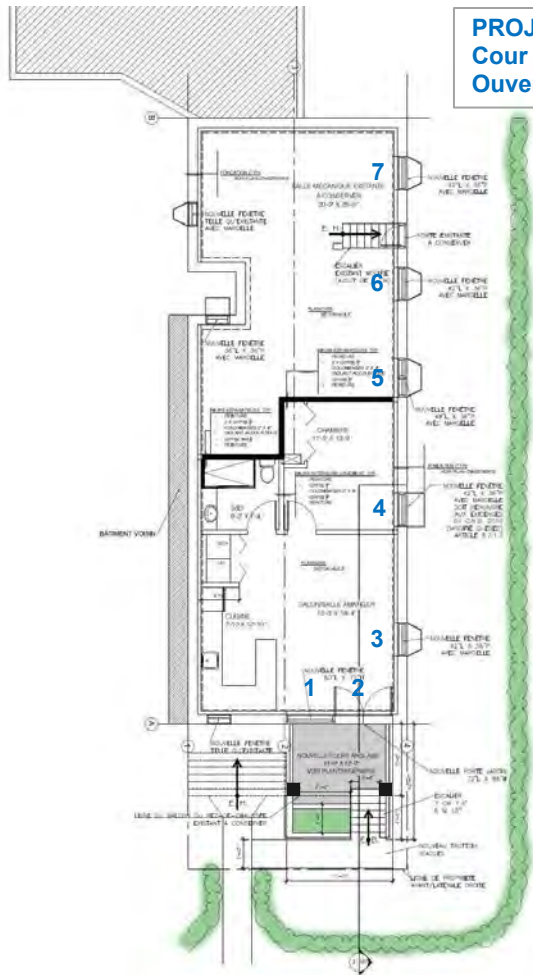
†
St. Antonin



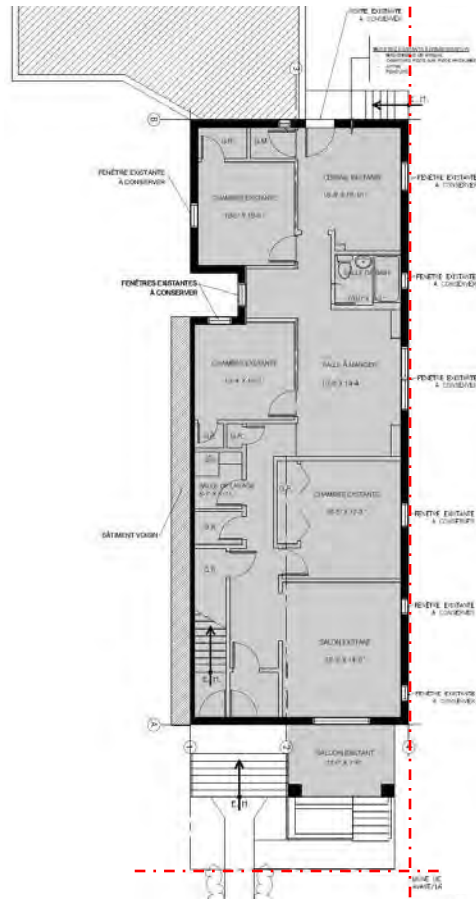
4923, avenue Coolbrook

L'exemple sélectionné illustre les qualités du cadre bâti caractéristique de ce segment de l'avenue Coolbrook.

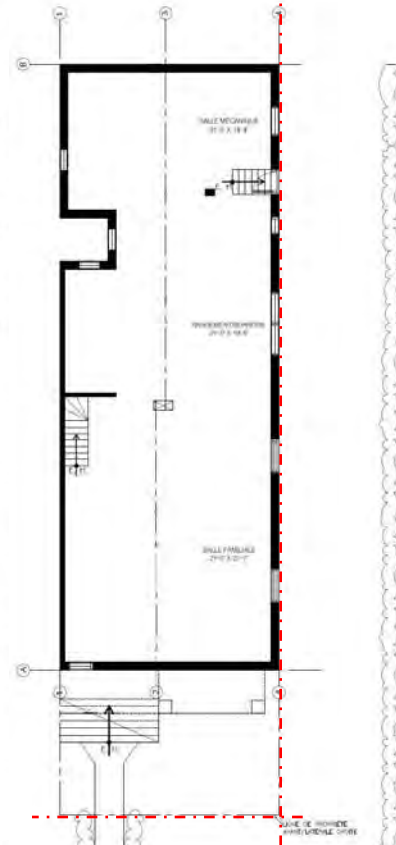
PROJET:
Cour anglaise (11'x 12')
Ouvertures modifiées (7)



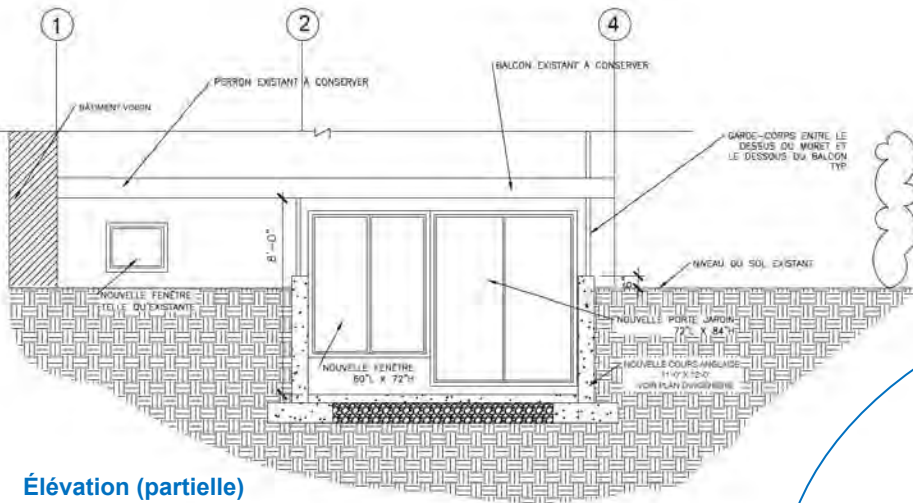
Sous-sol
 (proposé)



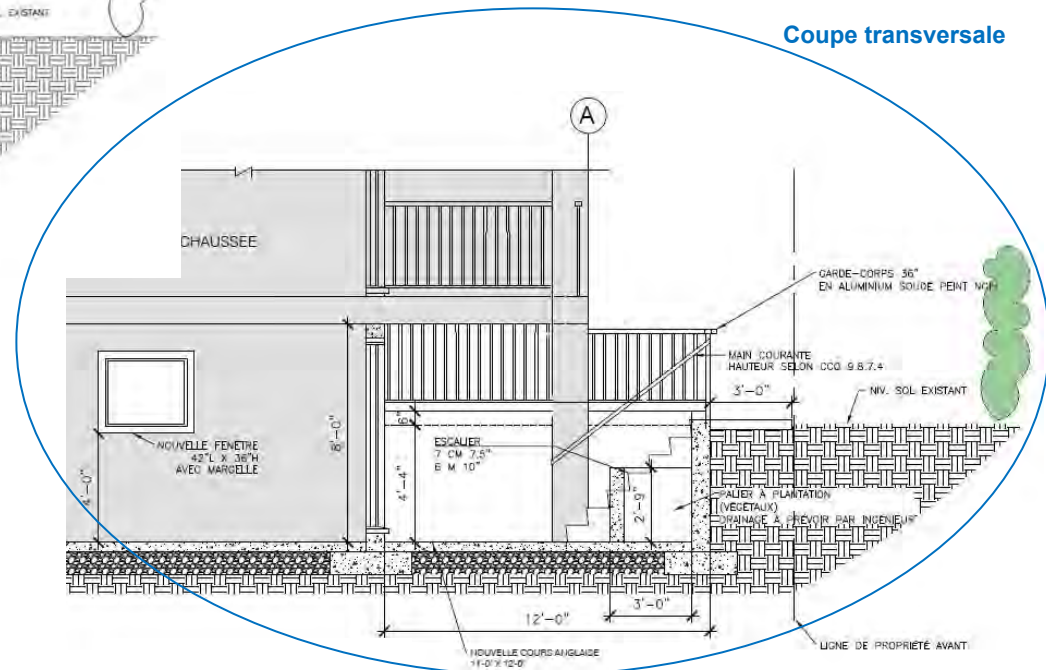
RDC



Sous-sol
 (existant)



Élévation (partielle)



Coupe transversale



Vue extérieure

Porte ouvrant sur la
nouvelle cour anglaise

Porte Entrée PVC (2017) (70 13/16" (L) X 82 13/16" (H))

Emplacement : PORTE JARDIN
Répond aux exigences egress

Porte d'entrée Avec 0 Latéral (s) (70 13/16" (L) X 82 13/16" (H))

Couleur Extérieure: Blanc
Couleur Intérieure: Blanc
Type de porte : Acier
Ouverture : Gauche Intérieur avec Astragale / Droite Intérieur
Choix Cadre : Cadre en bois 9 1/4"
Choix de seuil : Seuil 9 1/4 Anodisé Clair
Largeur de cadre : 1 1/2
Fini cadre extérieur : PVC



Vue extérieure

Nouvelle ouverture
(façade principale)

Tout PVC Vision Colonial 4 1/2" (60" (L) X 72" (H))

Emplacement : FACADE
Couleur Extérieure: Blanc
Couleur Intérieure: Blanc
Thermos : Verre Double Clair Lowe 400 / T3MM
Moulure Intérieure : Bois Recouvert PVC 9 1/4"
Répond aux exigences egress

Produit non-homologué EnergyStar

1 - Battant 2 Sections GF (60" (L) X 72" (H))

Colonial
Position Meneaux : VOLETS ET THERMOS ÉGAUX



Vue extérieure

Ouverture agrandie typique
(élévation rue Snowden)

Tout PVC Vision Colonial 4 1/2" (42" (L) X 36" (H))

Emplacement : CÔTÉ RIE
Couleur Extérieure: Blanc
Couleur Intérieure: Blanc
Thermos : Verre Double Clair Lowe 400 / T3MM
Moulure Intérieure : Bois Recouvert PVC 9 1/4"
Ne répond pas aux exigences egress

Produit non-homologué EnergyStar

1 - Auvent 1 Section A (42" (L) X 36" (H))

Colonial



VAILLANCOURT
PORTES ET FENÊTRES

2020916		4901, avenue Coolbrook		SS-B	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement. Assujettis au titre VIII en vertu des articles 116 et 3a2 (cour anglaise).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	✓	Duplex jumelé - année de construction 1926. L'intervention est discrète et jugée compatible avec le style du bâtiment existant.	
392, al. 2	1°	La profondeur de la cour anglaise doit permettre d'établir une relation visuelle et fonctionnelle optimale avec l'espace de la rue; les cours trop profondes et les puits d'accès trop encaissés doivent être évités;	✓	La profondeur de la cour anglaise est adéquate: 4'-4" (1,32 m).	
392, al. 2	2°	les proportions de la cour anglaise doivent garantir un éclairage naturel adéquat pour les locaux situés en sous-sol; les cours de grande superficie et de faible profondeur sont préférables;	✓	Les proportions de la cour anglaise sont adaptées à la configuration du bâtiment existant; l'éclairage naturel dans les pièces de séjour est assuré par de larges ouvertures.	
392, al. 2	3°	une construction au-dessus d'une cour anglaise ne doit pas soustraire à la vue les locaux situés sous le niveau du sol; il est préférable de maintenir une hauteur égale ou supérieure à 2 m entre cette construction et le niveau du trottoir;	✓	La cour anglaise est surplombée par un balcon existant; la hauteur de cette saillie par rapport au trottoir est d'environ 3'-8" (1,1m)	
392, al. 2	4°	une construction au-dessus d'une cour anglaise et cette cour anglaise doivent s'intégrer à l'expression architecturale de la façade du bâtiment et en préserver l'intégrité;	✓	L'aménagement de la cour anglaise est conçu en fonction de la disposition des saillies existantes.	
392, al. 2	5°	la présence de cours anglaises présentant des caractéristiques similaires sur des bâtiments voisins.	N/A	Ce type d'aménagement n'est pas caractéristique du secteur.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	Les nouvelles margelles projetées du côté sud empiètent sur le domaine public (rue Snowdon) - situation à régulariser avant de délivrer les autorisations requises.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	L'immeuble présente des caractéristiques singulières (situation d'angle, traitement des saillies) qui favorisent l'intégration du projet. La configuration de la cour anglaise procure un espace extérieur de qualité et tire parti des contraintes existantes.	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓	Le projet permet l'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol; l'intervention 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;	✓	Les aménagements proposés en cour avant sont appropriés et sécuritaires.	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	✓	Le projet n'affecte pas significativement l'expression architecturale de l'immeuble et s'intègre adéquatement à son environnement.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 392 et 668 du titre VIII (PIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.					
			✓	Condition: régulariser empiètement sur le domaine public (rue Snowdon)	

- Considérant que la proposition est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment existant;
- Considérant que l'aménagement de la cour anglaise est conçu en fonction de la disposition des saillies existantes;
- Considérant que l'immeuble présente des caractéristiques singulières (situation d'angle, traitement distinctif des saillies) qui favorisent l'intégration du projet;
- Considérant que le projet permet l'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol et participe ainsi à une certaine évolution du cadre bâti.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 392 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet, à la condition suivante:

- De régulariser l'empiètement projeté des margelles sur le domaine public (emprise de la rue Snowdon).



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA - 5055, rue Jean-Talon Ouest
Demande de permis #3002016554

01

CONTEXTE

Demande d'autorisation visant les enseignes du supermarché IGA (Sobeys) comprenant deux (2) volets:

- Affichage commercial;
- Signalisation des accès au stationnement intérieur.

02

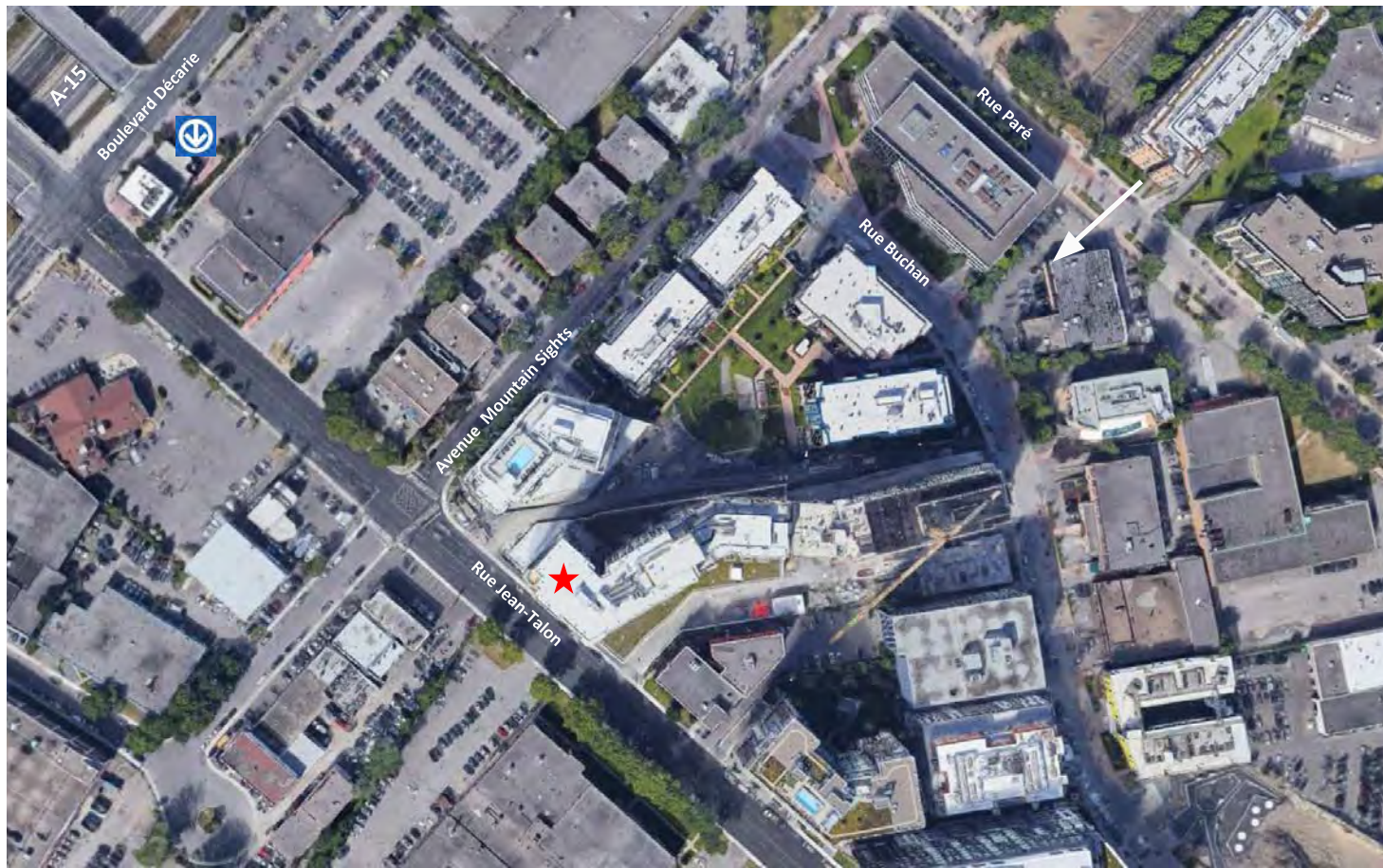
ANALYSE

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 36 du règlement de projet particulier PP-73 (Résolution CA14 170331).

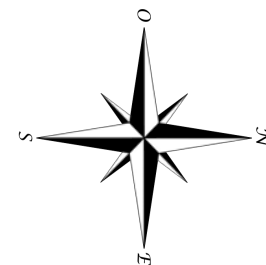
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sous certaines conditions.

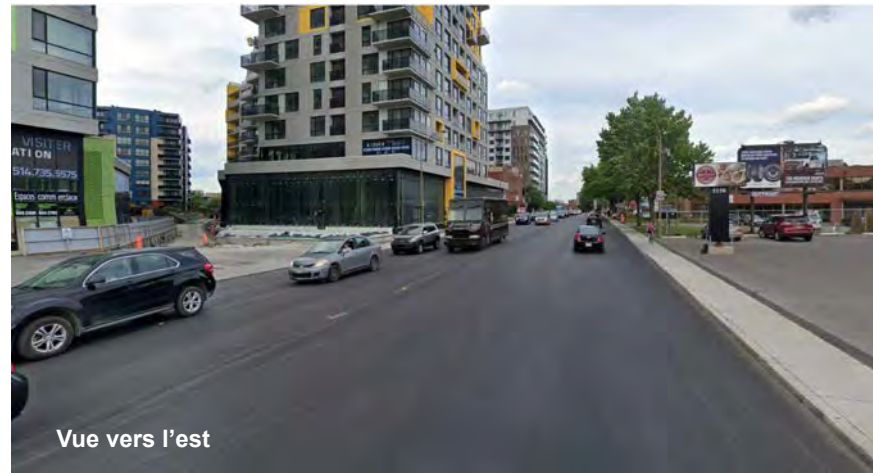


- District de Snowdon (Le Triangle);
 - Secteur en développement (HD);
 - Caractère peu convivial (JT);
 - Environnement largement minéralisé;
 - Trame commerciale déstructurée;
 - Proximité des voies rapides et du metro.
-
- Complexe multirésidentiel VUE VI;
 - Année de construction: **2018**





Vue vers l'ouest



Vue vers l'est



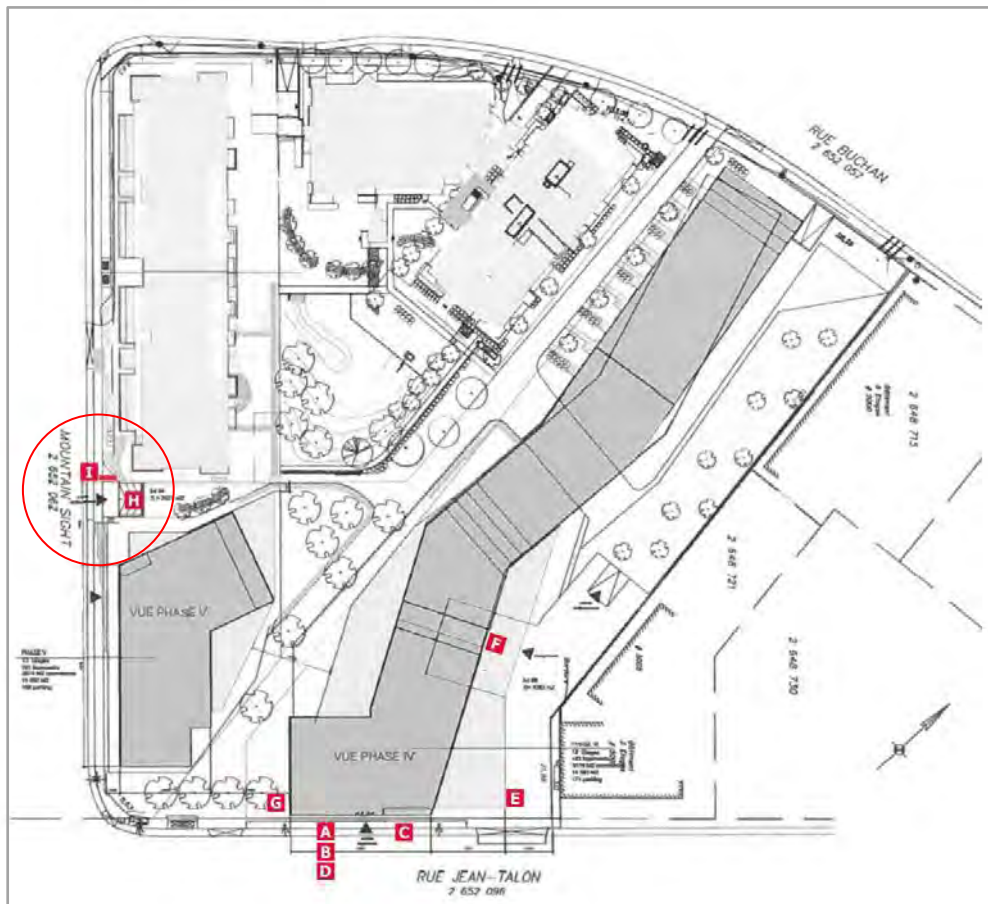
Jean-Talon / Mountain-Sights



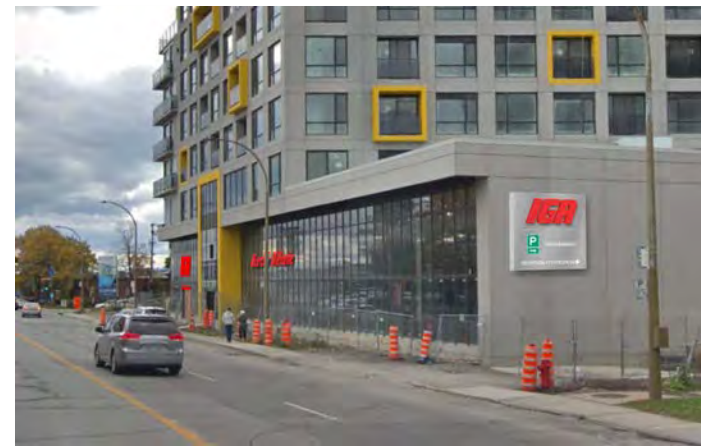
Passage piéton

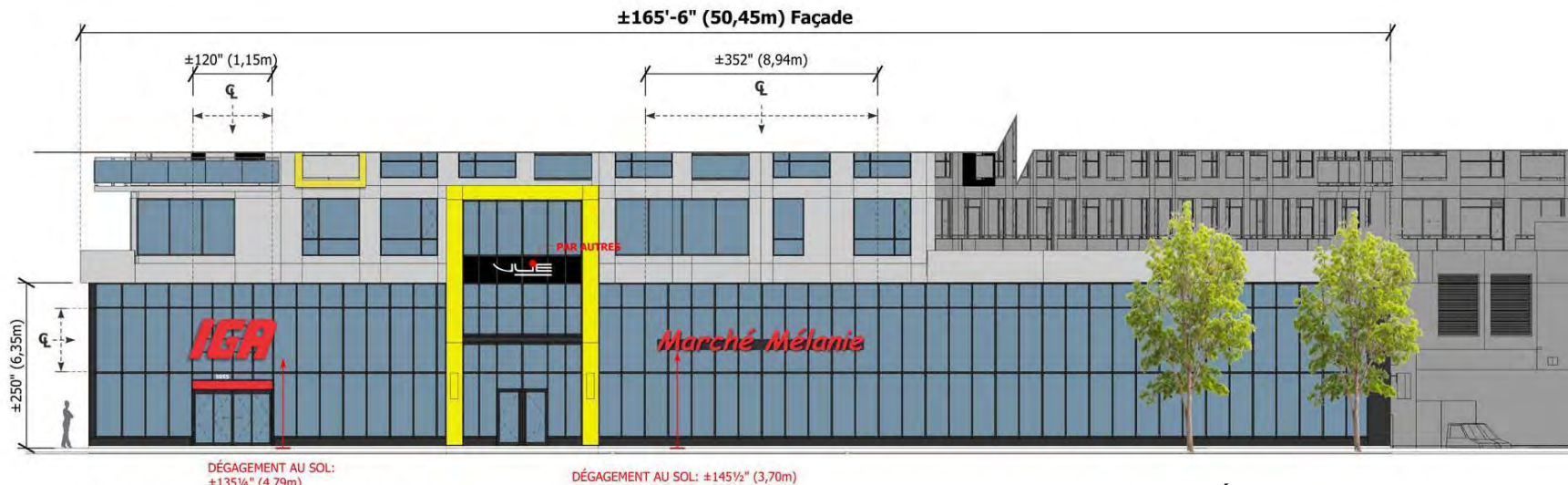
* Images promotionnelles
(projet VUE)

GeigerHuot
architectes



Localisation proposée des enseignes





Élévation rue Jean-Talon (sud)



A NOUVELLES LETTRES INDIVIDUELLES CHANNEL LUMINEUSES - MODÈLE IGA 60 R-10



C LETTRES CHANNEL LUMINEUSES SUR CARRIER BOX



Élévation latérale (ouest)



Vue de face • **BOITIER S/F LUMINEUX "PUSH THRU"**

Item F VUE DE FACE • **BOITIER S/F LUMINEUX "PUSH THRU" ET LETTRES EN CHANNEL**

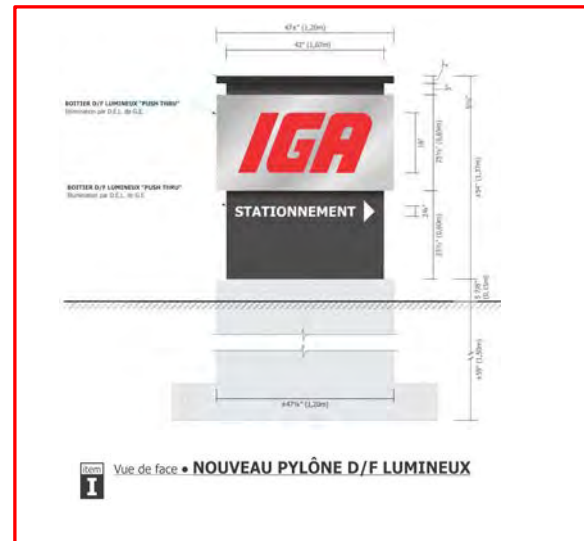


Élévation avenue Mountain Sights (ouest)

Proposition en dérogation à l'article 35 du PPCMOI



50mm H Vue de face • BOITIER S/F LUMINEUX "PUSH THRU"



50mm I Vue de face • NOUVEAU PYLÔNE D/F LUMINEUX

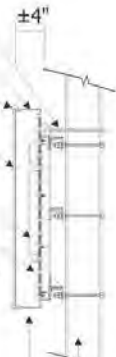
SORTIE ÉLECTRIQUE: CABLE BX 120V (**CONNECTION PAR AUTRES**)

CÔTES EN ALUMINIUM PEINT GRIP-GARD BC
INTÉRIEUR PEINT BLANC RÉFLÉCHISSANT GRIP-GARD BC.
TRIMCAPS

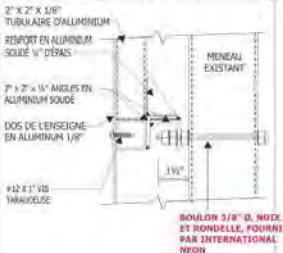
FACE EN ACRYLIQUE BLANC 3/16" AVEC VINYLE NOIR DE 3M APPLIQUÉ EN SURFACE (SI REQUIS)

TRANSFORMATEUR APPROPRIÉ PAR G.E (LOGÉ À L'INTÉRIEUR)

ÉCLAIRAGE ALIX D.É.L. BLANC



DÉTAILS DE FIXATION SUR MENEAU EXISTANT



TROUS POUR DRAINAGE

MUR RIDEAU EXISTANT
LE C.G. DOIT S'ASSURER QUE LE MUR EST ASSEZ SOLIDE POUR SUPPORTER LA CHARGE DE L'ENSEIGNE.

**DÉTAILS-
LÉTTRES CHANNEL LUMINEUSES SUR TUBULAIRE D'ALUMINIUM**
Echelle: aucune



LÉTTRE CHANNEL EN ALUMINIUM PEINT

SILICONE BLANC AUTOUR DU PÉRIMÈTRE POUR BLOQUER L'EXCÈS DE LUMIÈRE

SILVATRIM 1"

FACE EN ACRYLIQUE BLANC 3/16" AVEC VINYLE APPLIQUÉ EN SURFACE

ILLUMINATION BY G.E. LEDs

INTÉRIEUR PRIMÉ ET PEINT BLANC (GRIPGUARD)

TRANSFORMATEUR APPROPRIÉ PAR G.E.

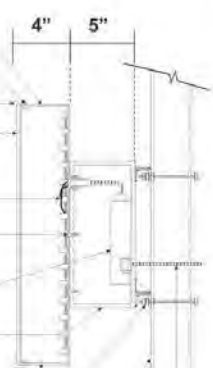
CARRIER BOX EN ALUMINIUM PEINT

TROUS POUR DRAINAGE

ANCRAGE COMME REQUIS

MUR RIDEAU EXISTANT
LE C.G. DOIT S'ASSURER QUE LE MUR EST ASSEZ SOLIDE POUR SUPPORTER LA CHARGE DE L'ENSEIGNE.

ALIMENTATION ÉLECTRIQUE (PAR AUTRES)



**DÉTAILS-
LÉTTRES CHANNEL LUMINEUSES SUR CARRIER BOX**
Echelle: aucune

Marché Mélanie

Tous les composants généraux doit prévoir un renfort comme secondaire en sous-catégorie de 3/4" dans moulé devant la structure du bâtiment et ce, à toutes l'extérieur de l'enseigne.
LE MUR DEVRA ÊTRE ÉTABLI.

BOÎTIER FORMÉ EN ALUMINIUM PEINT

CADRAGES 1 1/2" DE FACE EN ALUMINIUM PEINT

FACE D'ALUMINIUM 1/8" DÉCOUPÉE PEINT

BOÎTE D'INTERRUPTEUR

TRANSFORMATEURS APPROPRIÉS COMME REQUIS

ACRYLIQUE 3/4" DÉCOUPÉ ET INSÉRÉ DERRIÈRE LA FACE

⚠ ÉCLAIRAGE AUX LED BLANC DE G.E. 120 VOLTS

ANCRAGE COMME REQUIS

TROUS POUR DRAINAGE

MUR EXISTANT



DÉTAILS PROFIL BOÎTIER S/F LUMINEUX "PUSH THRU"

Aucune échelle:

•TOUTES LES ENSEIGNES SONT APPROUVÉES

*CERTIFICAT CSA FOURNI POUR LED



3016354		2055, rue Jean-Talon O.		SS (N/A)	Demande d'autorisation pour enseignes commerciales; projet assujéti au titre VIII en vertu de l'article 35 du PPCMOI
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
					Immeuble à vocation mixte; PPCMOI - Résolution CA14 170331
473, al. 2	1°	L'enseigne doit s'intégrer harmonieusement à l'architecture du bâtiment et contribuer à sa mise en valeur;	✓		Les enseignes de la bannière commerciale s'intègrent adéquatement à l'architecture du bâtiment.
473, al. 2	2°	L'enseigne doit s'intégrer harmonieusement au caractère et à l'ambiance de la rue ou du secteur;	✓		L'échelle et la signature graphique utilisées sont appropriées au contexte.
473, al. 2	3°	La superficie par enseigne doit respecter une superficie maximale déterminée par la formule $E = 0,1 \text{ m}^2 \times Hf$, dans laquelle E correspond à la superficie de l'enseigne et Hf correspond à la hauteur à laquelle l'enseigne est installée exprimée en multiple de 1 m;	✓		Les proportions des panneaux sont conformes aux normes prévues au règlement.
473, al. 2	4°	L'usage d'un symbole détaché constituant un logo est préférable au message écrit;	✓		Les enseignes en lettres découpées ont été privilégiées; les informations écrites ont été limitées à l'essentiel.
473, al. 2	5°	Pas plus d'une enseigne située à une hauteur supérieure à 16 m ne doit être visible d'un même point, y compris toute enseigne existante.	N/A		
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓		L'installation proposée sur l'avenue déroge à l'article 35 du règlement de projet particulier adopté en 2014 (PPCMOI - Résolution CA14 170331).
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓		L'affichage proposé est sobre et s'intègre adéquatement au caractère de la rue Jean-Talon.
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;	✓		L'intervention est conçue de manière à respecter et mettre en valeur les aménagements dédiés aux piétons et assurer la sécurité des accès véhiculaires.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓		La proposition est adaptée aux besoins du commerce et est compatible avec le style du bâtiment hôte.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A		
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A		
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A		L'immeuble est localisé à l'extérieur de tout secteur significatif.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 473 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.					
			✓		Condition: Retirer l'une des deux enseignes projetées sur l'avenue Mountain Sights afin de respecter les dispositions prévues à l'article 35 du règlement de PPCMOI.

- Considérant que les enseignes proposées s'intègrent adéquatement à l'architecture du bâtiment;
- Considérant que l'échelle et la signature graphique utilisées sont appropriées au contexte;
- Considérant que les proportions des panneaux sont conformes aux normes prévues au règlement;
- Considérant que les enseignes en lettres découpées ont été privilégiées et que les informations écrites ont été limitées à l'essentiel;
- Considérant que l'intervention est conçue de manière à respecter et mettre en valeur les aménagements dédiés aux piétons et d'assurer la sécurité des accès véhiculaires.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 473 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet à la condition suivante:

- De retirer l'une des deux enseignes projetées sur Mountain Sights afin de respecter les dispositions prévues à l'article 35 du règlement de projet particulier adopté en 2014 (PPCMOI – Résolution CA14 170331).

SOUS-SECTION IV

ENSEIGNES voir titre V du règlement 01-276

33. Aucune partie d'une enseigne ne doit dépasser la ligne du toit ou du parapet du basilaire identifié sur le plan de l'annexe A, à l'exception des enseignes se trouvant sur les phases 5 et 6 et destinées à l'usage bureau ou hôtel. [ok](#)

34. Les enseignes au sol et sur les toits, ne sont pas autorisées à l'exception d'une enseigne indiquant un poste de police et une autre indiquant un stationnement souterrain pour une surface commerciale.

35. Aucune enseigne ou affichage n'est autorisée sur l'avenue Mountain-Sights à l'exception d'une enseigne indiquant un poste de police et une autre indiquant un stationnement souterrain pour une surface commerciale.

Malgré l'alinéa précédent, les articles 522, 524 et 525 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) s'appliquent. [N/A](#)

36. Une enseigne doit être approuvée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276). [voir critères prévus aux articles 473 et 668](#)

37. Pour les fins de calcul des superficies des enseignes, la catégorie d'usage principale sera le C.2.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA - 3784, avenue de Marlowe
Demande de permis #3002110414

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La rénovation complète du porche de l'entrée principale (réfection de la marquise, du perron et des garde-corps);.
- La modification de l'apparence et des dimensions actuelles d'une composante architecturale (saillie).

Travaux entrepris sans autorisation – voir suivi inspection.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes B

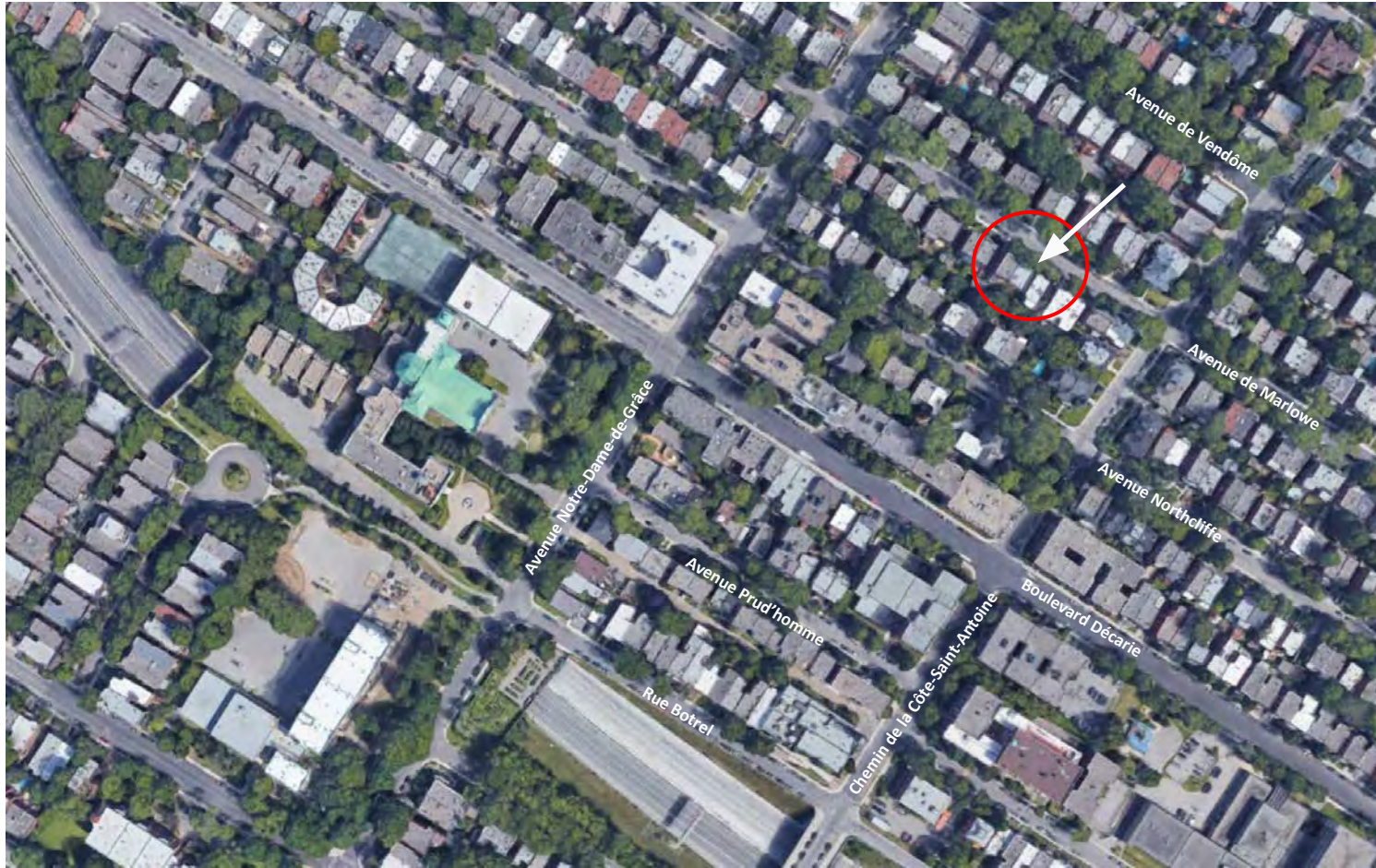
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

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

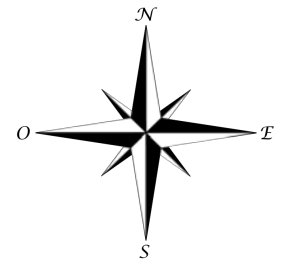
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sous certaines conditions.



- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de faible densité;
- Unité des types et des styles;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé;
- Année de construction: 1910

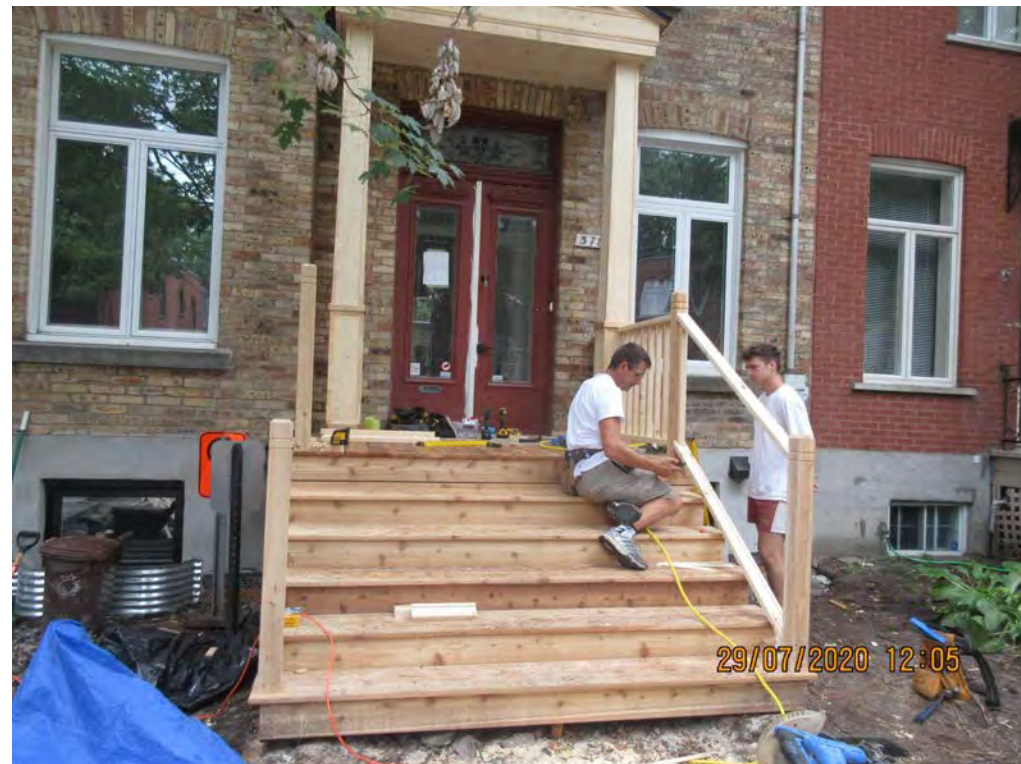




3784, avenue de Marlowe

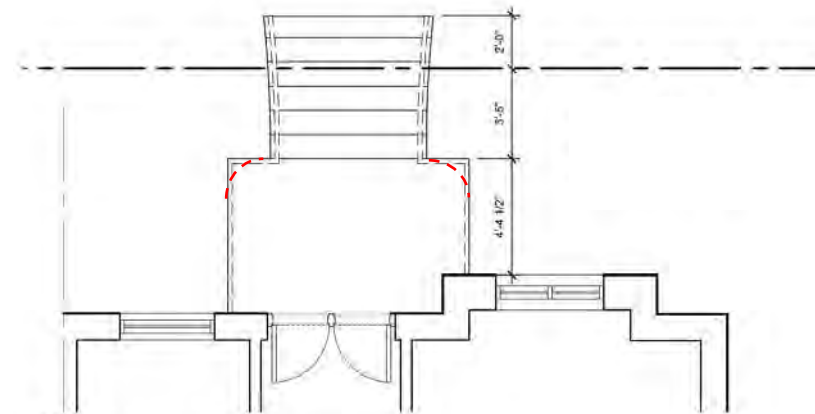
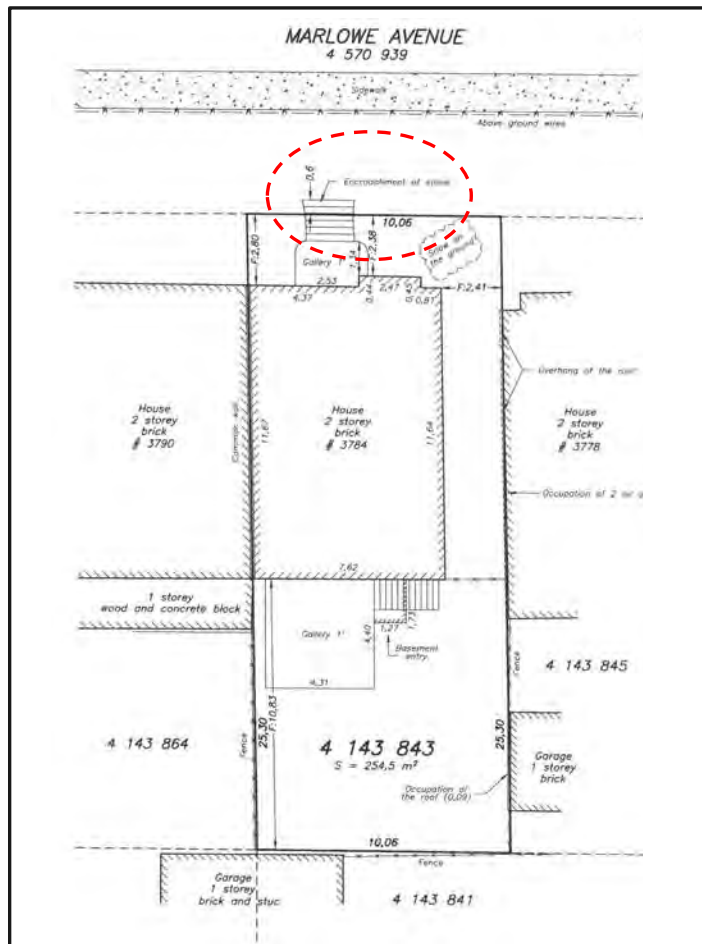


Les exemples sélectionnés illustrent un traitement caractéristique des saillies que l'on rencontre dans le voisinage immédiat.

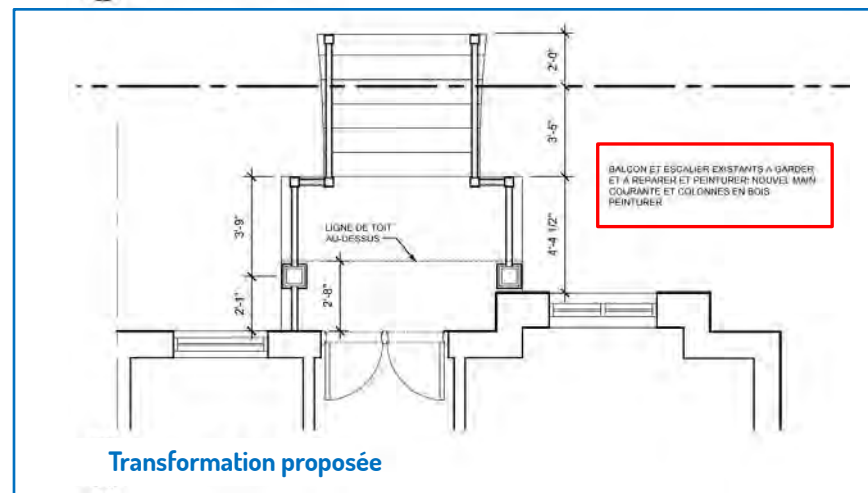


Historique partiel du dossier:

- 2020-07-08_ Dépôt de la demande de permis (réfection des saillies);
- 2020-07-29_ Arrêt des travaux signifié par l'inspecteur;
- 2020-08-17_ Dossier transmis à la Division de l'urbanisme.



2 PLAN EXISTANT -BALCON



Transformation proposée



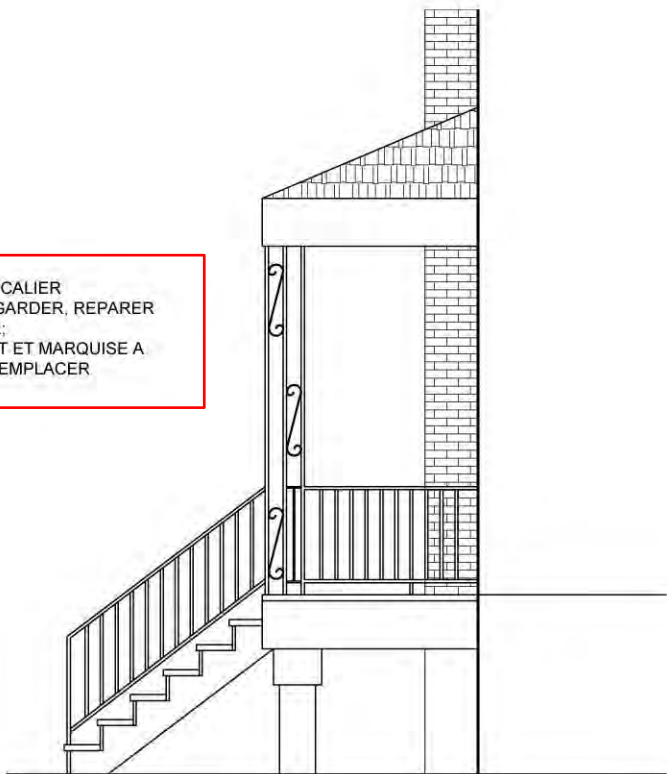
1 ELEVATION AVANT EXISTANTE



BALCON ET MARCHES EXISTANTS A GARDER
ET A REPARER ET PEINTURER, NOUVEL MARMI
COURANTE ET COLONNES EN BOIS

Transformation proposée

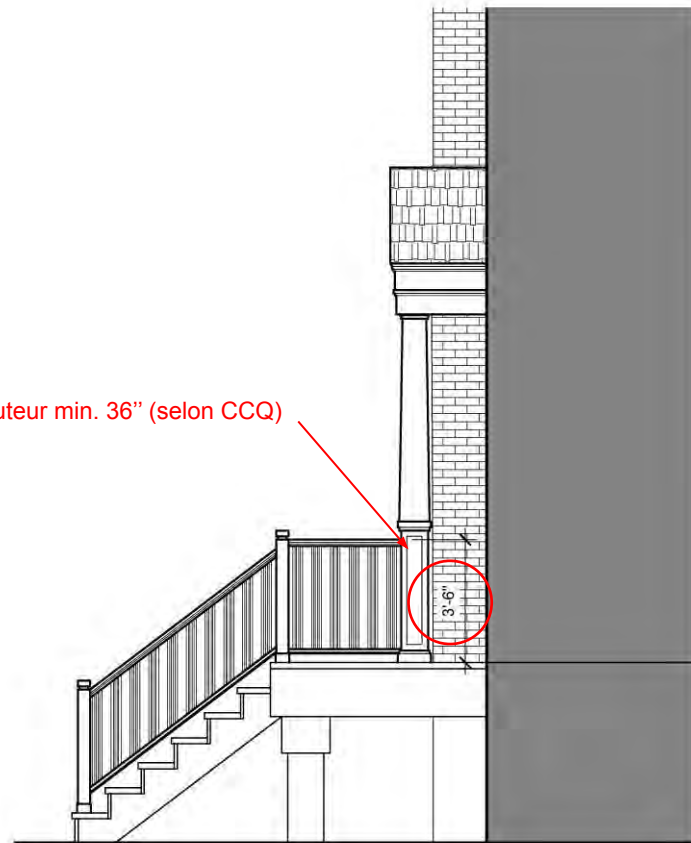
BALCON ET ESCALIER
EXISTANTS A GARDER, REPARER
ET PEINTURER;
MAIN COURANT ET MARQUISE A
DEMOLIR ET REMPLACER



2

ELEVATION COTE DROITE EXISTANTE

Hauteur min. 36" (selon CCQ)



Transformation proposée

2110011		5764, avenue de Martowe		SS-B	Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement; Assujétié au titre VIII en vertu de l'article 100.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
				Cottage jumelé - année de construction 1910	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	La transformation projetée est compatible avec l'architecture du bâtiment existant. Les dimensions générales et la forme des saillies sont modifiées.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	La rénovation proposée vise à améliorer l'apparence, la durabilité et la sécurité des composantes existantes. Attention! Travaux amorcés sans autorisation.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le design et la qualité des matériaux spécifiés favorisent une intégration adéquate au contexte.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	La proposition réinterprète un traitement des porches caractéristique des immeubles du secteur.	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A		
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A		
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A		
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	Le projet s'intègre adéquatement au contexte dans lequel il s'inscrit; il contribue à rehausser et mettre en valeur le patrimoine architectural du secteur. Attention! Les plans ne semblent pas représenter fidèlement la portée des travaux projetés / réalisés.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:					
			☑	pour approbation requise en vertu des PIIA, soumettre un jeu de plans révisés correspondant à la portée des travaux réalisés.	

- Considérant que la proposition est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment existant;
- Considérant que la proposition réinterprète un traitement des porches caractéristique des immeubles du secteur.
- Considérant que le design et la qualité des matériaux spécifiés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Considérant que le projet contribue à l'amélioration du cadre bâti et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;

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

- De soumettre, aux fins de l'approbation requise en vertu des PIIA, un jeu de plans révisés correspondant à la portée des travaux réalisés.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA – 4861, Avenue West Hill
Demande de permis #3002121174

01

CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réaménagement partiel des aires de plancher;
- Agrandissement de plus du tiers du taux d'implantation actuel (augmentation d'environ 59%);
- Intervention peu visible depuis la voie publique;
- Abattage d'un arbre en cour arrière.

02

ANALYSE

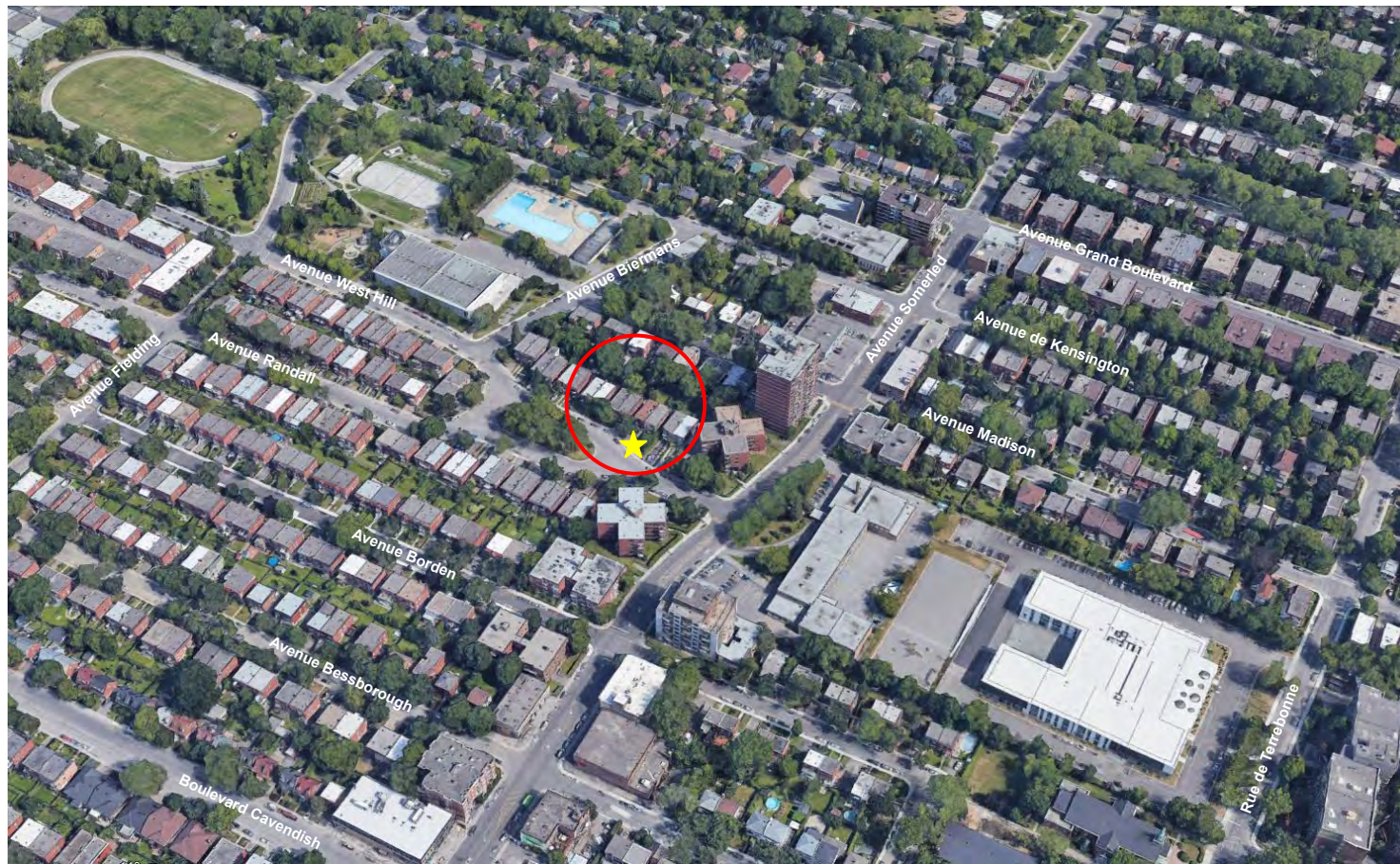
Immeuble sans valeur architecturale ou patrimoniale particulière, localisé en dehors de tout secteur significatif;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Le projet déroge aux articles 45.1 du règlement d'urbanisme – voir critères applicables à la grille d'analyse (page 11)

03

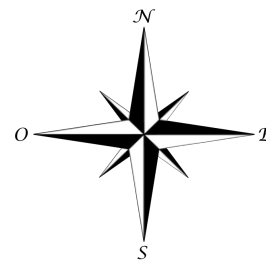
RECOMMANDATION

La DAUSE est défavorable.

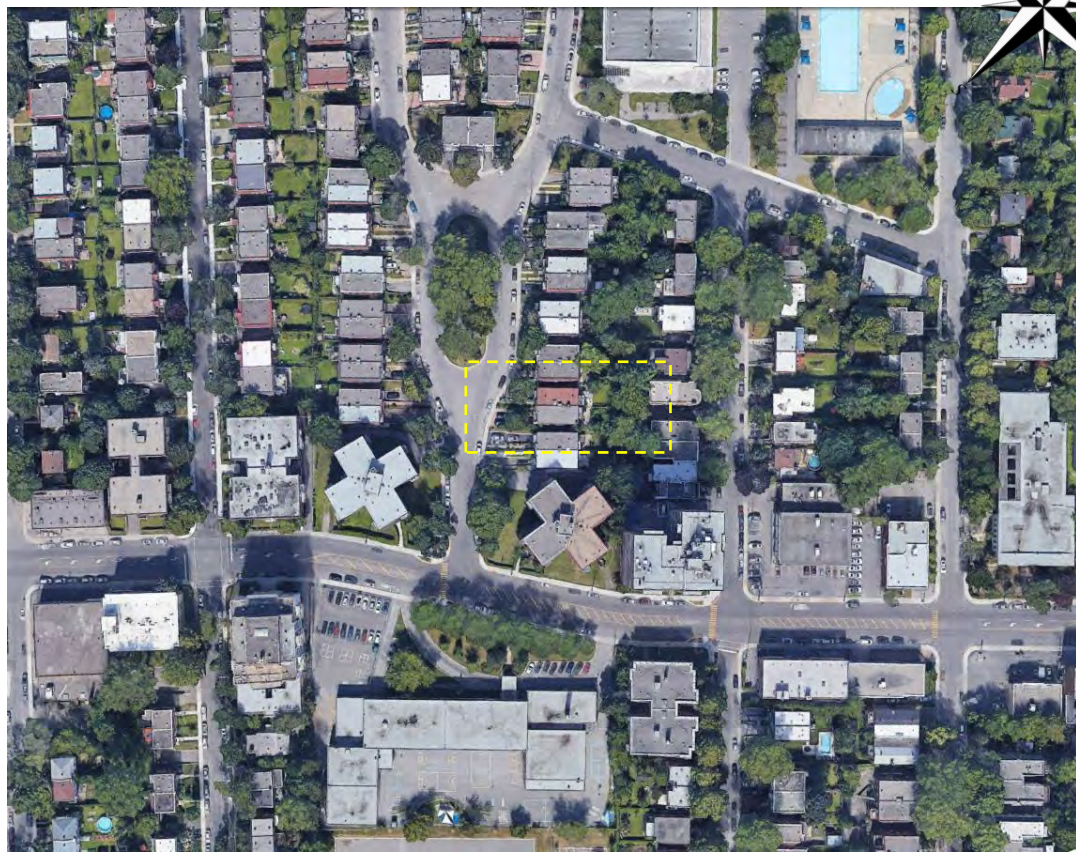


- District de Loyola;
- Diversité des types et des styles;
- Trame des rues irrégulière;
- Proximité d'un noyau institutionnel;
- Stationnement en cour avant.

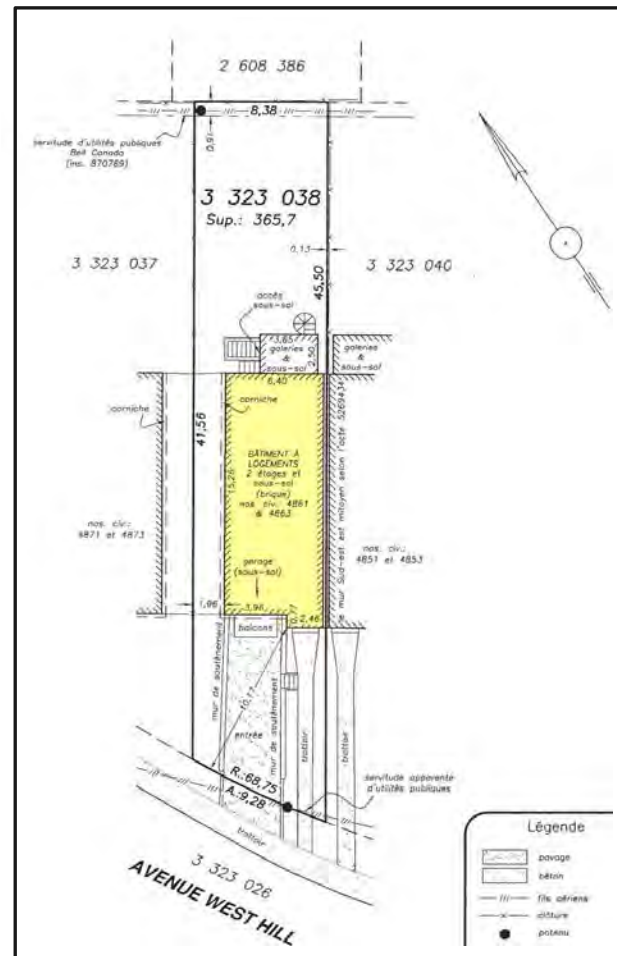
- Duplex jumelé;
- Année de construction: 1950

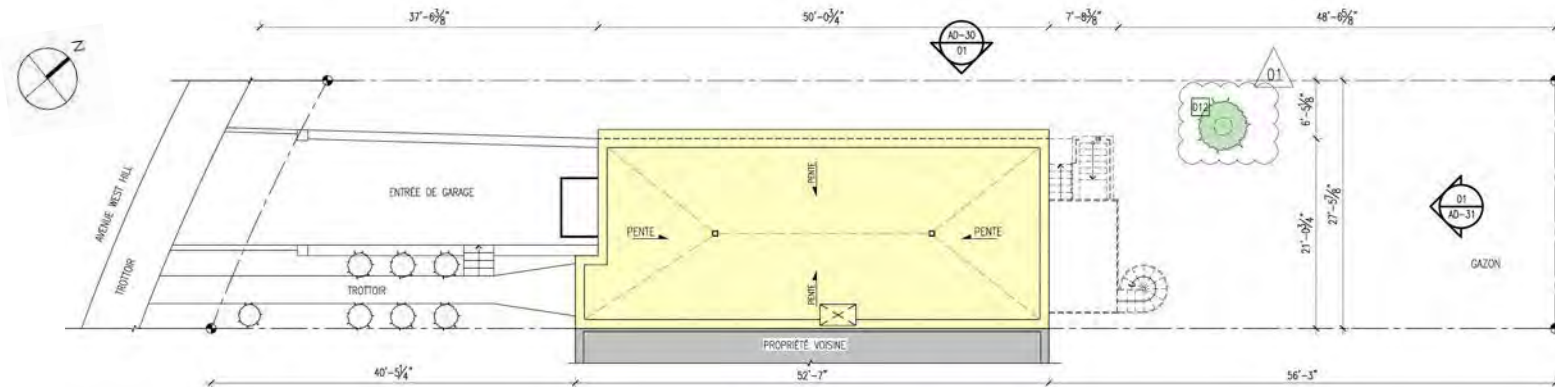






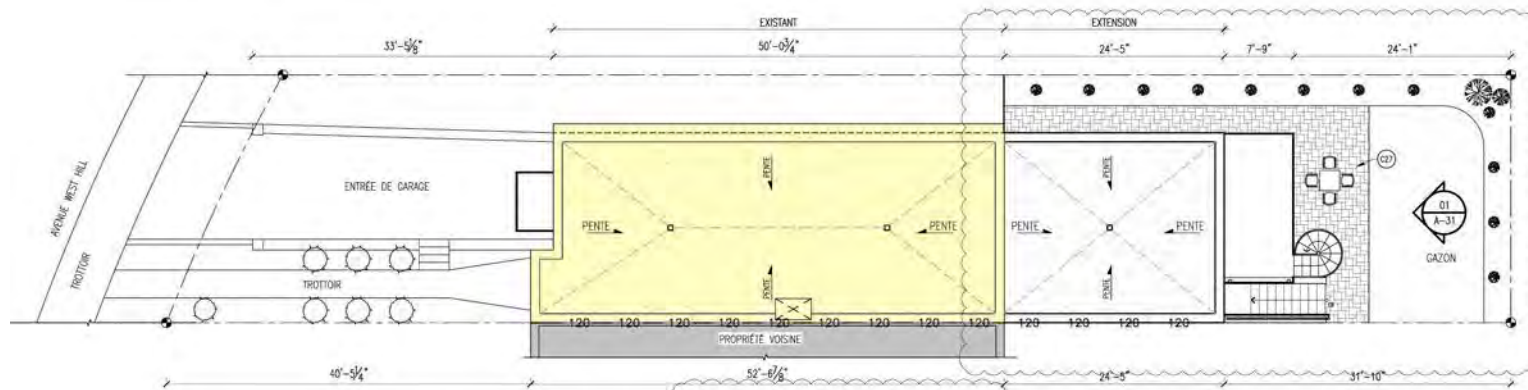
Milieu d'insertion





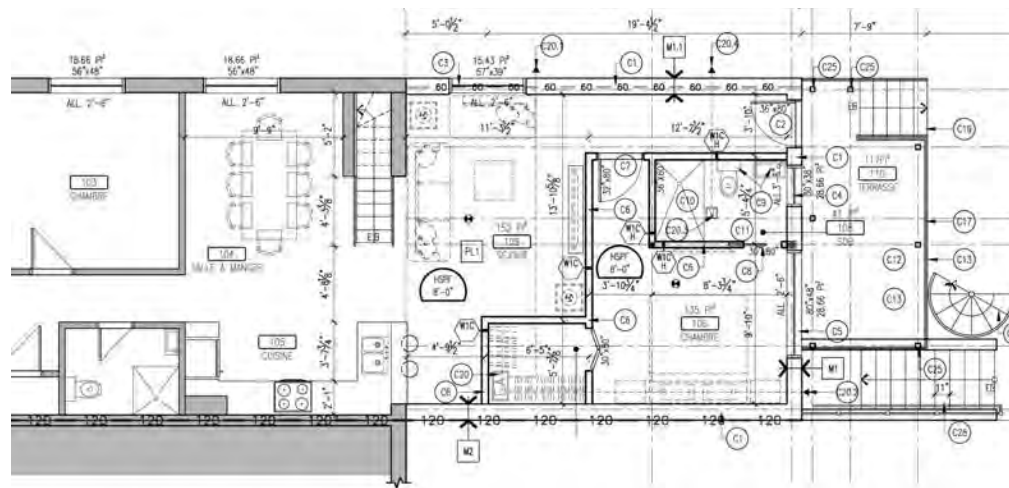
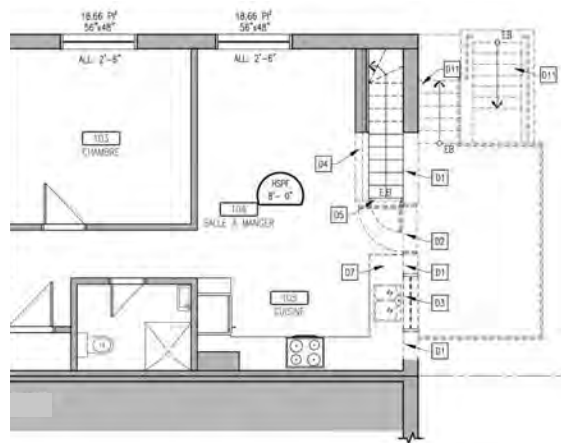
TAUX D'IMPLANTATION AU SOL AVANT DÉMOLITION : 27 %
 AIRE DE BÂTIMENT EXISTANT : 1074 PI² 100 M²

Implantation actuelle

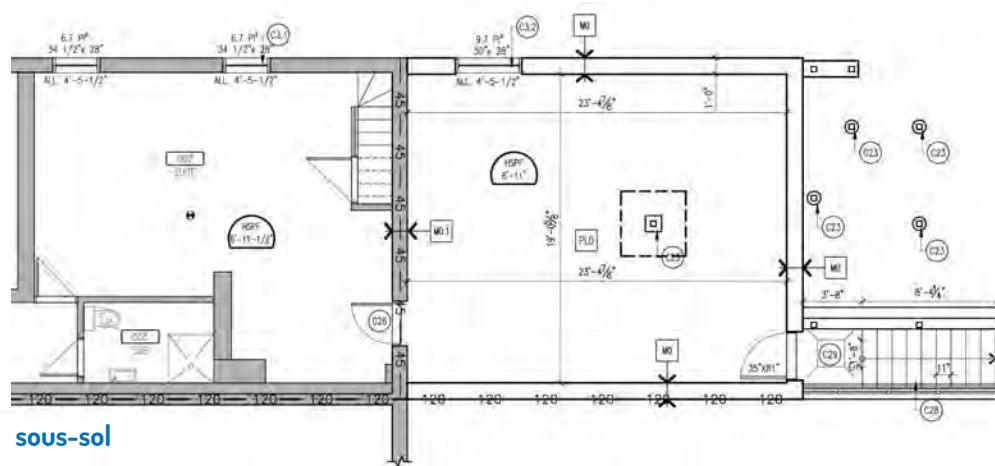
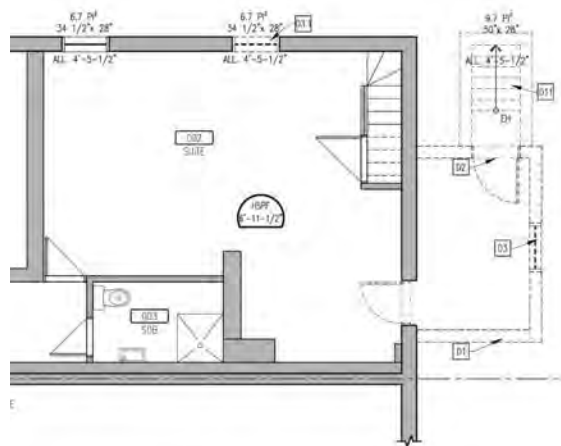


TAUX D'IMPLANTATION AU SOL APRÈS DÉMOLITION : 43 %
 AIRE DE BÂTIMENT PROPOSÉE : 1589 PI² 148 M²

Implantation proposée

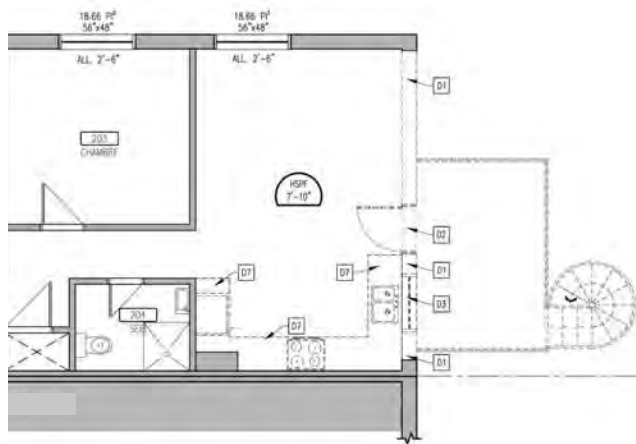


rez-de-chaussée



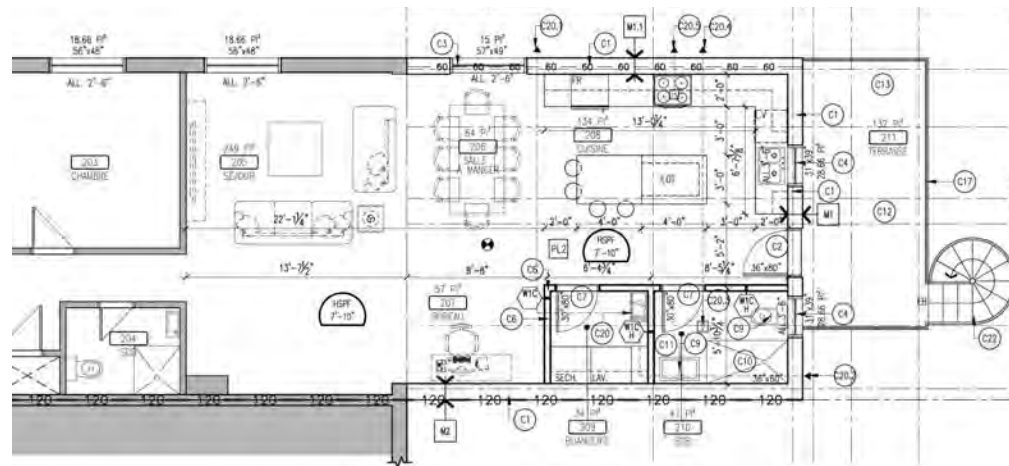
sous-sol

Existant / démolition

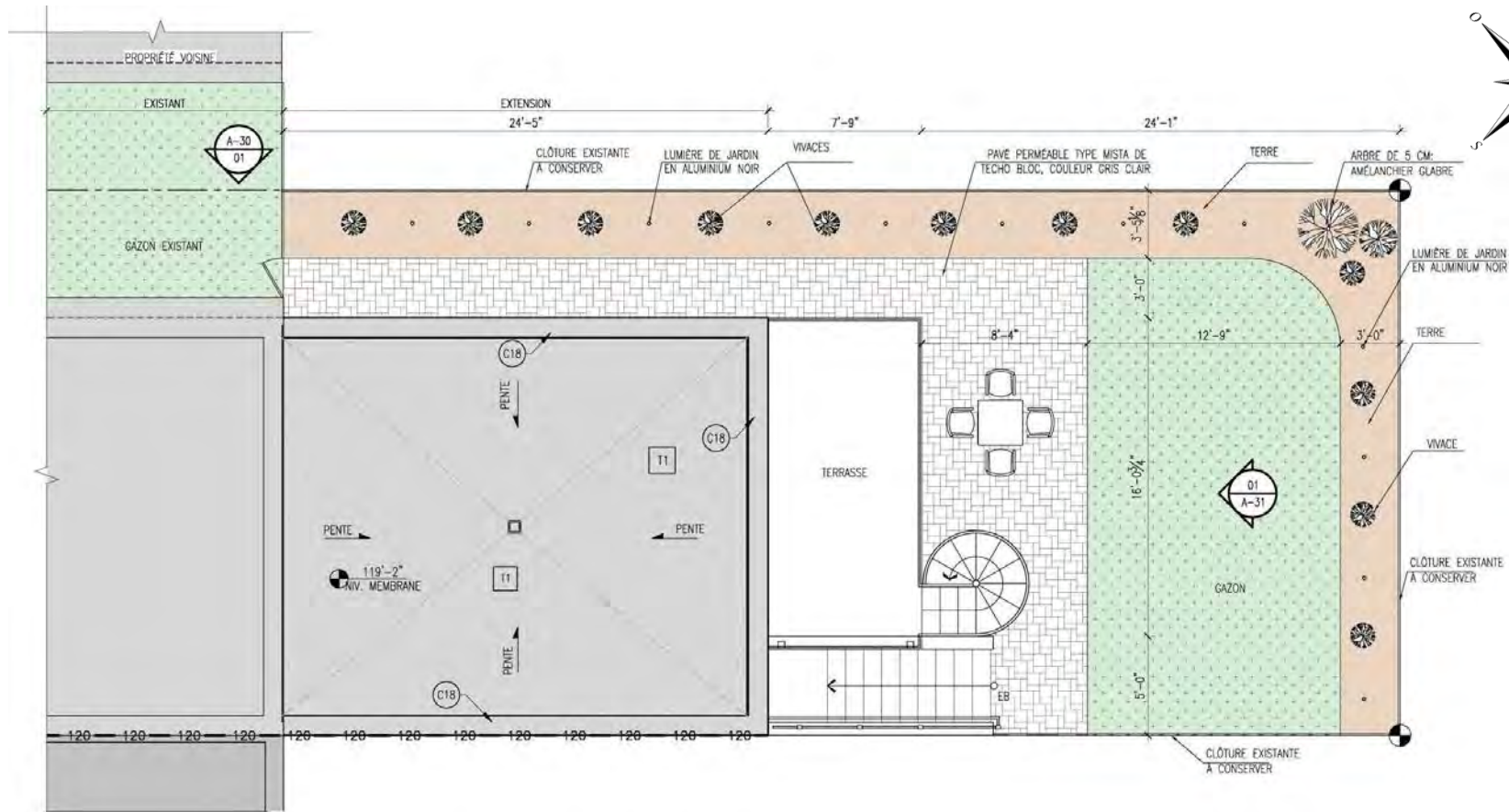


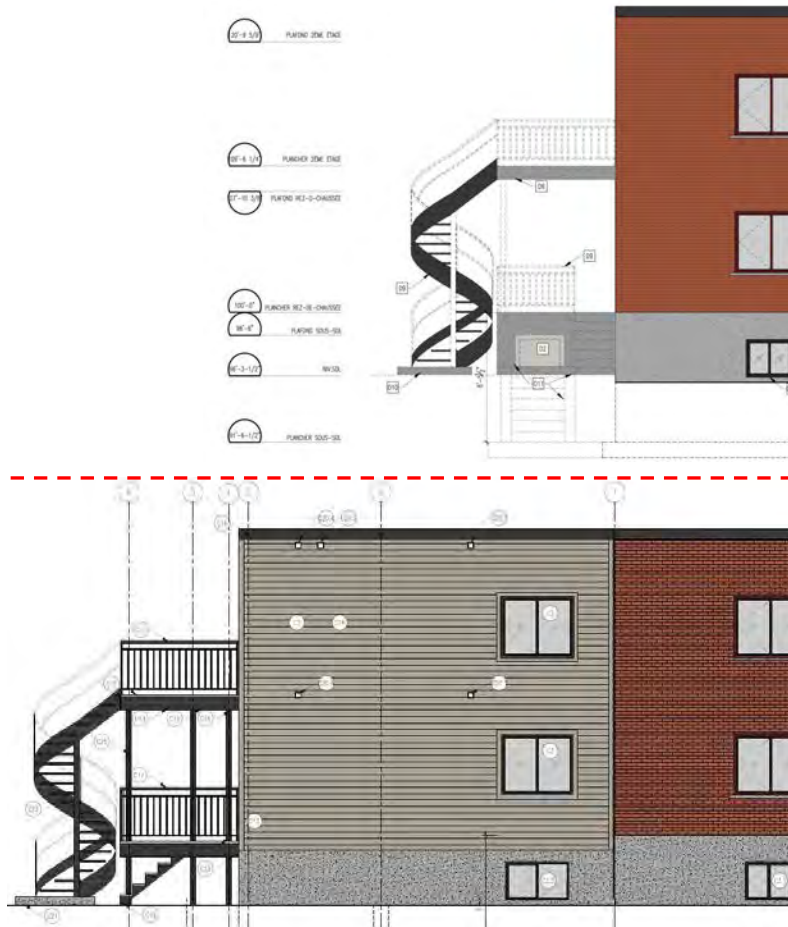
existant

agrandissement



étage





Élévation latérale



Élévation arrière

2101174		4851, avenue West Hill		SS (N/A)	Agrandissement de plus du tiers; travaux assujettis au titre VII) en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
45.2	1°	Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	<input checked="" type="checkbox"/>	Duplex jumelé - année de construction : 1950 L'agrandissement se développe dans l'alignement du corps principal; marge et taux d'implantation (43%) conformes au zonage.	
45.2	2°	Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	<input type="checkbox"/>	Les proportions et le faible niveau d'articulation du volume de l'agrandissement ne favorisent pas une intégration adéquate au contexte.	
45.2	3°	L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;	<input type="checkbox"/>	Le projet propose une augmentation importante du taux d'implantation (27% vs 43% après intervention = +59%); l'impact de cet agrandissement est considérable sur l'ensoleillement des propriétés voisines et l'appropriation de la cour.	
45.2	4°	L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet implique notamment l'abattage d'un arbre malade (poirier) et la plantation de deux (2) nouveaux arbres - à déterminer. Le plan indique l'ajout d'une terrasse en pavé perméable ainsi que d'une rangée d'arbustes sur la limite de propriété (nord-ouest).	
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	<input checked="" type="checkbox"/>	Les dimensions réduites du lot ne favorisent pas la perception d'une grande cour; le projet propose de surcroît des saillies profondes et un espace limitée pour l'aménagement d'un jardin en fond de cour.	
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 fournit pas une démonstration convaincante de la valeur ajoutée à la fonctionnalité et au confort des logements existants.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	La volumétrie générale et l'articulation des saillies devraient tirer avantage de l'orientation solaire de manière à limiter les impacts négatifs sur les propriétés voisines.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	<input checked="" type="checkbox"/>	De par son gabarit imposant et ses projections, la présence de cet agrandissement a un impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines.	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input type="checkbox"/>	Dans sa forme actuelle, le projet ne contribue pas à améliorer l'environnement bâti.	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti.	N/A	L'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif et ne possède aucune caractéristique architecturale d'intérêt.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition n'est pas conforme aux articles 45.2 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis défavorable au projet.					
			<input type="checkbox"/>	Fournir une proposition révisée incluant un plan d'aménagement paysager complet.	

- Considérant son gabarit imposant et son faible niveau d'articulation volumétrique, l'agrandissement ne favorise pas l'appropriation de la cour et ne s'intègre pas adéquatement au contexte;
- Considérant que le projet ne fournit pas une démonstration convaincante de la valeur ajoutée à la fonctionnalité et au confort des logements existants;
- Considérant l'impact considérable de l'intervention sur l'ensoleillement (et les vues) des propriétés voisines;
- Considérant que, dans sa forme actuelle, le projet ne contribue pas significativement à améliorer l'environnement bâti;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition n'est pas 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 DÉFAVORABLE** au projet.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA – 7400, rue Sherbrooke Ouest
Demande de permis #3002121894

01

CONTEXTE

Projet de réfection de l'enveloppe extérieure comprenant:

- Le remplacement intégral des parements architecturaux, des portes et des fenêtres des logements*;
- La rénovation des balcons et le remplacement des garde-corps;
- La transformation de la vitrine commerciale existante;
- La modification de l'apparence du bâtiment.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en dehors de tout secteur significatif;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 88:

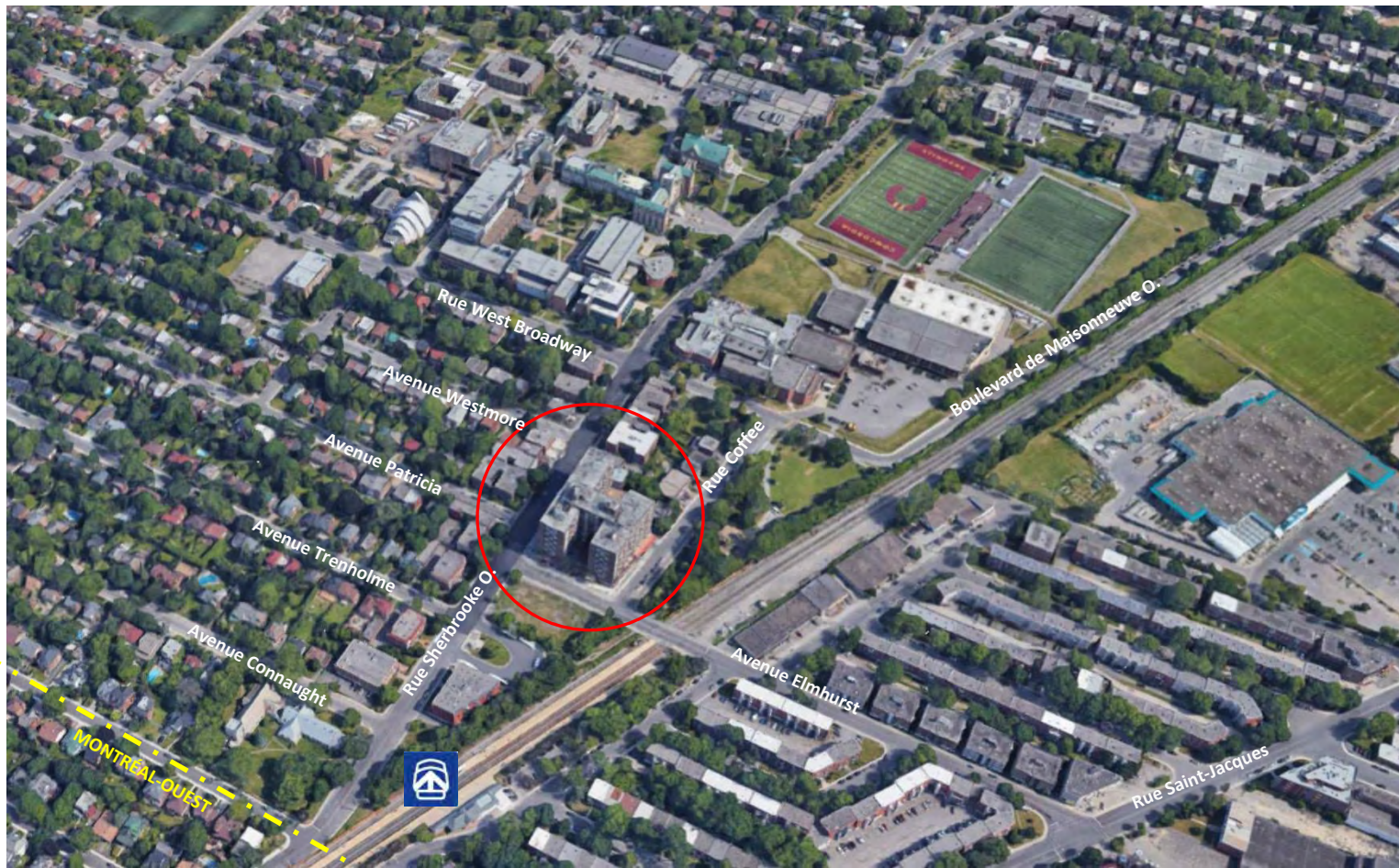
(*) Le projet déroge à la norme générale prévue à l'article 81 laquelle exige un minimum de 80% de maçonnerie en façade.

N.B. Sont notamment exclues du calcul les ouvertures, un rez-de-chaussée commercial, la surface exposée des fondations.

03

RECOMMANDATION

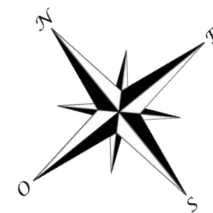
La DAUSE est favorable.



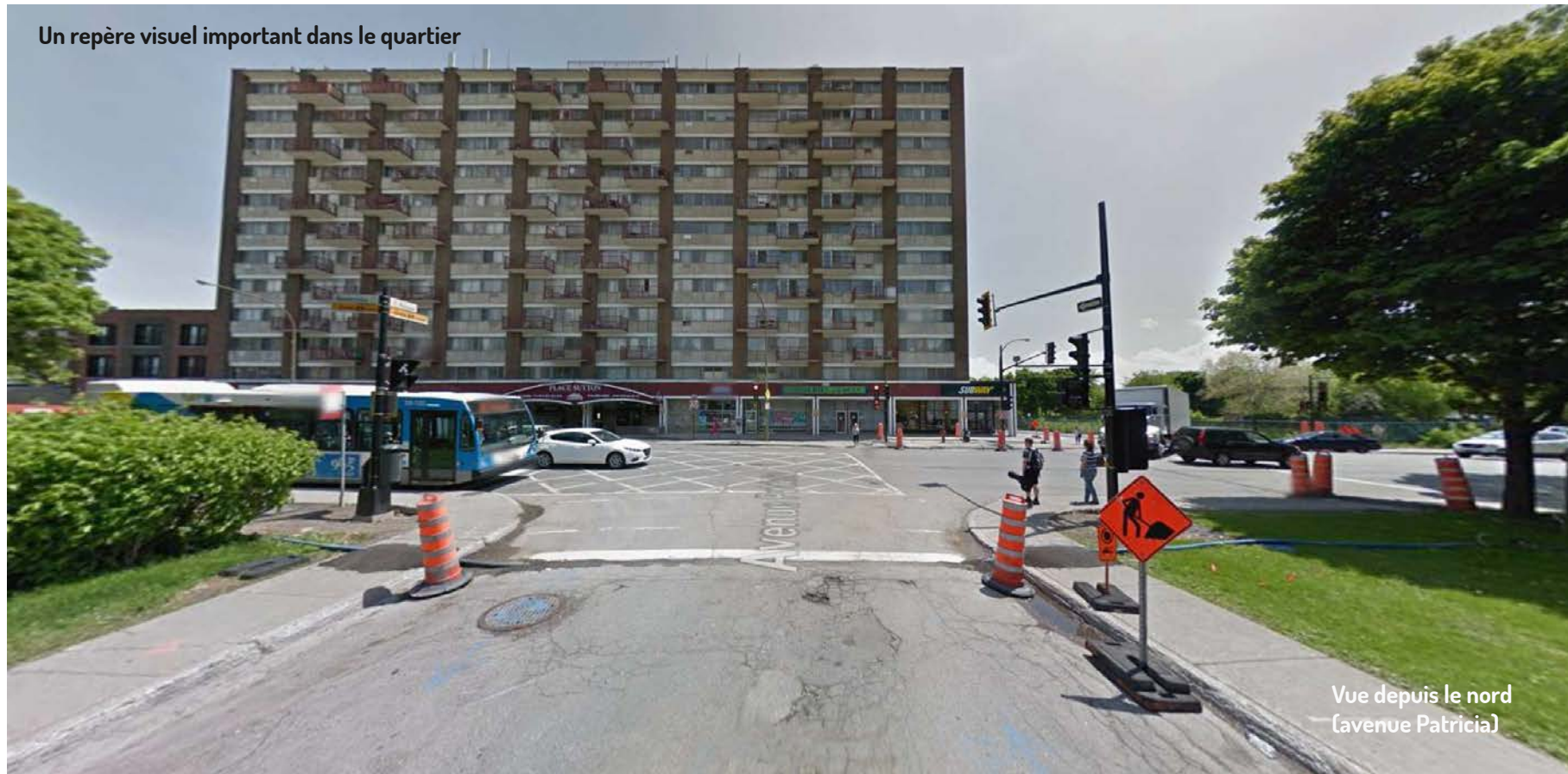
- District de Loyola;
- Limite ouest de l'arrondissement;
- Typologie variée;
- Situation de tête d'îlot;
- Bâtiment de haute visibilité;

PLACE SUTTON

- Immeuble à vocation mixte;
- 400 logements (12 étages)
- Année de construction: **1965**



Un repère visuel important dans le quartier



Vue depuis le nord
(avenue Patricia)



Un ensemble de plus de 400 logements... à quelques pas seulement de la gare EXO



Élévation existante (ouest)



Élévation proposée

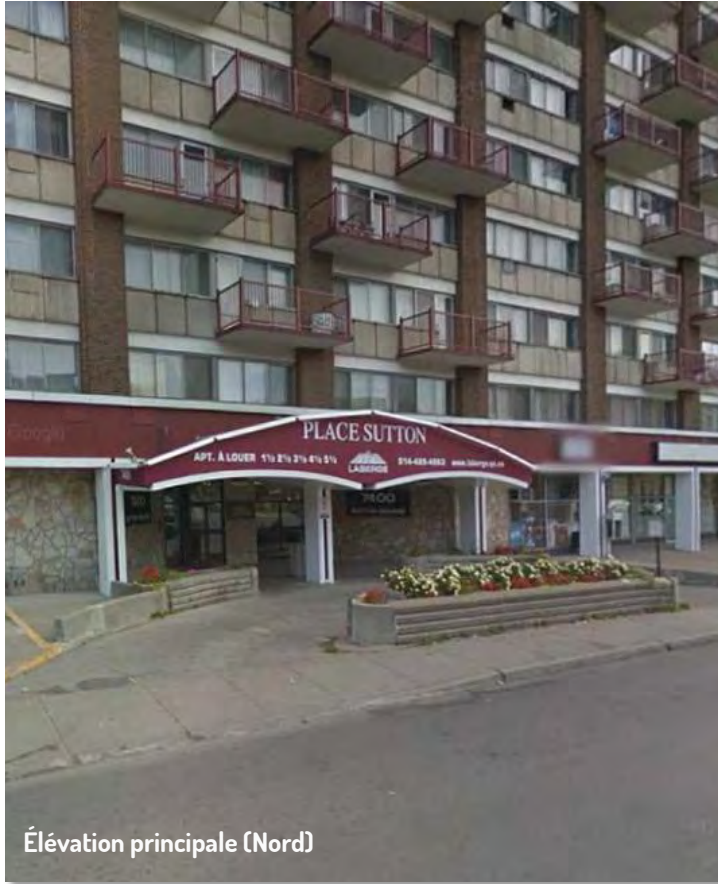


Élévation existante (est)



Élévation proposée

Réfection de l'entrée principale et de la marquise



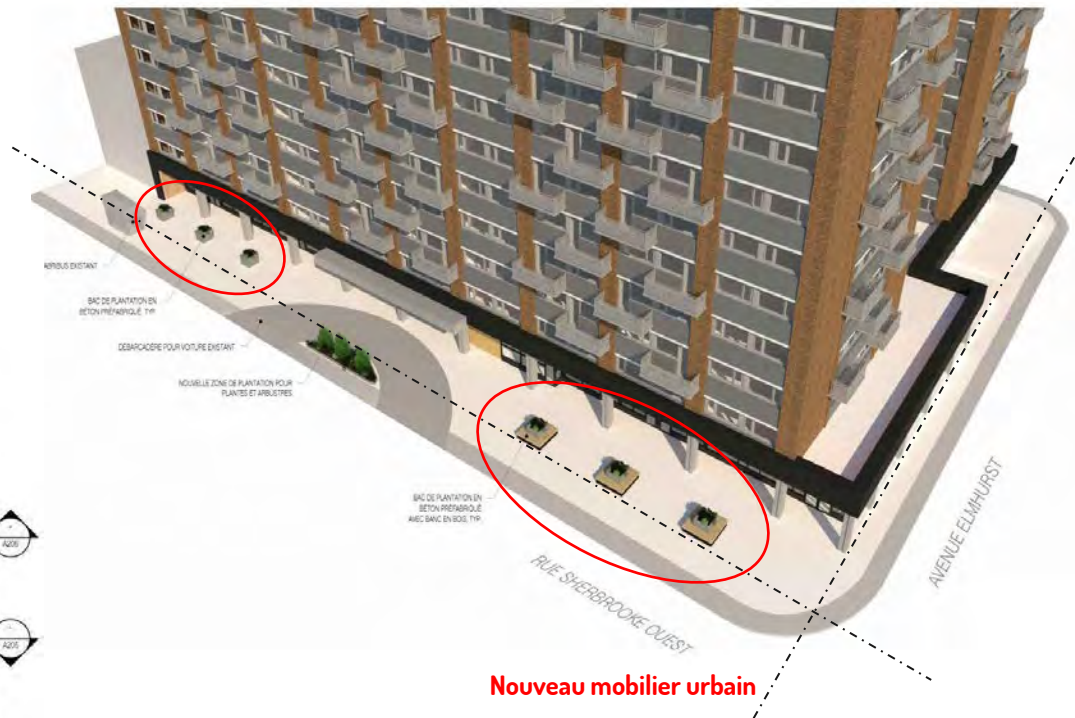
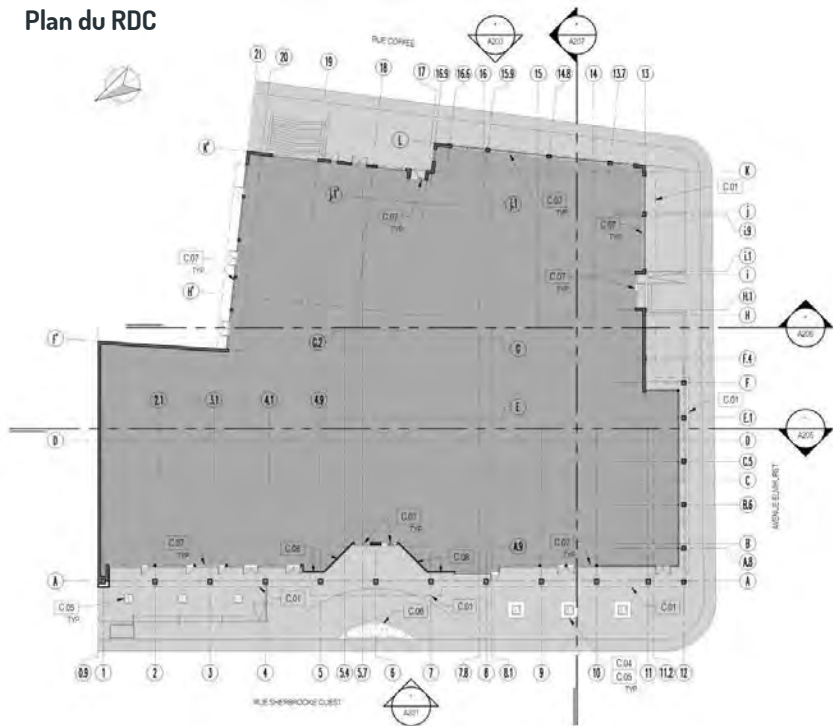
Élévation principale (Nord)



Élévation proposée

Nouvel aménagement extérieur

Plan du RDC



Nouveau mobilier urbain



Panneau de béton léger



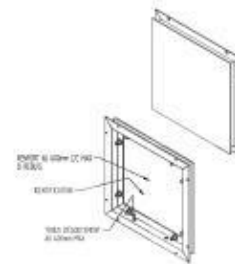
Portes et fenêtres
(aluminium anodisé)



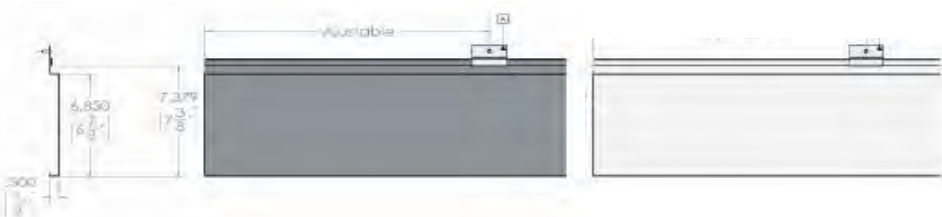
Nouveau mur-rideau
(aluminium anodisé)



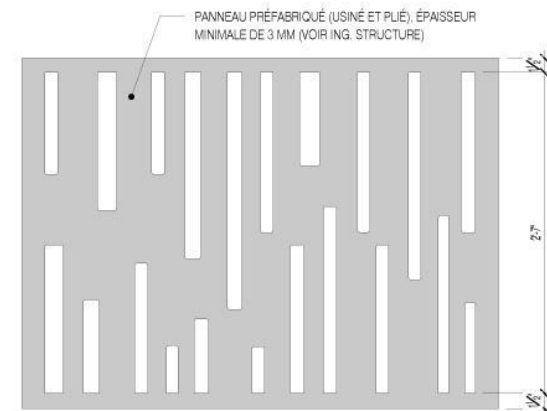
PANNEAUX
EKLIPS
PANELS



Système de panneaux en aluminium



Revêtement métallique en acier prépeint



Garde-corps en aluminium

2111/194		7160, rue Sherbrooke O.		Hors SD		Travaux d'assiette au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88 du règlement d'urbanisme (R-276) : pourcentage de matériaux de façade non conforme aux normes prévues à l'article 31.	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
				Immeuble résidentiel (12 étages) - construction 1965			
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;		Les travaux de rénovation proposés tendent à améliorer l'apparence actuelle et à rehausser l'attrait des commerces situés au rez-de-chaussée.			
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.		La solution technique ici élaborée vise à tirer profit des contraintes liées à la composition de l'enveloppe existante, à conserver l'expression tectonique d'origine et à assurer la pérennité du bâtiment.			
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		L'intervention est conçue avec un souci du développement durable (réduction des débris CRD et efficacité énergétique) et présente un design contemporain.			
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		Le souci apporté aux détails, à la sélection des matériaux et à l'agencement des couleurs contribue à l'intégration du projet dans son environnement.			
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	NA				
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;	NA				
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	NA				
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		Le projet représente un investissement important qui vise en premier lieu une amélioration sensible au niveau du confort des logements. L'intervention s'appuie sur une signature architecturale discrète et élégante qui contribue à revitaliser ce tronçon de la rue Sherbrooke.			
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	NA				
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;	NA				
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;	NA				
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;	NA	Bâtiment de grande visibilité situé face au parc Coffe, à proximité du campus Loyola (hors secteur significatif).			
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet 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, et formule un avis favorable au projet.							

- Considérant que les travaux de rénovation proposés tendent à rehausser l'apparence du bâtiment et l'attrait des commerces au rez-de-chaussée;
- Considérant que l'intervention est conçue avec un souci du développement durable et présente un design contemporain;
- Considérant que la solution technique ici élaborée vise à tirer profit des contraintes liées à la composition de l'enveloppe existante et à assurer la pérennité du bâtiment;
- Considérant que la qualité des matériaux et l'agencement des couleurs favorisent une intégration adéquate du projet ;
- Considérant que le projet vise une amélioration sensible au niveau du confort des logements ainsi que et s'appuie sur une signature architecturale à la fois élégante et discrète;

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



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA - 5288, avenue Coolbrook
Demande de permis #3002178254

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection à l'identique des saillies incluant le remplacement des balustrades, du platelage et de la structure du balcon;
- L'installation de composantes architecturales en matière composite (type de matériau non autorisé de plein droit);
- La forme générale et les dimensions actuelles des saillies sont conservées.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes B

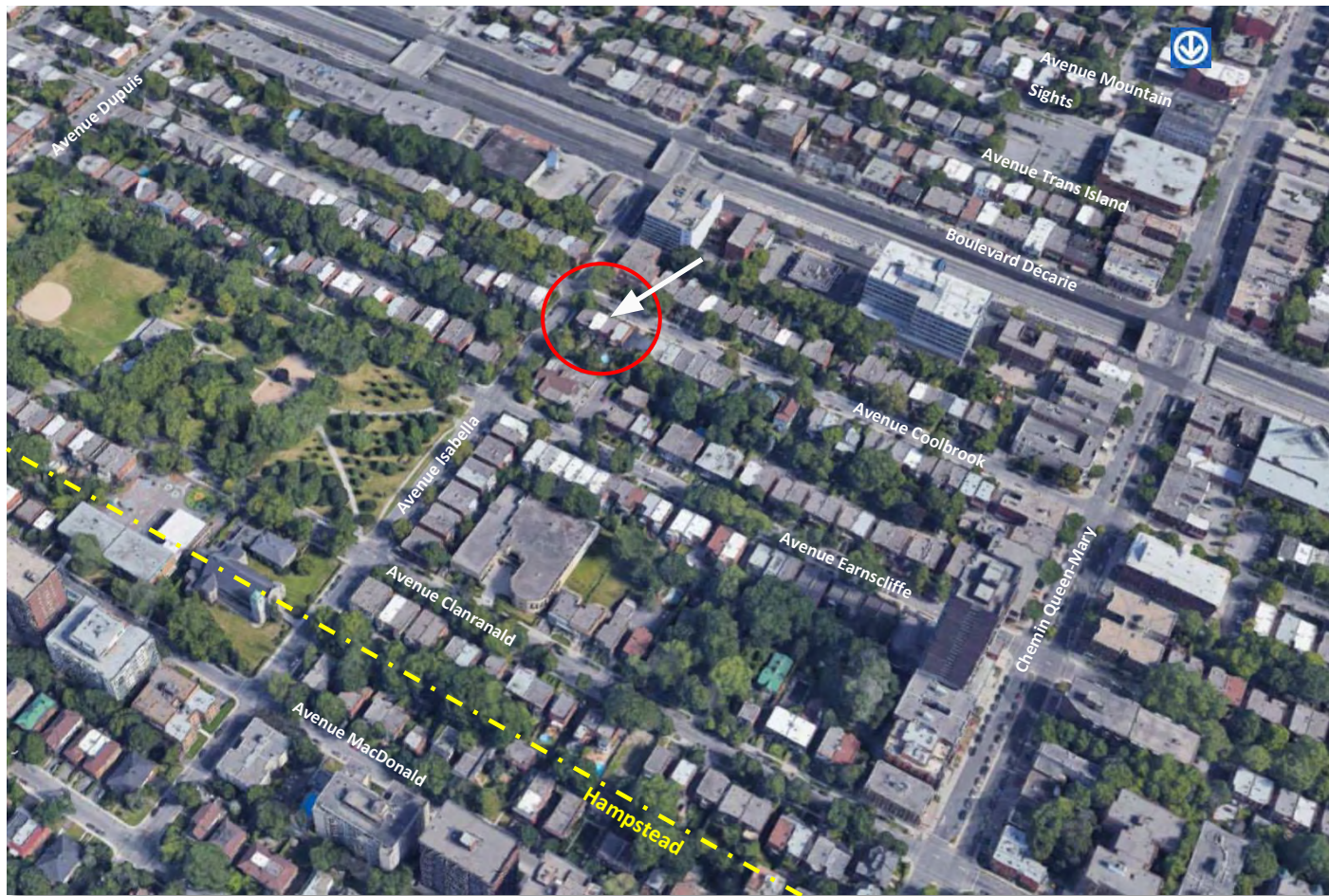
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

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

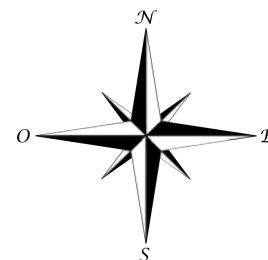
03

RECOMMANDATION

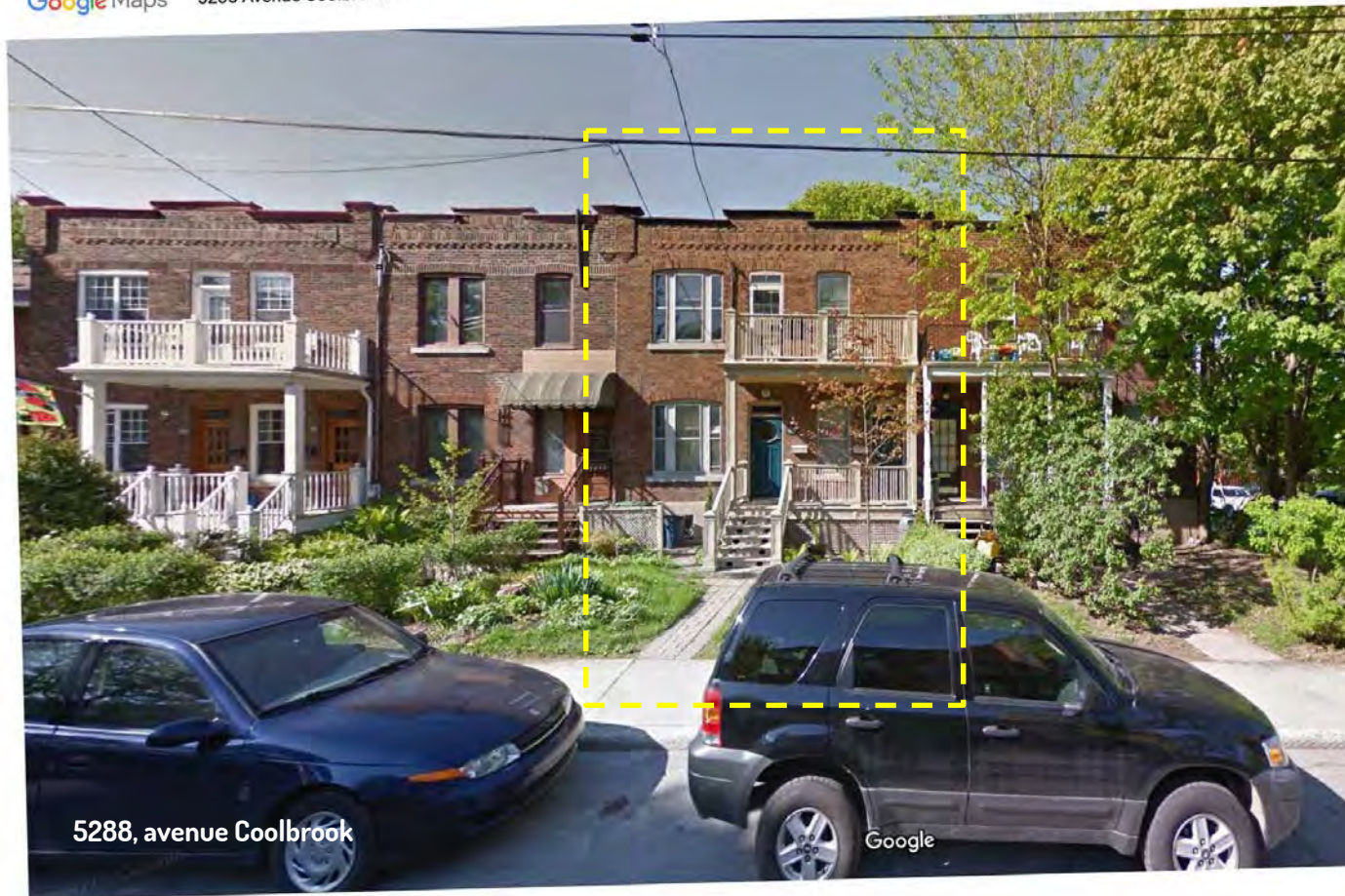
La DAUSE est favorable.



- District de Snowdon;
- Proximité du parc MacDonald;
- Relative continuité du front bâti;
- Diversité des types et des styles;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures;
- Duplex jumelé;
- Année de construction: 1929

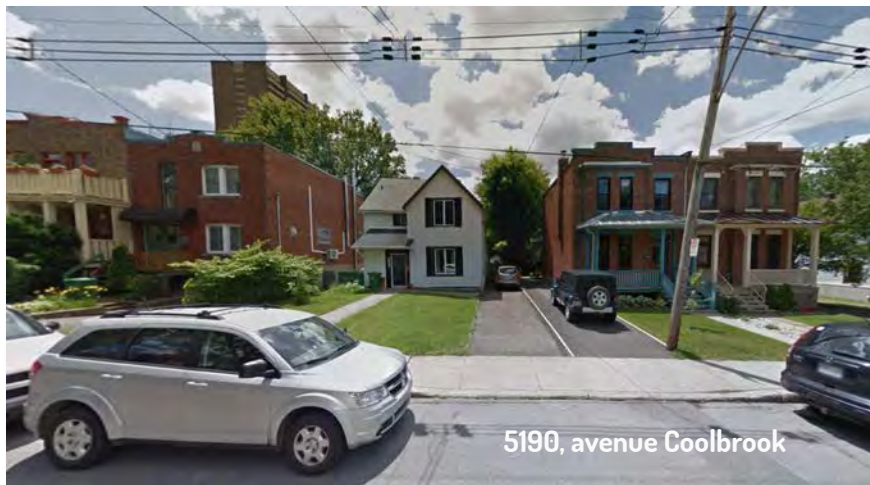


Google Maps 5285 Avenue Coolbrook

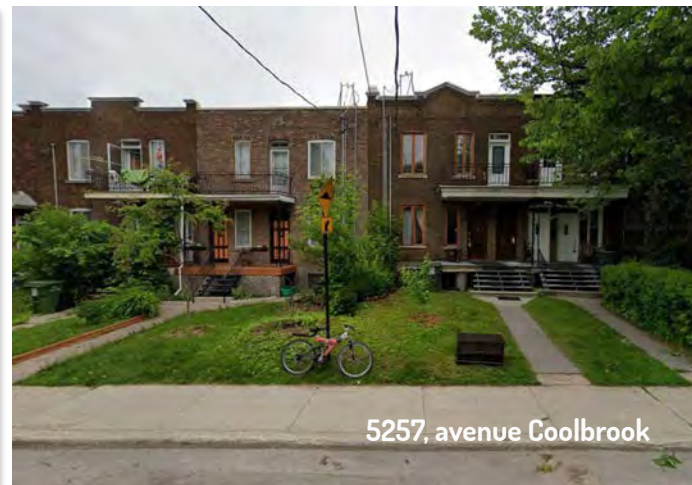


5288, avenue Coolbrook

Google



5190, avenue Coolbrook



5257, avenue Coolbrook

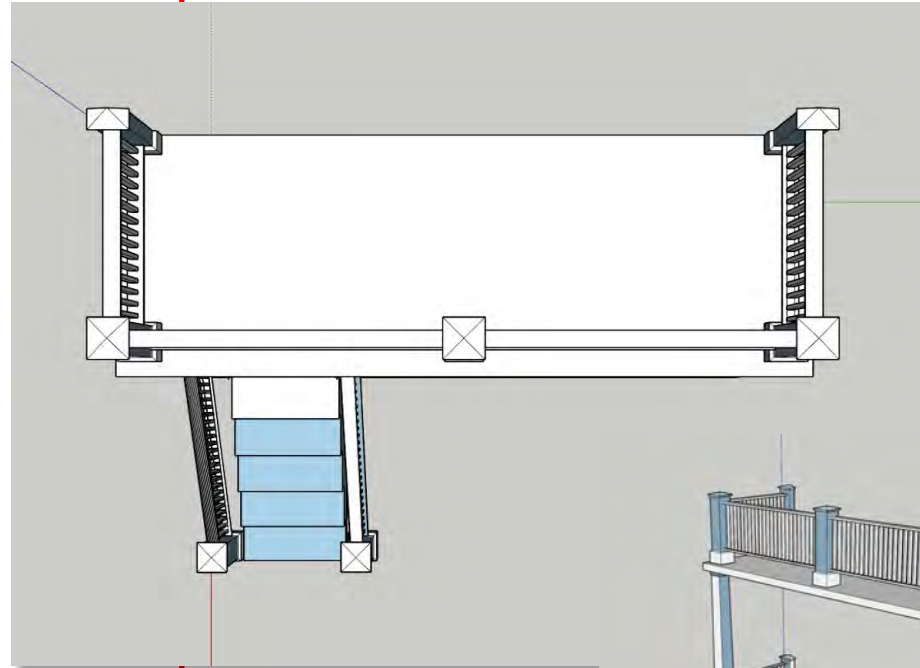
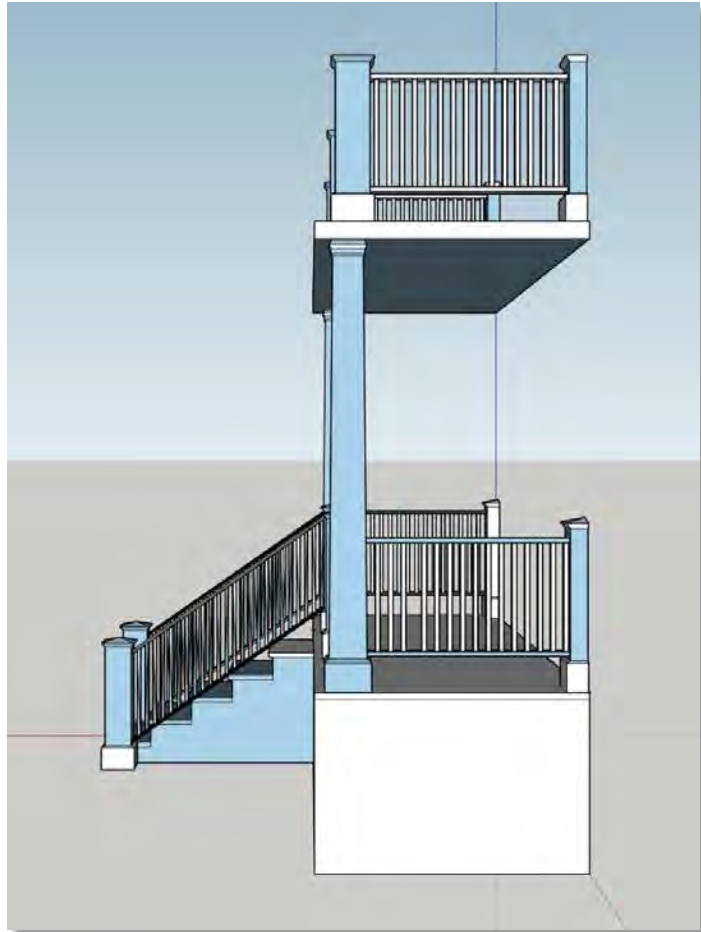


5285, avenue Coolbrook

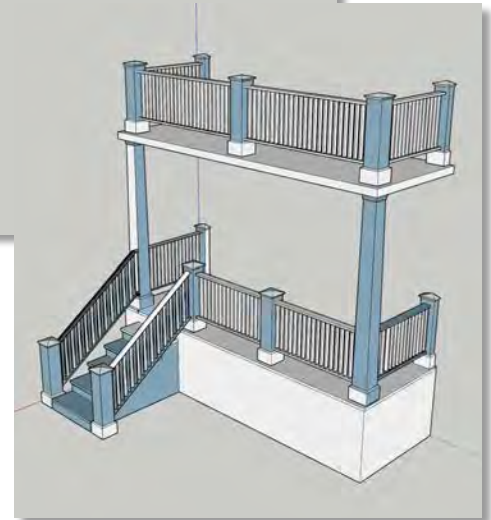


5257, avenue Coolbrook

Les exemples sélectionnés illustrent le caractère éclectique des différentes constructions - mais également l'étonnante unité, que l'on observe sur ce tronçon de l'avenue Coolbrook.



Réfection 'à l'identique' des saillies:
Forme et dimensions générales inchangées;
Traitement analogue à l'existant;
Matériaux stables et imputrescibles;
Alternative durable au bois peint.



- Ornements fabriqués en polyuréthane HD d'origine biologique;
- Structure renforcée en aluminium tubulaire;
- Système d'ancrages dissimulés;
- Poutres, corniches et soffites en PVC cellulaire;
- Finition peinture acrylique durable.



Alternative au bois



Sans entretien



Facile et prêt à installer



Une finition sans pareil



Produits sur mesure
Fabriqués au Québec



Résistants au fil des ans



Échantillon d'ouvrage
(balustrade pré-assemblée)



1395 - POTEAU DE RAMPE

Grandeurs et caractéristiques du produit

SKU	Largeur	Hauteur	Projection	Hauteur piédestal
1395-0636	6"	40"	6"	37 1/2"
1395-0642	6"	46"	6"	43 1/2"
1395-0836	8"	40"	8"	37 1/2"
1395-0842	8"	46"	8"	43 1/2"



1290 - COLONNE CARRÉE EN FUSEAU

Grandeurs et caractéristiques du produit

SKU	Largeur	Hauteur	Dessins CAD PDF
1290	10 3/4"	108"	PDF



1210-11-28 - BALUSTRADE

Grandeurs et caractéristiques du produit

SKU	Hauteur	Projection	Longueur
1210-11-28	sur mesure	4 3/8"	sur mesure



2178254		5286, avenue Coakbrook		SS-B		Travaux de transformation non conforme aux dispositions du règlement: Assujettis au titre VIII en vertu de l'article 105.	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
				Duplex jumelé - année de construction 1929			
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	✓	Le style des ornements spécifiés est compatible avec l'architecture du bâtiment existant. Les dimensions générales des saillies sont conservées.			
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	La rénovation proposée vise à améliorer l'apparence, la durabilité et la sécurité des composantes existantes.			
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	Le design et la qualité des matériaux spécifiés favorisent une intégration adéquate au contexte.			
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 vise à reproduire le style et les proportions caractéristiques des composantes en bois peint de la galerie existante; les matériaux et assemblages proposés sont réputés durables et contribuent à mettre en valeur le patrimoine un certain patrimoine architectural.			
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A				
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A				
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A				
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	✓	Le projet s'intègre adéquatement au contexte dans lequel il s'inscrit; Il contribue à rehausser et mettre en valeur le patrimoine architectural du secteur.			
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.							
			✓				

- Considérant que la forme générale et les dimensions des saillies existantes sont préservées;
- Considérant que la qualité des matériaux et le style des ornements proposés favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Considérant que le projet contribue à l'amélioration du cadre bâti et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que 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.

Commentaire:

La proposition réinterprète au moyen de composantes industrialisées un certain répertoire de formes typiques du secteur. La Direction considère que le système développé par le manufacturier Plastika peut représenter une alternative durable pour la reproduction de composantes de menuiserie architecturale typiques.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

16 septembre 2020

PIIA - 3524 avenue Northcliffe
Demandes de permis #3002055754 et #3002135755

01

CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection complète du perron et des saillies en façade (marquise, escalier, balcon et balustrade);
- Le remplacement et l'agrandissement d'une porte de garage sur une dépendance en cour arrière;
- La modification de l'apparence et des dimensions actuelles de certaines composantes architecturales.

02

ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes C

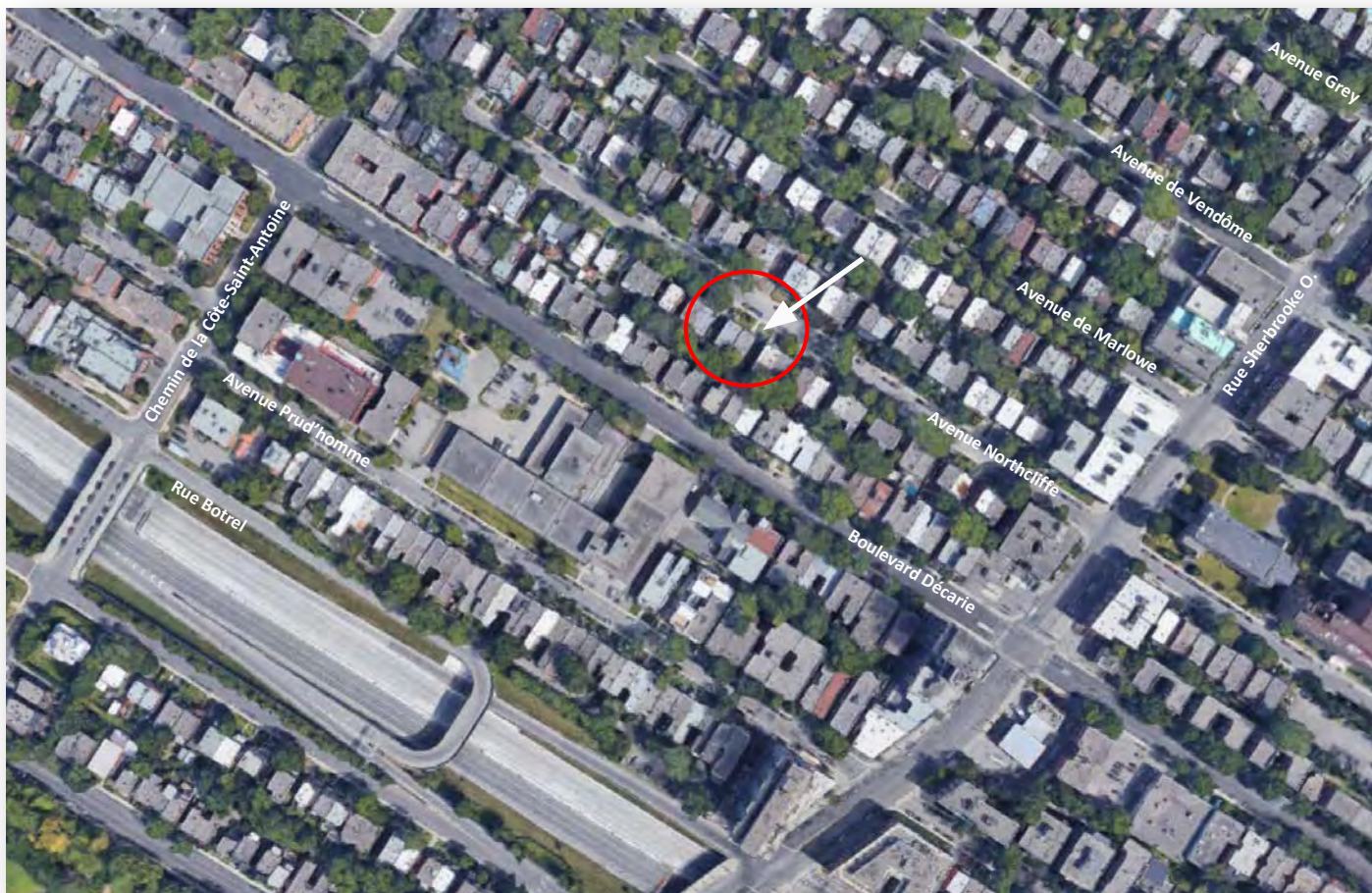
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues à l'article 105 et 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

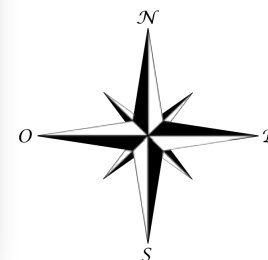
03

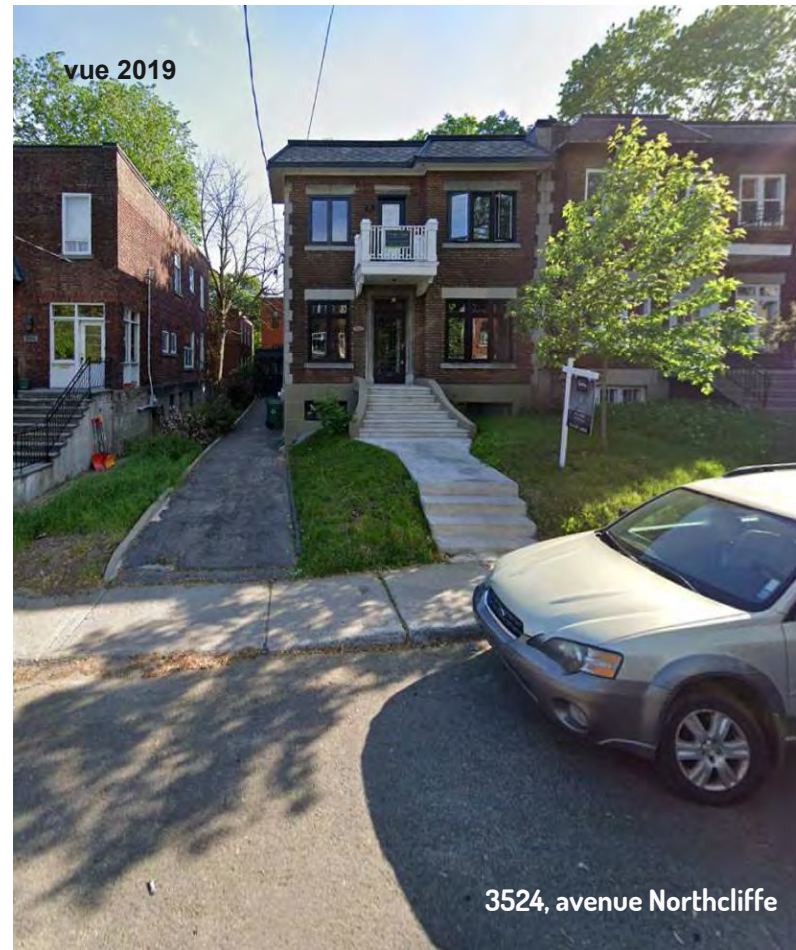
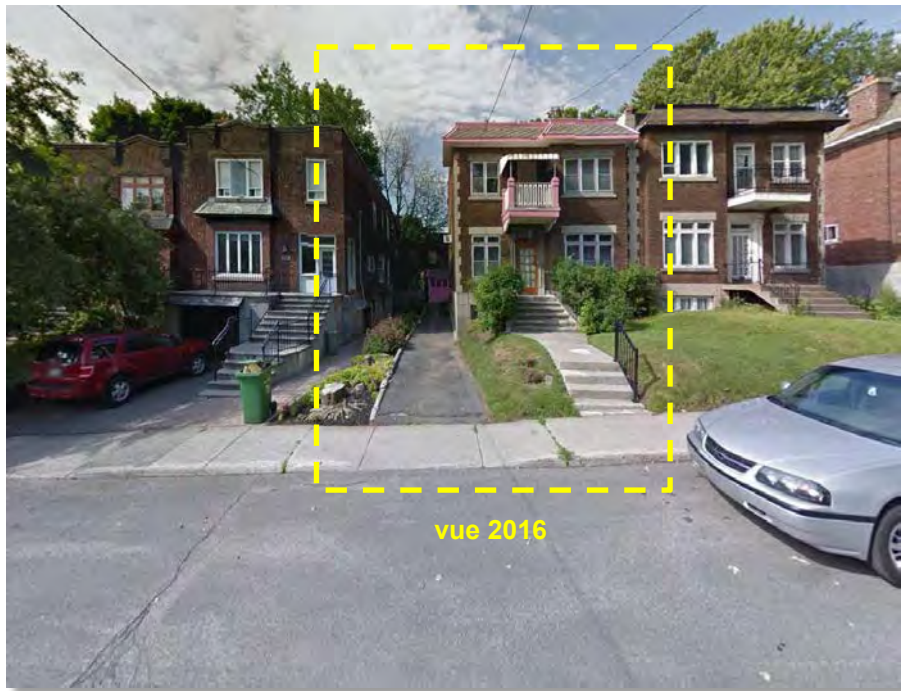
RECOMMANDATION

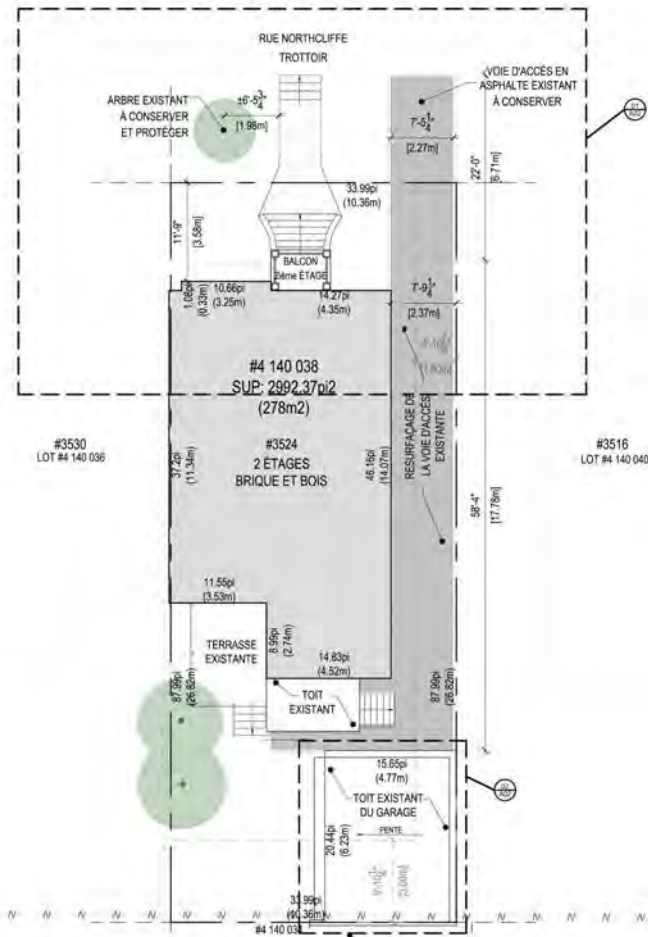
La DAUSE est favorable sous certaines conditions.



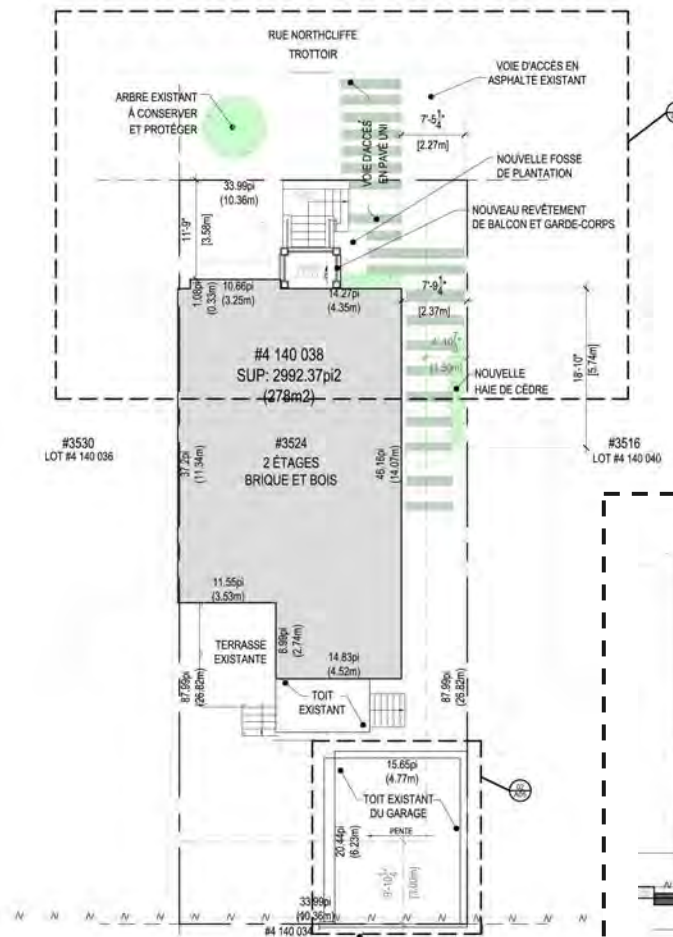
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Proximité des commerces et services;
- Secteur de faible densité;
- Topographie accidentée;
- Unité des types et des styles;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures;
- Cottage jumelé et dépendance;
- Année de construction: **1925**



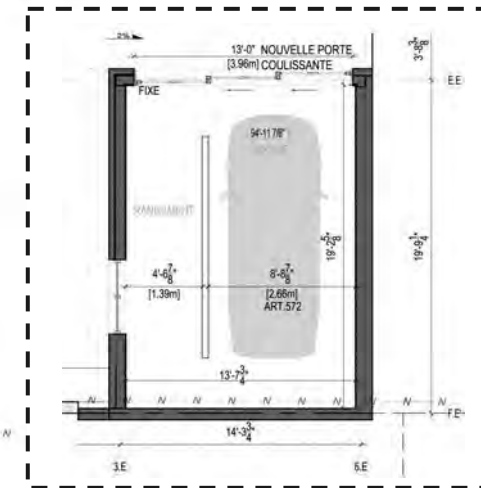


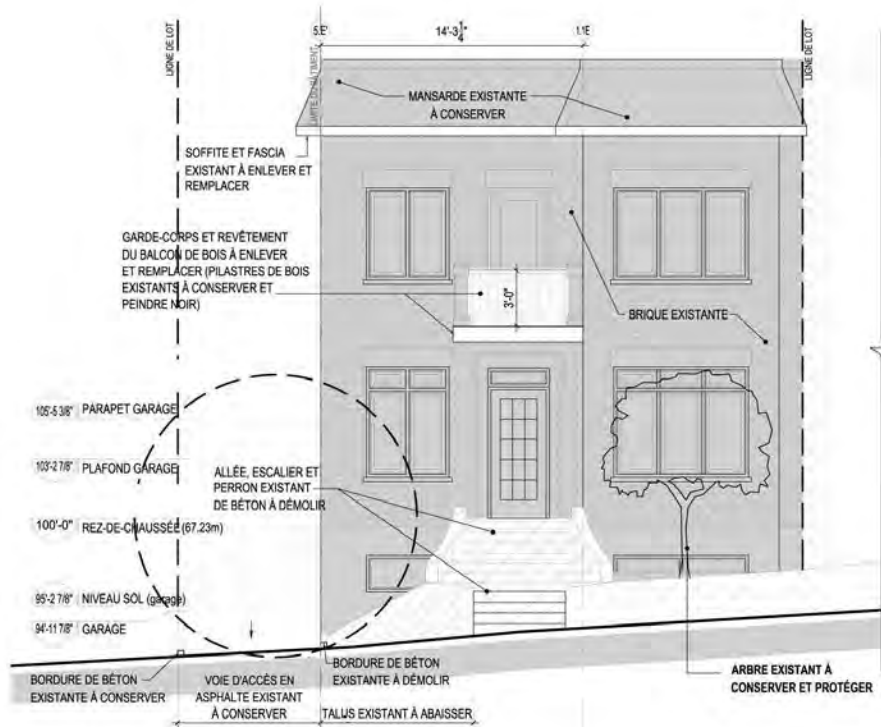


Plan actuel

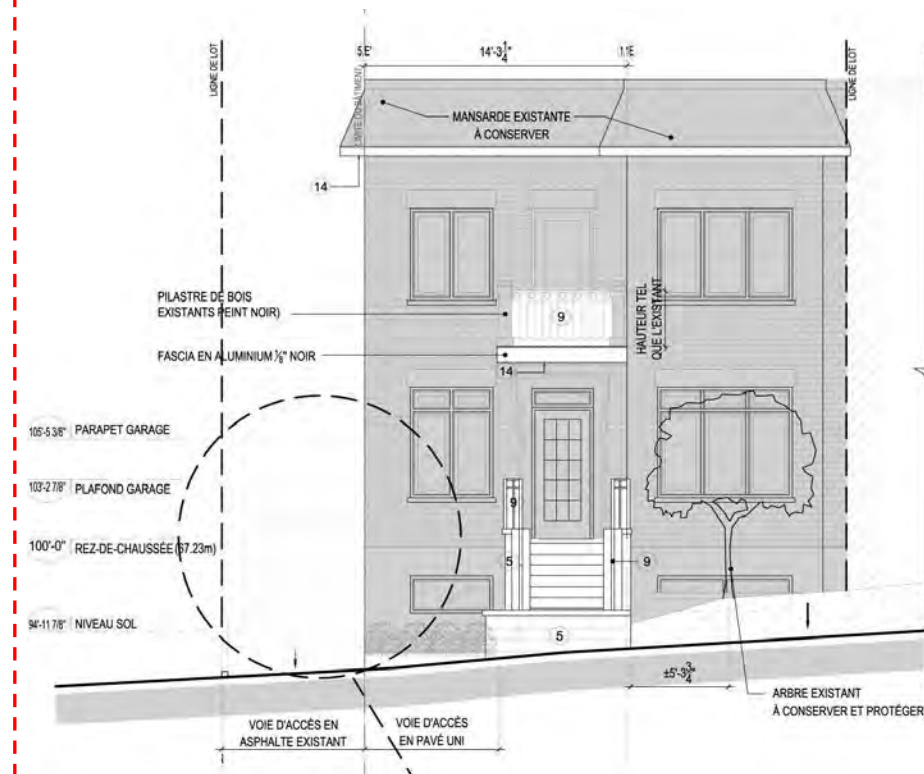


Plan proposé

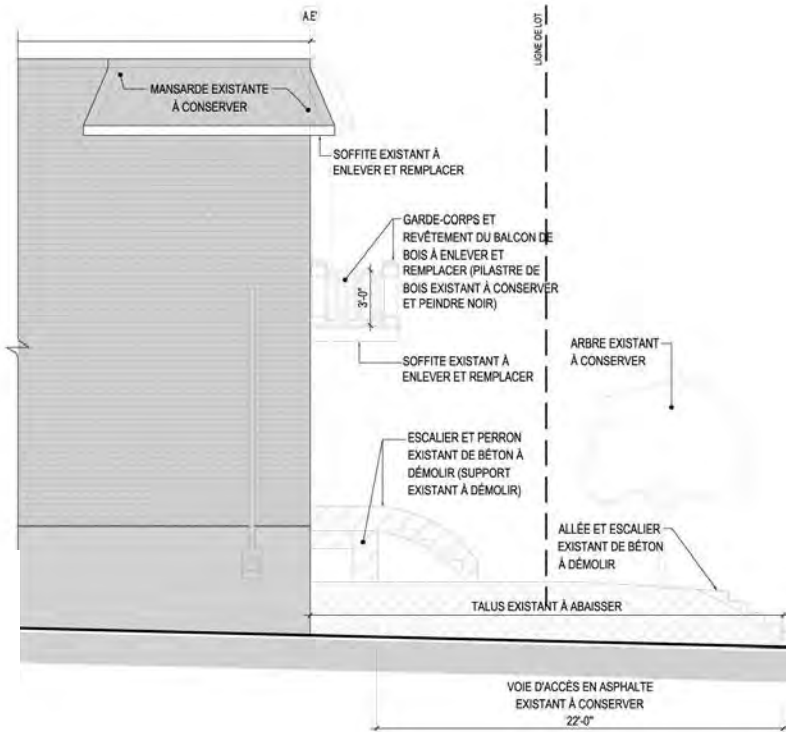




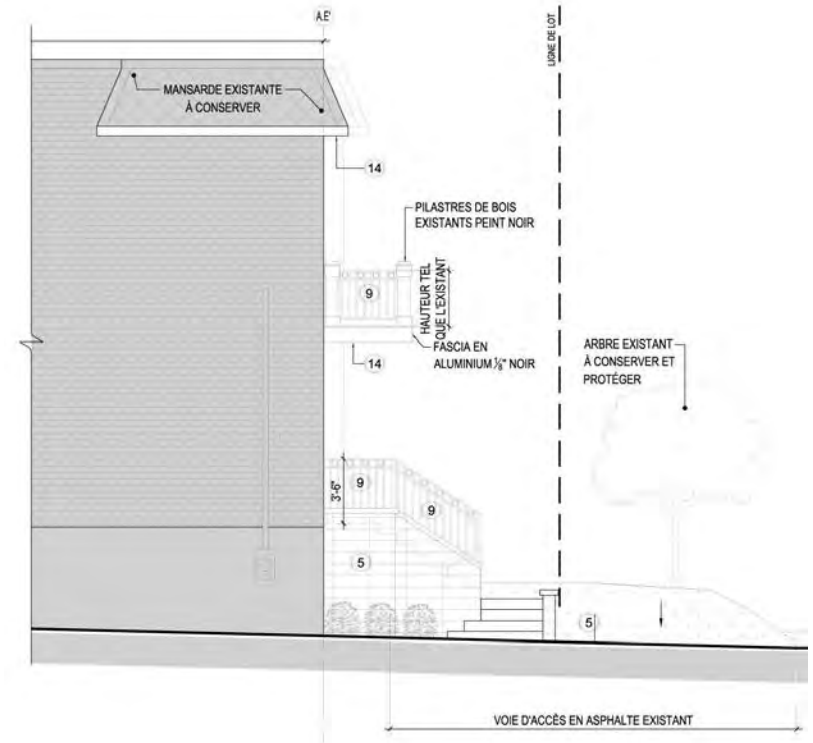
Élévation existante



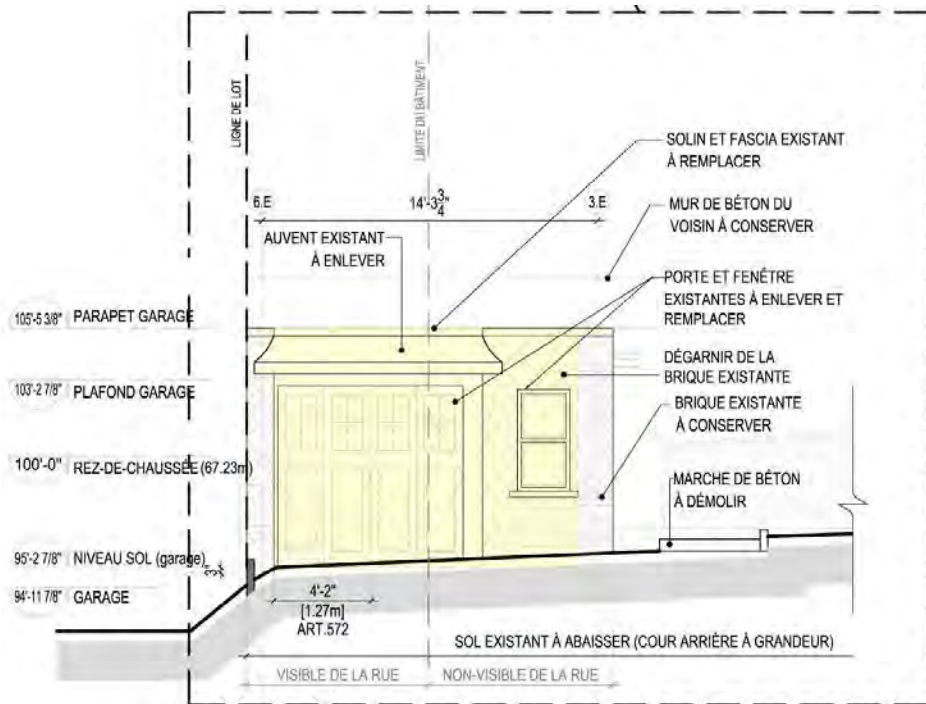
Élévation proposée



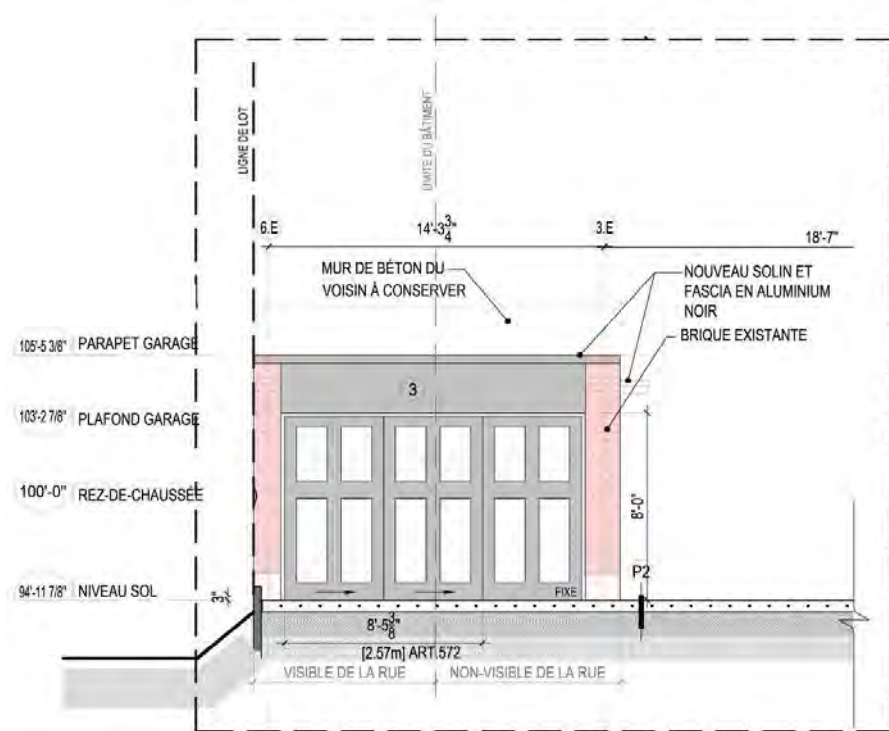
Élévation existante



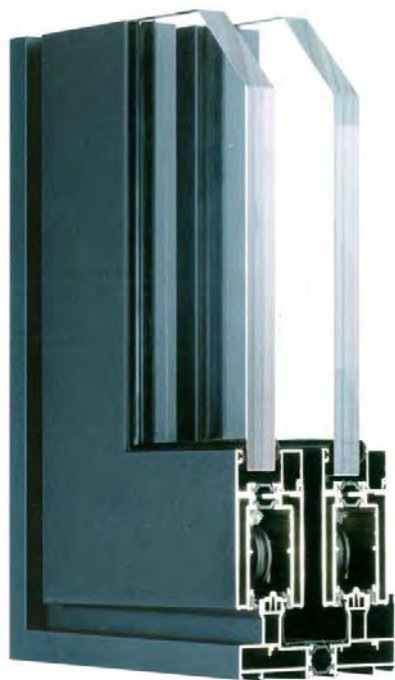
Élévation proposée



Élévation existante



Élévation proposée



ALUMILEX

- Construction d'aluminium à bris thermique, pour la réalisation de portes et de fenêtres coulissantes ainsi que de portes et fenêtres *Lift and Slide*.
- Le système ALX120S d'Alumilex permet la réalisation de coulissants ayant deux, trois, quatre ou six volets et prévoit des profilés supplémentaires qui permettent des combinaisons avec impostes et le système ALX2060.



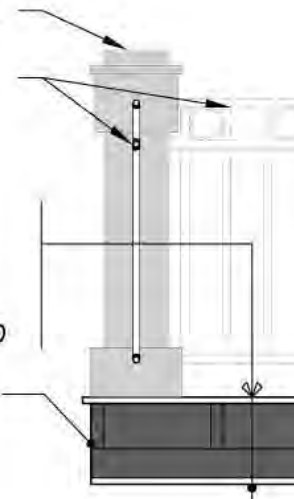
Série ALX120S - Porte coulissante à levage

PILASTRE EXISTANT PEINT NOIR

GARDE-CORPS NOIR EN ACIER GALVANISÉ, HAUTEUR TEL QUE L'EXISTANT

- FIBRE DE VERRE
- MONTANT 2"x6" EXISTANT
- MONTANT 2"x4" EXISTANT
- SOFFITE EN ALUMINIUM IMITATION BOIS, 6" LONGBOARD

FASCIA EN ALUMINIUM 1/8" NOIR



Détails du balcon et des garde-corps



Photos prises lors du relevé, montrant la dénivellation entre la voie d'accès et la propriété voisine (LOT 4 140 040) ainsi que les première marches du perron adjacente au trottoir.



Photos prises par les propriétaires montrant le manque d'espace pour sortir, contourner et circuler autour de la voiture.



Photo prises lors du relevé, montrant la structure de l'escalier existant.

PIIA		192-1, Avenue Notre-Dame		Projet de transformation non conforme aux caractéristiques architecturales assignées au titre VIII en vertu de l'article 196	
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.		Cottage jumelé - année de construction 1925 Saillies: La transformation proposée à l'escalier et au perron permet d'améliorer la sécurité de l'accès à l'entrée principale. Les modifications projetées au niveau du garage sont compatibles avec le style et la fonction du bâtiment existant.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Saillies: Le projet altère le caractère de la composition d'origine et dénature certains des éléments qui contribuent à distinguer l'immeuble de ses contemporains. L'élargissement de l'allée véhiculaire ne devrait pas favoriser le stationnement en cour avant.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		Saillies: La forme et les matériaux proposés sont représentatifs du traitement caractéristique des résidences du secteur; Dépendance: Le design et la qualité des matériaux spécifiés favorisent une intégration adéquate au contexte.	
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 est conçu avec le souci de protéger et mettre en valeur l'architecture du bâtiment; les transformations proposées participent à une certaine évolution du patrimoine 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;		Saillies: La qualité des matériaux et du réaménagement projeté contribuent à l'intégration et la mise en valeur du patrimoine du secteur; Dépendance: L'intervention est discrète et compatible avec l'architecture du bâtiment existant.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet n'est pas 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 défavorable au projet.					
				La Direction recommande de réduire la largeur de l'allée véhiculaire afin d'éviter le stationnement dans l'emprise et de bonifier la proposition paysagère.	

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

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

- **De réduire la largeur de l'allée véhiculaire afin d'éviter le stationnement dans l'emprise de la rue et de bonifier la proposition paysagère.**