CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PPCM01 - 5867, Chemin de la Côte-Saint-Antoine - # 3002858754

01

CONTEXTE

Projet particulier visant à autoriser la catégorie d'usages H.4 dans le bâtiment du 5867, Chemin de la Côte-Saint-Antoine

02

ANALYSE

Réglementation actuelle et présentation du projet

03

RECOMMANDATION

Défavorable

PROCESSUS D'AUTORISATION

CCU

Présentation et avis du Comité consultatif d'urbanisme

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Adoption du 1er projet de résolution

AVIS PUBLIC

Avis public et affichage sur l'immeuble

CONSULTATION PUBLIQUE

Présentation du projet aux citoyens et période de questions

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Adoption du 2e projet de résolution

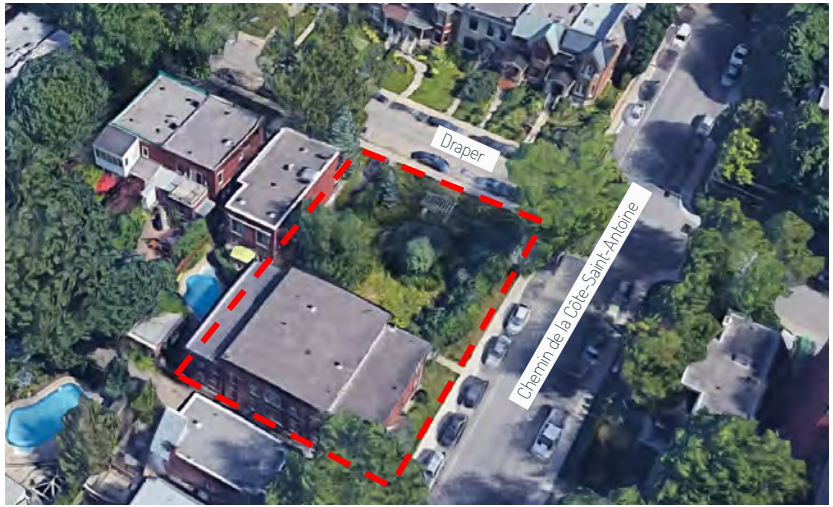
AVIS PUBLIC

Avis public et procédure d'approbation référendaire (si nécessaire)

CONSEIL D'ARRONDISSEMENT

Adoption finale du projet de résolution

VOISINAGE



Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Zone 0451

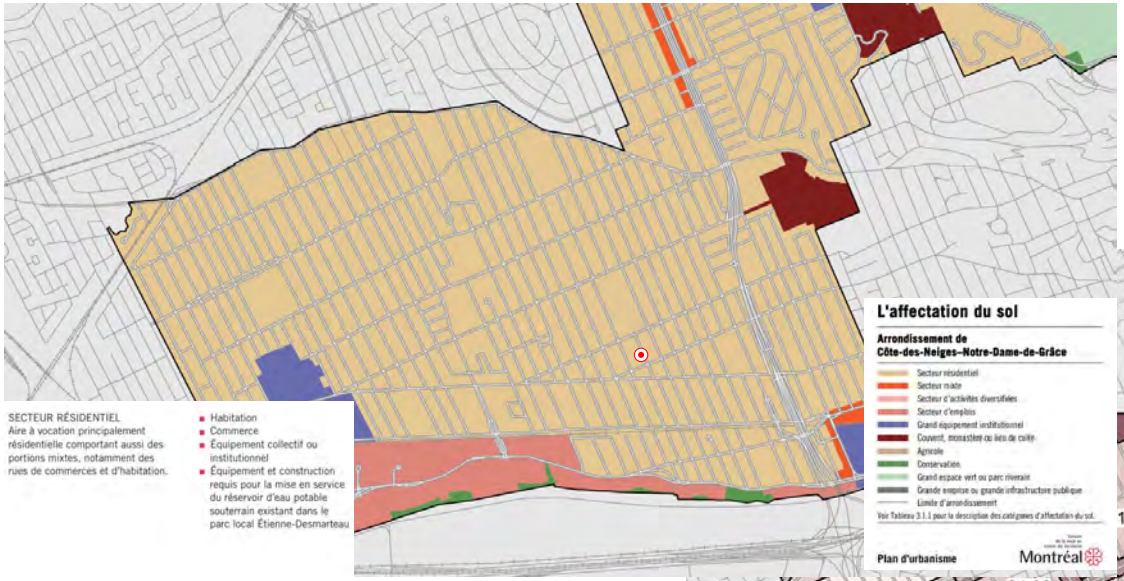
Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

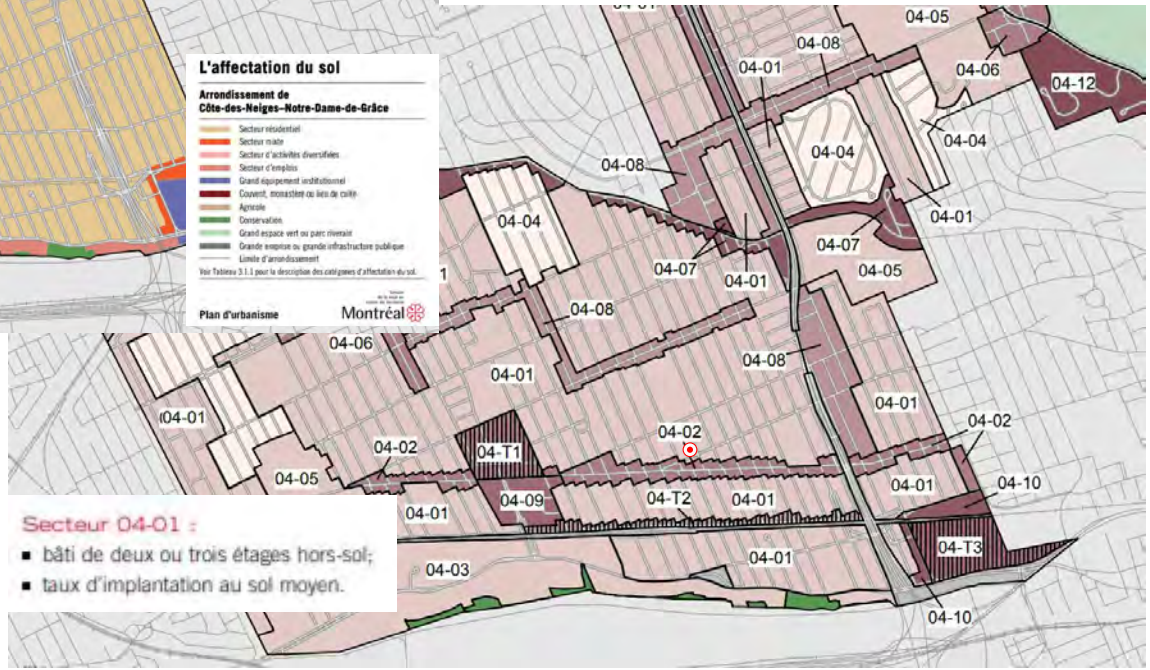
CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
H.1	1 logement	-
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	-	50
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	2
Hauteur (m)	-	9

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

1. La superficie maximale d'une enseigne autorisée est de 1 m² par établissement.
2. La superficie maximale d'une enseigne autorisée pour un établissement dérogatoire protégé par droits acquis est de 2 m² par établissement.
3. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à un étage ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher de l'étage situé immédiatement au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
4. La hauteur d'une enseigne apposée sur un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 2 étages ne doit pas dépasser une élévation supérieure à 1 m au-dessus du plancher du deuxième étage situé au-dessus du rez-de-chaussée, sauf devant la façade d'un établissement.
5. Pour l'application de l'article 560, la présente zone constitue une zone éloignée d'un équipement de transport collectif structurant.


SECTEUR RÉSIDENTIEL
Aire à vocation principalement résidentielle comportant aussi des portions mixtes, notamment des rues de commerces et d'habitation.
Habitation
Commerce
Équipement collectif ou institutionnel
Équipement et construction requis pour la mise en service du réservoir d'eau potable souterrain existant dans le parc local Étienne-Desmarteau
L'affectation du sol
Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce
Secteur résidentiel
Secteur mixte
Secteur d'activités diversifiées
Secteur d'emplois
Grand équipement institutionnel
Couvent, monastère ou lieu de culte
Agricole
Conservation
Grand espace vert ou parc riverain
Grande emprise ou grande infrastructure publique
Limite d'arrondissement
Voir Tableau 3.1.1 pour la description des catégories d'affectation du sol.
Plan d'urbanisme
Montréal


04-05
04-08
04-01
04-06
04-12
04-04
04-08
04-04
04-01
04-07
04-05
04-07
04-01
04-08
04-06
04-01
04-08
04-01
04-01
04-02
04-02
04-T1
04-05
04-09
04-T2
04-01
04-10
04-01
04-T3
04-03
04-01
04-10
Secteur 04-01 :
bâti de deux ou trois étages hors-sol;
taux d'implantation au sol moyen.

Proposed Site Plan | Draper Condos | ARCHITEM | 11

2019-10-07/CA19 170271 : Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la transformation du bâtiment situé au 5867, chemin de la Côte-Saint-Antoine en quatre unités résidentielles et la construction, sur le même site, de trois nouvelles unités résidentielles, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) 1193558055 – PROJET ABANDONNÉ suite à la consultation publique

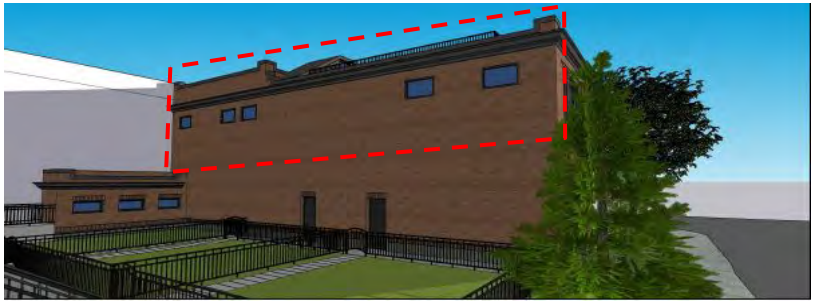
Demande de permis de transformation

Aménager 3 log dans bâtiment vacant. Remplacer portes et fenêtres dans ouv. exist. En facade Côte Saint-Antoine, remplacer tel que l'existant les deux avant corps et en ajouter un supplémentaire. En cour avant, agrandir en aire de bâtiment, volume de 2 étages avec 3 stationnements auto au RDC et rang au 2e, relier au corps principal du bâtiment, par passage en sous-sol

L'aménagement des logements 3 logements est autorisé en vertu des articles du règlement d'urbanisme prévoyant les possibilités de remplacement d'un usage dérogatoire.

Permis délivré

DÉPÔT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

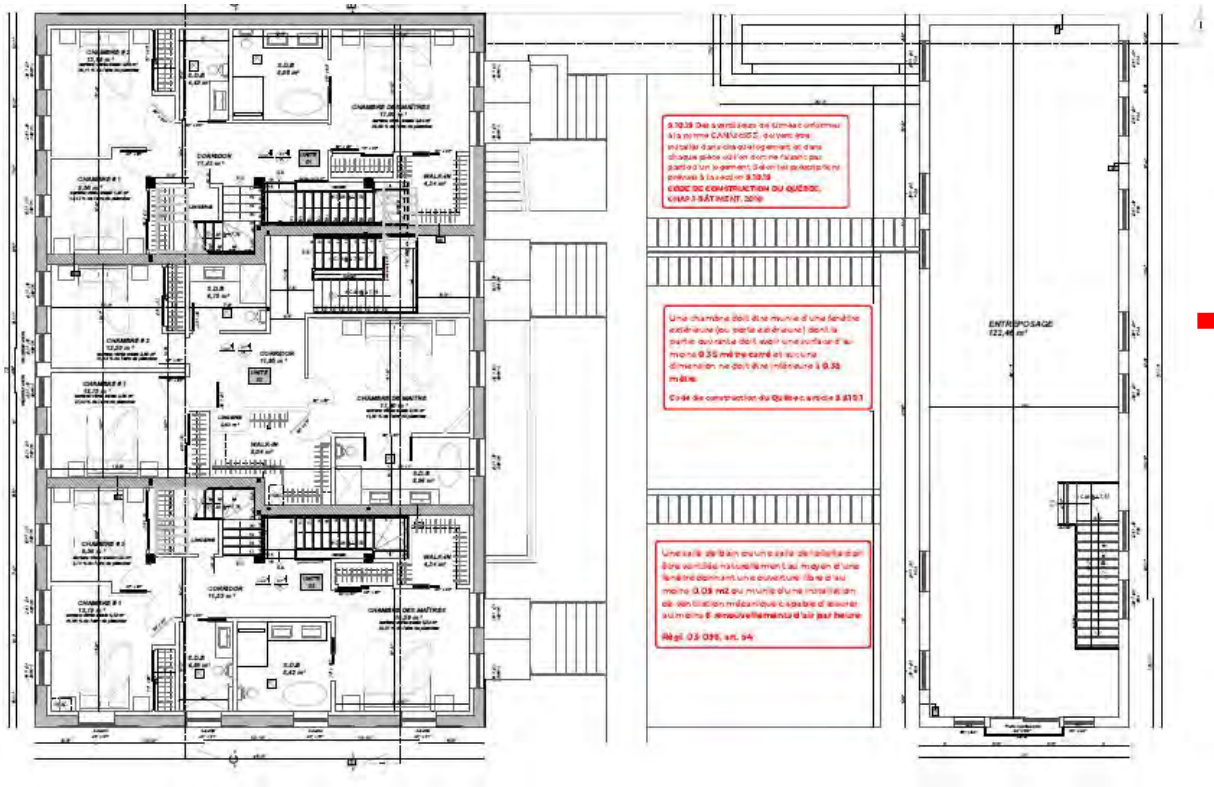


Demande de projet particulier pour ajouter un logement au dessus du garage, dans l'espace de rangement.

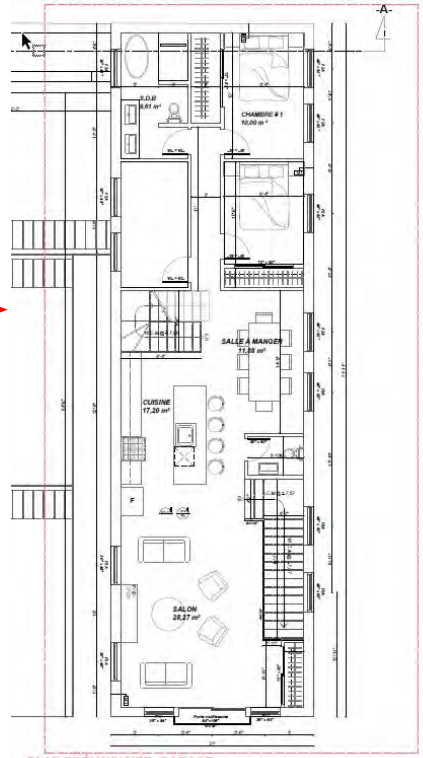
Il s'agit donc d'autoriser l'ajout d'un logement supplémentaire pour un total de 4 logements sur la propriété.

	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Résidentiel	H.1	H.4
HAUTEUR	S/O	9	S/O
ÉTAGES	2-3	2	2
DENSITÉ	Moyen	50 MAX	S/O

Selon permis de transformation



Proposition



Usage

L'usage demandé « bâtiment de 4 logements » se situe dans la catégorie d'usage H-4 alors que le secteur visé prescrit un zonage H-1 (bâtiment de 1 seul logement).

Critères	Commentaires
1° respect du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal:	La demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme
2° compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;	Le secteur où se situe le projet est presque essentiellement composé d'habitation unifamiliale et le zonage autorise les usages H-1. L'usage H-4 proposé n'est pas compatible avec ce milieu d'insertion. La qualité de la proposition ne justifie pas une densification du site.
3° qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;	La localisation de l'usage résidentiel à l'intérieur du bâtiment, c'est à dire au dessus d'une aire de stationnement intérieure, ne permet pas la création d'un logement de qualité et ne s'harmonise pas avec la qualité exceptionnelle des logements du secteur. À noter la présence de 3 portes de garages dont 1 située directement sous une chambre à coucher. Le bruit et vibration des portes de garage ainsi que le vas et viens des voitures et de l'utilisation de l'espace de rangement générera des nuisances et nuira à la qualité de vie des occupants.
4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;	Aucune construction ou démolition n'est planifiée.

Critères	Commentaires
5° avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux;	La propriété se trouve dans un secteur patrimonial d'intérêt. Toutes transformations extérieures qui ne reprennent pas les caractéristiques d'origine devront être soumises à un PIIA.
6° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;	S.O.
7° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;	S.O.
8° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité;	S.O.
9° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;	S.O.
10° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.	Des travaux de transformation sont déjà en cour. Si le projet est accepté, le requérant pourrait transformer l'espace d'entreposage en logement lorsque le PPCMOI sera autorisé. Un nouveau permis de transformations serait alors requis.

Critères	Commentaires
11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants : a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	S.O.
b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	S.O.
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;	S.O.
d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.

Le projet ne respecte pas les critères d'évaluation des paragraphes 2° et 3° de l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017), car il est difficilement compatible avec le milieu d'insertion quant sa densité et à la qualité du logement proposé;

- Considérant que la nouvelle occupation de l'immeuble n'est pas compatible avec le milieu d'insertion puisque l'immeuble est situé au cœur d'un quartier de faible densité composé essentiellement d'habitations unifamiliales;
- Considérant que la localisation de l'usage résidentiel à l'intérieur du bâtiment, au dessus d'une aire de stationnement intérieure, ne permet pas la création d'un logement de qualité et ne s'harmonise pas avec la qualité exceptionnelle des logements du secteur;
- Considérant que la proposition réduit la superficie des 3 autres logements à construire et entraîne la perte d'espace de rangements essentiels à la qualité et la fonctionnalité des unités résidentielles proposée dans le permis de transformation 3001180934-20;
- Considérant que la proposition ne comporte aucune plus-value pour l'ensemble de la collectivité et du secteur.

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

MERCI

CALENDRIER D'ADOPTION

Présentation du dossier au CCU	DATE DU CCU
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	DATE DU CA
Consultation publique	DATE DE LA CP
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

CDNDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

Dérogation mineure - 4315, avenue de Courtrai - # 3002983894

01 CONTEXTE

Étudier une demande de dérogation mineure visant à régulariser la non conformité d'une partie de mur latéral qui est implanté entre 0,21 m et 0,26 m de la limite de propriété plutôt que directement sur cette limite pour le bâtiment situé au 4315, avenue de Courtrai

02 ANALYSE

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

03 RECOMMANDATION

Favorable

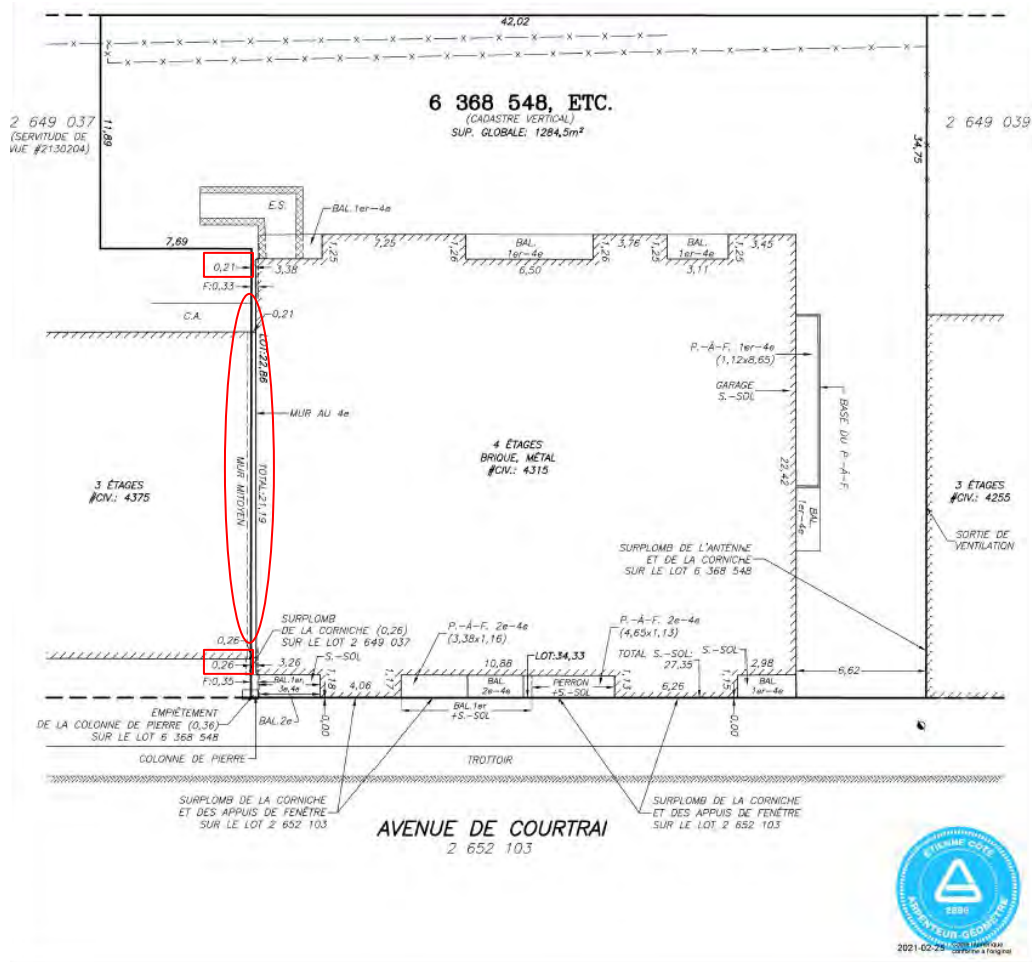
LOCALISATION

L'emplacement est composé des lots de cadastre vertical 6 368 548 à 6 368 572 du cadastre du Québec (4315, avenue de Courtrai)

Suite à un incendie en 2017 et reconnaisse de droit acquis pour l'usage résidentiel .

Statistiques générales	
Nombre d'étage :	4
Nombre de logement :	24 logements

LOCALISATION



Le bâtiment résidentiel jumelé récemment construit au 4315, avenue de Courtrai, bien que mitoyen, présente des sections de mur latéraux au delà du 15 cm de son implantation mitoyenne.

- La portion avant à est à 0,26 m de la limite de terrain
- La portion arrière est à 0,21m de la limite de terrain
- Le quatrième étage est en 0,21m et 0,26m de la limite de terrain

HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
-	2007-12	Incendie	-	-
-	2008-01-28	Permis de démolition	3000030091-08	-

HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
2008-10-07	2009-12-21	Permis de construction #1	61236-09	2011-10-10 (périmié)
2010-11-25	2013-01-09	Permis de construction #2	321044-13	Fermeture technique
2013-06-28	2013-11-21	Renouvellement #2	349974-13	Fermeture technique
2014-05-20	2014-09-22	2e renouvellement #2	418519-14	2017-09-26 (périmé)

HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
2014-05-20	2014-09-22	2e renouvellement #2	418519-14	2017-09-26 (périmé)
2016-11-09		Photos de l'inspecteur - Pose de coffrage		
2017-02		Photos de l'inspecteur - Les fondations semblent être en place		
2017-06		La structure d'acier du volume est montée		

HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
2017-09-21	2018-02-01	Permis de construction #3	3000697275-18	2020-02-01 (périmé)
2020-01-22	2020-06-18	Permis de construction #4	3001026393-20	Fin des travaux

- Reprise des travaux avec le permis de construction #3
- Le vide est comblé par des blocs de béton
- Les permis 30006977275-18 et n°3001026393-20. illustrent une marge non conforme.
- Malgré l'entrée en vigueur du règlement 11-018 qui exige une certificat de localisation, celui-ci ne semble pas avoir été étudié par le Direction.

DÉROGATION MINEURE

La demande de dérogation mineure vise à régulariser la non conformité d'une partie de mur latéral qui est implantée entre 0,21 m et 0,26 m de la limite de propriété plutôt que directement sur cette limite.

En vertu de l'article 71 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276), lorsqu'un mur latéral d'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite latérale d'une propriété, une marge latérale minimale de 1,5 m doit être respectée.

Toutefois, l'article 51 de ce règlement stipule que « l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm de l'alignement de construction et des marges prescrits », notamment pour pallier des divergences mineures entre les plans de construction et les travaux réalisés.

Le bâtiment résidentiel jumelé récemment construit au 4315, avenue de Courtrai, bien que mitoyen, présente des sections de mur latéraux au delà du 15 cm de son implantation mitoyenne.

- La portion avant à est à 0,26 m de la limite de terrain
- La portion arrière est à 0,21m de la limite de terrain
- Le quatrième étage est en 0,21m et 0,26m de la limite de terrain

DÉROGATION MINEURE

La demande de dérogation mineure vise à régulariser la non conformité d'une partie de mur latéral qui est implantée entre 0,21 m et 0,26 m de la limite de propriété plutôt que directement sur cette limite.

En vertu de l'article 71 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276), lorsqu'un mur latéral d'un bâtiment n'est pas implanté sur la limite latérale d'une propriété, une marge latérale minimale de 1,5 m doit être respectée.

Toutefois, l'article 51 de ce règlement stipule que « l'implantation d'un mur d'un bâtiment peut varier de plus ou moins 15 cm de l'alignement de construction et des marges prescrits », notamment pour pallier des divergences mineures entre les plans de construction et les travaux réalisés.

Le bâtiment résidentiel jumelé récemment construit au 4315, avenue de Courtrai, bien que mitoyen, présente des sections de mur latéraux au delà du 15 cm de son implantation mitoyenne.

- La portion avant à est à 0,26 m de la limite de terrain
- La portion arrière est à 0,21m de la limite de terrain
- Le quatrième étage est en 0,21m et 0,26m de la limite de terrain

CONDITIONS- Règlement sur les DM - Article 3

Article 3	Conformité	Commentaires
a) Supprimé	S.O.	S.O.
b) l'application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande;	Oui	Le maintien de cette disposition oblige le démantèlement des parties de murs et la reconstruction d'un mur à moins de 0,15m de la limite de terrain
c) la demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme;	Oui	La demande respecte les objectifs du plan d'urbanisme
d) la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaire des immeubles voisins, de leur droit de propriété;	Oui	La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.
e) Supprimé	S.O.	S.O.
f) dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi	S.O.	Le requérant a obtenu les permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi.

- Considérant que la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du Plan d'urbanisme;
- Considérant que le Règlement d'urbanisme (01-276) pose un préjudice sérieux au requérant car le respect de la réglementation entraînerait le démantèlement de certaines parties de murs et la reconstruction d'un mur à moins de 0,15 m de la limite de terrain;
- Considérant que la dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

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

MERCI

HISTORIQUE

Demande	Émission	Objet	Numéro	Statut
-	2007-12	Incendie		
-	2008-01-28	Permis de démolition	3000030091-08	
2008-10-07	2009-12-21	Permis de construction #1	61236-09	2011-10-10 (périmié)
2010-11-25	2013-01-09	Permis de construction #2	321044-13	Fermeture technique
2013-06-28	2013-11-21	Renouvellement #2	349974-13	Fermeture technique
2014-05-20	2014-09-22	2e renouvellement #2	418519-14	2017-09-26 (périmé)
2016-11-09		Photos de l'inspecteur - Pose de coffrage		
2017-02		Photos de l'inspecteur - Les fondations semblent être en place		
2017-06		La structure d'acier du volume est montée		
2017-09-21	2018-02-01	Permis de construction #3	3000697275-18	2020-02-01 (périmé)
2020-01-22	2020-06-18	Permis de construction #4	3001026393-20	Fin des travaux

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 Septembre 2021

PIIA (enseigne)- 5157, avenue De Courtrai - #3003046989

01 CONTEXTE

Demande d'autorisation pour l'installation de 2 enseignes de livraison pour un commerce (Supermarché PA) situé au 5157, avenue de Courtrai.
Dossier relatif à la demande de permis #3003046989

02 ANALYSE

Les enseignes sont assujetties au PIIA en vertu de l'article 50 de la résolution de projet particulier Westbury Montréal (PP-95 - Résolution CA17 170049).

03 RECOMMANDATION

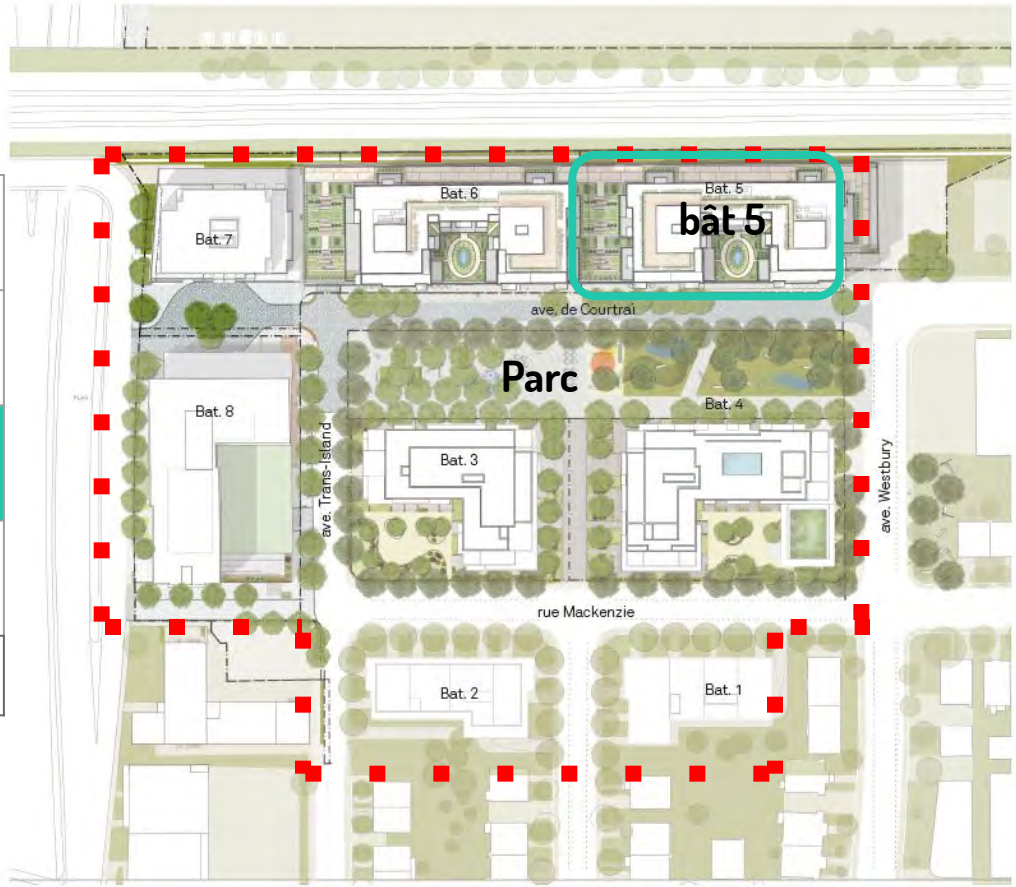
La DAUSE est favorable.

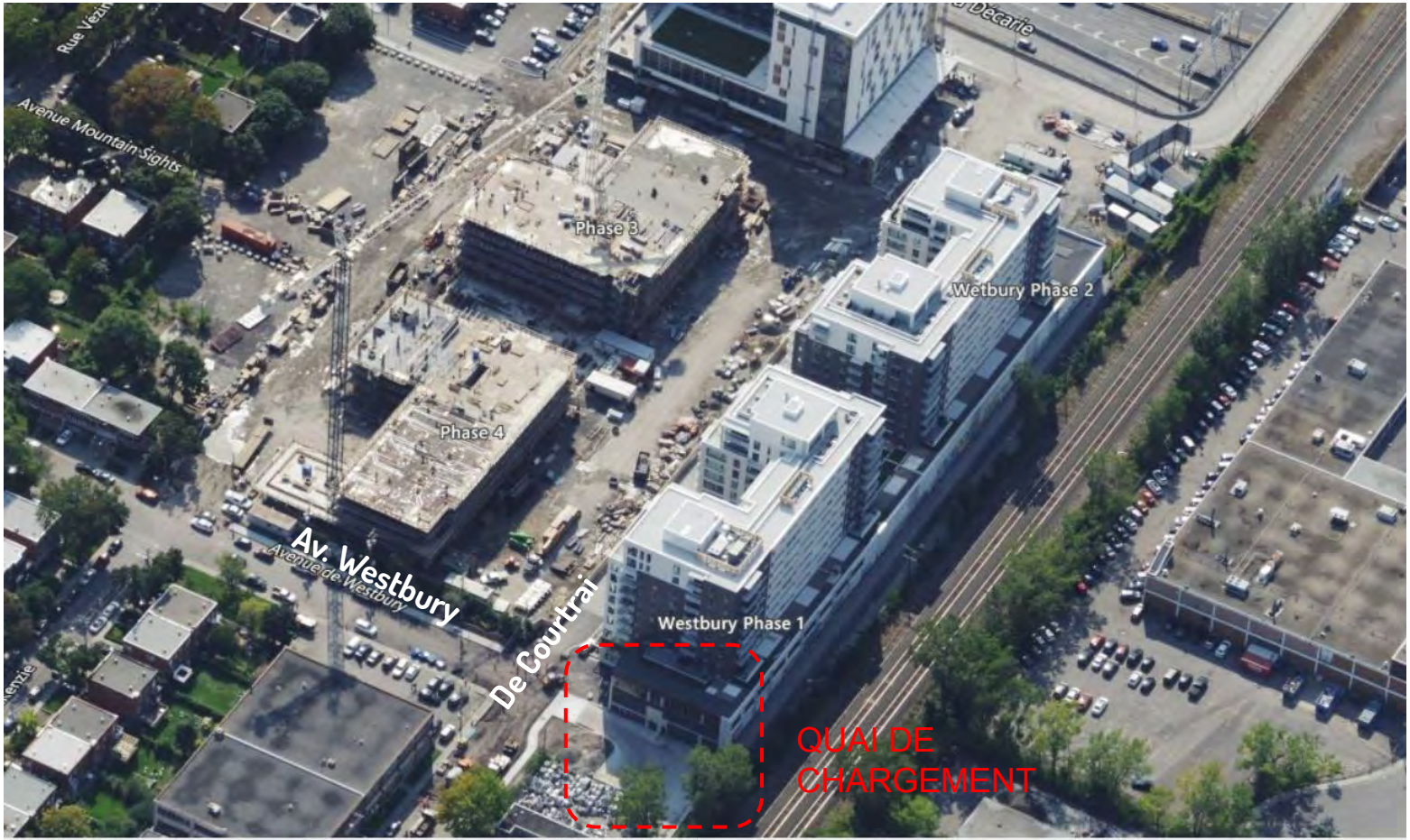
Projet Westbury Montréal

Projet Westbury - Projet Patriculier PP-95

Planifié en 2016

Bâtiments 1 et 2	Résidentiel (volet social)	Plans en élaboration
Bâtiments 3 et 4	Résidentiel	En construction
Bâtiments 5 et 6	**Résidentiel et commerce**	**Construits et occupés**
Bâtiment 7	À déterminer	PPCMOI en cours
Bâtiment 8	Hôtel	Construit




Avenue Mountain Sights
Phase 3
Wetbury Phase 2
Phase 4
Av. Westbury
Avenue de Westbury
De Courtrai
Westbury Phase 1
QUAI DE CHARGEMENT

5157, avenue De Courtrai

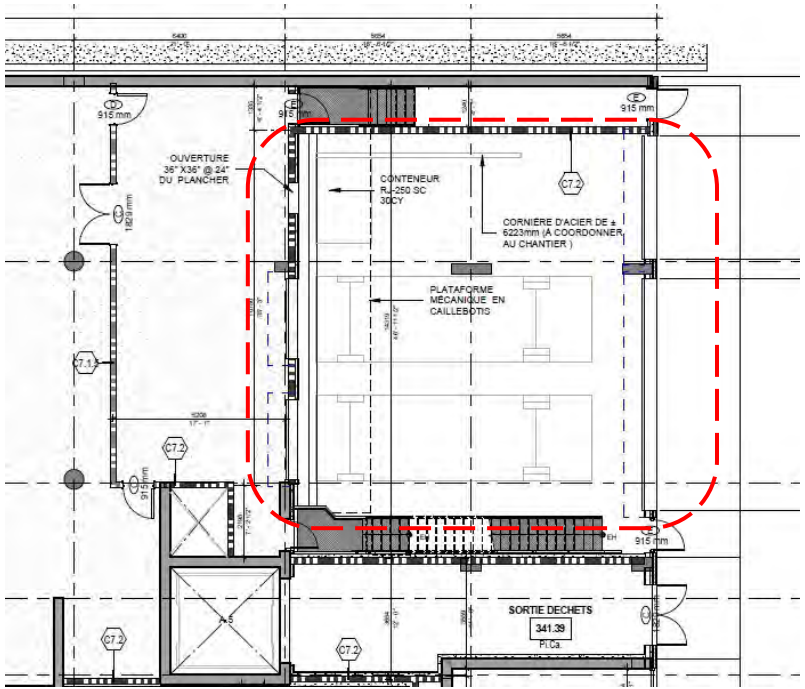
SUPERMARCHÉ PA
OUVERT DEPUIS DÉBUT 2021

Bâtiment résidentiel et commercial de 11 étages

RDC et 2 étages - Commerces et bureaux

4e à 11e étages - Résidentiel

Espaces visés: Quai de livraison - 2 unités de chargement



Extrait des plans soumis pour permis (2017)

Simulation des enseignes proposées

SIMULATION DES ENSEIGNES PROPOSÉES

Enseigne proposée (Emplacement A)
- enseigne en saillie

Enseigne proposée à plat (Emplacement B)

B ÉLÉVATION FACE 1X Échelle: 1½" = 1'-0"

PANNEAU D'ALUPANEL

INSTALLÉ AU DESSUS DE LA PORTE. PLACEMENT EXACTE À CONFIRMER SUR LE SITE

Superficie max. d'enseigne autorisée selon l'art. 441 du 01-276 = 26 m2

Enseigne principale = 11.3 m2

Enseignes de livraison = 0.55m2 x 2 = 1.10 m2

CRITÈRES DE PIIA

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les enseignes proposées respectent les règles énoncées pour les bâtiments 5 et 6 dans les dispositions établies pour le PP-95 - Projet Westbury.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les enseignes de livraisons, disposées adéquatement pour signaler le parcours de livraison s'intègrent harmonieusement au red-de-chaussée et à la façade.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Non applicable
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	Non applicable
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	Non applicable
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Discrètes, les enseignes n'auront pas d'impact sur l'espace vert (parc) de l'autre côté de la rue.
PP-95 Art. 51	16°	le traitement, la localisation et les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont installées et doivent contribuer à leur mise en valeur;	☑	Les enseignes proposées correspondent aux besoins du commerce et contribuent à orienter et identifier l'espace de livraison spécifique à ce commerce.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, ainsi qu'à l'article 51 du projet particulier PP-95 (résolution CA17 170049) et formule un avis favorable au projet.

- Considérant que les proportions des panneaux sont conformes aux normes prévues au règlement;
- Considérant que l'échelle et la signature graphique utilisées sont appropriées pour la fonction et le contexte;
- Considérant que les enseignes de livraison sont localisées adéquatement et les informations écrites ont été limitées à l'essentiel;
- Considérant que les enseignes proposée sont discrètes et s'intègrent adéquatement à l'architecture du bâtiment;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce ainsi qu'au projet particulier PP-95 (résolution CA 17 170049) et formule un **AVIS FAVORABLE**.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 Septembre 2021

PIIA (enseigne)- 5193, avenue De Courtrai
#3003040857

01 CONTEXTE

Demande d'autorisation pour l'installation de 2 enseignes annonçant le nom d'un commerce (My Pulse) situé au 5193, avenue De Courtrai.

02 ANALYSE

Les enseignes sont assujetties aux PIIA en vertu de l'article 50 de la résolution de projet particulier PP-95 (Résolution CA17 170049).

03 RECOMMANDATION

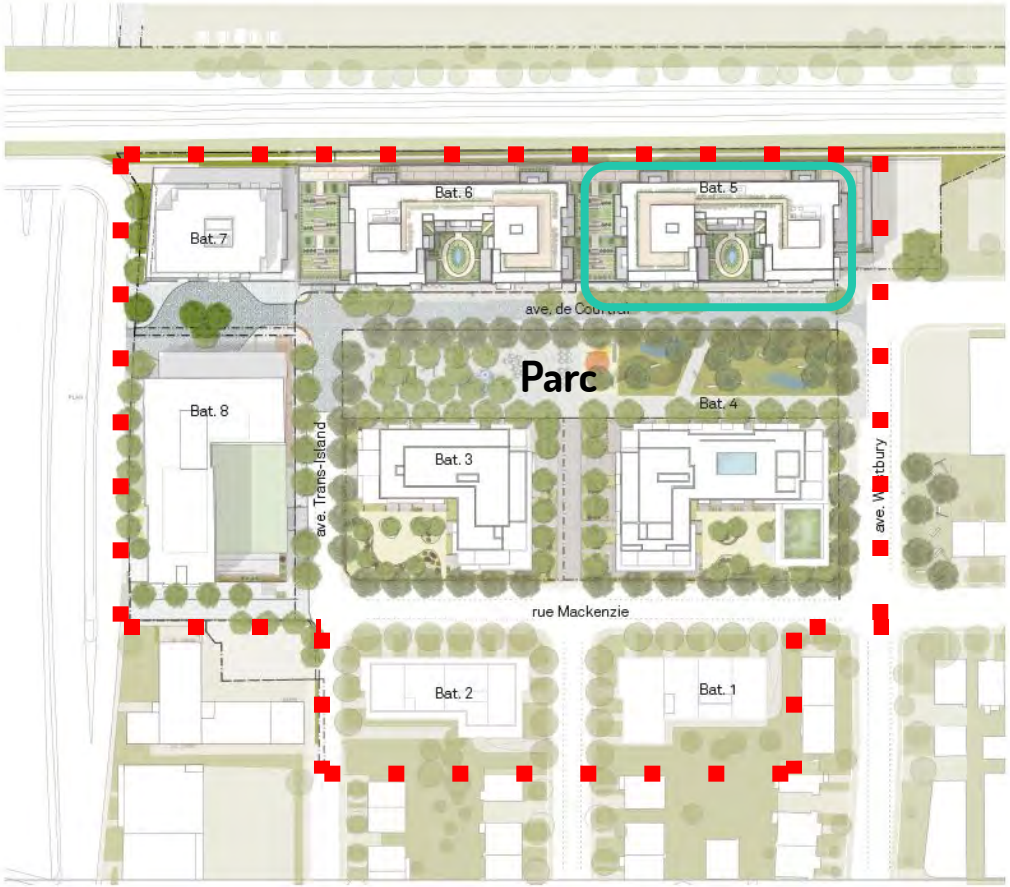
La DAUSE est favorable.

Projet Westbury

Projet Westbury - Projet particulier PP-95

Février 2016

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



5193, avenue De Courtrai

MYPULSE
(catégorie soins esthétiques)

Ouverte depuis le 1er Septembre 2021

Bâtiment résidentiel et commercial de 11 étages

RDC et 2 étages - Commerces et bureaux

4e à 11e étages - Résidentiel

Enseignes Existantes

5291 Av. De Courtrai

5219 Av. De Courtrai

5157 Av. De Courtrai

Espace visé

MyPULSE
CLINIQUE MÉDICO-ESTHÉTIQUE
MyPULSE
CLINIQUE MÉDICO-ESTHÉTIQUE
• Expert en Lumière Pulsée (IPL)
• Professionnel de l'Épilation Définitive et soins de la peau (Visage & Corps)
• Traitements Anti-Cellulite, Stretching Cellulaire
• Pressodynamie
• Soins du Visage (Facial)
• Produits Cosmétiques KLAPP & THALION

supermarché PA
Livraison à domicile
Épicerie en lig

Simulation des enseignes proposées

Largeur de la façade = 4.37 mètres

Superficie max. d'enseigne autorisée selon l'art. 441 du 01-276 = 3.87 m2

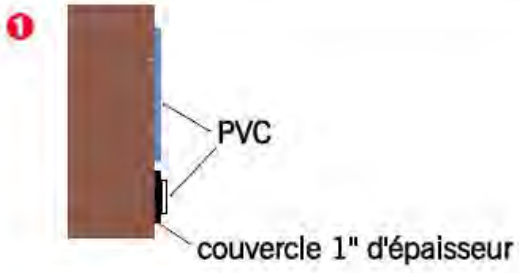
Enseigne principale = 1.3 m2

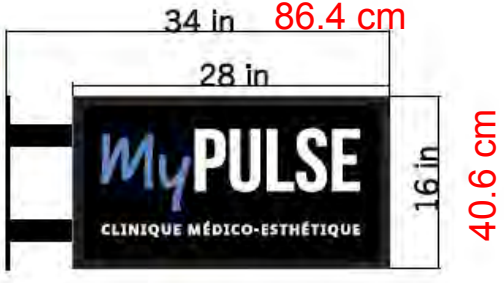
Enseigne en saillie = 0.75 m2 (2 faces)

Enseignes proposées

Vue de face

Vue de profil





Description

1. Ensemble de lettres non lumineuses en PVC 3/4" (My PULSE) peinturées en blanc et bleu avec couvercle 1" d'épaisseur, 78" x 7", face aluminium peinturée noire, avec lettres en PVC 3/4" peinturées en blanc.

2. Enseigne en saillie lumineuse 34" x 16" x 5", en aluminium, peinturée noire, avec acrylique translucide blanc avec lettrage en vinyle découpé noir et vinyle translucide bleu, avec 2 pattes peinturées noires pour l'installation. L'enseigne sera fixée au mur avec une plaque de métal.

CRITÈRES DE PIIA

2256594	5157 avenue De Courtrai		SS-B	ENSEIGNE : TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 50 DU PP-95
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les enseignes proposées respectent les règles énoncées pour les bâtiments 5 et 6 dans les dispositions établies pour le PP-95 - Projet Westbury.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les enseignes, disposées en bandeau horizontal, s'intégrent harmonieusement au red-de-chaussée et à la façade.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	Non applicable
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	Non applicable
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	Non applicable
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Sobres, les enseignes n'auront pas d'impact sur l'espace vert (parc) de l'autre côté de la rue.
PP-95 Art. 51	16°	le traitement, la localisation et les dimensions des enseignes doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont installées et doivent contribuer à leur mise en valeur;	☑	Les enseignes proposées s'intégrent bien à la façade. Elles correspondent aux besoins du commerce et contribuent à identifier la fonction du local et son entrée principale.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, ainsi qu'à l'article 51 du projet particulier PP-95 (résolution CA17 170049) et formule un avis favorable au projet.

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

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce ainsi qu'au projet particulier PP-95 (résolution CA17 170049) et formule un **AVIS FAVORABLE**.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 5410, avenue DOHERTY # 3003047034

15 septembre 2021

01 CONTEXTE

5410, avenue DOHERTY

- PROJET VISANT LE REMPLACEMENT DU AUVENT EXISTANT EN FAÇADE PAR UN PORTIQUE D'ENTRÉE.

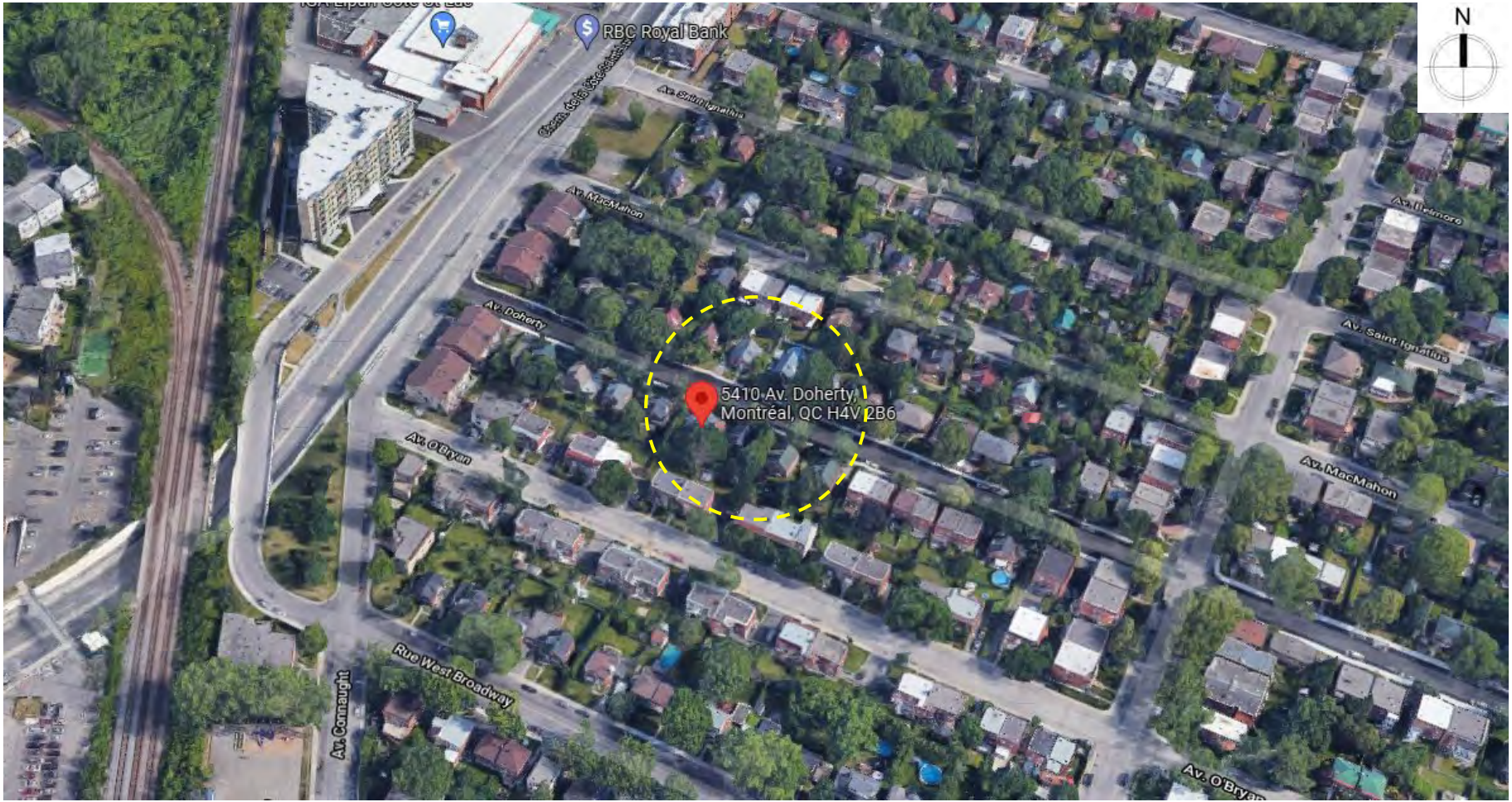
02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'F'

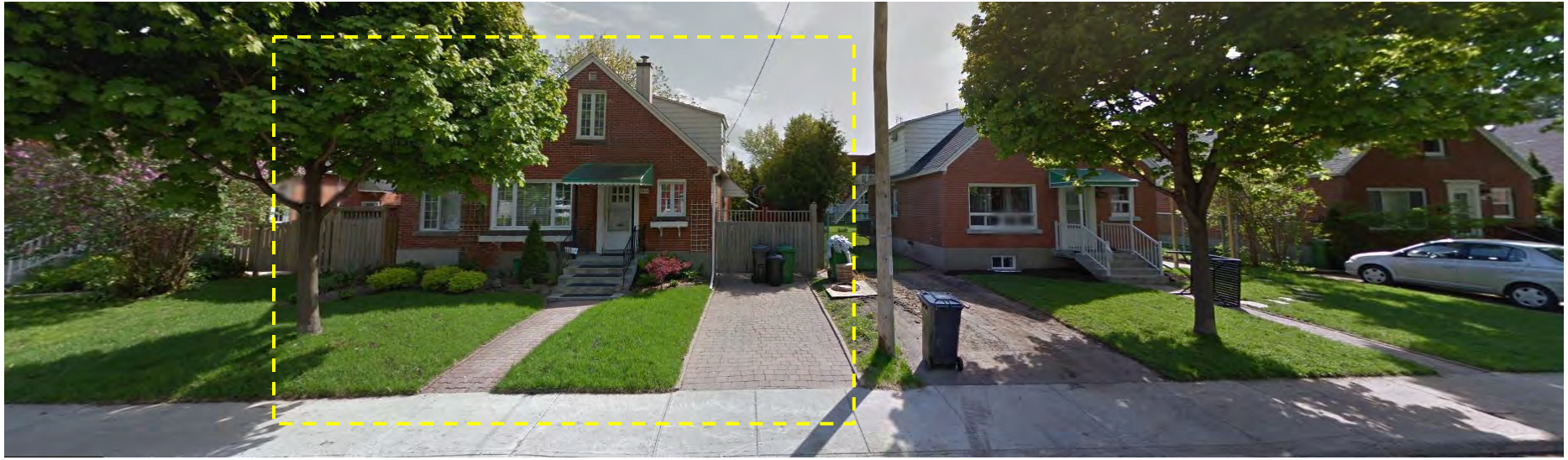
- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91 ET 105.1;

03 RECOMMANDATION

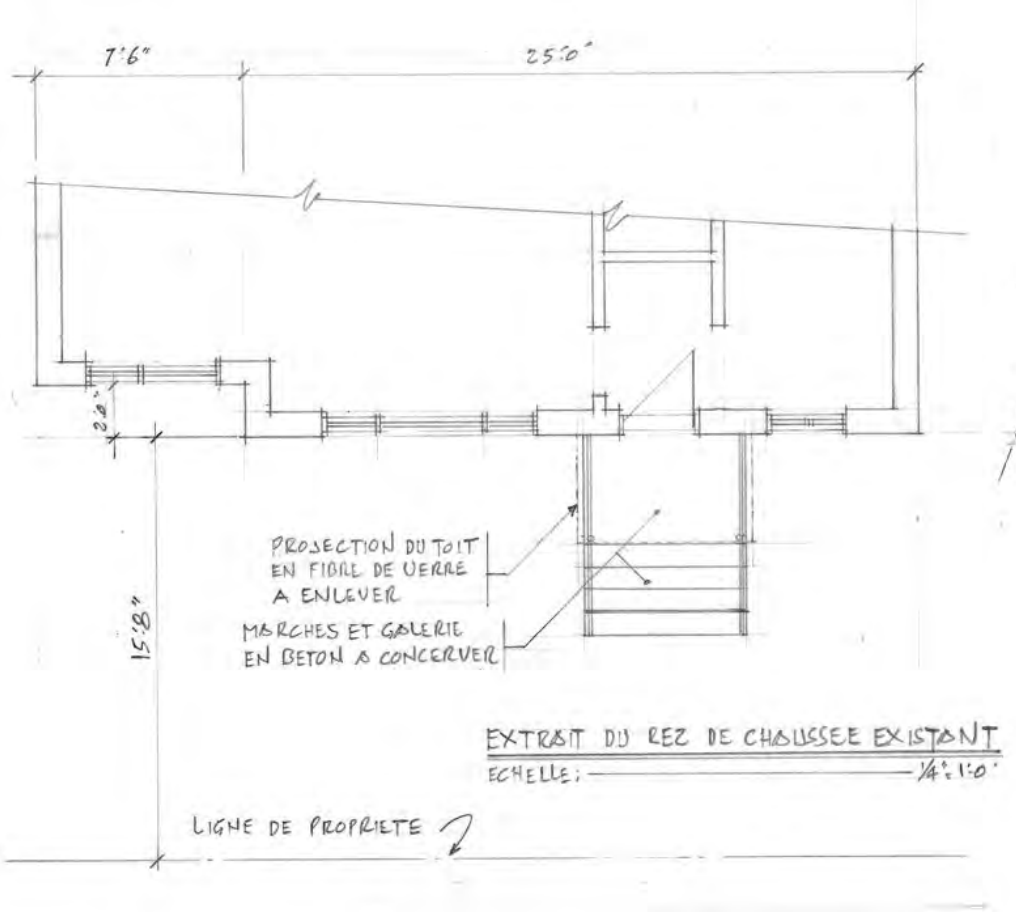
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
RBC Royal Bank
Av. MacMahon
Av. Doherty
5410 Av. Doherty,
Montréal, QC H4V 2B6
Av. O'Bryan
Rue West Broadway
Av. Connaught
Av. Saint Ignatius
Av. Melrose

AVENUE DOHERTY

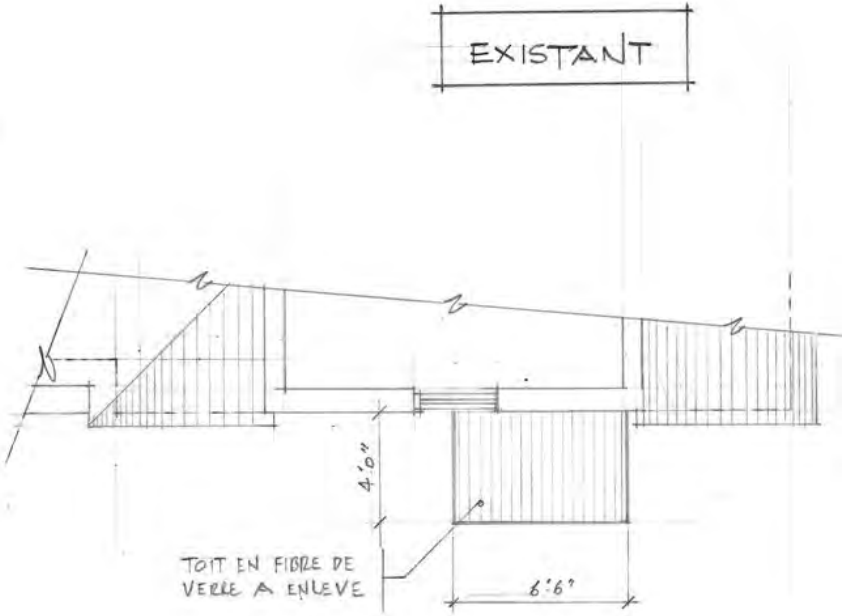


5400
5410 Av. Doherty,
Montréal, QC H4V 2B6
5420



EXTRAIT DU REZ DE CHAUSSEE EXISTANT

ECHELLE : 1/4" = 1'0"

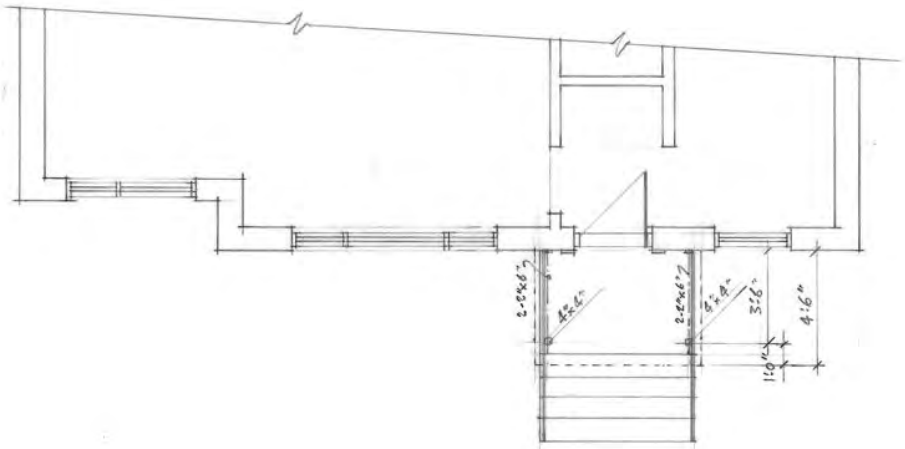


EXTRAIT DU 2IEME EXISTANT

ECHELLE : 1/4" = 1'0"

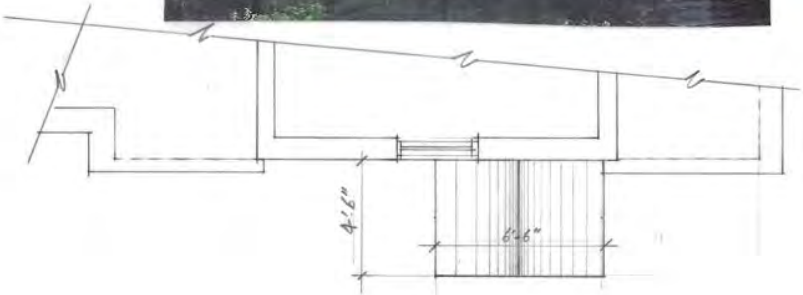
ORDRE DES TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS
ANDRÉ BELINA
T.P.
16515

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE PROPOSÉ



PLAN DU REZ DE CHAUSSEE MODIFIE

ECHELLE: 1/4"=1'-0"



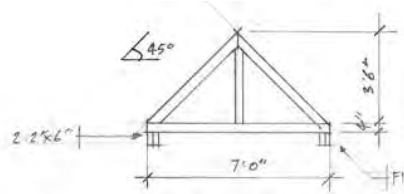
PLAN DU TOIT DU PORTIQUE

ECHELLE: 1/4"=1'-0"

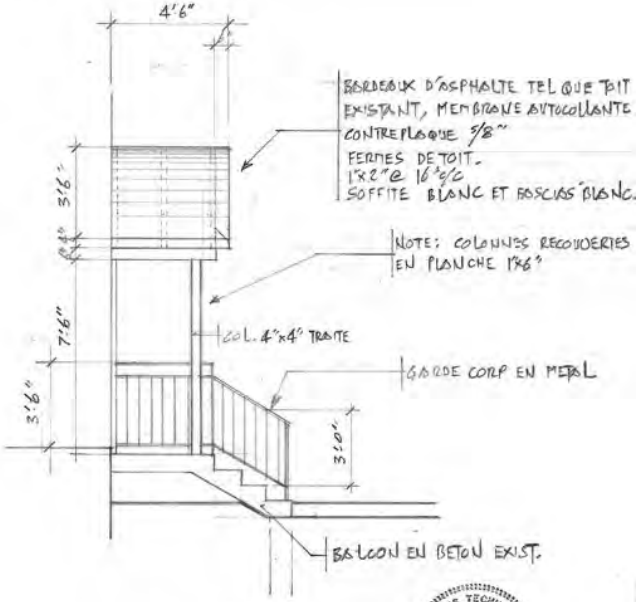
ORDRE DES TECHNOLOGUES
ANDRÉ BELINA
T.P.
16515

VOIR PERMIS D'AGRANDISSEMENT EN 2007

FAÇADE PRINCIPALE AVEC NOUVEAU PORTIQUE
ÉCHELLE: 1/4"=1'-0"



FERMES DE TOIT



VUE DE COTE DU PORTIQUE
ÉCHELLE: 1/4"=1'-0"

ORDRE DES TECHNOLOGUES PROFESSIONNELS DU QUÉBEC
ANDRÉ BELINA
T.P.
16515

3047034	5410 avenue DOHERTY		SS-F	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Le perron de béton existant est conservé et les nouvelles colonnes seront recouvertent de planches de bois; Les garde-corps existants seront remplacés par de nouveaux en métal;
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.	☑	Le nouveau portique proposé en remplacement du auvent existant s'intègre harmonieusement et discrètement à la typologie architecturale de maison de vétérans;
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 municipaux; Le fer forgé ou l'aluminium soudé doit être privilégié à l'assemblage mécanique apparent;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le nouveau portique proposé en remplacement du auvent existant s'intègre harmonieusement et disctrètement à la typologie architecturale de maison de vétérans;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti;
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.				
		☑ ☑ ☒ N/A		

Après étude des documents présentés, la DAUSE 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** pour les raisons suivantes:

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le nouveau portique s'intègre harmonieusement à la typologie architecturale de maison de vétérans;
- Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti;

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3863, avenue de HAMPTON # 3003038976 15 septembre 2021

01 CONTEXTE

3863, avenue de HAMPTON

PROJET VISANT À RÉAMÉNAGER LE SOUS-SOL ET LE REZ-DE-CHAUSSÉE ET IMPLIQUANT LES TRAVAUX SUIVANTS:

- REMPLACER LES FENÊTRES SUR LES FAÇADES;
- MODIFIER DES OUVERTURES SUR LES FAÇADES;
- RECONFIGURER LA GALERIE DANS COUR;

02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91, 105, ET 105.1;

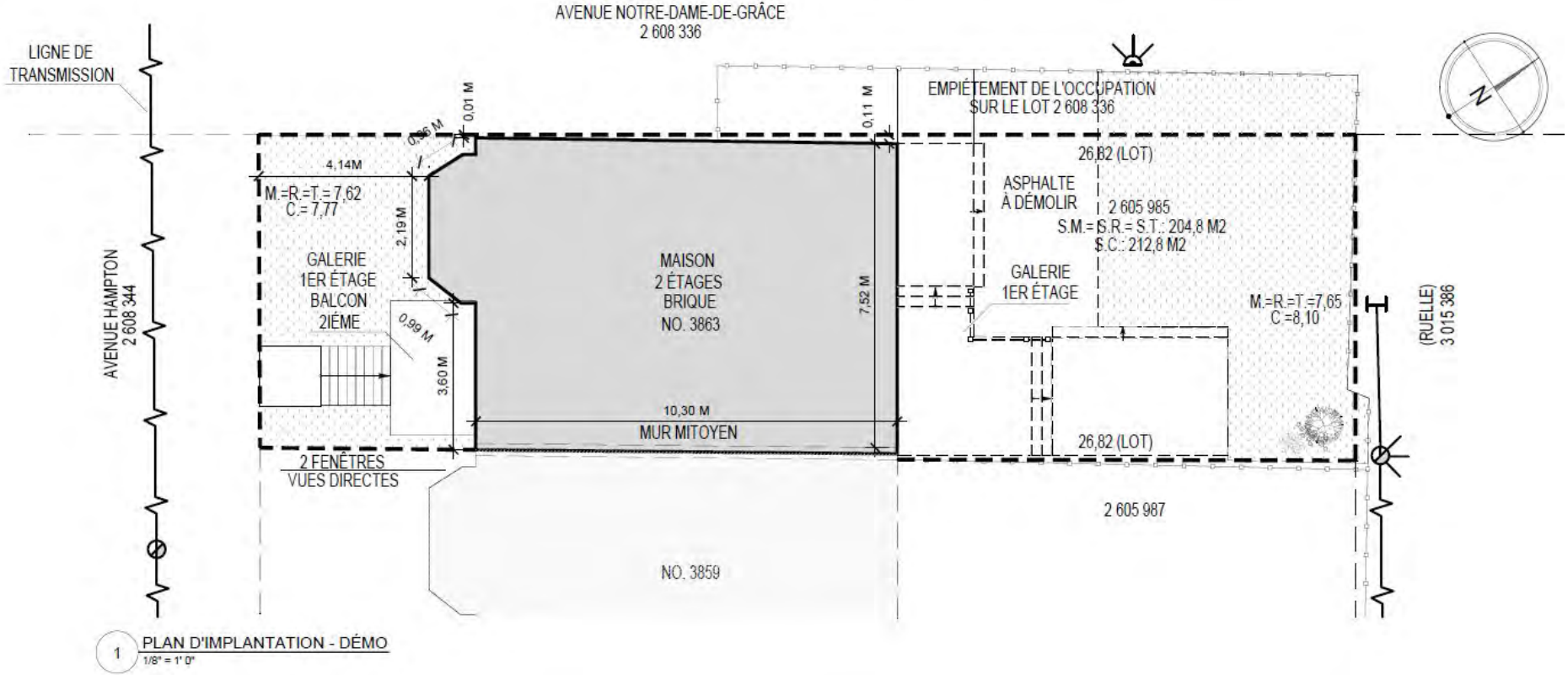
03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

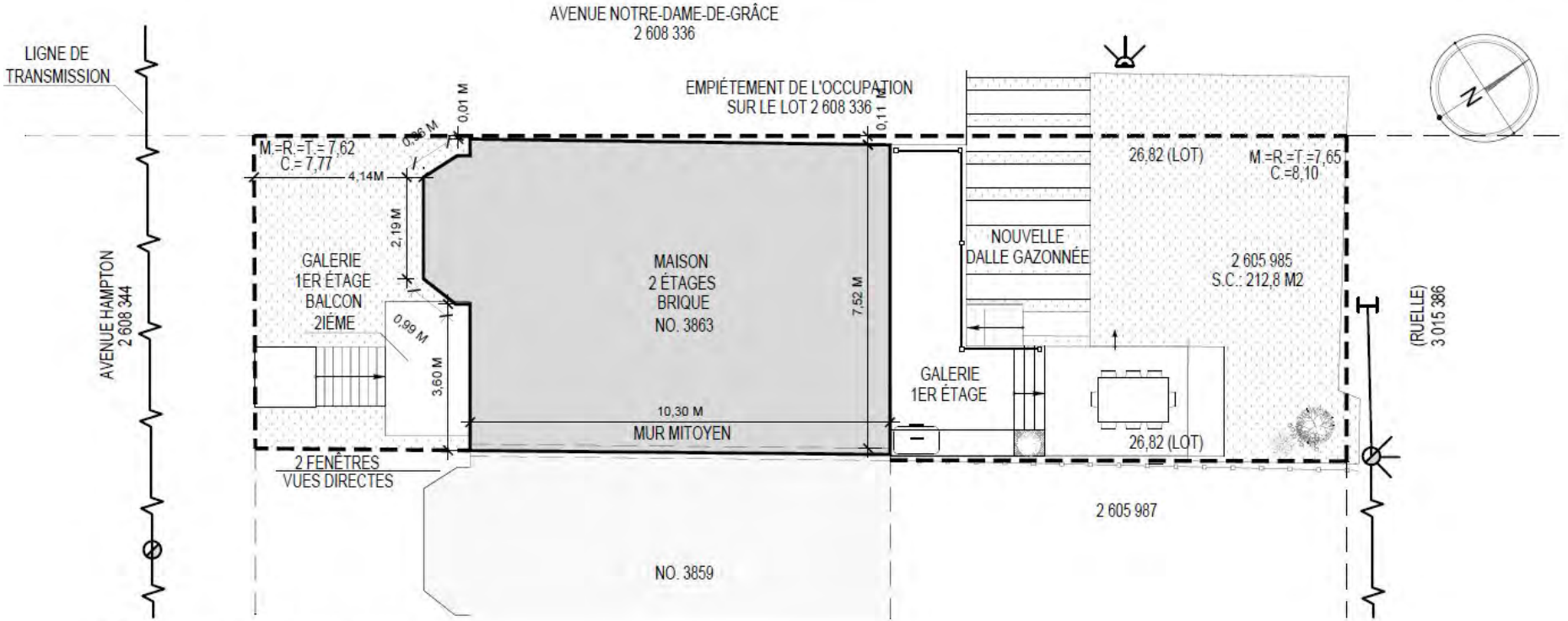
LOCALISATION DISTRICT NOTRE-DAME-DE-GRÂCE

AVENUE HAMPTON

EXCEPTÉ

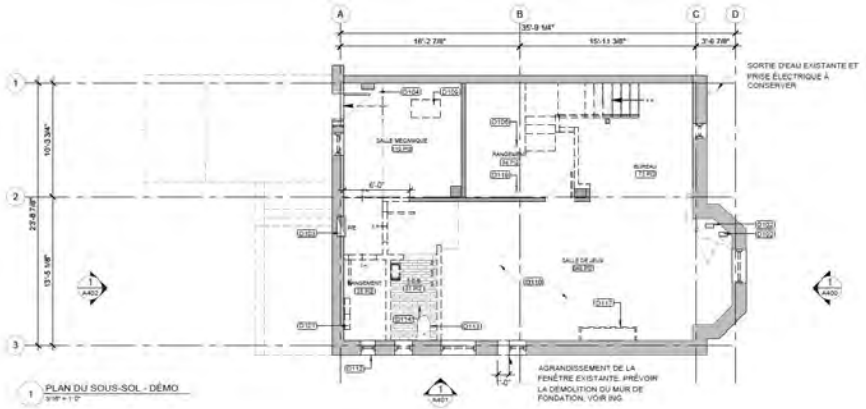


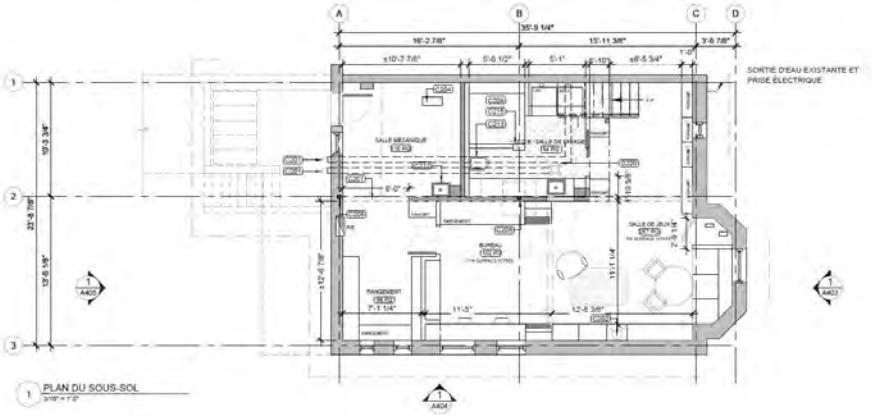
1 PLAN D'IMPLANTATION - DÉMO
1/8" = 1' 0"



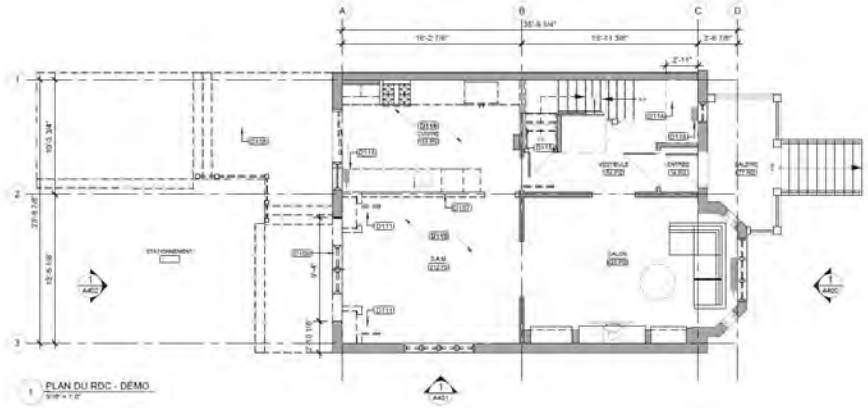
1 PLAN D'IMPLANTATION - PROPOSÉ
1/8" = 1' 0"

PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT / PROPOSÉ

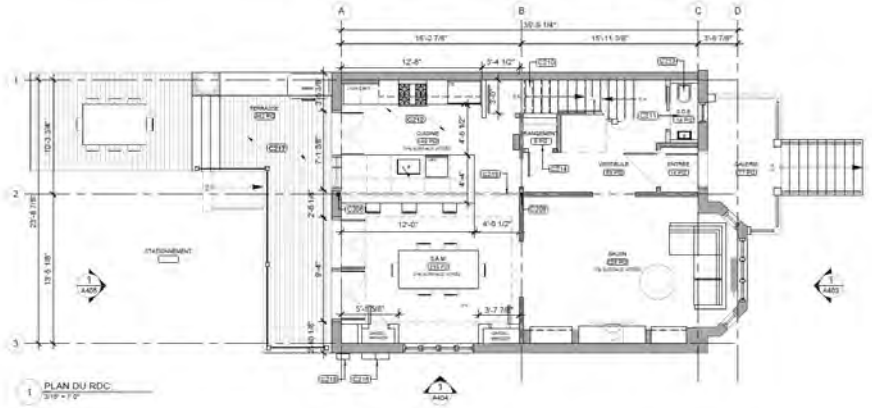




PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT / PROPOSÉ



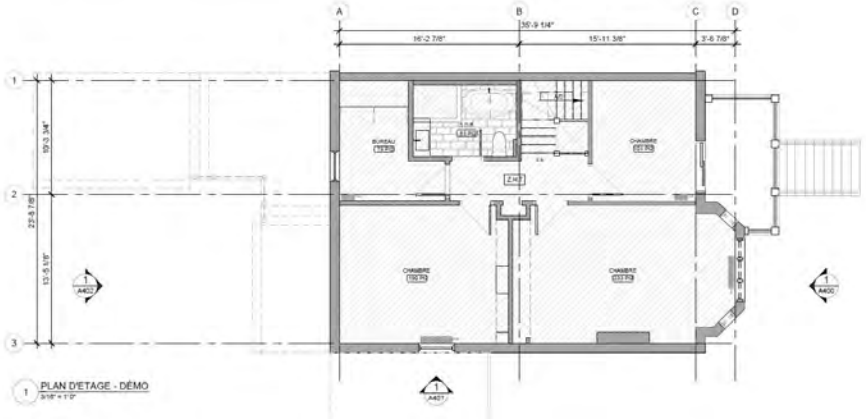
1 PLAN DU RDC - DÉMO



1 PLAN DU RDC

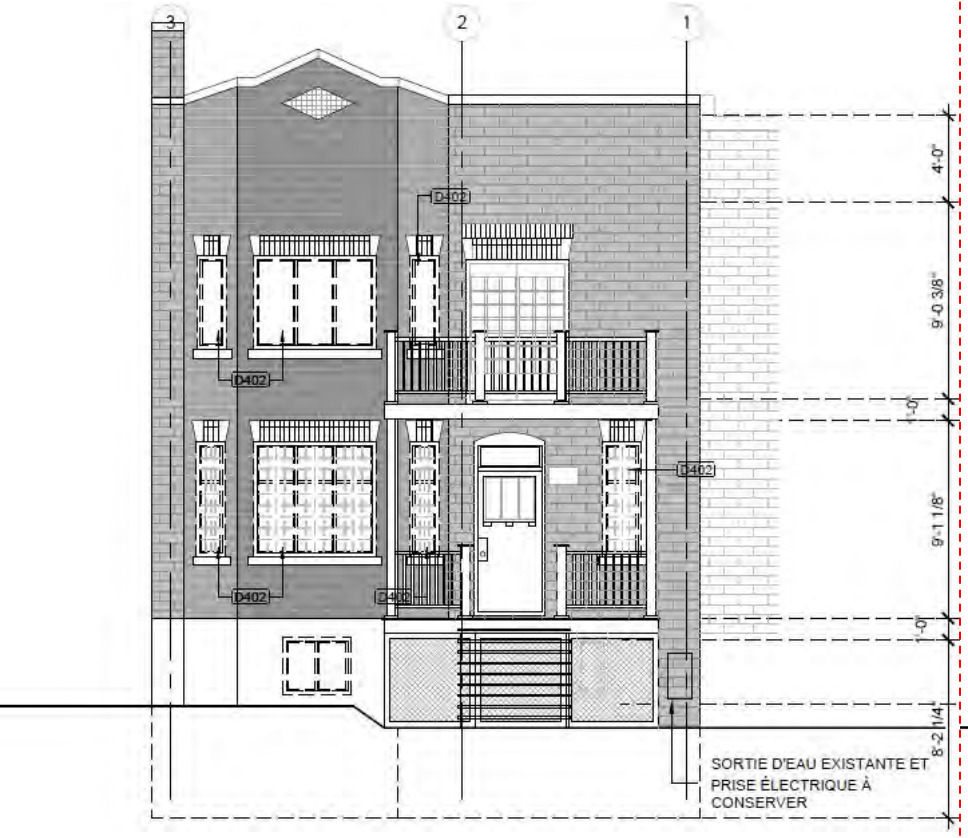
PLAN DE L'ÉTAGE

EXISTANT / PROPOSÉ



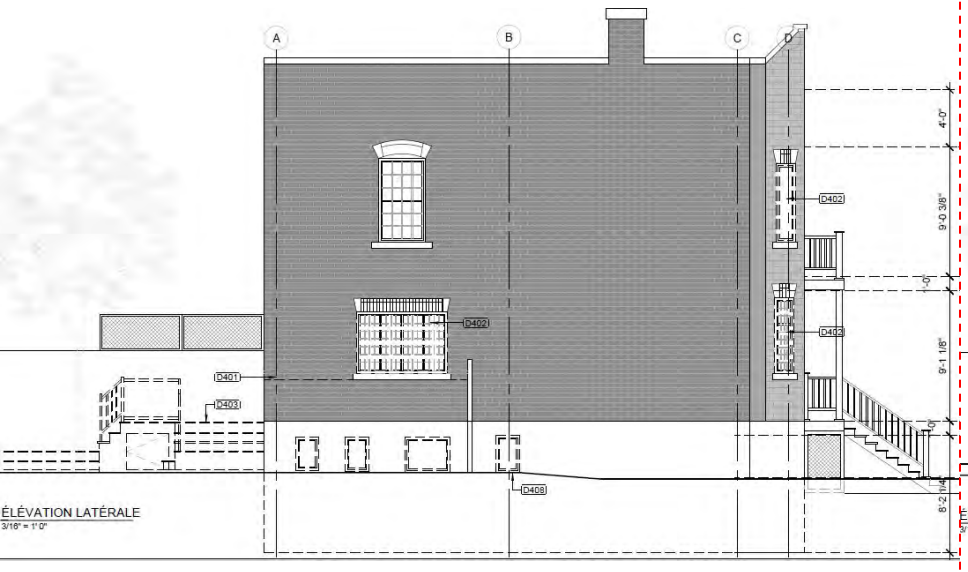
ÉLÉVATION PRINCIPALE

EXISTANT / PROPOSÉ

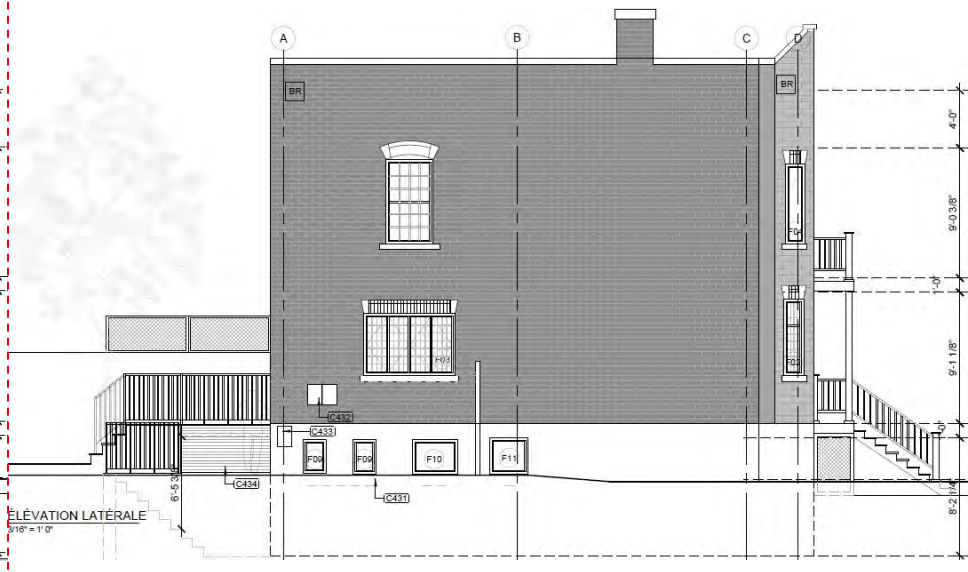


ÉLÉVATION LATÉRALE

EXISTANT / PROPOSÉ



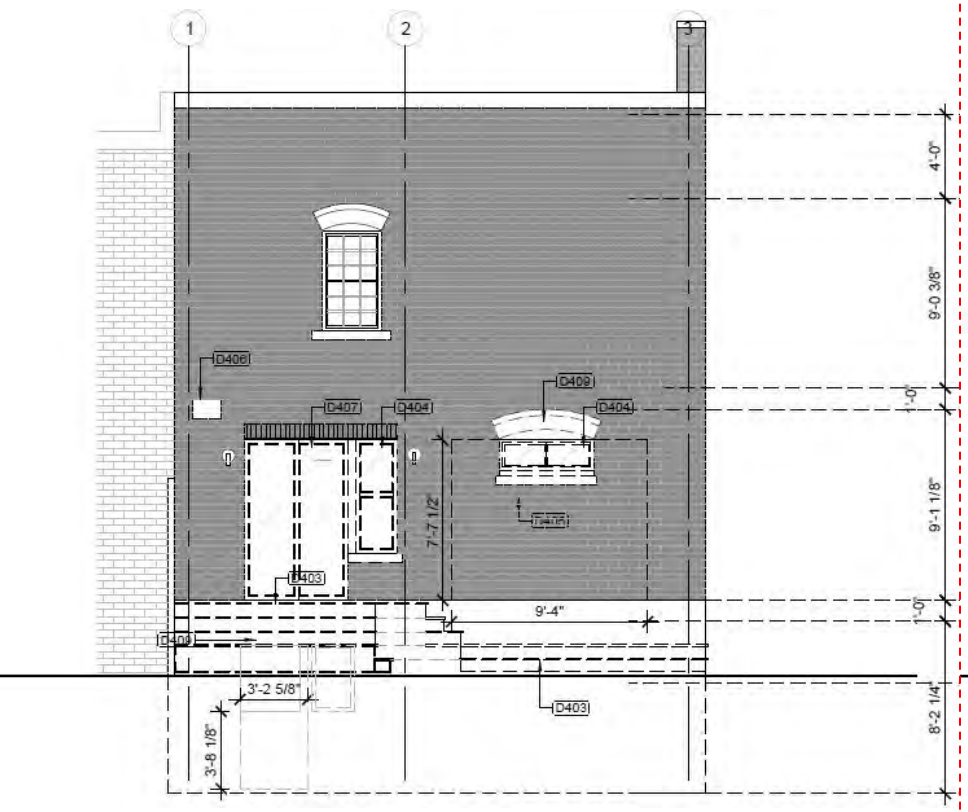
ÉLÉVATION LATÉRALE
3/16" = 1'-0"

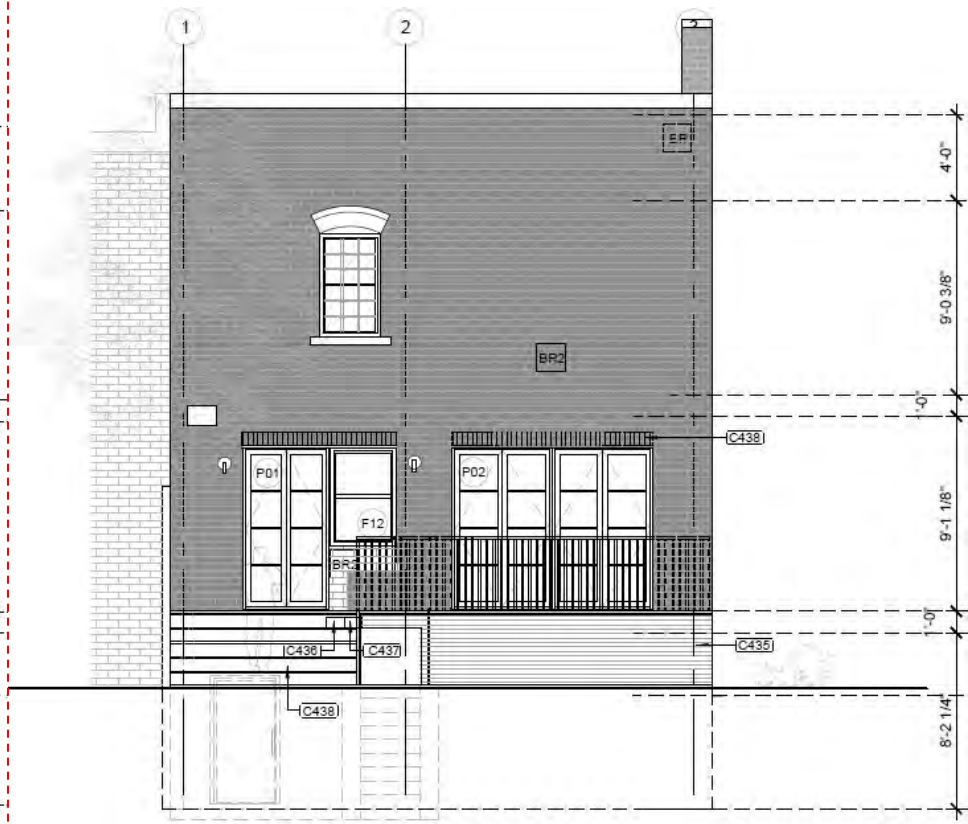


ÉLÉVATION LATÉRALE
3/16" = 1'-0"

ÉLÉVATION ARRIÈRE

EXISTANT / PROPOSÉ

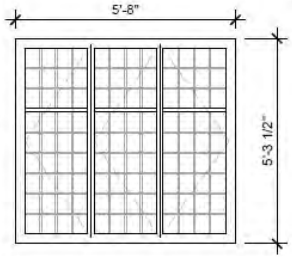




FAÇADE AVANT

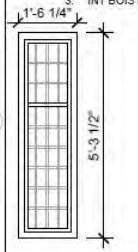
F01 X1

DESCRIPTION TYPE F01:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.



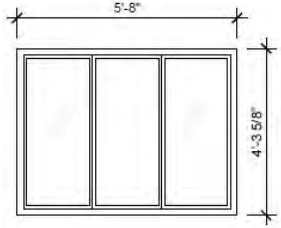
F02 X2

DESCRIPTION TYPE F02:
1. BATTANT
2. EXT AUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.



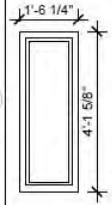
F03 X1

DESCRIPTION TYPE F03:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.



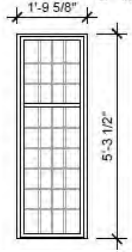
F04 X2

DESCRIPTION TYPE F04:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.



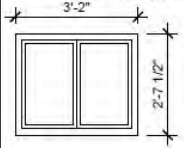
F05 X1

DESCRIPTION TYPE F02:
1. BATTANT
2. EXT AUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.



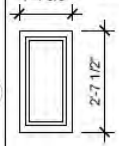
F06 X1

DESCRIPTION TYPE F06:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.
4. DIMENSIONS SIMILAIRE À L'EXIST.



F07 X1

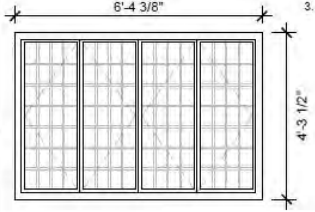
DESCRIPTION TYPE F07:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.
4. DIMENSIONS SIMILAIRE À L'EXIST.



FAÇADE LATÉRALE

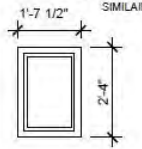
F08 X1

DESCRIPTION TYPE F08:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.



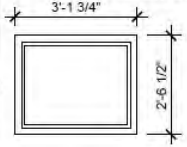
F09 X2

DESCRIPTION TYPE F09:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.
4. DIMENSIONS SIMILAIRE À L'EXIST.



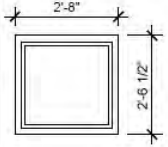
F10 X1

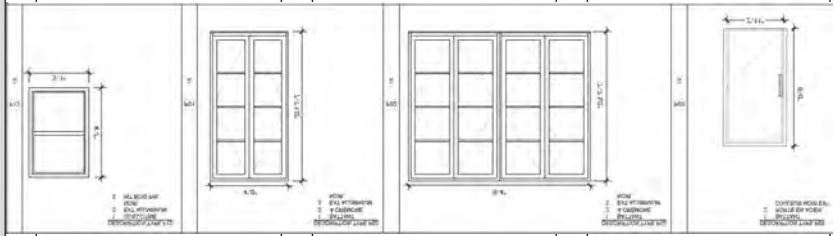
DESCRIPTION TYPE F10:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.
4. DIMENSIONS SIMILAIRE À L'EXIST.



F11 X1

DESCRIPTION TYPE F11:
1. BATTANT
2. EXT ALUMINIUM NOIR
3. INT BOIS PIN.





3038976	3863	avenue HAMPTON	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Les fenêtres sont remplacés dans les ouvertures existantes tout en préservant les subdivisions actuelles, à l'exception d'une fenêtre à agrandir au sous-sol sur NDG et d'une autre au mur latéral (cour) afin d'y installer des portes-jardins désservant la galerie agrandie;
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.	☑	L'agrandissement projeté de la galerie consolide sa présence dans la cour et renforce la perméabilité entre les pièces intérieures et les aménagements extérieurs;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les modifications proposées aux ouvertures et à la galerie dans la cour ne sont pas de nature à modifier le caractère et l'expression d'origine du bâtiment;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti;
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.				
		☑ ☑ ☒ 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** pour les raisons suivantes:

- Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Les modifications proposées aux ouvertures ne sont pas de nature à modifier le caractère et l'expression d'origine du bâtiment;
- L'agrandissement de la galerie consolide sa présence dans la cour et renforce la perméabilité entre les pièces intérieures et les aménagements extérieurs;
- Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti;

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 6150-52, avenue SOMERLED # 3003042517 15 septembre 2021

01 CONTEXTE

6150-52, avenue SOMERLED

PROJET VISANT À RÉAMÉNAGER LES ÉTAGES ET IMPLIQUANT LES TRAVAUX SUIVANTS:

- RETIRER LE AUVENT SURMONTANT L'ENTRÉE PRINCIPALE;
- REMPLACER LES FENÊTRES SUR LES FAÇADES;
- MODIFIER DES OUVERTURES SUR LES FAÇADES;
- REFAIRE ET AGRANDIR LES BALCONS DANS COUR;
- SÉCURISER LA VOIE D'ACCÈS AU GARAGE PAR L'AJOUT DE GARDE-CORPS;

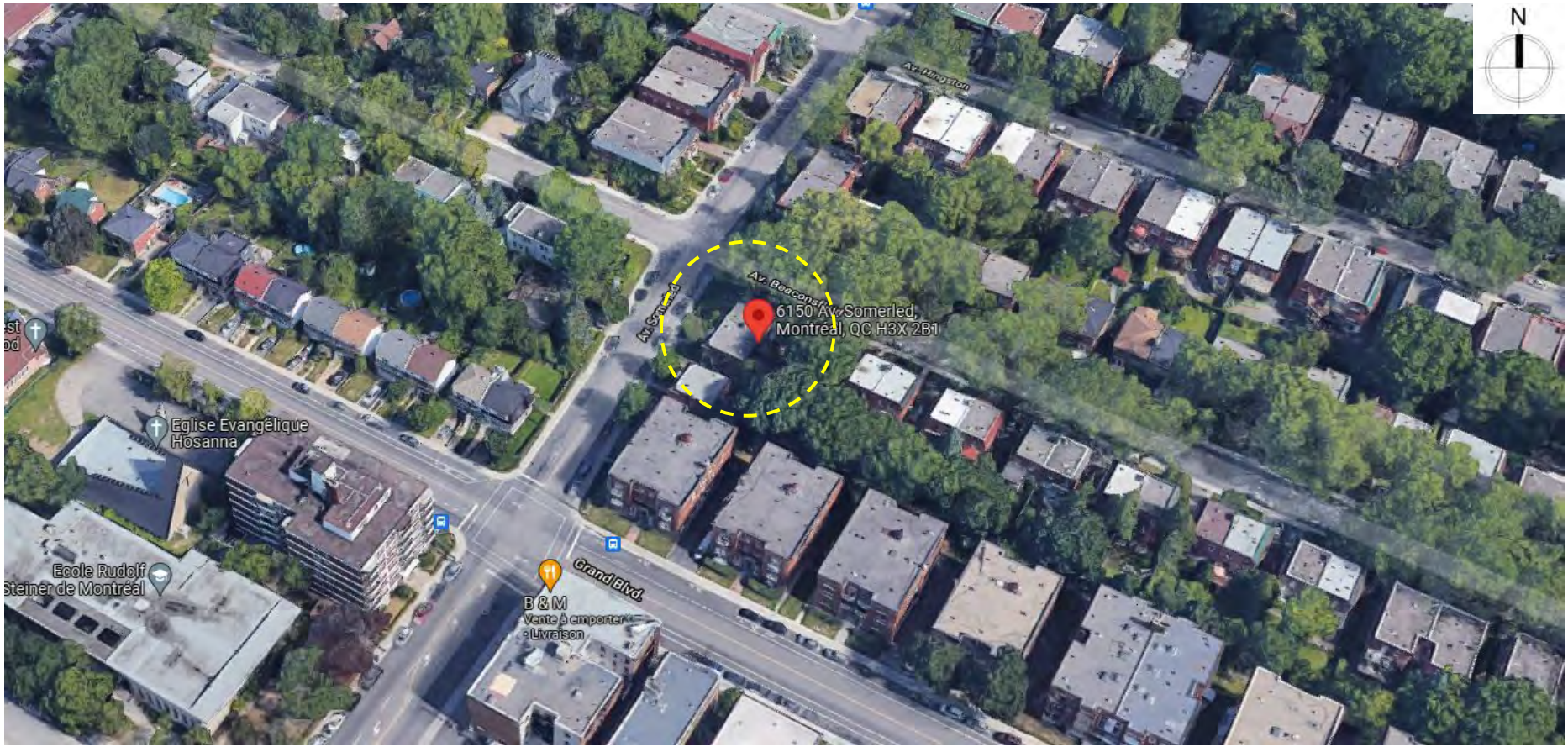
02 ANALYSE

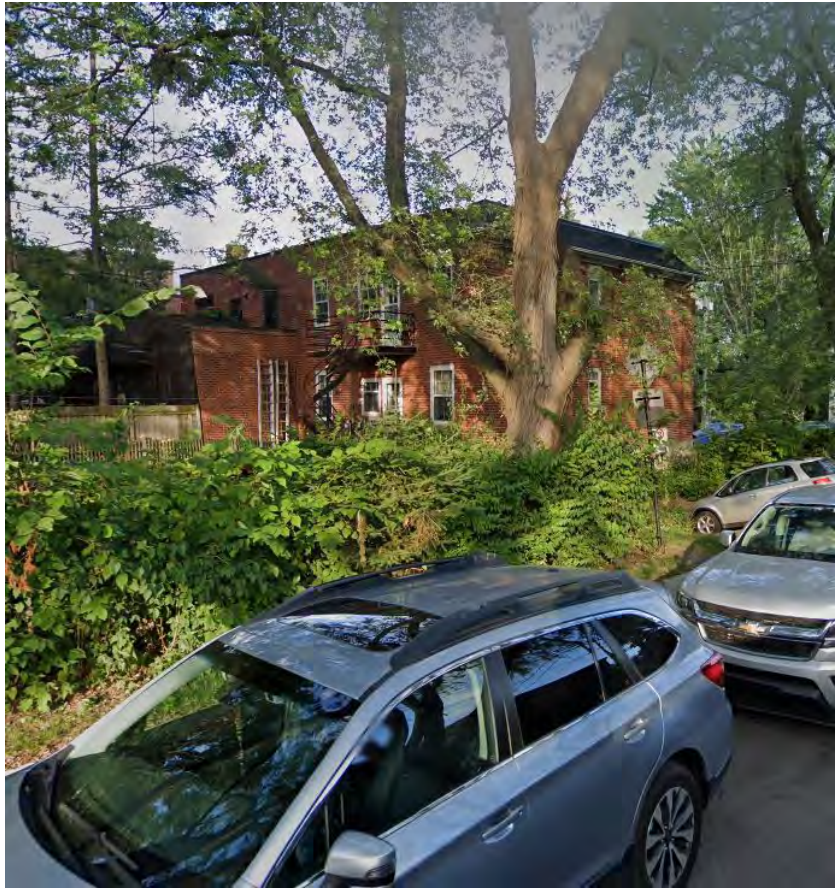
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91, 105, ET 105.1;

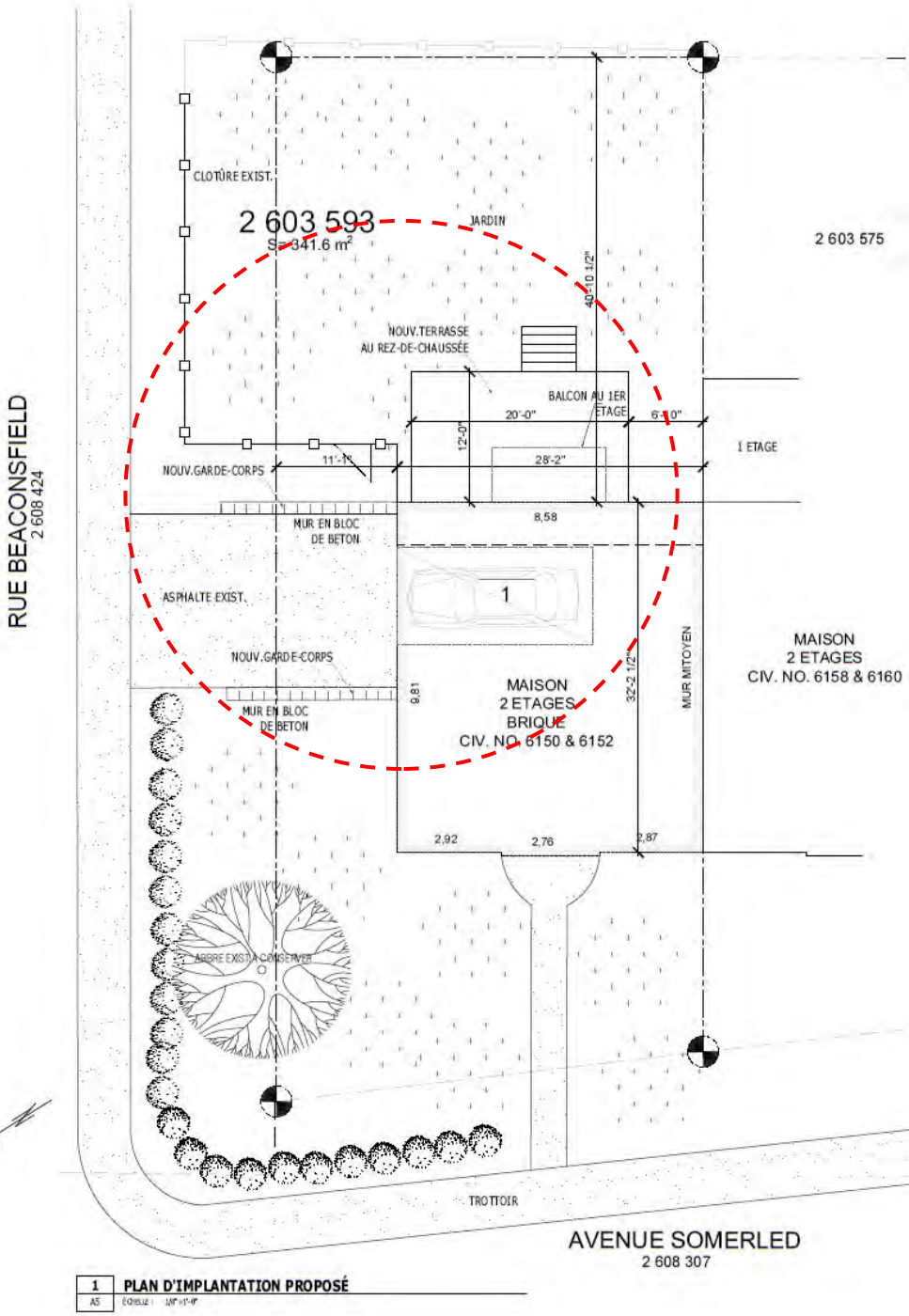
03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
Av. Hingston
Av. Somerled
Av. Beaconsfield
6150 Av. Somerled,
Montréal, QC H3X 2B1
Eglise Evangélique
Hosanna
Ecole Rudolf
Steiner de Montréal
Grand Blvd.
B & M
Vente à emporter
· Livraison

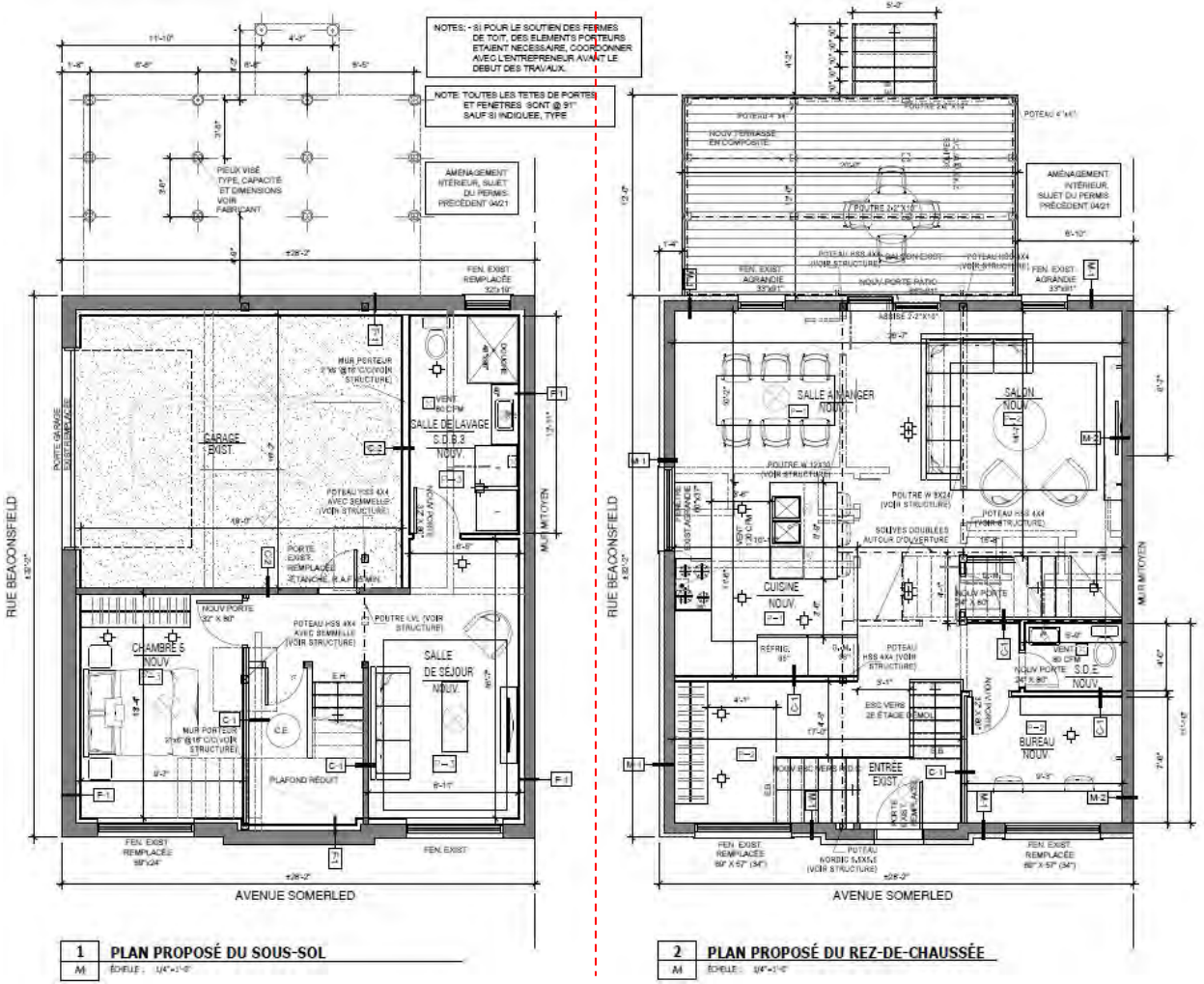


PHOTOS EXISTANTES



1 **PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ**
A5 ÉCHELLE : 1/8" = 1'-0"

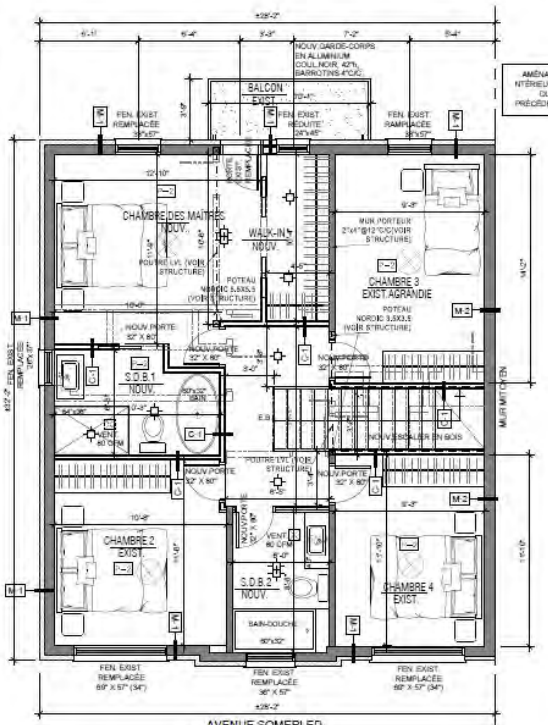
PLANS DU SOUS-SOL / REZ-DE-CHAUSSÉE PROPOSÉ



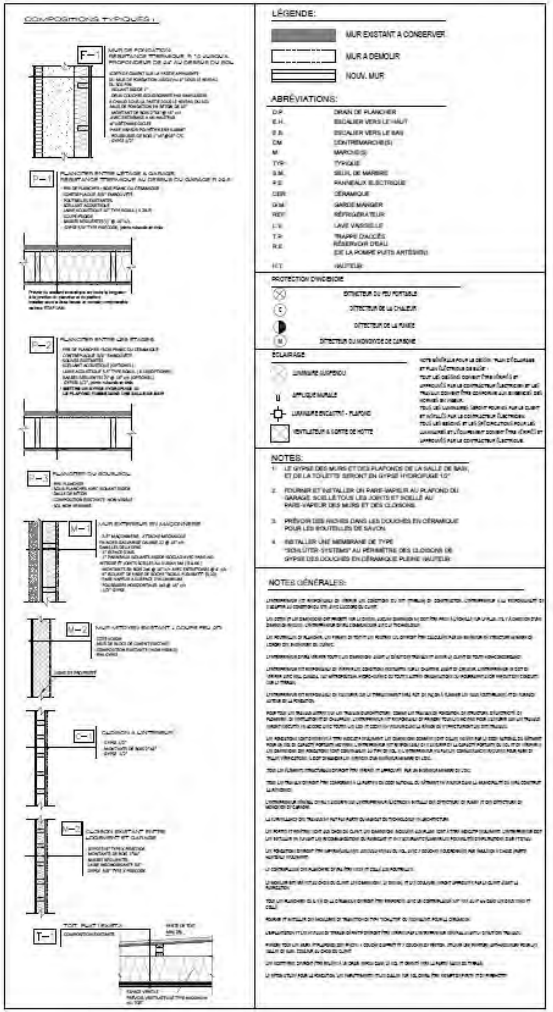
1 PLAN PROPOSÉ DU SOUS-SOL
M ÉCHELLE : 1/4"=1'-0"

2 PLAN PROPOSÉ DU REZ-DE-CHAUSSÉE
M ÉCHELLE : 1/4"=1'-0"

PLAN DE L'ÉTAGE — EXISTANT / PROPOSÉ



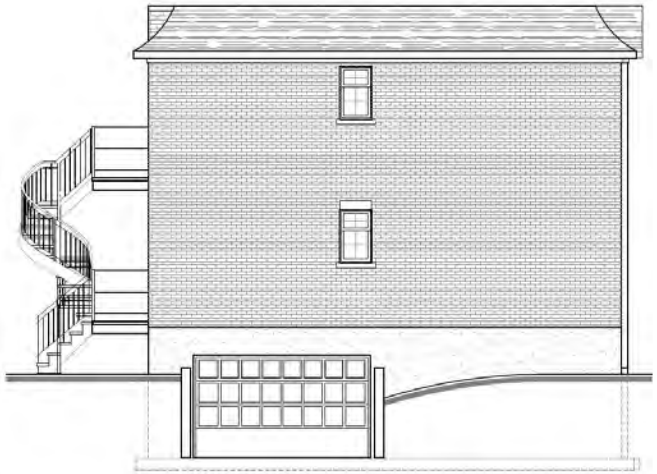
1 **PLAN PROPOSÉ DE L'ÉTAGE**
A5 ÉCHELLE : 1/4"=1'-0"



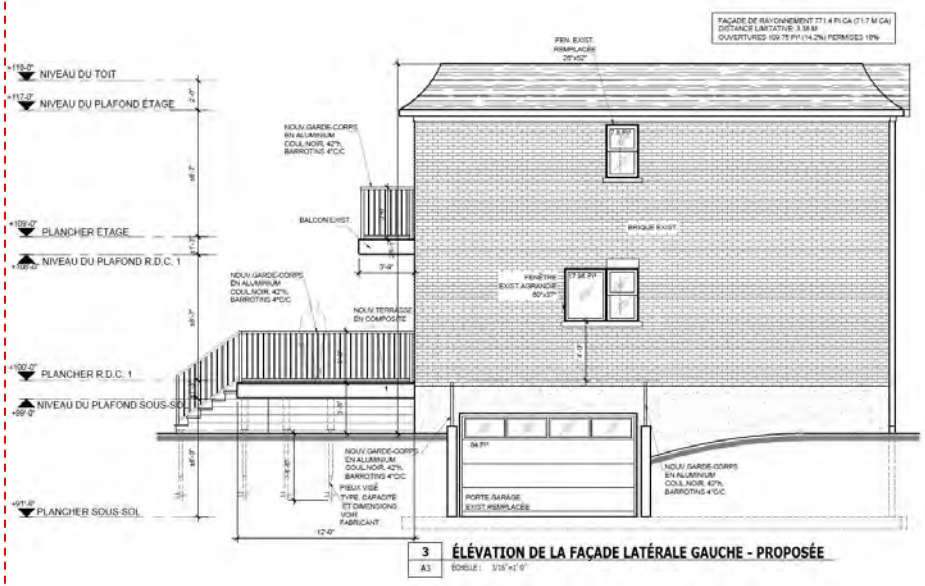
1 ÉLÉVATION DE LA FAÇADE EN AVANT - EXISTANTE
A2 ÉCHELLE : 3/16"=1'-0"

TOUTES LES PORTES EXT.EN ACIER COUL.NOIR & FENÊTRES & PORTE-PATIO EN ALUMINIUM COUL.NOIR, PORTE DE GARAGE EN FIBRE-DE-VERRE COUL.NOIR, VITRAGE THERMO, CERTIFIÉES ENERGYSTAR

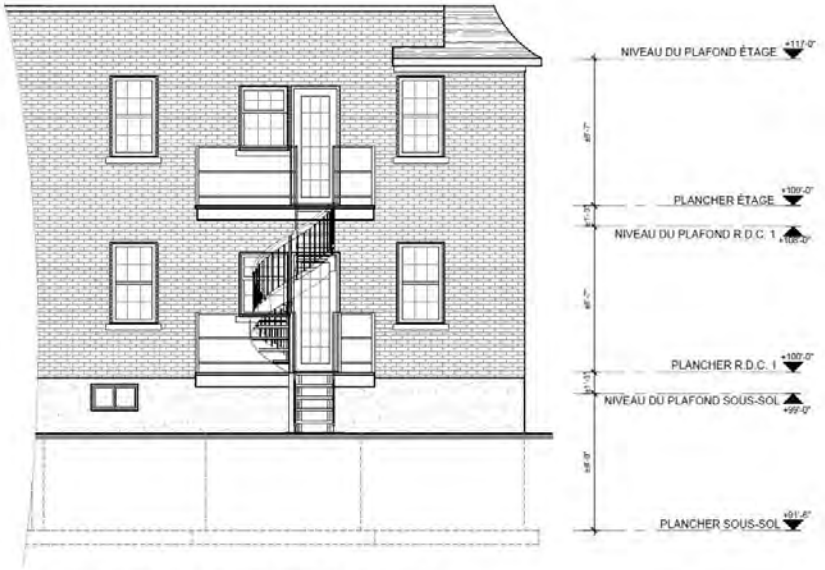
1 ÉLÉVATION DE LA FAÇADE EN AVANT PROPOSÉE
A3 ÉCHELLE : 3/16"=1'-0"



3 ÉLÉVATION DE LA FAÇADE LATÉRALE GAUCHE - EXISTANTE
A3 ÉCHELLE : 3/16"=1'-0"



3 ÉLÉVATION DE LA FAÇADE LATÉRALE GAUCHE - PROPOSÉE
A3 ÉCHELLE : 3/16"=1'-0"



2 **ÉLÉVATION DE LA FAÇADE ARRIÈRE - EXISTANTE**
A3 ÉCHELLE : 3/16"=1'-0"

2 **ÉLÉVATION DE LA FAÇADE ARRIÈRE - PROPOSÉE**
A3 ÉCHELLE : 3/16"=1'-0"

3042517	6150 avenue SOMERLED	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Les fenêtres sont remplacés dans les ouvertures existantes tout en préservant la typologie de la fenêtre à guillotine, à l'exception d'une fenêtre à agrandir au RDC en façade sur Beaconsfield, d'une autre au mur latéral (cour) afin d'y installer une portes-jardin désservant la galerie agrandie, et d'une fenêtre à réduire sur le même mur à l'étage. La porte de garage sera également remplacée sans modifier l'ouverture;
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.	☑	L'agrandissement projeté de la galerie consolide sa présence dans la cour et renforce la perméabilité entre les pièces intérieures et les aménagements extérieurs; De nouveaux garde-corps seront en aluminium y seront installés ainsi qu'en façade sur les murs de soutainement afin de sécuriser la voie d'accès au garage; L'élimination du auvent qui recouvre l'entrée sur Somerled permet de retrouver et de mettre en valeur l'ouvrage d'encadrement de bois au pourtour de la porte principale;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'intervention est de qualité et le bâtiment se rapproche de son apparence d'origine par l'élimination du auvent sur la façade principale; Les modifications proposées aux ouvertures et à la galerie dans la cour ne sont pas de nature à modifier le caractère et l'expression d'origine du bâtiment;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti et paysager;

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** pour les raisons suivantes:

- Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- La typologie des fenêtres à guillotine est préservée;
- L'élimination du auvent qui recouvre l'entrée sur Somerled permet de mettre en valeur l'ouvrage d'encadrement de bois au pourtour de la porte principale;
- Les modifications proposées aux ouvertures et aux balcons dans la cour ne sont pas de nature à modifier le caractère et l'expression d'origine du bâtiment;
- Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti et paysager;

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4970, chemin de la CÔTE-DES-NEIGES
 # 3003042527

15 septembre 2021

01 CONTEXTE

4970, chemin de la CÔTE-DES-NEIGES

PROJET VISANT DES TRAVAUX D'ENTRETIEN DES FAÇADES:

- REMPLACEMENT À L'IDENTIQUE D'UNE PORTE AU 2e ÉTAGE SUR LA FAÇADE PRINCIPALE;
- RESTAURATION D'UN BALCON-JULIETTE ET DU GARDE-CORPS EN FAÇADE PRINCIPALE;

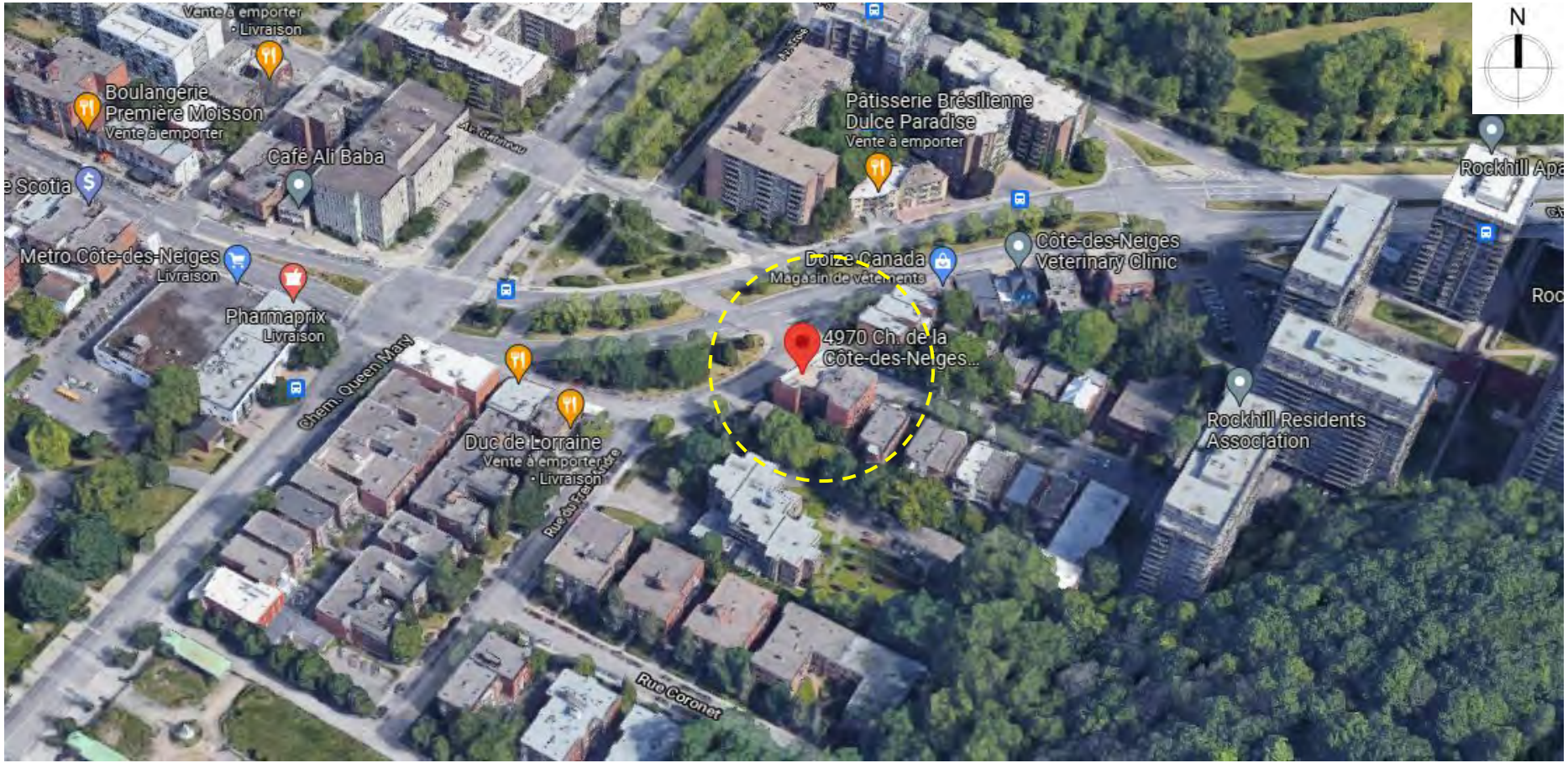
02 ANALYSE

SECTEUR ET SITE PATRIMONIAL DU MONT-ROYAL

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

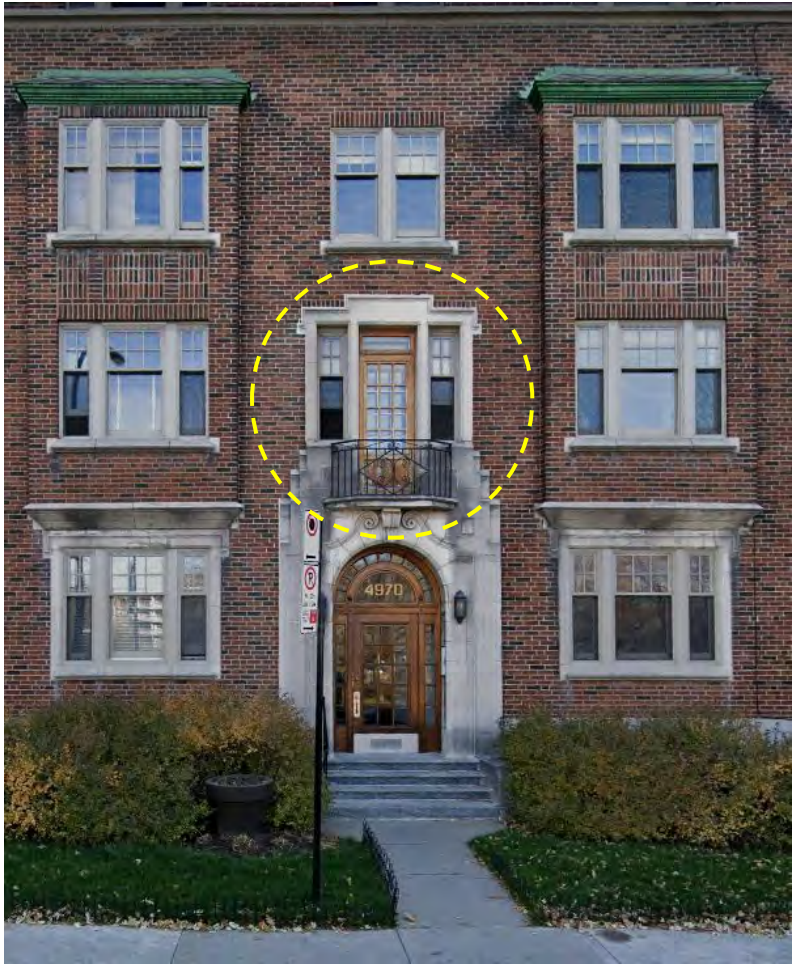
03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
Vente à emporter
· Livraison
Boulangerie
Première Moisson
Vente à emporter
Café Ali Baba
Pâtisserie Brésilienne
Dulce Paradise
Vente à emporter
Rockhill Apa
Metro Côte-des-Neiges
Livraison
Pharmaprix
Livraison
Doize Canada
Magasin de vêtements
Côte-des-Neiges
Veterinary Clinic
4970 Ch. de la
Côte-des-Neiges...
Chem. Queen Mary
Duc de Lorraine
Vente à emporter
· Livraison
Rockhill Residents
Association
Rue Coronet

Chemin de la CÔTE-DES-NEIGES

ZONE D'INTERVENTION 4970, chemin de la CÔTE-DES-NEIGES



LEPAGE MILLWORK

EXPERTISES P&F 9137-3449 QC INC
1500, RUE FLEURY EST
MONTRÉAL, QC, H2C 1S4
Téléphone: 450-445-0922
Télécopie: 450-445-0988

Soumission

Date de commande: Non commandé
Date modifiée: 2021-06-25
Date de création: 2021-05-13

Client:
Leila Turki
4970, Chemin de la côte-des-neiges
Montréal, Qc. H3V 1A4

Tél.: 514-622-1160 Fax:

Expédiée à:

S.A.C..: Martin Casaubon
P.O. Client: AVEC installation!
Date requise: 0001-01-01
No Soumission: 377147
Job: Version #2

Item	Description	Qté	Prix Unit.	Prix Total
100-1 PK : 489 40" L X 100" H 1016 X 2540 mm	O.B.: 41" L X 100 1/2" H 1041 X 2553 mm	1	*11 095,00 $*	*11 095,00 $*

Location : Vue de l'extérieure ÉTAGE (avant)

ASSEMBLAGE DE 2 MODULES 40" L X 100" H (1016 X 2540 mm)
Assemblage Horizontal : Modulaire
Cadre 7 1/4" naturel, Acajou, Ext.: Teint. Lepage 16-06 Noyer Classique, Int.: Teint. Lepage 16-06 Noyer Classique
M/brique Acajou 908 (D-064), Seuil anodisé bronze, Ext. de seuil anodizé bronze 2" sans queue
Ajout intérieur :Fini + essence identique au cadre, Installé,
Prof. totale (incl. m/b ou extension ext.): 13",Dimension de l'ajout:4 5/8"

MODULE : 1 = UNITÉ COMPLÈTE, Special WF11 - Porte bois - Porte Française - 40" L X 85" H (1016 X 2159 mm) - Type : 1 intérieur, gauche;
- VOLET = Porte 1 : 600-G, Ext.: Ravalé naturel, Int.: Ravalé naturel, Hauteur Traverse du centre : Autre (sous le seuil au milieu de la traverse), Hauteur Traverse du centre non-std : 30" (762mm), Option de volet ext. : Prod. std colonial, Pareclose intérieure : Pareclose std colonial, Épaisseur du panneau (volet) : 2 1/4", Acajou, Largeur montant et trav. du haut : 5" (Standard), Hauteur de la traverse du bas : 9" (Standard), Ext.: Teint. Lepage 16-06 Noyer Classique , Int.: Teint. Lepage 16-06 Noyer Classique
- UNITÉ SCELLÉ = Thermos triple, Trempé 3 verres, Low-e LOF/argon double (Région du nord), Intercalaire: Technoform, Couleur intercalaire: Bronze
- CARRELAGES = SDL 7/8" Ext: Colonial (Std) Int: Colonial (Std), même couleur que le volet, Avec intercalaire: Intercalaire bronze, Grille pattern: Colonial
- QUINCAILLERIE = Multi-point sur panneau actif : Barrure multi-point, Traditionnelle, Oil Rubbed Bronze
Pentures ajustable O.R.B. (25)

MODULE : 2 = UNITÉ COMPLÈTE, Special TR - Porte bois - Forme polygone - 40" L X 15" H (1016 X 381 mm) - TR-1 (sans volet) - Sans volet - Position extérieur
- UNITÉ SCELLÉ = Thermos triple, Low-e LOF/argon double (Région du nord), Intercalaire: Technoform, Couleur intercalaire: Bronze

** Tous les prix manuels doivent être vérifiés, approuvés et validés par Lepage Millwork **

Client:
Leila Turki
4970, Chemin de la côte-des-neiges
Montréal, Qc. H3V 1A4

Tél.: 514-622-1160 Fax:

Expédiée à:

S.A.C..: Martin Casaubon
P.O. Client: AVEC installation!
Date requise: 0001-01-01
No Soumission: 377147
Job: Version #2

200-1	PK : 489	O.B.:	1	*465,00 $*	*465,00 $*

Chambranle D-126 : Qté : 3 - Longueur 12 pieds
Essence Moulure : Acajou
Cadre Fini intérieur : Teint. Lepage 16-06 Noyer Classique

Location : Vue de l'extérieure Porte (étage)

** Tous les prix manuels doivent être vérifiés, approuvés et validés par Lepage Millwork **

N'hésitez pas à nous contacter pour recevoir des informations supplémentaires.

Quantité totale d'item: 2 Total (Liste): 11 560,00 $

Soumission valide pour : 30 jours
Signature du client: Martin Casaubon Date: 25 / 06 / 2021

Collection Bois

PORTES D'ENTRÉE

LEPAGE MILLWORK

ARTISANS DANS L'ÂME

Chaque produit est fabriqué par nos artisans expérimentés avec le même grand souci du détail.

FORMES

C'est notre spécialité ! Lepage peut fabriquer de main de maître tout design ou toute forme de bois, dont des profils recouverts d'aluminium et des faux croisillons courbés.

PANNEAUX

Parfaitement usinés, les panneaux à rainures, plats ou ravalés, en losange ou de style français ajoutent de la personnalité, du profil ou de la profondeur à n'importe quelle porte.

ALUMINIUM

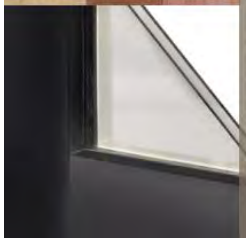
L'aluminium extrudé robuste est utilisé sur tous les produits Lepage en bois recouvert pour assurer des années de durabilité et d'entretien sans soucis.

ESSENCES

Des années à fabriquer des produits de bois nous ont permis de confirmer notre confiance dans le pin, l'eucalyptus grandis et l'acajou pour produire des résultats magnifiques et durables. Nous offrons plusieurs autres choix d'essences de grande qualité.

MÉLANGE D'ESSENCES

Si vous souhaitez combiner un bois très durable à l'extérieur avec un bois qui se fondra dans un décor intérieur existant, choisissez deux essences de bois pour le même produit.



PROFIL CONTEMPORAIN

Créez un style contemporain exceptionnel qui s'harmonisera à toute conception moderne grâce à des profilés droits et épurés offerts en bois ou en bois recouvert d'aluminium.

PROFIL COLONIAL

Créez un style colonial reflétant les éléments de design typiques des maisons de style traditionnel en optant pour des profilés arrondis offerts en bois ou en bois recouvert d'aluminium.

NOYER

2.0 Entrée principale – Balcon Juliette

- Installer une protection piétonnière en échafaudage devant l'entrée principale pour garder l'entrée accessible;
- Garde-corps en acier :
  - Enlever le garde-corps en fer forgé qui est ancré dans le béton du balcon;
  - Faire souder des nouvelles pattes en acier;
  - Envoyer à l'usine pour décaper la vielle peinture/rouille, faire galvaniser l'acier et ensuite peindre noir en usine;
  - Réinstaller le garde-corps à la fin des travaux en surface;
- Balcon en béton
  - Zone rouge :
    - Enlever le béton lâche sur le périmètre du balcon sur une profondeur de ±6";
    - Couler avec un béton autoplaçante;
  - Zone verte :
    - Enlever le béton lâche sur le dessous du balcon sur une profondeur de ±1.5"
    - Couler avec un béton autoplaçante;

Construction

Construction

2625, Boul. De Blois
Laval, Québec
H7E 1R3
Tel/Fax: (450) 664-4077

- Peindre la réparation avec une peinture minérale, couleur de l'existant;
- Nettoyer les lieux des travaux pendent l'exécution et à la fin des travaux.

Prix : $14,195.00*
*Plus les taxes applicables

CRITÈRES DE PIIA

3042527	4970 CHEMIN DE LA CÔTE-DES-NEIGES		SM / LPC	TRANSFORMATION - SECTEUR MONT ROYAL: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
118.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et leur caractère d'origine;	☑	Le balcon juliette sera restauré à son état d'origine et la porte bois remplacée par une nouvelle similaire;
118.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	☑	La forme, l'apparence, et la matérialité d'origine seront préservées;
118.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	☑	
118.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage;	☑	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
118.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont Royal;	N/A	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conforme aux orientations et aux politiques municipales; Autorisation requise en vertu de la LPC;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La forme, l'apparence, et la matérialité d'origine seront préservées;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural;

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

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

- Le projet est conforme aux orientations et aux politiques municipales;
- La forme, l'apparence, et la matérialité d'origine seront préservées;
- Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural;

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA – 4575, avenue CONNAUGHT # 3002915474 15 septembre 2021

01 CONTEXTE

4575, avenue CONNAUGHT

PROJET VISANT LE RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DU BÂTIMENT ET L'AJOUT D'UN ÉTAGE PARTIEL DANS LES COMBLES DU TOIT:

- AJOUTER DES LUCARNES AU TOIT;
- REMPLACER LES PORTES ET FENÊTRES, AINSI QUE LES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS;
- MODIFIER DES OUVERTURES SUR LES FAÇADES;
- REFAIRE LE PORTIQUE D'ENTRÉE ET L'ESCALIER DE BÉTON EN FAÇADE PRINCIPALE;
- AGRANDIR LA GALERIE DANS LA COUR;

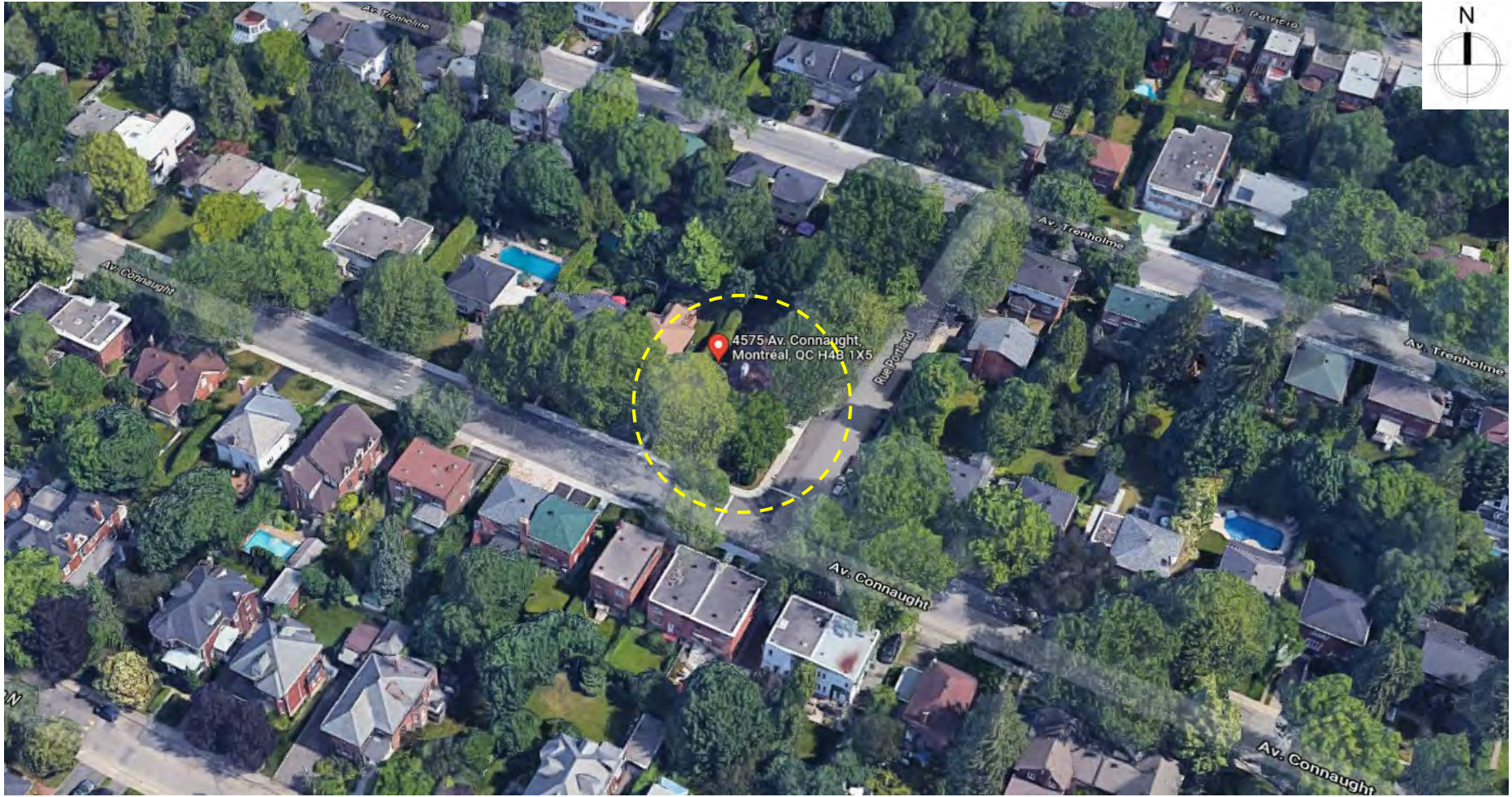
02 ANALYSE

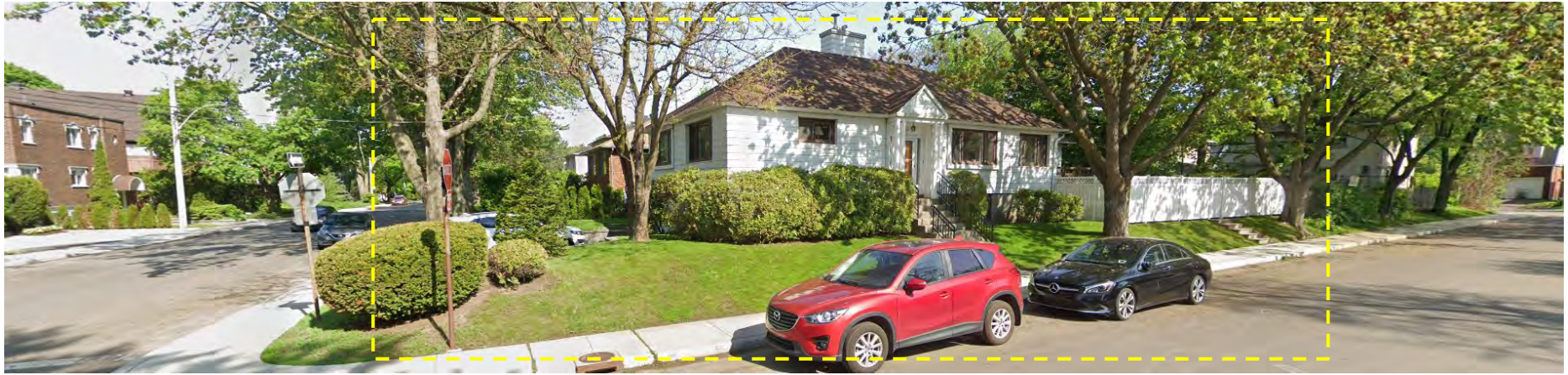
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'F'

- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91, 105, ET 105.1;

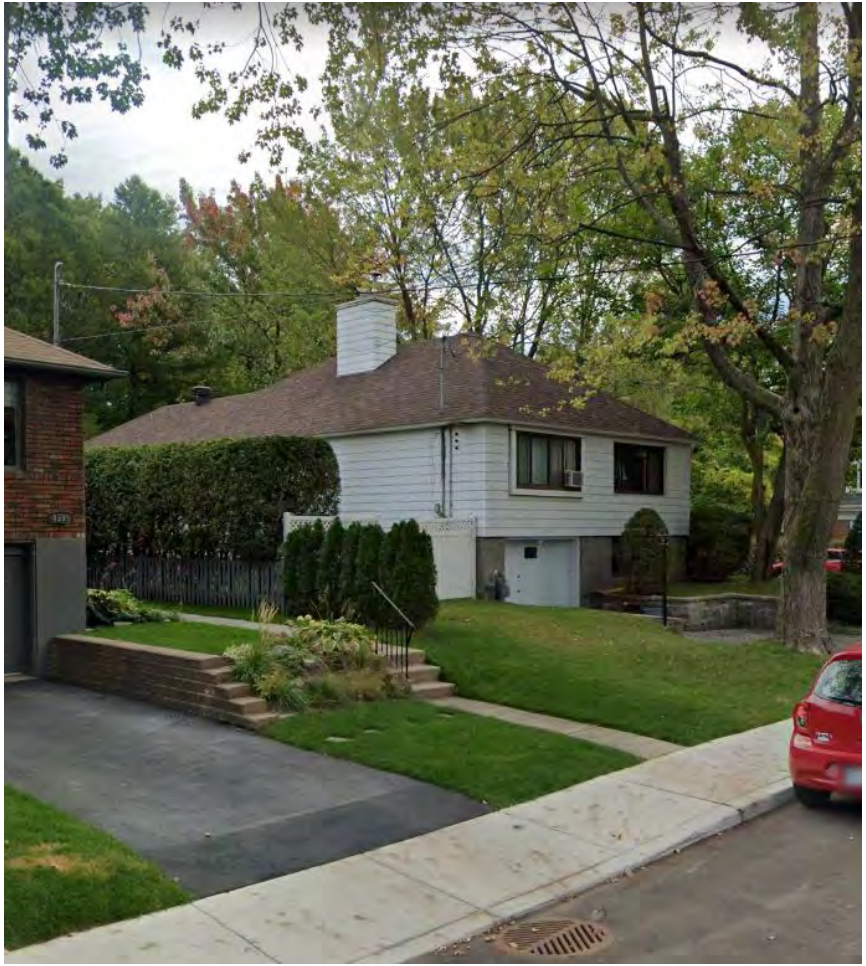
03 RECOMMANDATION

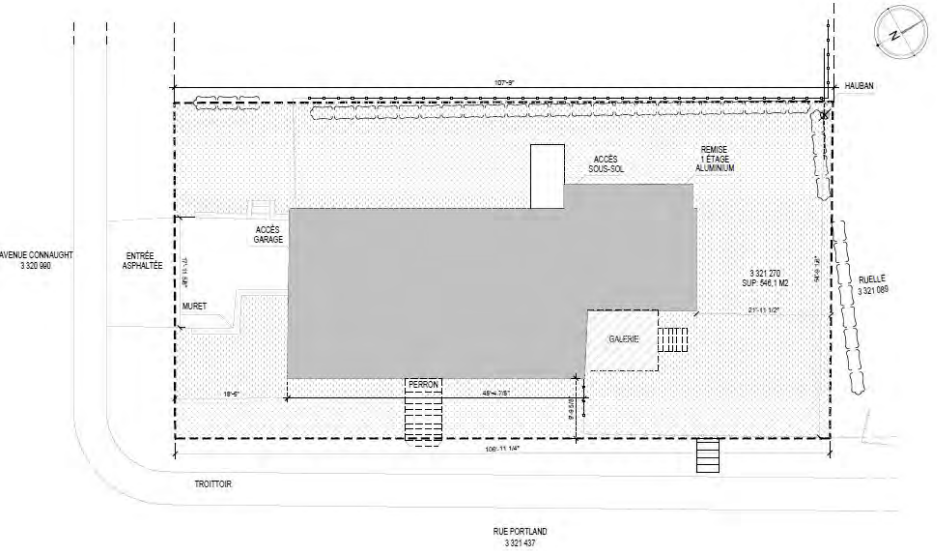
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

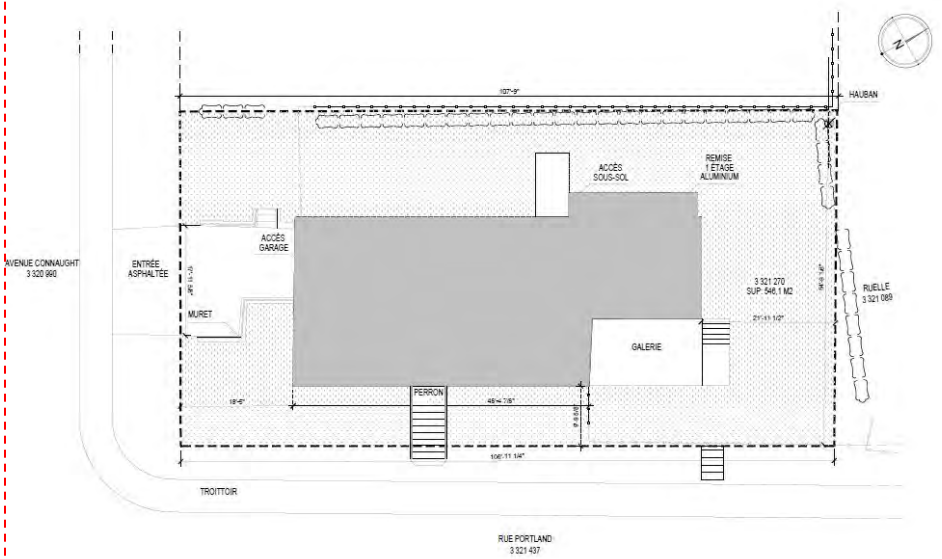

N
Av. Trenholme
Av. Connaught
4575 Av. Connaught,
Montréal, QC H4B 1X5
Rue Portland
Av. Trenholme
Av. Trenholme
Av. Connaught
Av. Connaught



ARRÊT

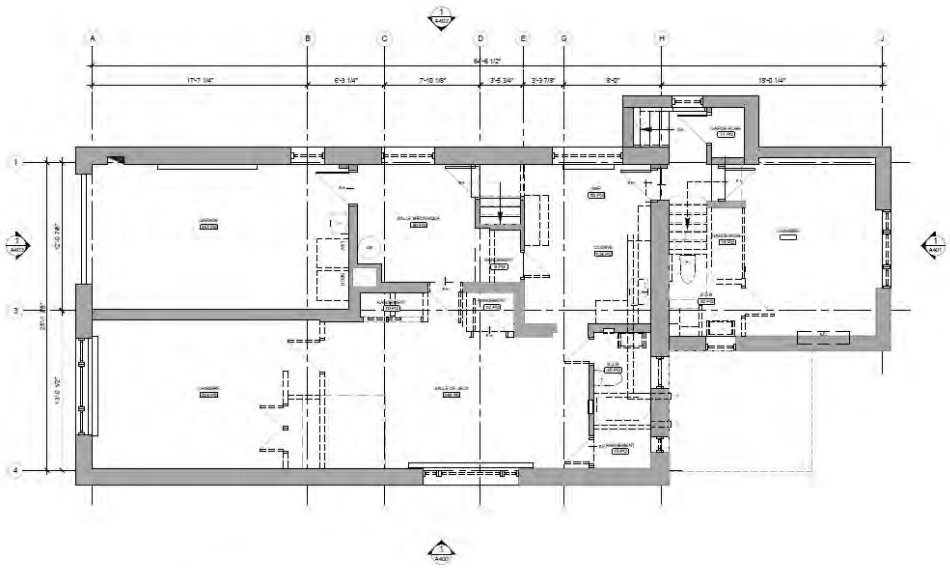



N
107'-9"
HAUBAN
ACCÈS SOUS-SOL
REMISE 1 ÉTAGE ALUMINUM
ACCÈS GARAGE
ENTRÉE ASPHALTÉE
MURET
3 321 270
SUP. 546.1 M2
RUELLE
3 321 089
GALERIE
PERRON
18'-6"
106'-11 1/4"
TROTTOIR
RUE PORTLAND
3 321 437

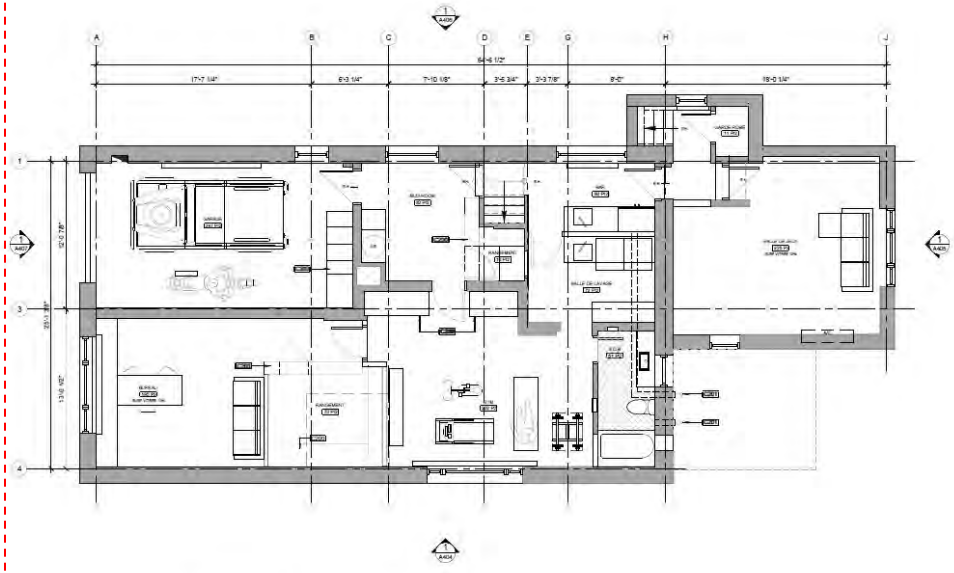

N
107'-9"
HAUBAN
ACCÈS SOUS-SOL
REMISE 1 ÉTAGE ALUMINUM
ACCÈS GARAGE
ENTRÉE ASPHALTÉE
MURET
3 321 270
SUP. 546.1 M2
RUELLE
3 321 089
GALERIE
PERRON
18'-6"
106'-11 1/4"
TROTTOIR
RUE PORTLAND
3 321 437

PLAN DU SOUS-SOL

EXISTANT / PROPOSÉ

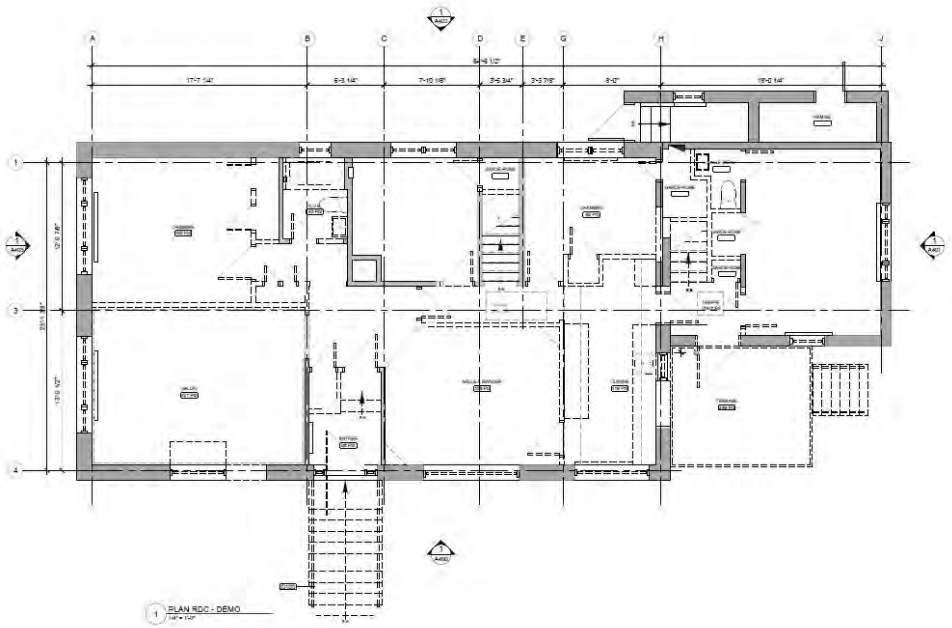


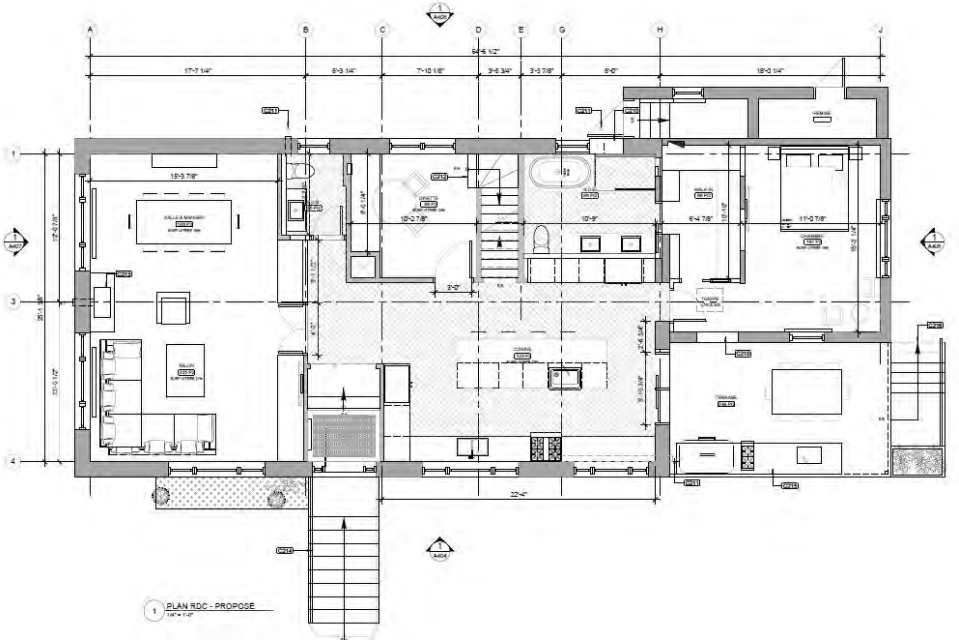
1 PLAN SOUS SOL - DÉMO



1 PLAN SOUS SOL - PROPOSÉ

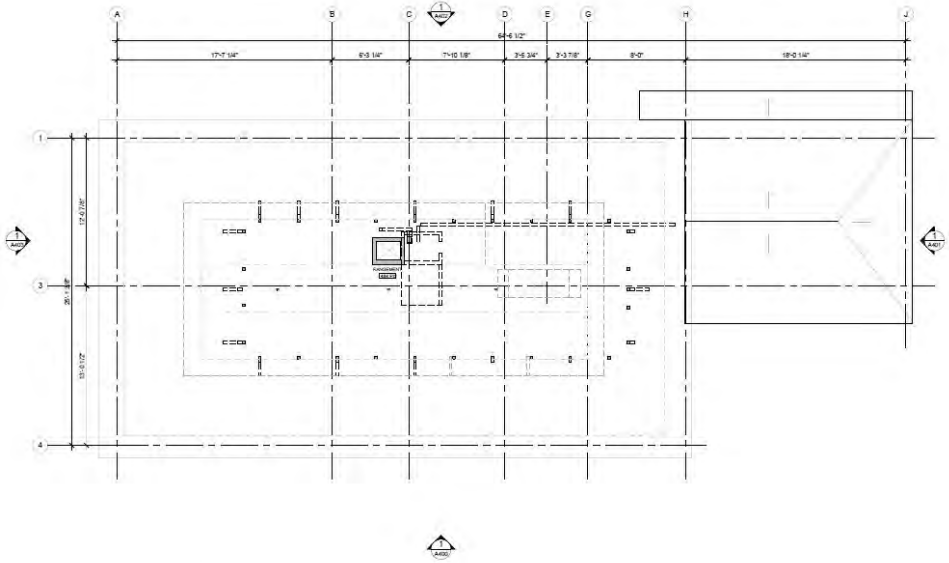
PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT / PROPOSÉ



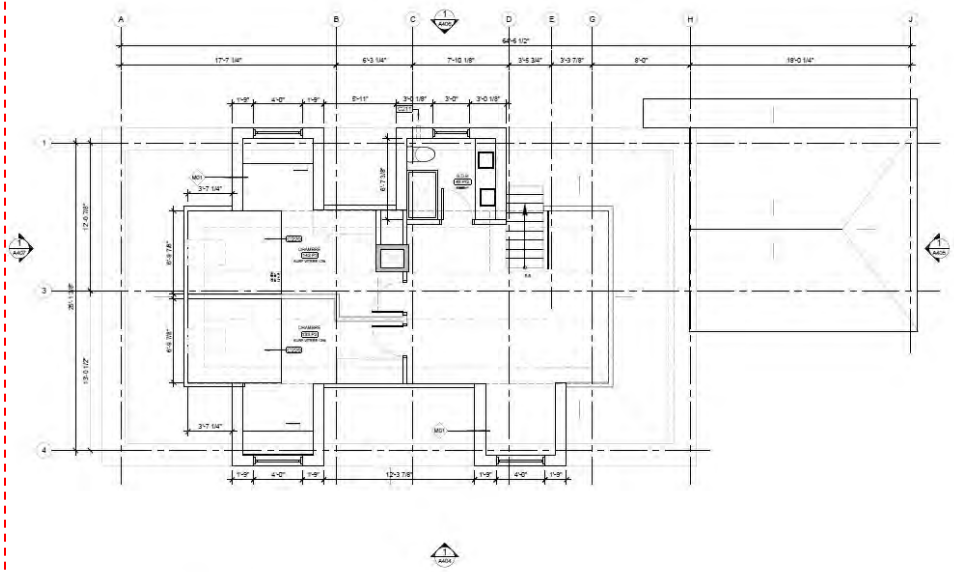


PLAN DE L'ÉTAGE

EXISTANT / PROPOSÉ



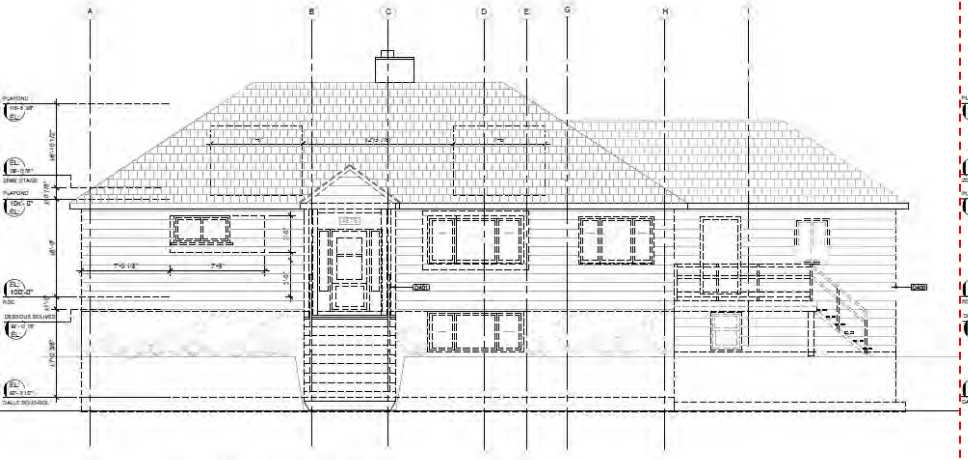
1 PLAN DE MANSARDE - DÉMO



1 PLAN DE MANSARDE - PROPOSÉ

ÉLÉVATION AVANT

EXISTANT / PROPOSÉ



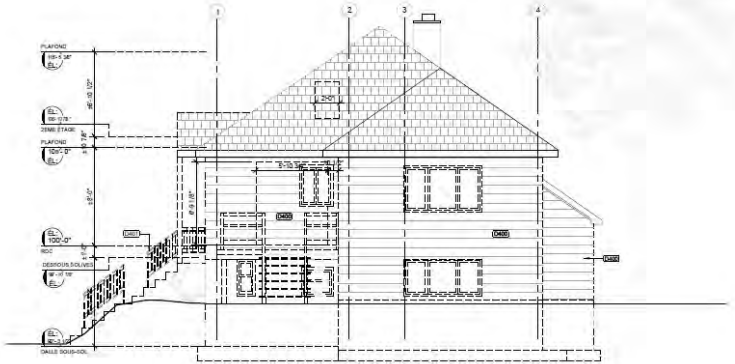
1 ELEVATION AVANT CONNAUGHT - DEMO

SUPERFICIE TOITURE EXISTANTE: 340,55 PI2
SUPERFICIE LUCARNES: 108,78 PI2 (54,39 X 2)
% SUPERFICIE: 31,11%

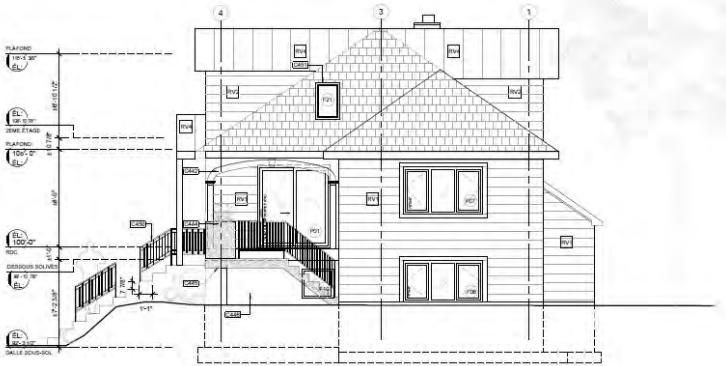
1 ELEVATION AVANT CONNAUGHT - CONSTRUCTION

ÉLÉVATION DROITE

EXISTANT / PROPOSÉ



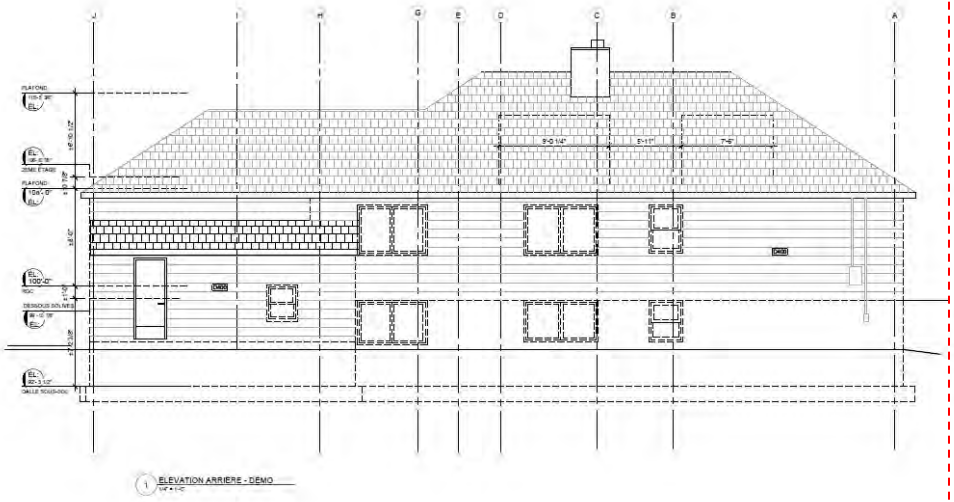
1 ELEVATION LATÉRALE - DEMO



1 ELEVATION LATÉRALE - CONSTRUCTION

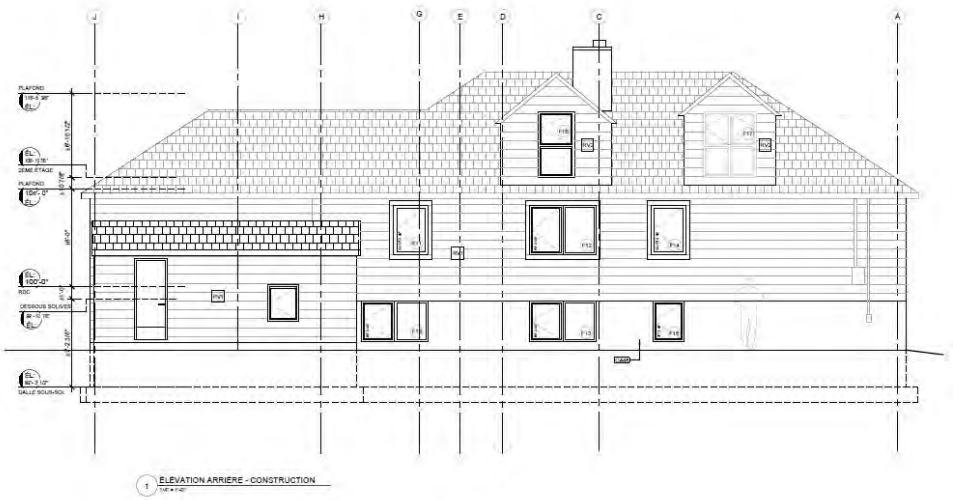
ÉLÉVATION ARRIÈRE

EXISTANT / PROPOSÉ

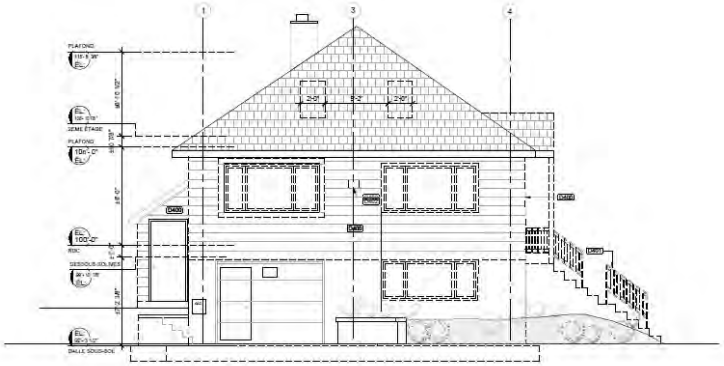


1 ELEVATION ARRIERE - DÉMO

SUPERFICIE TOITURE EXISTANTE : 471,28 PC
SUPERFICIE LUCARNES : 116,93 PC2 (54,36 +62,55)
% SUPERFICIE : 24,86%



1 ELEVATION ARRIERE - CONSTRUCTION



1 ÉLÉVATION AVANT PORTLAND - DÉMO

1 ÉLÉVATION AVANT PORTLAND - CONSTRUCTION

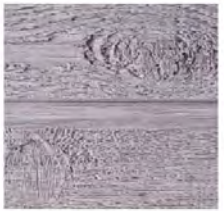
maibec | Revêtement d'ingénierie **Maibec CanExel**

Inspiration | Produits | Couleurs

Acadia

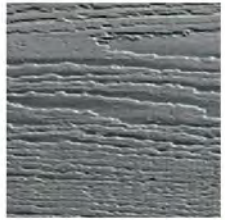
Barista

Blanc


Bois de grange

Bois de santal

Falaise


Granite

Littoral

Loup gris

Noir

Noyer

Renard roux

CRITÈRES DE PIIA

2915474	4575 avenue CONNAUGHT		SS-F	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	L'aménagement d'un plancher sous les combles avec l'ajout de lucarnes représente un choix conceptuel efficace afin de maximiser la superficie habitable, et ce, sans augmenter la superficie d'implantation du bâtiment, et avec un moindre impact sur la volumétrie et sur le caractère modeste du bâtiment; Par le remplacement des fenêtres et des revêtements, et les légères modifications proposées aux ouvertures, au portique, au toit, et à la galerie dans la cour, les travaux contribuent à affirmer davantage l'expression du bâtiment;
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	☑	Le composition du portique est revue afin d'offrir un image d'ensemble cohérente avec les interventions ponctuelles; L'agrandissement projeté de la galerie consolide sa présence dans la cour et renforce la perméabilité entre les pièces intérieures et les aménagements extérieurs;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'ensemble des interventions ponctuelles proposées se greffent harmonieusement sur le volume d'origine et renforcent discrètement sa présence, et ce, sans écraser le caractère modeste d'origine;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent à mettre en valeur le patrimoine architectural, et à l'évolution du cadre bâti;
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.				
			☑ ☑ ☒ 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** pour les raison suivantes:

- Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'aménagement d'un plancher sous les combles avec l'ajout de lucarnes représente un choix conceptuel efficace afin de maximiser la superficie habitable, et ce, sans augmenter la superficie d'implantation du bâtiment;
- L'ensemble des interventions ponctuelles proposées se greffent harmonieusement sur le volume d'origine et renforcent discrètement sa présence;
- Les travaux contribuent à mettre en valeur le patrimoine architectural, et à l'évolution du cadre bâti;

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 5483-85, avenue TRANS ISLAND
 # 3002970814

15 septembre 2021

01 CONTEXTE

5483-85, avenue TRANS ISLAND

PROJET VISANT LE REMPLACEMENT DES BALCONS ET DES GARDE-CORPS COMPOSANT LA SAILLIE EN FAÇADE:

- TRAVAUX DÉBUTÉS SANS PERMIS;

02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91, 105, ET 105.1;

03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

N
Centre Segal des arts de la scène
Gateaux Creatif Par Ilana / Creative Cakes By Ilana
Vente à emporter
Beauty & Ibrows
Placements Logobee
Sylvan Adams YM-YWHA
Harry Bronfman Y Country Camp
Herzliah High School Snowdon
5100 Édouard-Montpetit, Montreal
Russinform Russian Books
Librairie
Bar vodka
Bd Décarie
Av. Trans-Island
Av. Dupuis
Bd Édouard-Montpetit
Av. Lacombe
Ave Mountain Sights
A 15
Ultramar
Tim Hortons
Vente à emporter
Livraison
Millenium 1 Solutions
Esso
Tim Hortons
Vente à emporter
DoughNats
Vente à emporter

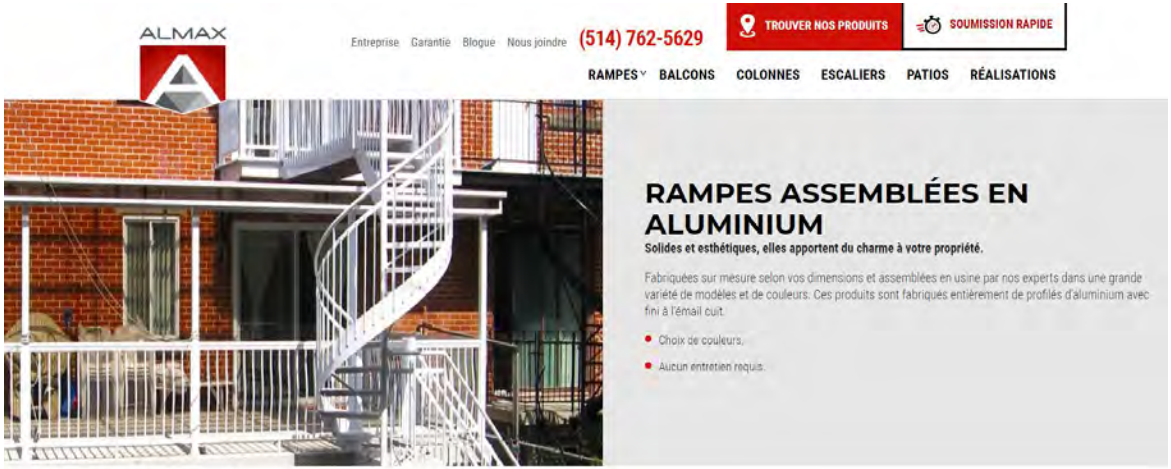
TRAVAUX EN ARRÊT

5483 avenue trans island

Quote for redoing the same as befor

- Top floor balcony 9.5 by 7.5
- Wood framing
- Fiber glass top
- Aluminum all around on face
- Vinel surface under
- Aluminum railing fence
- Gutter
-
- First floor balcony 9 by 7.5
- 1Wood framing
- Fiber glass top
- Aluminum all around on face (cover on both sides till the ground vinel fence board)
- Stairs, metal frame
- Fiber glass top
- Aluminum fence
- Total =$ 9000

de bout
White | Blanc
Poteau central
White | Blanc
Mid
White


ALMAX
Entreprise Garantie Blogue Nous joindre (514) 762-5629
TROUVER NOS PRODUITS
SOUMISSION RAPIDE
RAMPES BALCONS COLONNES ESCALIERS PATIOS RÉALISATIONS
RAMPES ASSEMBLÉES EN ALUMINIUM
Solides et esthétiques, elles apportent du charme à votre propriété.
Fabriquées sur mesure selon vos dimensions et assemblées en usine par nos experts dans une grande variété de modèles et de couleurs. Ces produits sont fabriqués entièrement de profilés d'aluminium avec fini à l'émail cuit.
Choix de couleurs.
Aucun entretien requis.

2970814	5483	avenue TRANS ISLAND	SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Le portique et ses composantes seront restaurés de manière à préserver la configuration d'origine, à l'exception des garde-corps de fer forgé qui seront remplacés par de nouveaux en aluminium, mais conformes au CNB;
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.	☑	L'expression d'ensemble du portique est préservée malgré le remplacement des garde-corps;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☒	Les travaux ont débutés sans permis et ont été interrompus suivant l'intervention d'un inspecteur;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les garde-coprs sont proposés en aluminium fixé mécaniquement au lieu de soudé; Le modèle proposé présente cependant une composition simple et une exécution de qualité qui ne dévalorise pas le bâtiment; Les colonnes en brique qui encadrent la saillie sont par ailleurs préservées et les balcons du jumelé voisin sont également composé de garde-corps en aluminium soudé;
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;	☑	Considérant la variété des garde-corps qui ornementent les bâtiments sur ce tronçon de la rue, les travaux contribuent au maintien du cadre bâti existant;
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.				
			☑ ☑ ☒ 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** pour les raisons suivantes:

- La demande permet de régulariser des travaux débutés sans permis;
- Le portique et ses composantes seront restaurés de manière à préserver la configuration d'origine;
- Les colonnes en brique qui encadrent la saillie sont préservées;
- Le modèle de garde-corps proposé présente une composition simple et une exécution de qualité qui ne dévalorise pas le bâtiment;
- Considérant la variété des garde-corps qui ornementent les bâtiments sur ce tronçon de rue, les travaux contribuent au maintien du cadre bâti;

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA – 2187, avenue Harvard
Demande de permis #3003047026

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection de la structure et des surfaces du balcon (installation d'un plancher en fibre de verre et d'un soffite en bois);
- L'installation de nouvelles colonnes et pilastres en bois;
- La restauration et la réinstallation des rampes et balustrades existantes en fer forgé.

02 ANALYSE

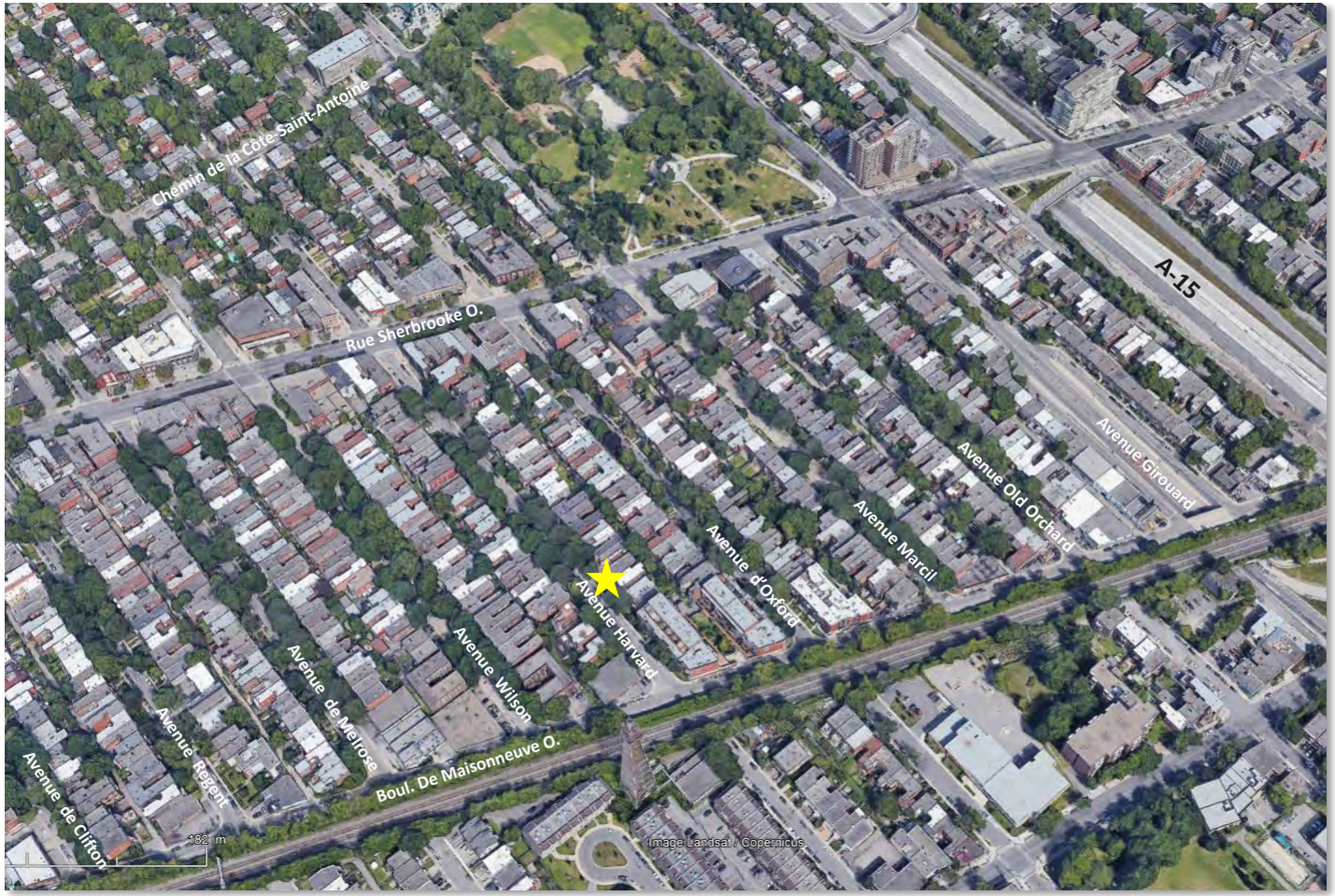
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106:

(*) Le projet soumis déroge aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276); le projet modifie l'apparence actuelle des composantes des saillies.

03 RECOMMANDATION

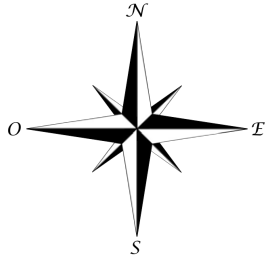
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



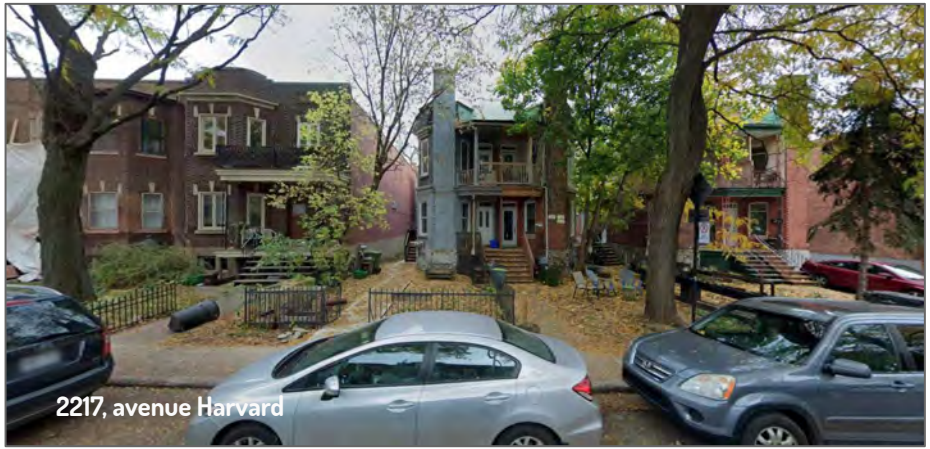
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de densité moyenne;
- Relative unité des types et des styles;
- Proximité des commerces et services;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures;

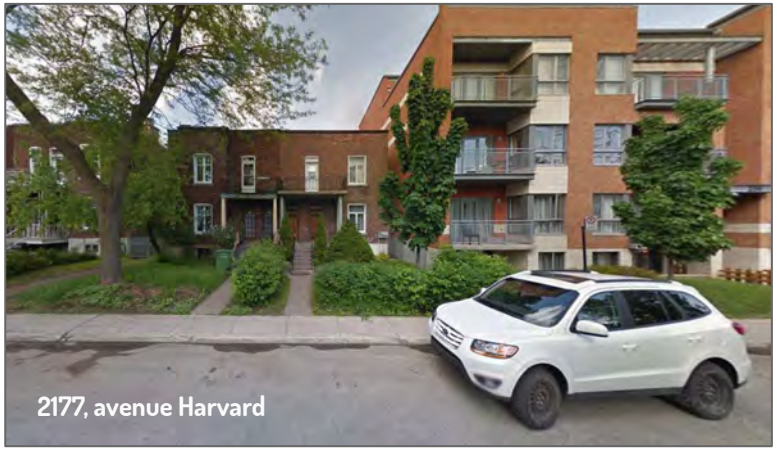
- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1922**

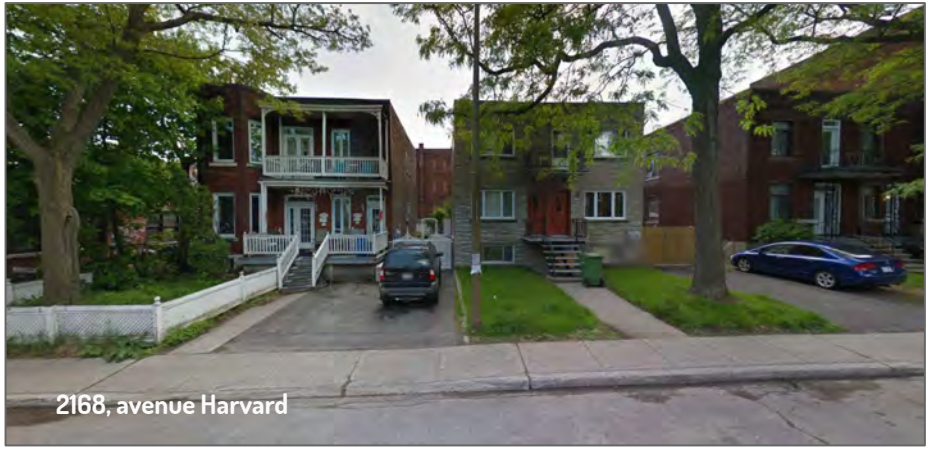


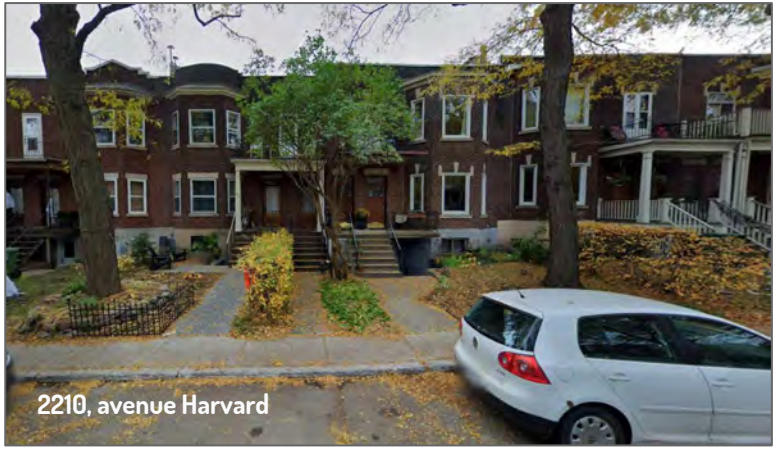
APERÇU GÉNÉRAL

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

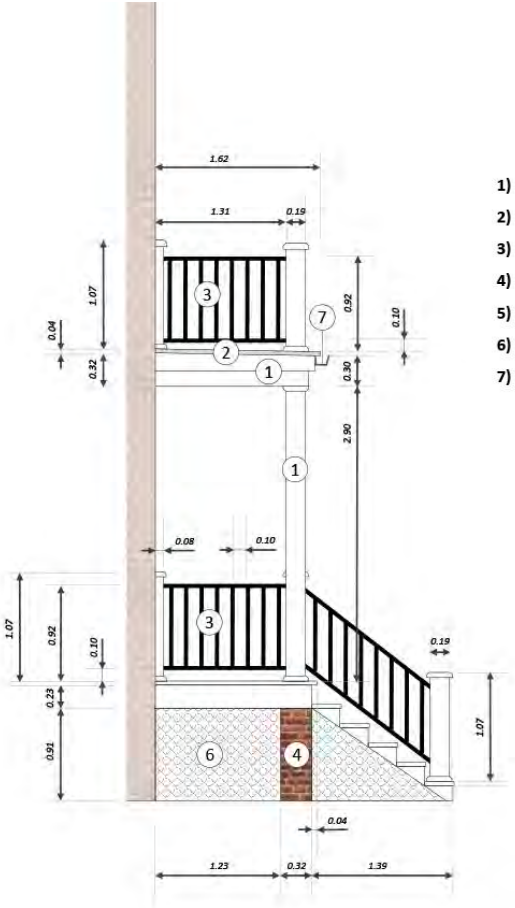

2217, avenue Harvard


2177, avenue Harvard


2168, avenue Harvard


2210, avenue Harvard

Élévation principale



Élévation latérale

1) **Wood:** New columns, second-floor framing, fascia, soffit, decorative trim
2) **Fiberglass**: Second-floor deck
3) **Wrought iron (reusing original)**: Railings on the first and second floor
4) **Brick**: Base columns under first-floor deck (currently unsupported)
5) **Wood, existing:** First floor frame, deck and stairs will be kept as is, no replacement
6) **Wood trellis:** First-floor balcony skirting
7) **Aluminium:** Open-end gutter

3047026	2167-2169, avenue Hayward	SS-1	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 91 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	# Critère	Évaluation	Remarques
			Duplex jumelé - année de construction: circa 1922
113	1° La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'intervention conserve les dimensions générales des saillies et prévoit la réutilisation des garde-corps existants en fer forgé. La structure en bois peint proposée pour supporter le balcon et ancrer les balustrades est jugée compatible avec l'expression du bâtiment.
668	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	Le projet est conçu avec un certain souci du développement durable et de la protection du patrimoine architectural du secteur.
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La composition résultant de l'alliance entre les nouvelles composantes en bois peint et les rampes et garde-corps métalliques restaurés s'intègre adéquatement au cadre bâti environnant.
668	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet contribue au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine architectural.
668, par. 7°	a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du milieu dans lequel il s'inscrit.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.			
		☑	

- Considérant que l'intervention conserve les dimensions générales des saillies et prévoit la réutilisation des garde-corps existants en fer forgé;
- Considérant que la structure en bois peint proposée pour supporter le balcon et ancrer les balustrades est compatible avec l'expression du bâtiment;
- Considérant que le projet est conçu avec un certain souci à l'égard du développement durable et du patrimoine architectural du secteur;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du milieu dans lequel il s'inscrit;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA – 4154, avenue de Marlowe
Demande de permis #3003038754

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection des fondations, l'excavation et le réaménagement du sous-sol;
- La réfection complète des saillies en façade (les dimensions générales du balcon, du perron et de l'escalier sont modifiées);
- Le remplacement des rampes et garde-corps existants;
- L'ajout / modification de deux (2) ouvertures sur le mur latéral, sous le niveau du rez-de-chaussée.

02 ANALYSE

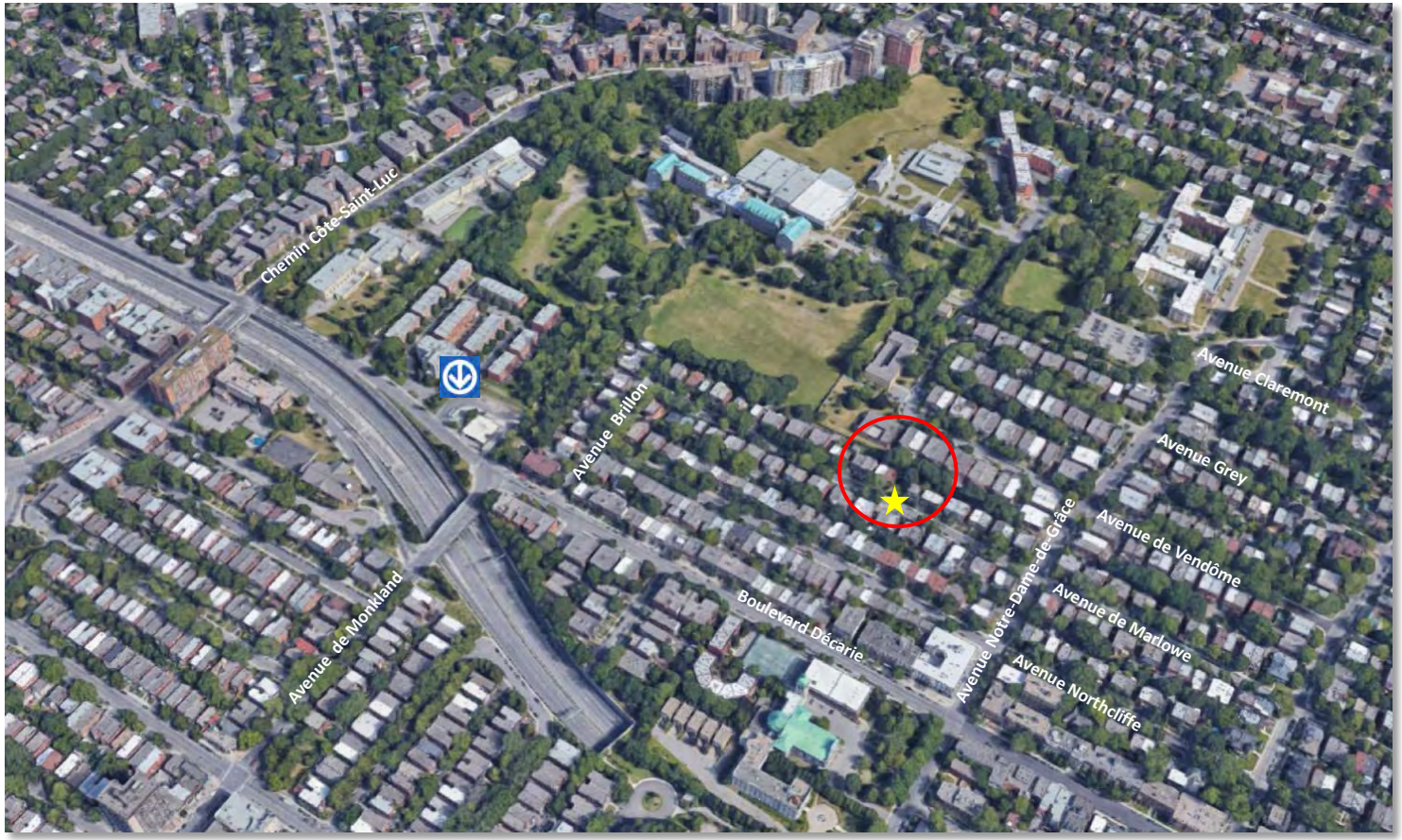
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106 puisque le projet déroge aux articles 91, 105 et 105.1 du règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

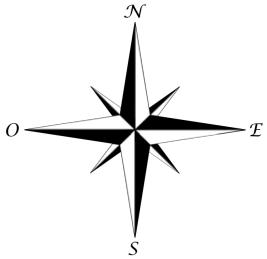
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

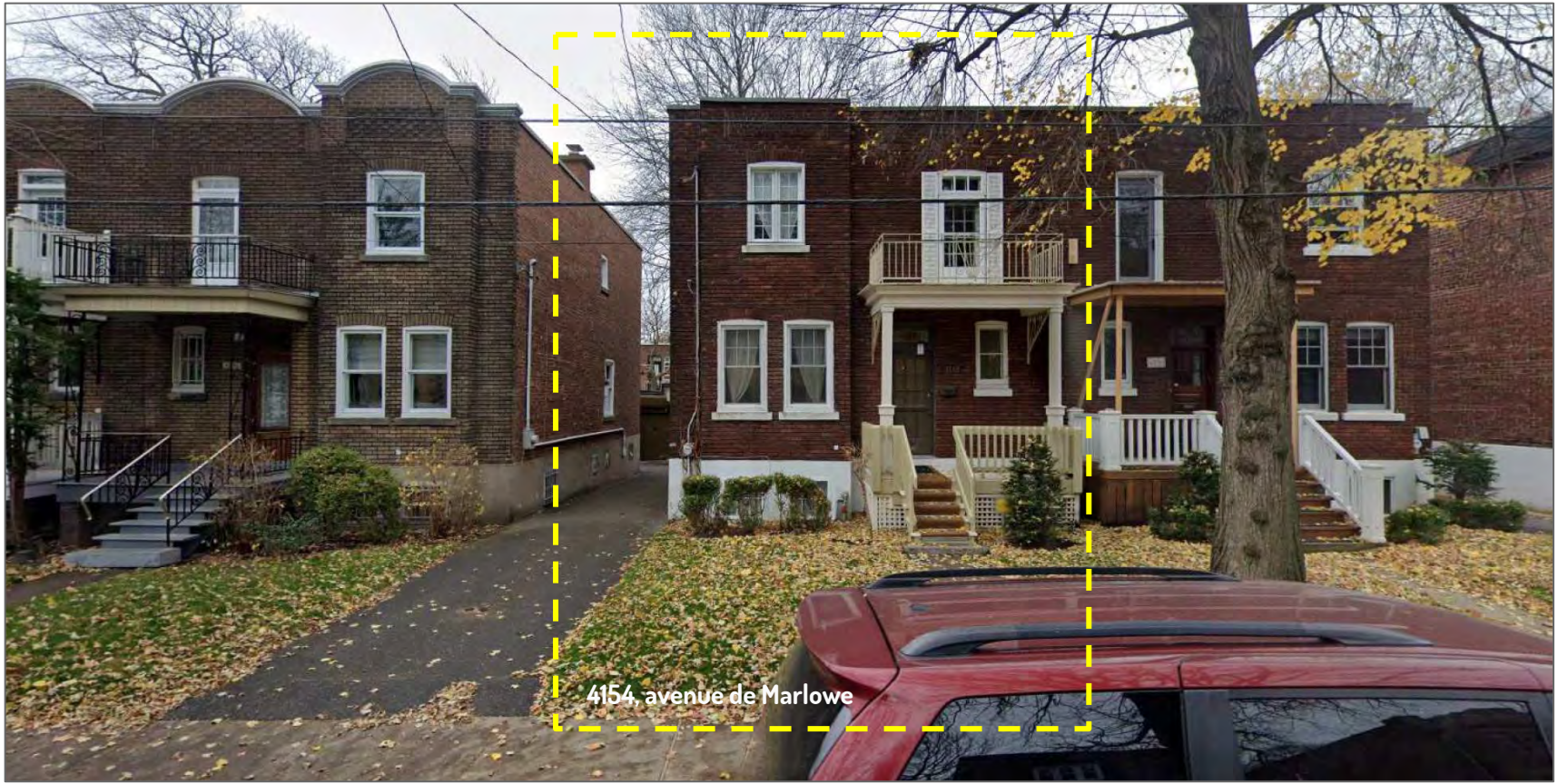


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur de faible densité;
- Diversité des types et des styles;
- Voie à sens unique (vers le nord);
- Présence institutionnelle;
- Proximité du métro;
- Arbres matures;

- Cottage jumelé
- Année de construction: **1924**



APERÇU GÉNÉRAL



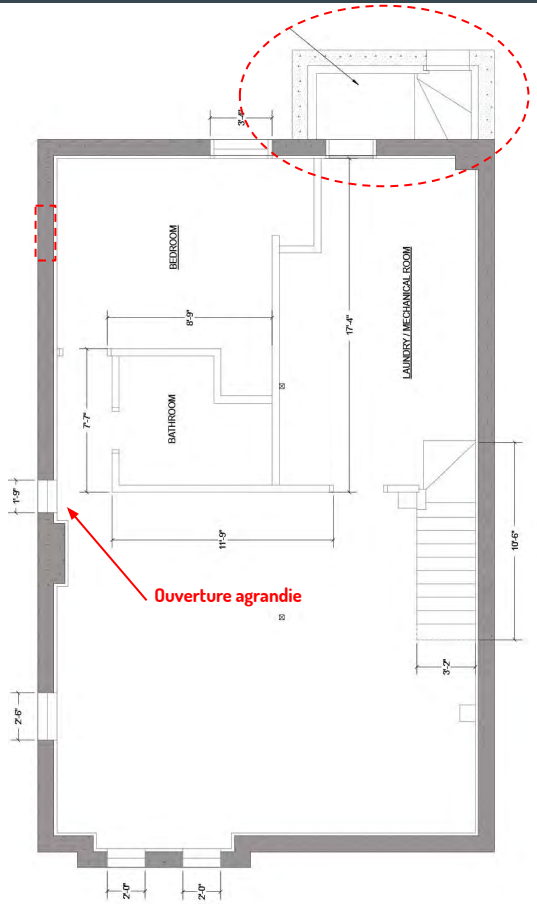
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT / CONDITION EXISTANTE

4153, avenue de Marlowe

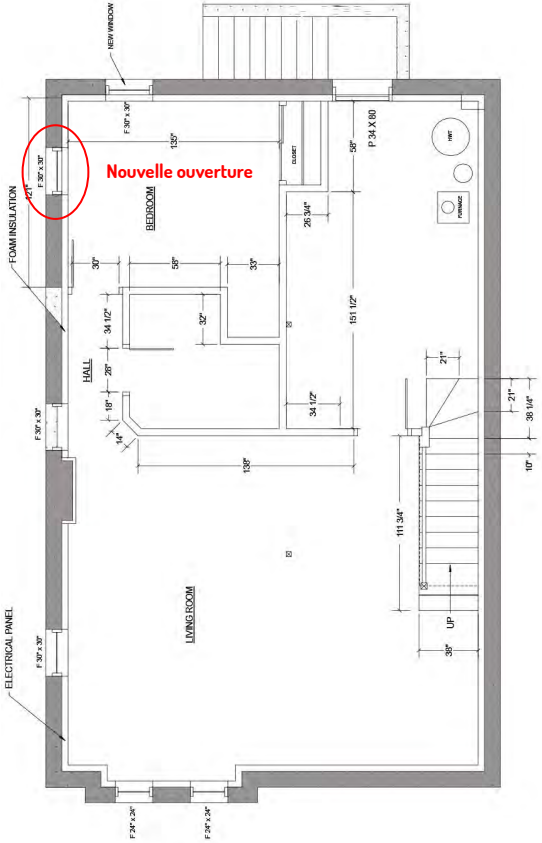
Façade

Vue vers le nord

Mur latéral



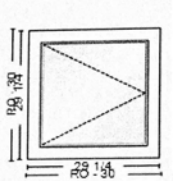
Sous-sol
Existant/ démolition

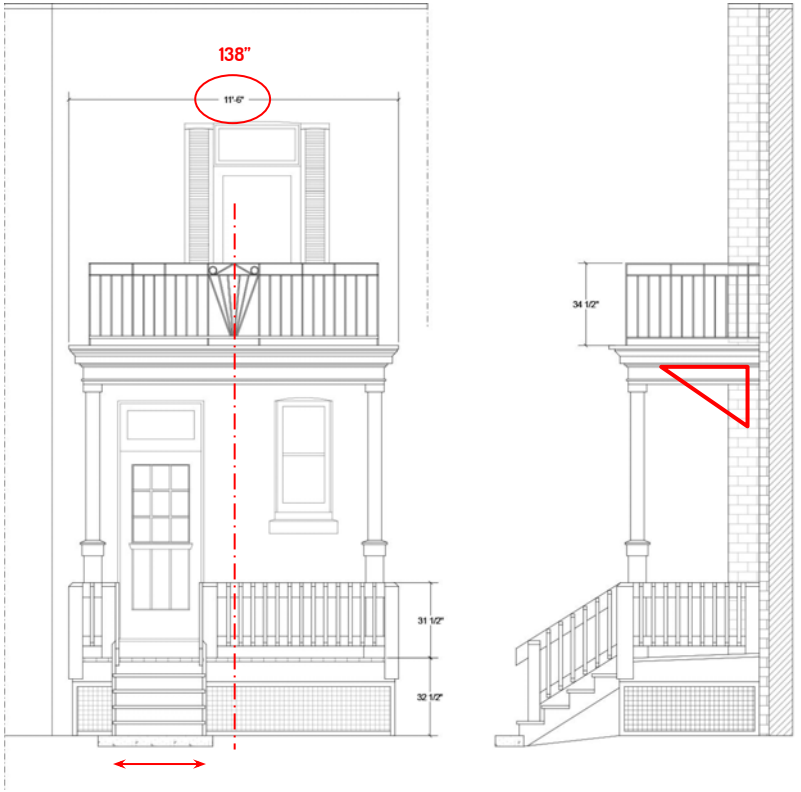


Sous-sol
Réaménagement

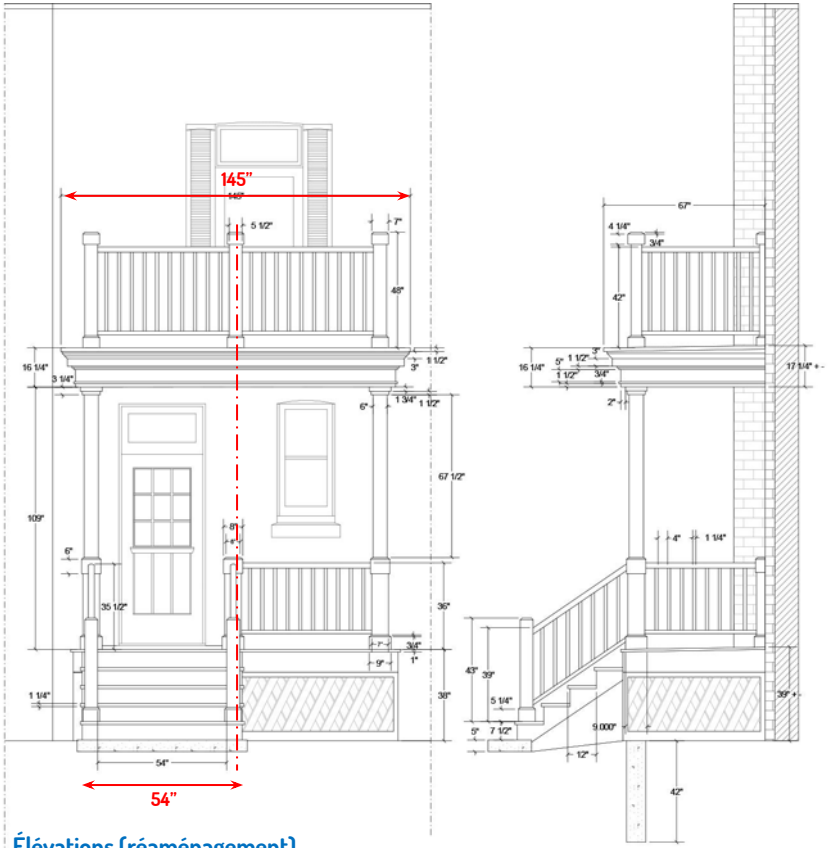
Spécifications fenêtres en PVC

5000 Series Farley Casement L'unité complète Droite 29,25 x 29,25
Largeur du cadre = 29,25, Hauteur du cadre = 29,25
Type d'unité = L'unité complète, Opération/penture = Droite, Modèle = 5100, Nombre d'Unités = Client achetant moins de 10 unités
Couleur extérieure = Blanc, Couleur intérieure = Blanc
Couleur de la quincaillerie = Blanc, Quincaillerie EGRESS = Non, Limitateur d'ouverture = Non
Options de moustiquaire = Moustiquaire pleine grandeur
Facteur U = 1,36, SHGC = 0,42, VT = 0,5, Class = CW-PG65-C, Size Tested 32" x 63", Positive and Negative Pressure = +3120/-3120 Pa, Water = 730 Pa, Air Infiltration and Exfiltration = A3, Energy Star Canada Qualified = Yes, CPD = FAR-M-23-00079-00001, ER = 34, ES Air Leakage - Metric = 1,5
Article = 1000139527, Numéro du Fournisseur = 70001730, Service à la clientèle = 800-267-6498, Date de la Version du Catalogue = 19/09/2018
Meets Canadian Egress Requirements = No, Meets US Egress Requirements = No
None
Stepped Configuration = False
Type de vitrage = Verre double, Options de vitrage = Evolv, Résistance du verre = Régulier
Options de finition extérieure = Aucun
Type de matériau pour l'ajout intérieur = Ajout intérieur en PVC, Profondeur du cadre totale = 8", Positionement de l'ajout intérieur = Tous les côtés
Largeur hors tout du cadre = 29,25, Hauteur hors tout du cadre = 29,25, Largeur hors tout de l'ouverture brute = 30, Hauteur hors tout de l'ouverture brute = 30

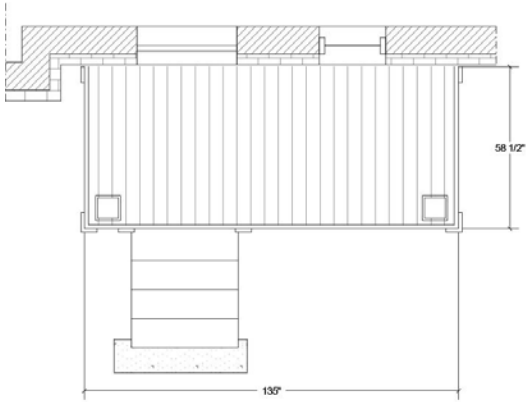




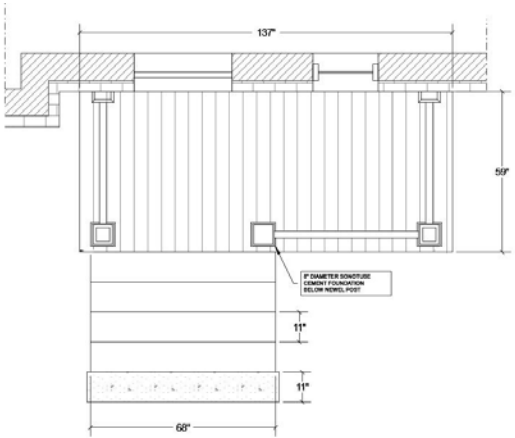
Élévations (existant)



Élévations (réaménagement)



Perron (existant)



Perron (réaménagement)

NOTES:

BOTH BALCONIES TO BE CONSTRUCTED WITH CEDAR TO BE STAINED

TOP BALCONY DECK ONLY TO BE A SINGLE SHEET OF FIBREGLAS

RE-USE EXISTING JOISTS AND STRENGTHEN IF REQUIRED

3038745	4154, avenue de Marlowe	SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues aux articles 81 et 145.1 du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 146.
référence critères	# Critère	Évaluation	Remarques
			Cottage jumelé - année de construction: 1924
113	1° La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'intervention prévoit la réfection complète des saillies incluant la modification des dimensions du perron et de l'escalier existant. Le projet reprend le traitement caractéristique des galeries en bois des immeubles de NDG.
668	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	Le projet est conçu avec un certain souci de pérennité, d'intégration et de mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les formes ainsi que la qualité des matériaux (cèdre) proposées pour la rénovation des saillies en façade contribuent à l'intégration du projet à son contexte; les nouvelles ouvertures pratiquées sur le mur latéral n'ont pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion.
668	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet permet de renforcer l'unité de l'ensemble constitué avec l'immeuble jumelé (4156, avenue de Marlowe).
668, par. 7°	a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.			
		☑	

- Considérant que le projet reprend le traitement caractéristique des galeries en bois des immeubles de NDG;
- Considérant que le projet est conçu avec un souci du patrimoine architectural et participe à renforcer l'unité de l'ensemble constitué avec l'immeuble jumelé (4156, avenue de Marlowe);
- Considérant que les formes traditionnelles ainsi que la qualité des matériaux (cèdre) proposés pour la rénovation des saillies en façade contribuent à l'intégration du projet à son contexte;
- Considérant que les ouvertures pratiquées sur le mur latéral n'ont pas d'impact significatif sur le milieu d'insertion;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA - Agrandissement
5165, avenue de Kensington
Demande de permis #3002902394

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- L'ajout d'un volume de deux étages* représentant plus du tiers du taux d'implantation actuel (environ 30%);
- Le maintien des principales caractéristiques architecturales d'origine de l'immeuble.

(*) voir note relative à la hauteur du bâtiment à la page 6

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (F);
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2** du règlement d'urbanisme (01-276).

(**) Le projet déroge à l'article 45.1 du règlement d'urbanisme - voir critères applicables à la page 12.

03 RECOMMANDATION

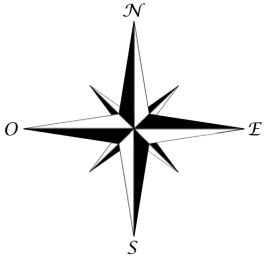
La DAUSE est favorable à certaines conditions..

APERÇU GÉNÉRAL (2016)

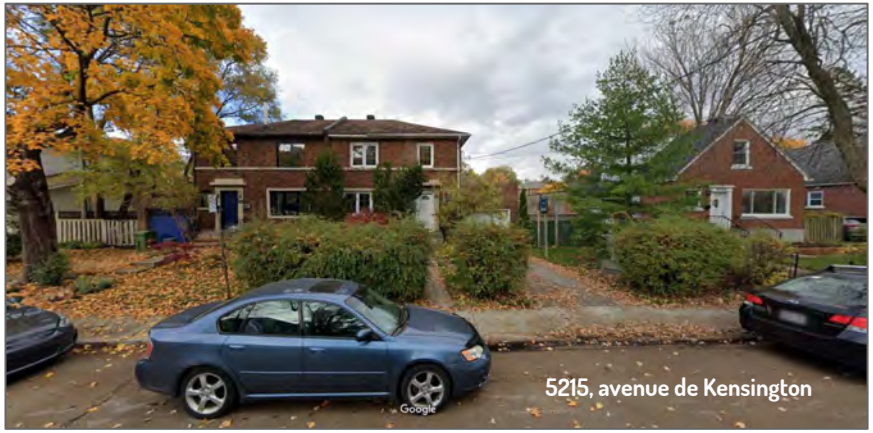
LOCALISATION

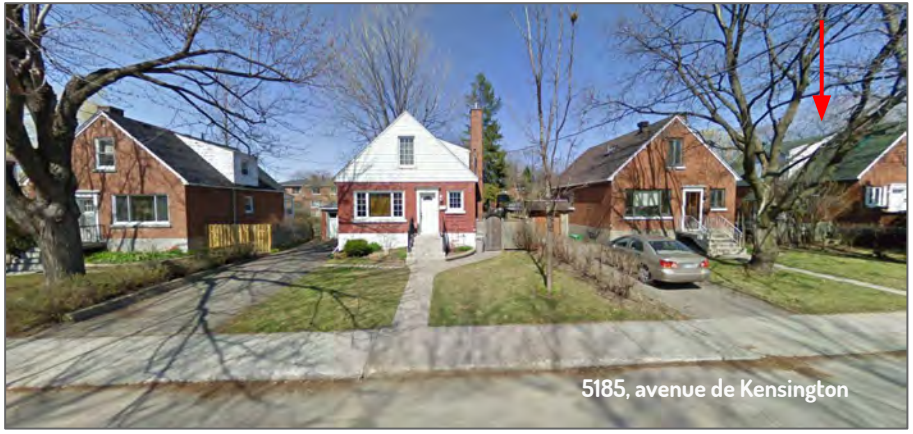
- District de Loyola (limite d'arrondissement);
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Caractère suburbain;
- Forte unité des typologique;
- Proximité du pôle communautaire Benny;
- Implantation face au parc de la Confédération;
- Arbres matures.

- Cottage isolé;
- Année de construction: **1950**
- Agrandissement (garage): 1952



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

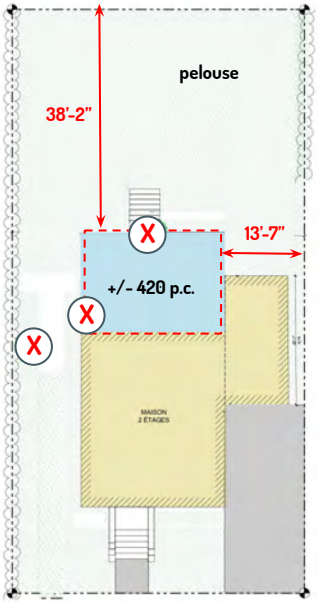




IMPLANTATION

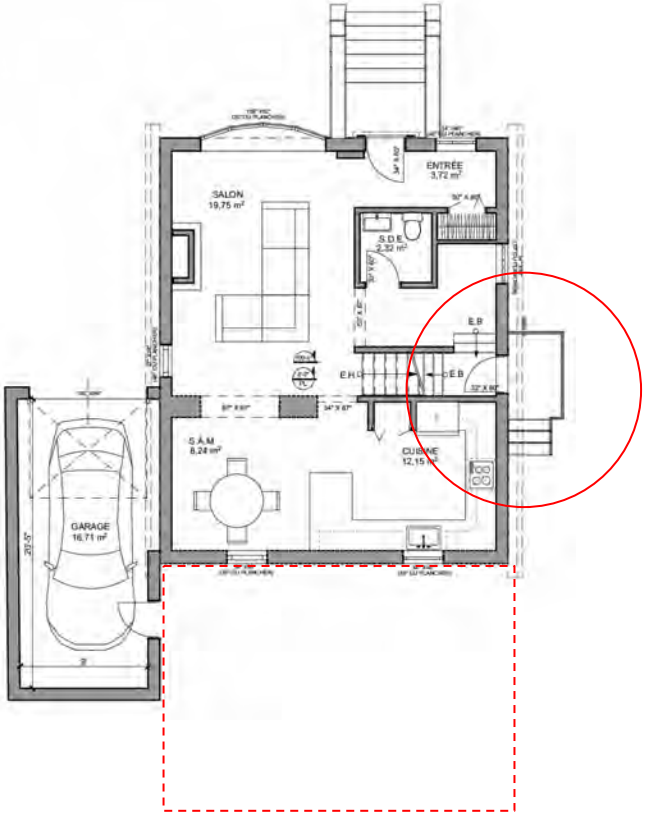
Implantation existante
C.O.S. actuel = +/- 28,0%

X 3 arbres à abattre
(À REMPLACER)

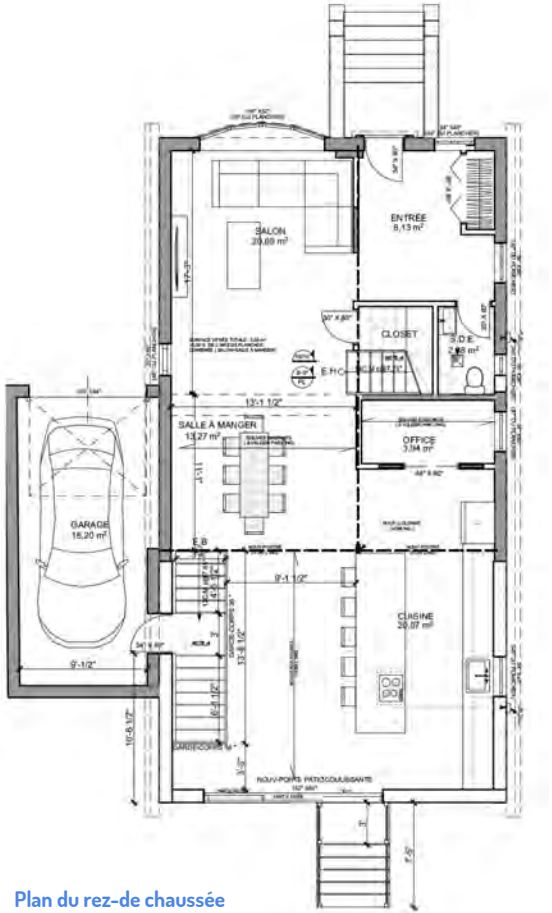


Implantation proposée
C.O.S. = +/- 36,3%

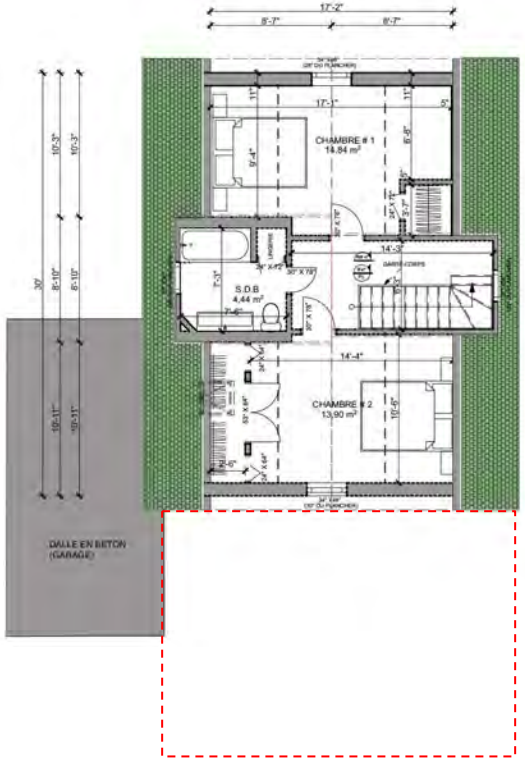
N.B. La hauteur autorisée par le règlement d'urbanisme (01-276) dans la zone est d'un étage + 1 étage sous les combles.



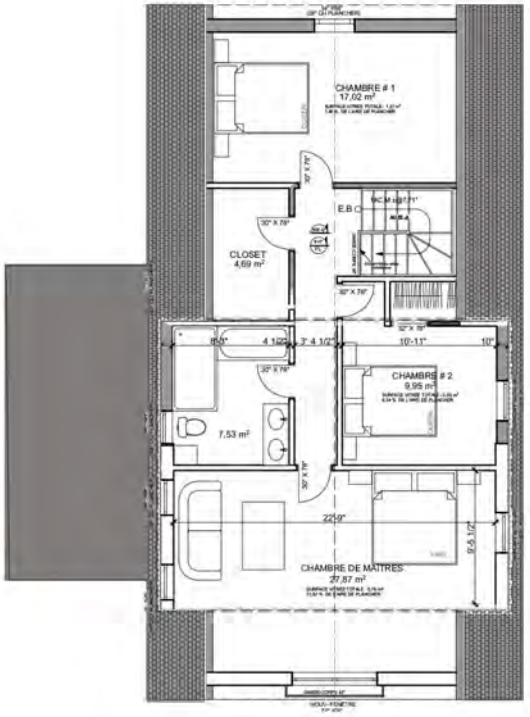
Plan du rez-de chaussée
(existant/ démolition)



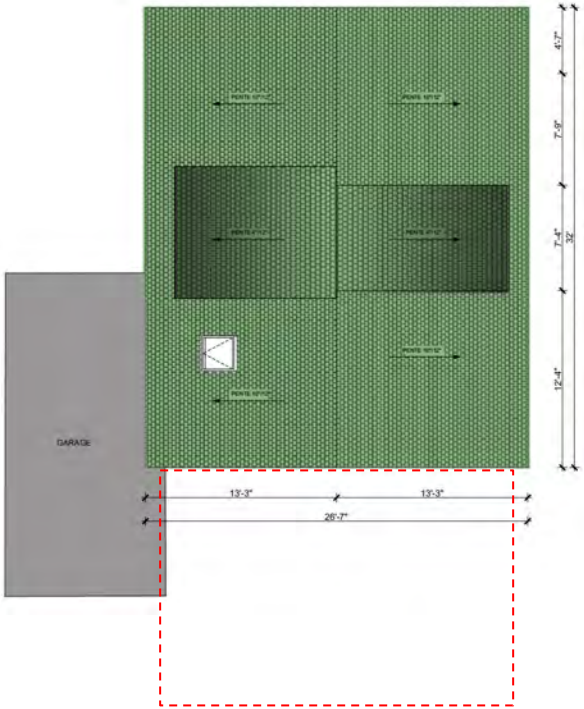
Plan du rez-de chaussée
(réaménagement proposé)



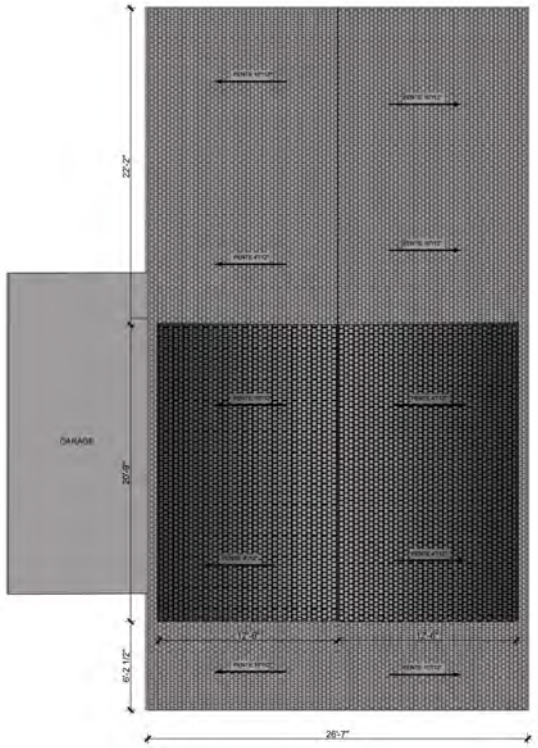
Plan de l'étage (combles)
(existant/ démolition)



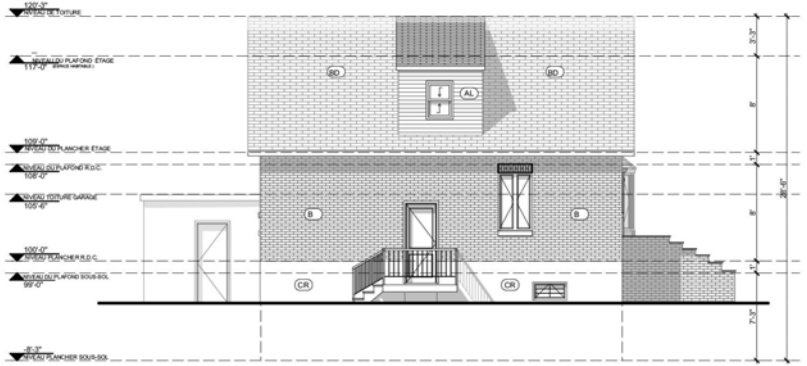
Plan de l'étage (combles
(réaménagement proposé)



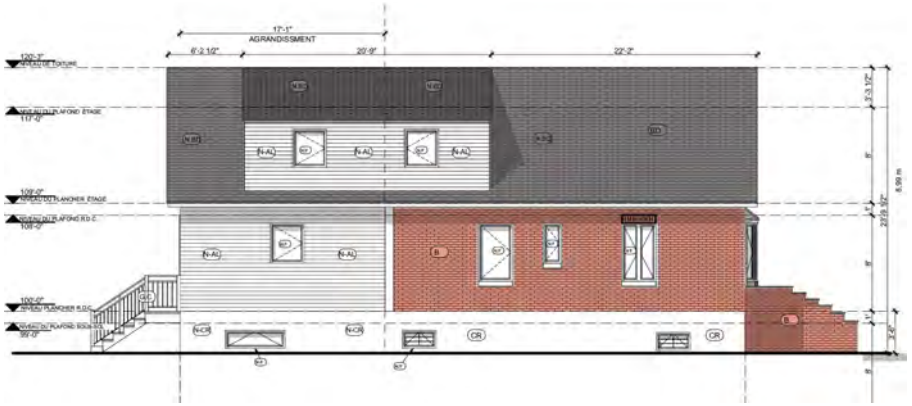
Plan de la toiture
(existant/ démolition)



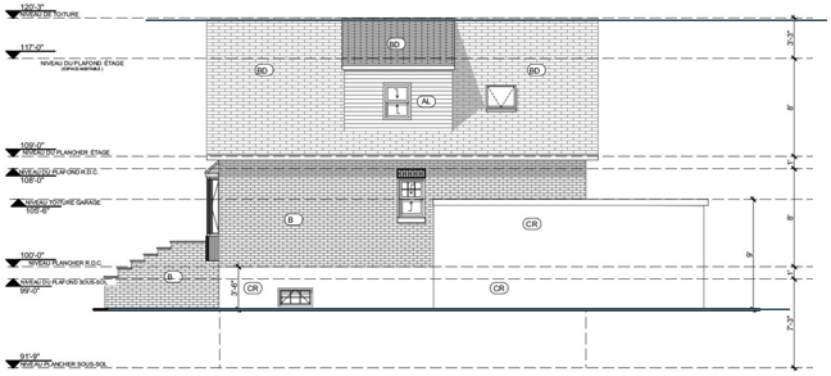
Plan de la toiture
(réaménagement proposé)



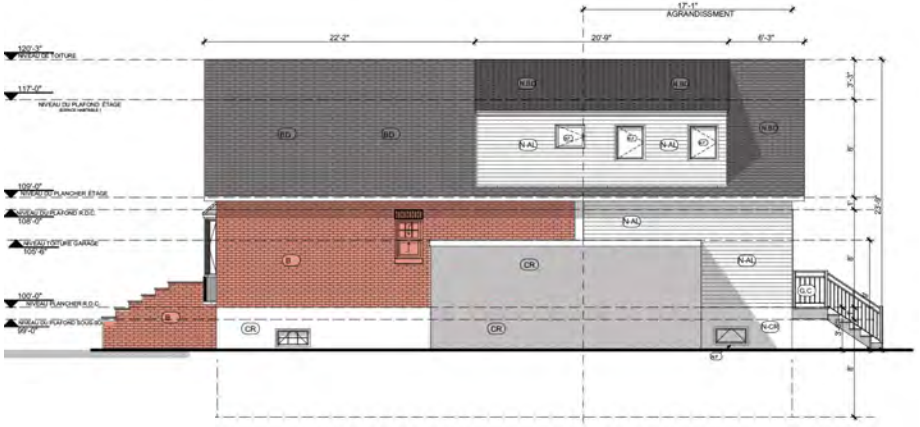
Élévation latérale - gauche
(existant/ démolition)



Élévation latérale - gauche
(réaménagement proposé)



Élévation latérale - droite
(existant/ démolition)



Élévation latérale - droite
(réaménagement proposé)

Façade principale
(situation projetée

Élévation arrière
(situation projetée)

2902394		5165, avenue de Kensington	Ss. 1	Agrandissement de plus du tiers: travaux assujettis au titre VII en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme (01-278)
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Cottage isolé - année de construction : 1950
45.2	1°	Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	✓	L'agrandissement se développe dans la continuité des murs existants.
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;	✓	Le volume de l'agrandissement reprend la forme traditionnelle caractéristique à ce type de résidence d'après-guerre. Le projet est faiblement articulé et modifie sensiblement la lecture du gabarit de référence. La modification des lucarnes existantes ainsi que le choix du parement (clin d'aluminium) contribuent cependant à restaurer l'équilibre des proportions du bâtiment.
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;	✓	Le projet propose une augmentation de près de 30% du taux d'implantation actuel (27,9% vs 36,3% après intervention); les dimensions du lot permettent de supporter aisément l'agrandissement proposé.
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;	✓	L'agrandissement projeté conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière. Le projet implique cependant l'abattage de trois (3) arbres existants sur le site.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	✓	Le projet favorise la relation entre l'extérieur et les espaces de vie du rez-de-chaussée; l'agrandissement n'affecte pas la perception de dégagement caractéristique aux propriétés du secteur.
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	✓	Le projet permet d'adapter une résidence d'après-guerre typique du secteur aux besoins de ses occupants tout en préservant les caractéristiques de l'immeuble.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	✓	La stratégie d'agrandissement respecte les principes énoncés dans le guide de référence élaboré par l'arrondissement de Saint-Laurent pour les résidences situées dans le secteur Norvick. Le traitement de l'agrandissement permet de conserver les caractéristiques architecturales d'origine et le traitement de la façade principale.
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	✓	L'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines.
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	✓	Le projet contribue au maintien des caractéristiques dominantes du cadre bâti existant et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur.
668, par. 7°	**d)**	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti.	✓	Le bâtiment original est typique des constructions d'après-guerre et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt. Le parti retenu pour l'agrandissement est approprié au contexte et se compare à certains projets autorisés au début des années 2000.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:				
			✓	Soumettre un plan d'aménagement extérieur indiquant les matériaux spécifiés ainsi que les plantations proposées en remplacement des arbres abattus en cour arrière.

- Considérant que l'agrandissement se développe dans la continuité des murs existants et reprend un langage traditionnel caractéristique à ce type de résidence d'après-guerre;
- Considérant que les dimensions du terrain permettent de supporter aisément l'augmentation proposée du taux d'implantation (+/- 36% après intervention);
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Considérant que l'intervention conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière;
- Considérant que le projet contribue au maintien des caractéristiques dominantes du cadre bâti existant et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement à son environnement et participe à l'évolution du cadre bâti.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet à la condition suivante:

- Soumettre un plan d'aménagement extérieur indiquant les matériaux spécifiés ainsi que les plantations proposées en remplacement des trois (3) arbres abattus en cour arrière.

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA – 6570, avenue Victoria
Demande de permis #3002801454

01 CONTEXTE

Demande d'autorisation visant l'installation d'une enseigne commerciale en façade de l'immeuble:

- Un panneau constitué de lettrage découpé (Channel Letters) éclairé et monté sur support existant;
- Affichage pour la succursale de l'entreprise de télécommunication cellulaire TELUS/ KOODO.

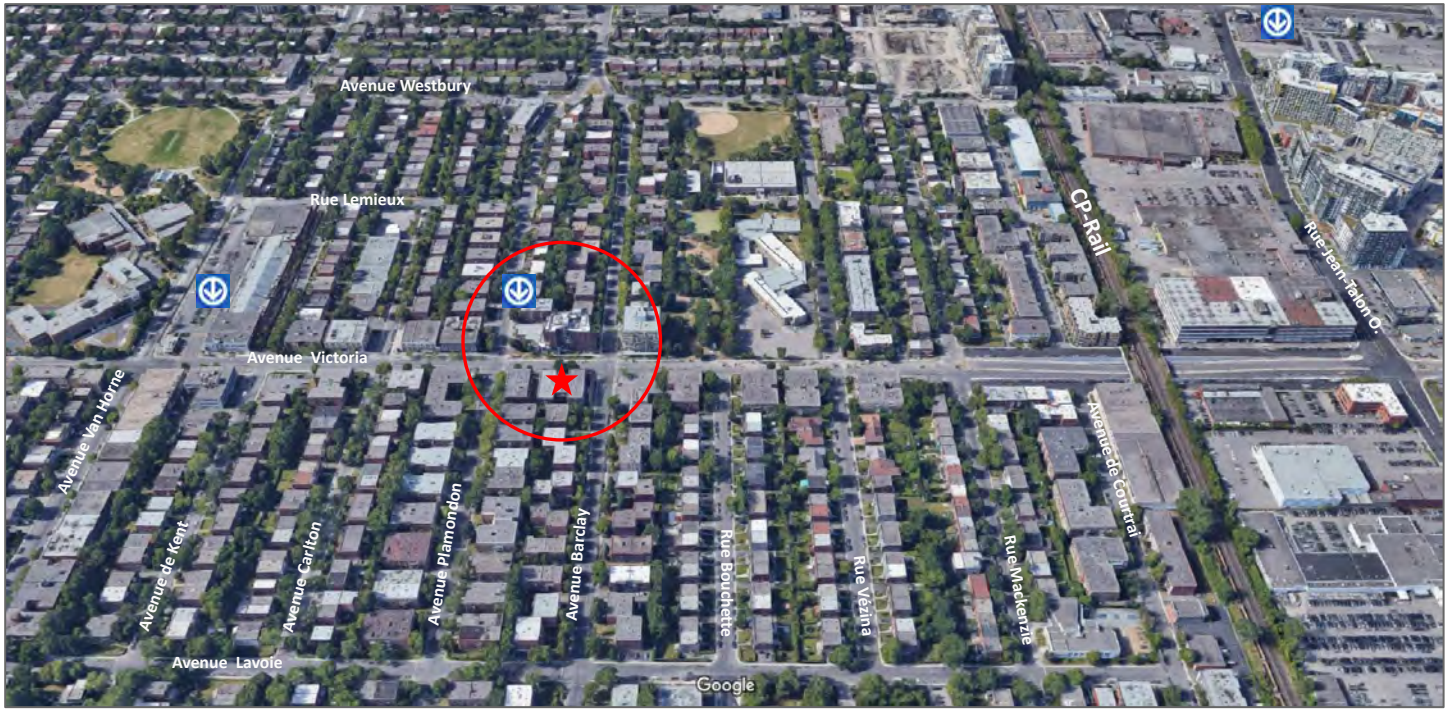
02 ANALYSE

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 3 du règlement de projet particulier PP-77 adopté le 02 juin 2014.

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

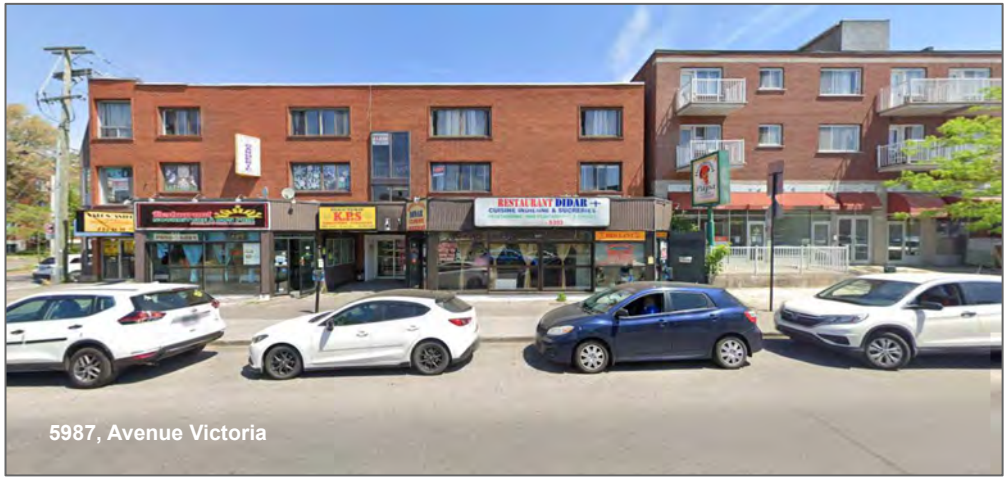


- District de Snowdon (à la limite de CDN);
- Secteur commercial animé;
- Diversité des types et des styles;
- Environnement largement minéralisé;
- Bâtiment abritant édicule de métro.

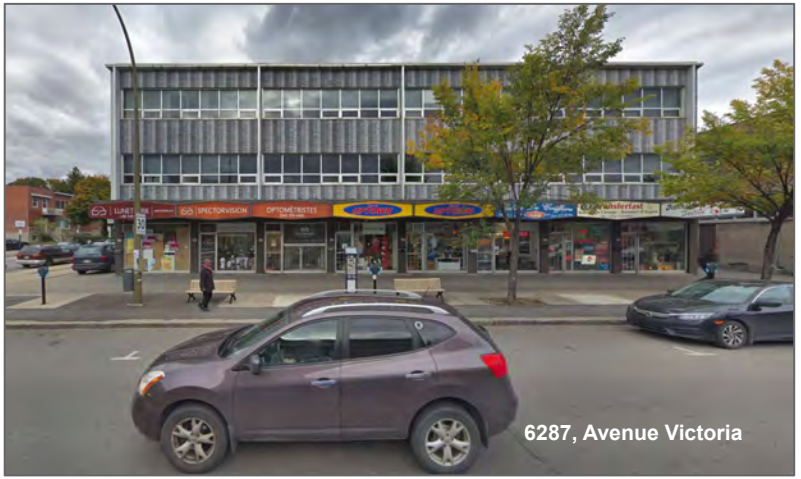
- Immeuble résidentiel (OMHM)
- 76 unités d'habitation réparties sur 8 étages;
- 3 suites commerciales au rdc;
- Année de construction: **1981**

APERÇU GÉNÉRAL

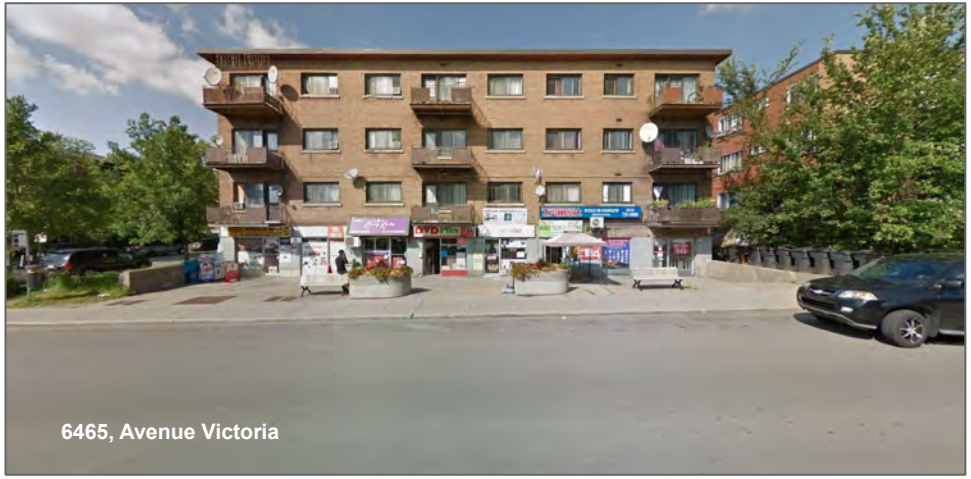
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



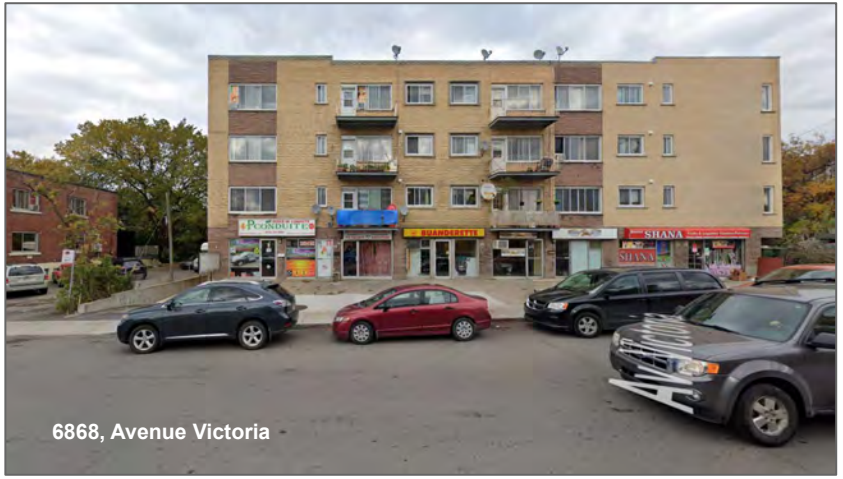
5987, Avenue Victoria



6287, Avenue Victoria



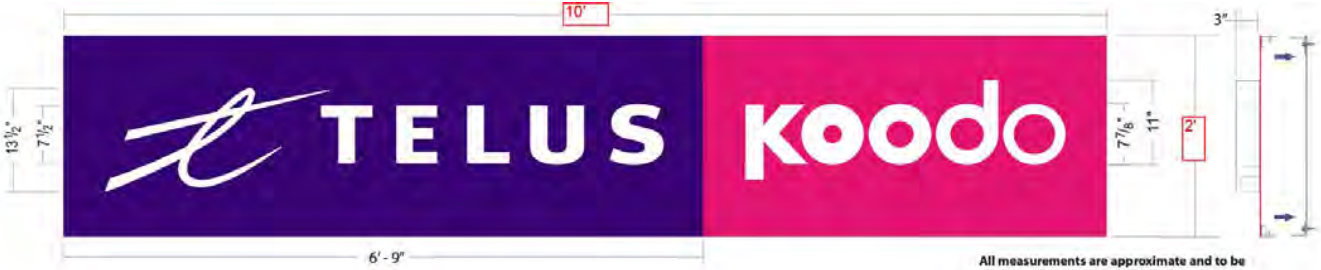
6465, Avenue Victoria



6868, Avenue Victoria

Installation existante

Installation projetée



All measurements are approximate and to be confirmed with survey prior to production

Backer panel

Quantity:	One (1)
Size:	2' - 2" x 11' - 0"
Type:	Backer panel
Face:	12 ga aluminum sheet painted Pink & Telus Purple on front & back & fastened to square aluminum tube framework. Mounted to existing I-Beam

Channel Letters & logo

Quantity:	One (1) Set
Size:	13 1/2" tall logo & 7 1/2" tall letters
Type:	Face lit
Lighting:	White LED illumination
Return:	3" deep white returns
Face:	1/4" white acrylic face (flush with return)
Mounting:	Letters mounted backer panel

Koodo Channel Letters

Quantity:	One (1) Set
Size:	11" tall **d** - 7 7/8" tall **o**
Type:	Face lit
Lighting:	White LED illumination
Return:	3" deep white returns
Face:	1/4" white acrylic face (flush with return)
Mounting:	Letters mounted backer panel

Colour Specifications

- White acrylic
- Pantone 2743 C
- Pink Matthews Paint 265

Basic Night View

Channel letters on Backer

Landmark Sign
SALES • SERVICE • LEASING

2801454		6570, avenue Victoria	N/A	Installation d'une nouvelle enseigne commerciale en façade, Projet manquant au titre VIII en vertu de l'article 3 du PP-77.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Immeuble résidentiel (OMHM) - année de construction: 1981
118.1, par. 7°	a)	l'enseigne ne doit pas porter atteinte à l'intégrité physique du bâtiment;	☑	L'enseigne proposée ne porte aucunement atteinte à l'intégrité physique du bâtiment.
118.1, par. 7°	b)	l'impact visuel d'une enseigne ne doit pas dominer ou porter un quelconque ombrage à une caractéristique architecturale de l'édifice;	☑	L'impact visuel de l'enseigne ne porte pas réellement ombrage à une quelque caractéristique architecturale du bâtiment que ce soit.
118.1, par. 7°	c)	le traitement, la localisation et les dimensions de l'enseigne doivent s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment sur lequel elle est installée et doit contribuer à sa mise en valeur;	☑	Le projet conserve la localisation d'une enseigne existante, approuvée par le CCU en date du 30 janvier 2019.
118.1, par. 7°	d)	l'enseigne doit être conçue de manière à mettre en valeur les vues vers le Mont-Royal à partir d'un espace public;	N/A	
118.1, par. 7°	e)	lorsqu'une enseigne comporte un dispositif d'éclairage, l'éclairage doit être orienté vers le bas et la dispersion lumineuse doit se limiter à la surface de l'enseigne;	☑	La portion lumineuse de l'enseigne se limite aux lettres découpées et au logo en relief.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est réputé conforme à la réglementation applicable concernant l'installation des enseignes ainsi qu'aux critères spécifiques d'intégration prévus dans le règlement PP-77.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La signature graphique et les matériaux utilisés pour la réalisation des enseignes sont appropriés.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet s'intègre adéquatement à l'environnement commercial de la rue Victoria.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	L'immeuble est situé en dehors de tout secteur significatif.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par.7 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	

- Considérant que l'enseigne proposée ne porte aucunement atteinte à l'intégrité physique du bâtiment;
- Considérant que les matériaux et la signature graphique sont appropriées au contexte et que le projet conserve la localisation d'une enseigne existante, approuvée par le CCU en date du 30 janvier 2019;
- Considérant que le projet s'intègre adéquatement à l'environnement commercial de la rue Victoria;
- Considérant que l'immeuble est localisé en dehors de tout secteur significatif;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, par. 7 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.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA – 4184, avenue Old Orchard
Demande de permis #3002703714

01 CONTEXTE

Demande de permis pour la construction d'une nouvelle dépendance (garage) implanté en cour arrière.

(*) La présente fait suite aux travaux de réaménagement visés par la demande #3002619714 approuvés par le CCU au mois d'avril 2021.

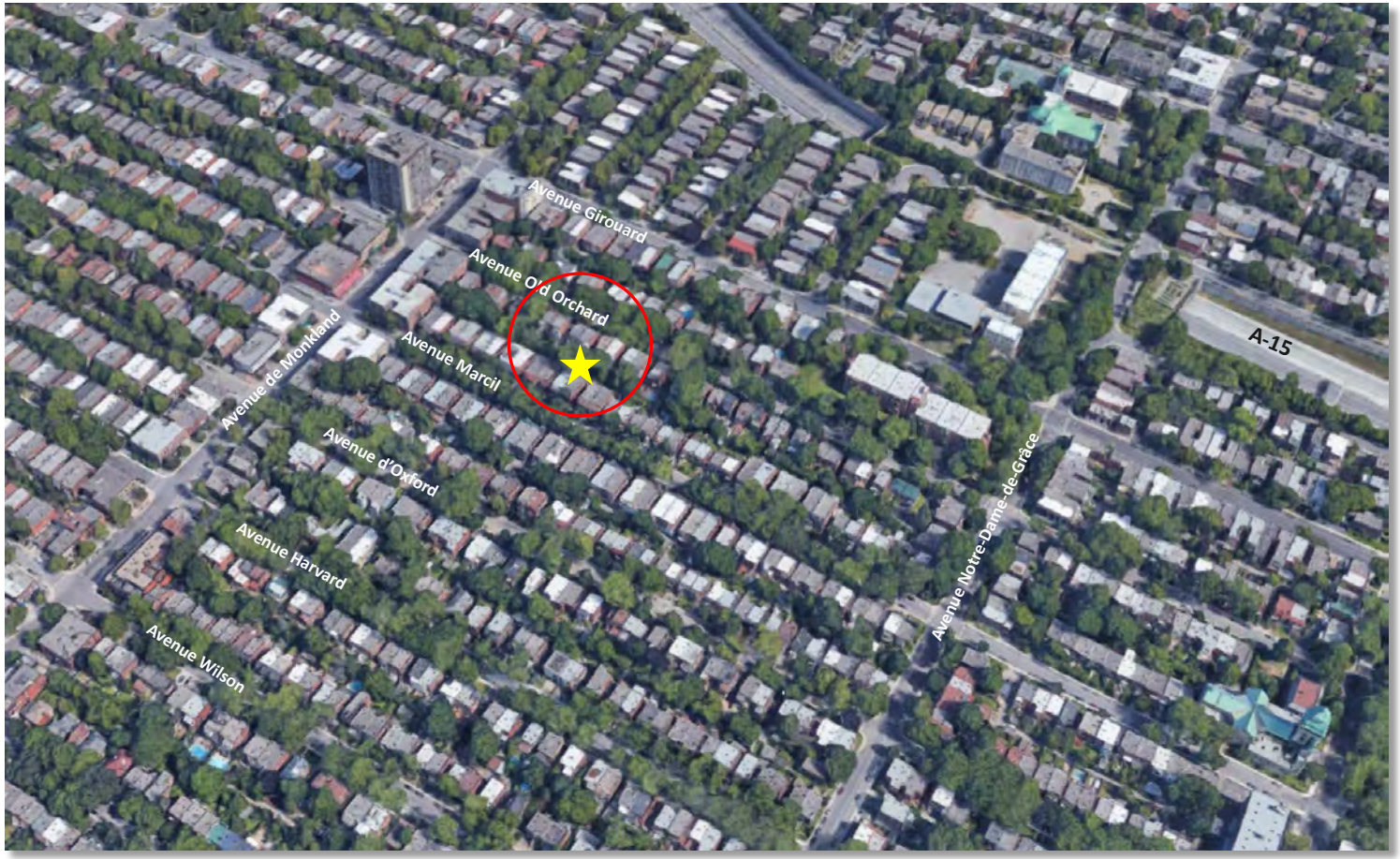
02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes C;
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 93 du règlement d'urbanisme (01-276).

03 RECOMMANDATION

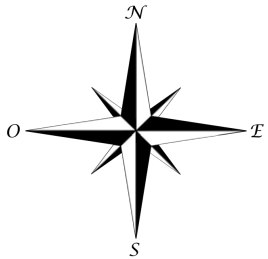
La DAUSE est favorable à certaines conditions.

LOCALISATION

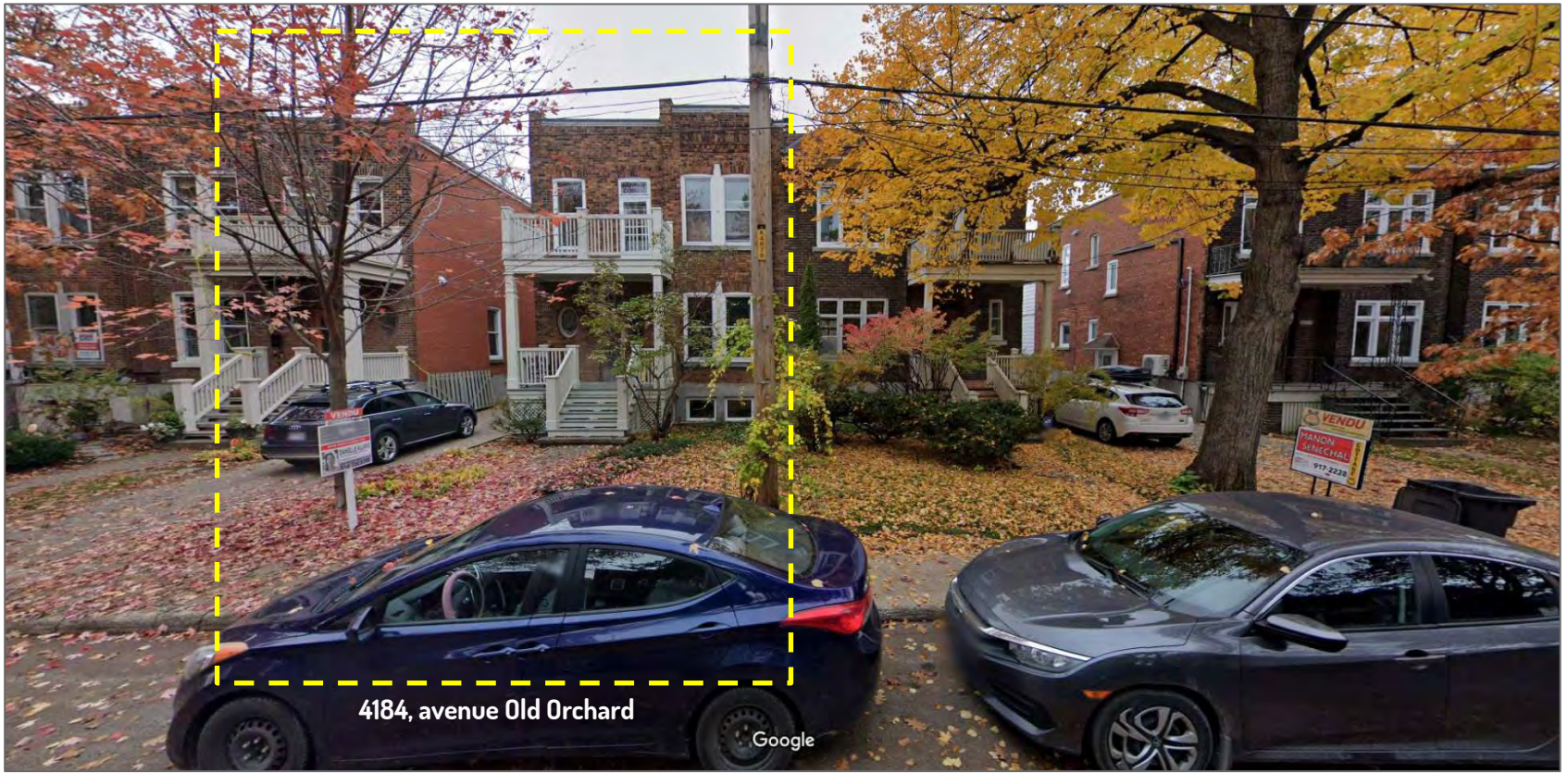


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur 'Village Monkland';
- Relative unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Arbres matures;

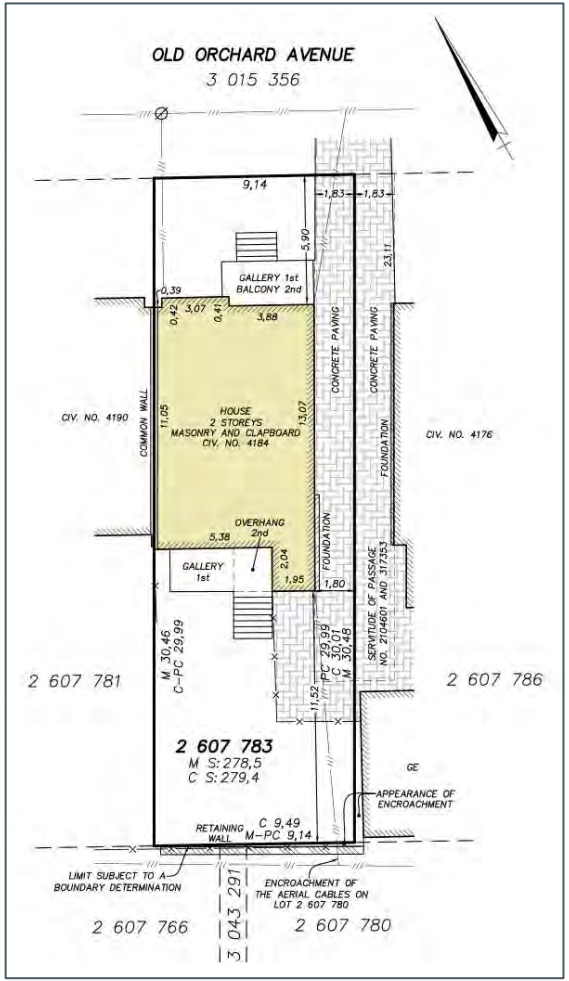
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1916**

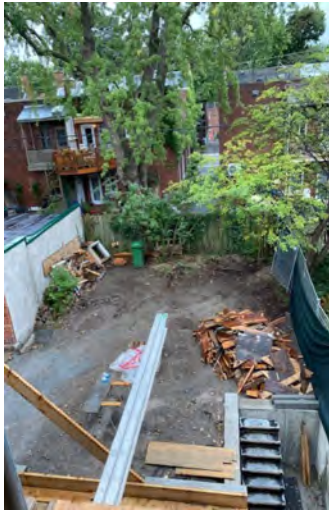


APERÇU GÉNÉRAL



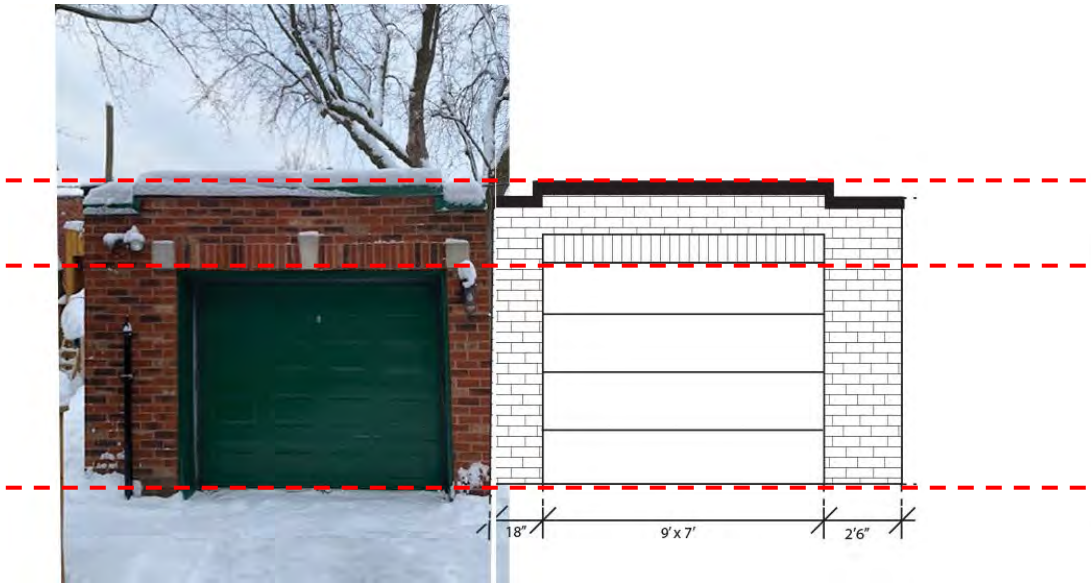
SITUATION ACTUELLE



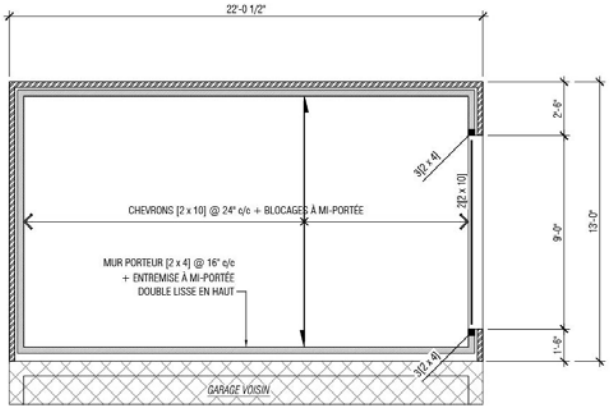


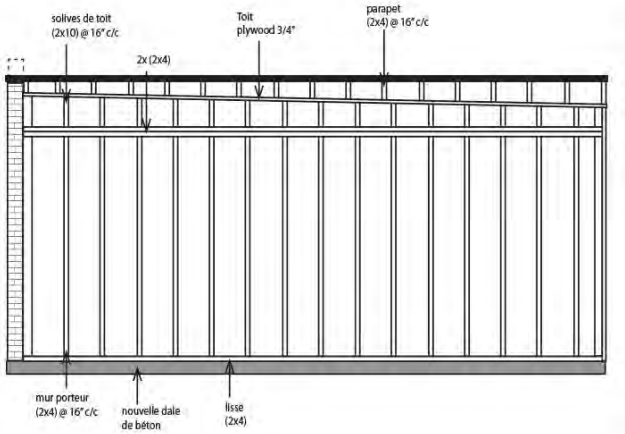
(*) Aucun arbre en cour arrière

La proposition respecte le gabarit et les niveaux du garage voisin.

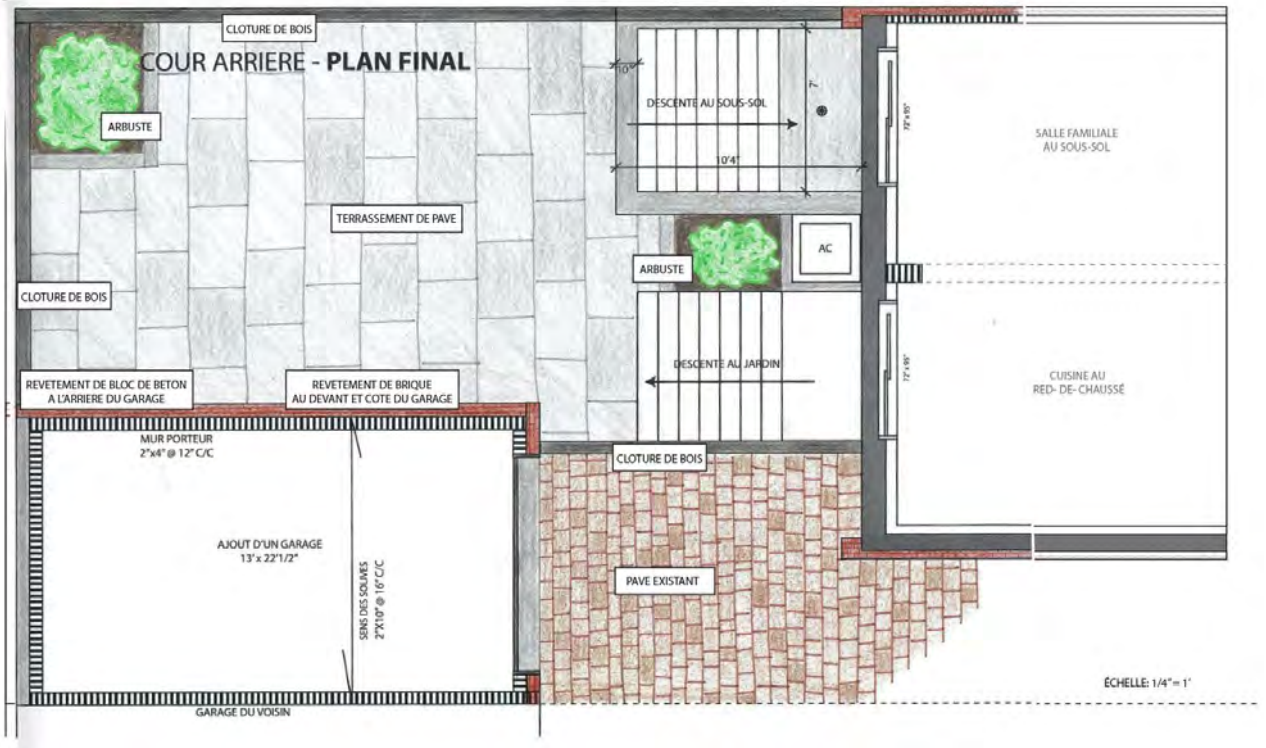


Élévation principale





Coupe (typ.)



Implantation / aménagement projeté de la cour

FACADE ET COTE DU GARAGE REVETEMENT EN BRIQUE ROUGE WINGATE FORMAT QUEBEC

Wingate

PORTE GARAGA MODEL CAMBRIDGE CL NOIR

Matériaux / composantes

[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible] 276)
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Bâtiment principal: Cottage jumelé (année de construction: 1916)
112.1	1°	Prendre en considération le caractère des constructions voisines : types de bâtiments, dimensions, mode et taux d'implantation, parements, formes de toits, couronnements, ouvertures, niveaux des accès et saillies;	☑	Le projet s'appareille, par son gabarit et son traitement architectural, au garage implanté sur la limite de propriété voisine et aux dépendances caractéristiques du secteur.
112.1	2°	Respecter, mettre en valeur ou s'adapter aux qualités du terrain et au caractère d'ensemble du milieu ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur et l'homogénéité du milieu;	☑	La facture architecturale proposée est compatible avec le caractère de l'ensemble. Les matériaux et détails de construction contribuent à l'intégration du projet au cadre bâti existant.
112.1	3°	Participer à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	☑	Le projet correspond au mode de développement traditionnel des propriétés du secteur et participe à renforcer l'unité typologique de l'immeuble.
668	1°	Conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est réputé respecter l'ensemble des normes prévues à la section III (secteurs significatifs à normes) du chapitre VIIII (secteurs et immeubles significatifs) du titre II (cadre bâti) du règlement d'urbanisme (01-276). La construction du garage permet par ailleurs de régulariser la situation actuelle du stationnement.
668	2°	Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La proposition reprend les principales caractéristiques du garage implanté sur la propriété voisine et s'intègre adéquatement au cadre bâti existant.
668	3°	Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine.
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 construction d'un garage en cour arrière représente une évolution naturelle de ce type de propriété; l'aménagement proposé de la cour est cependant très minéralisé et devrait être révisé de manière à rencontrer **au minimum** les normes de verdissement en vigueur.
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 demeure une addition peu visible depuis la voie publique; il s'intègre adéquatement à son environnement et participe à une certaine évolution du cadre bâti.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 112.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:				
			☑	Soumettre un plan d'aménagement paysager respectant les normes de verdissement en vigueur et incluant une description détaillée des matériaux ainsi que les essences végétales proposées.

- Considérant que la proposition reprend les principales caractéristiques du garage implanté sur la propriété voisine;
- Considérant que la facture architecturale du projet est compatible avec le caractère d'ensemble du milieu;
- Considérant que l'intervention correspond au développement traditionnel des propriétés du secteur et participe, en ce sens, à renforcer l'unité typologique de l'immeuble;
- Considérant que la construction projetée n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement ou les vues de l'immeuble voisin;
- Considérant cependant que l'aménagement proposé de la cour arrière est très minéralisé;
- Considérant que le projet contribue néanmoins à une certaine évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 112.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet à la condition suivante:

- Soumettre un plan d'aménagement paysager respectant les normes de verdissement en vigueur et incluant une description détaillée de l'ensemble des matériaux et essences végétales proposées.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA – 4038, avenue Marcil
Demande de permis #3003039458

01 CONTEXTE

Portée des travaux comprenant:

- Réfection / étanchéité des fondations;
- Réaménagement partiel de l'aire de plancher au sous-sol;
- Reconfiguration / rénovation complète des saillies en façade: balcon, perron et escalier en bois peint;
- Remplacement des rampes et des garde-corps existants;
- Modification d'une ouverture existante située sous le niveau du rez-de-chaussée.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes C;

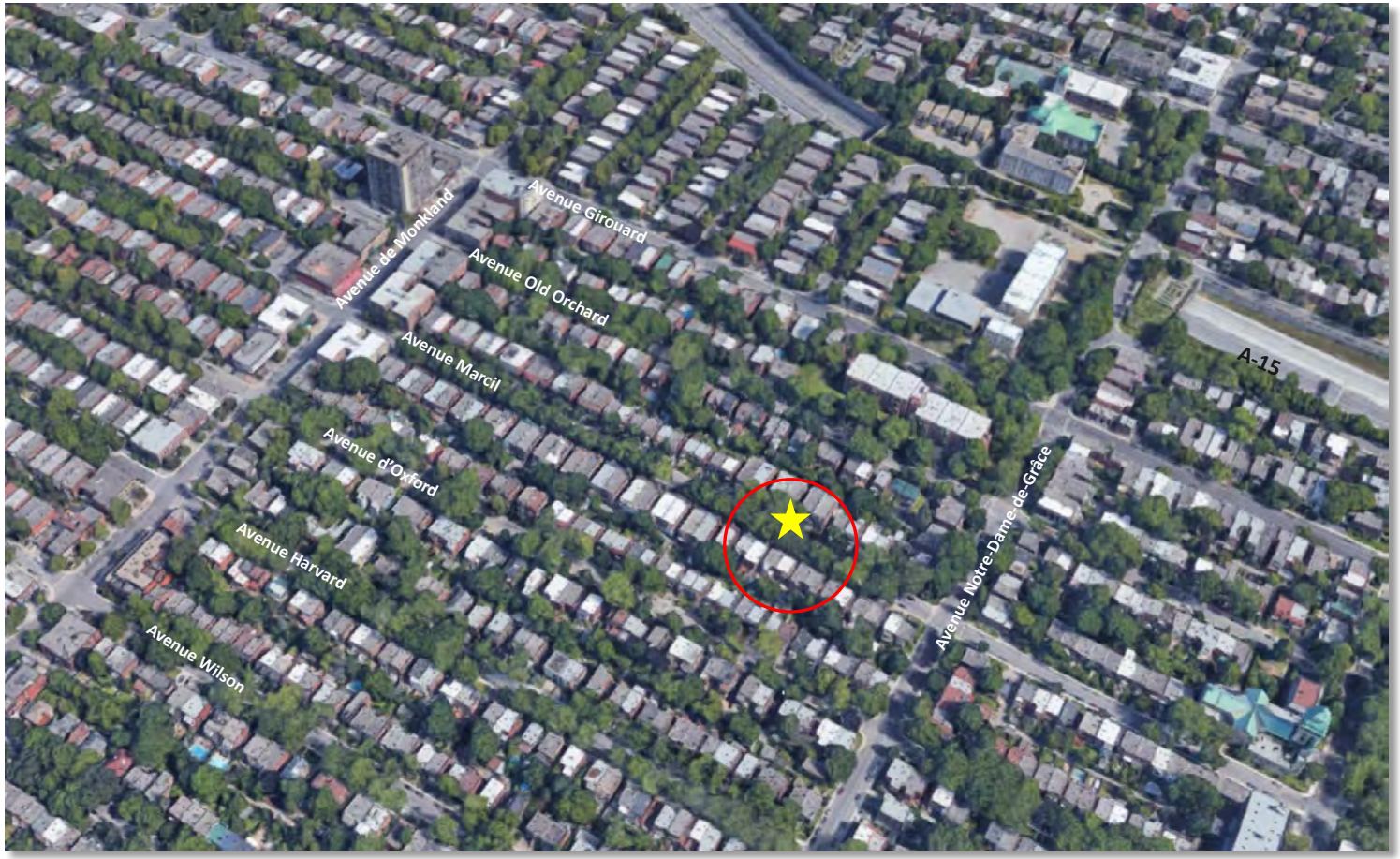
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

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

03 RECOMMANDATION

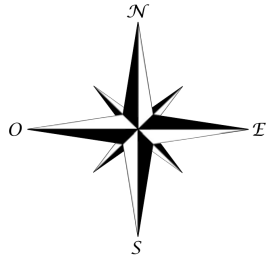
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

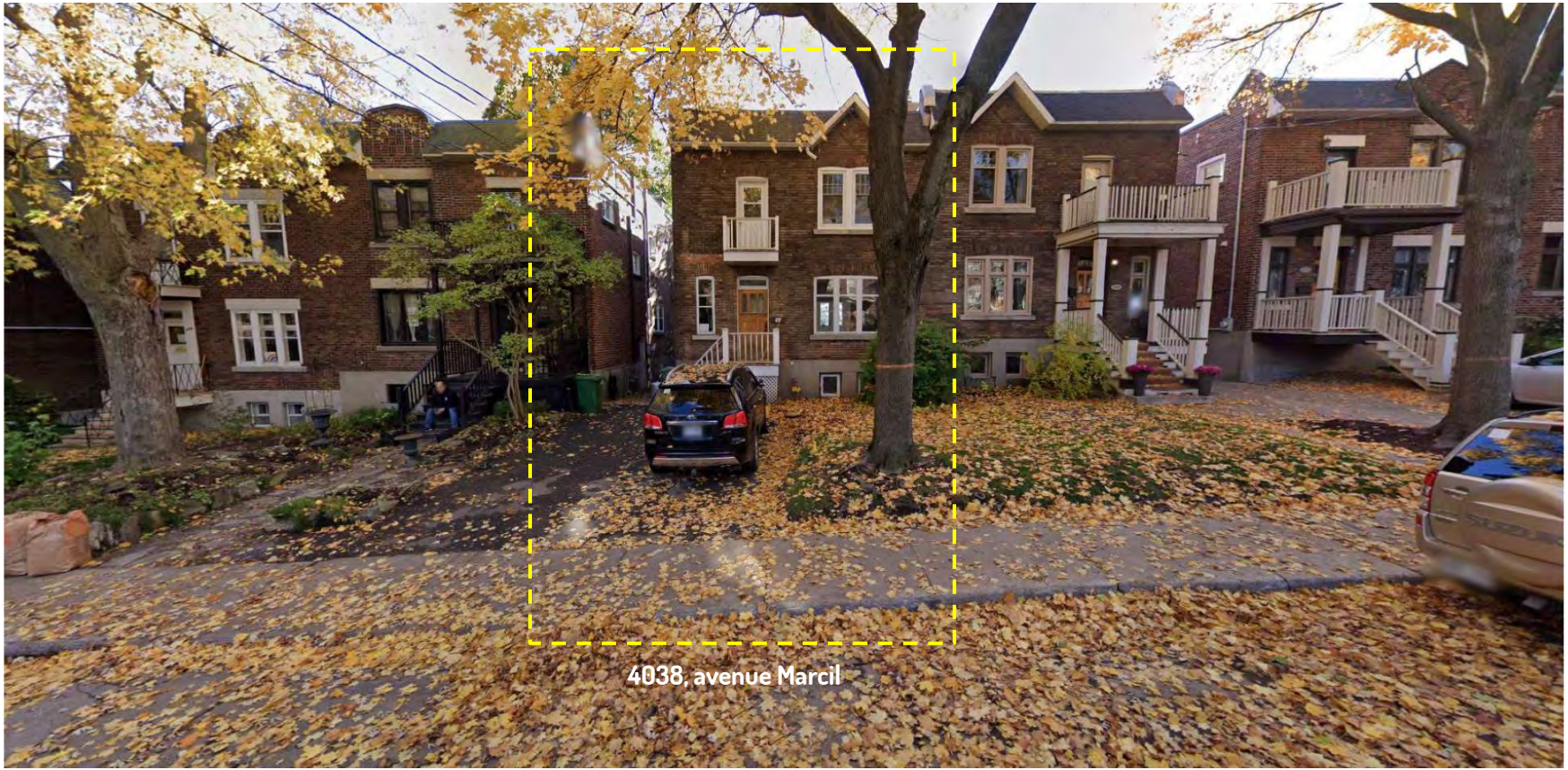


- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur 'Village Monkland';
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation remarquable;
- Topographie marquée;
- Stationnement en cour avant;
- Arbres matures;

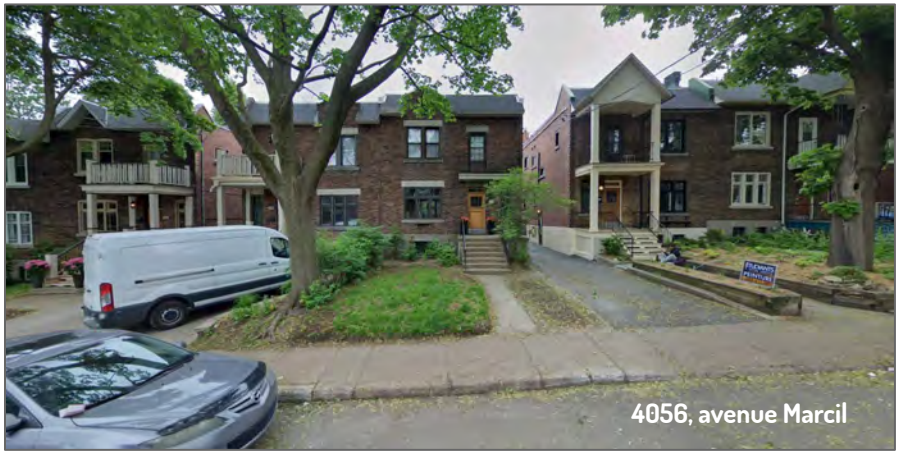
- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1927**

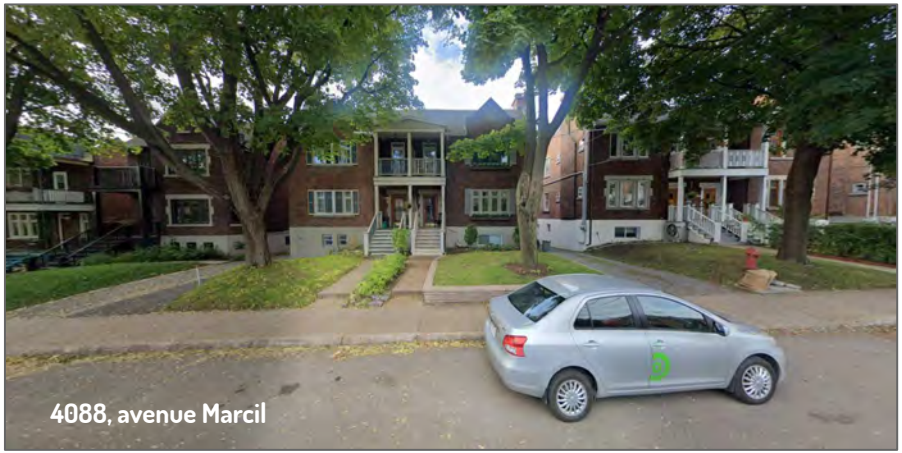


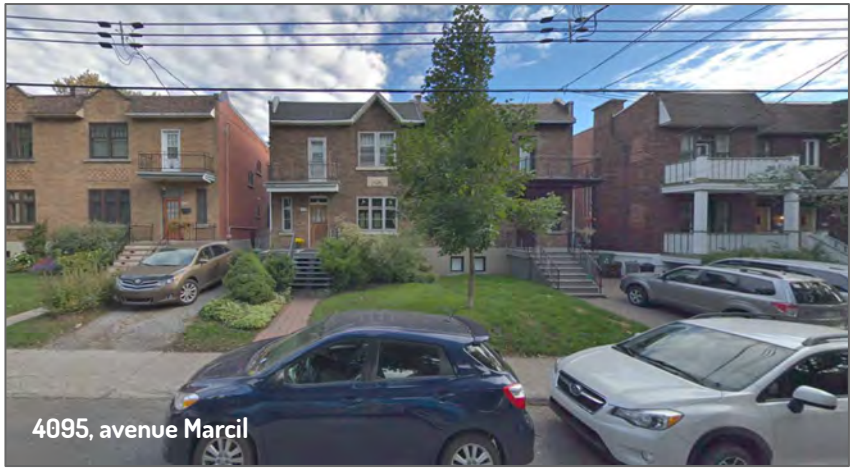
APERÇU GÉNÉRAL

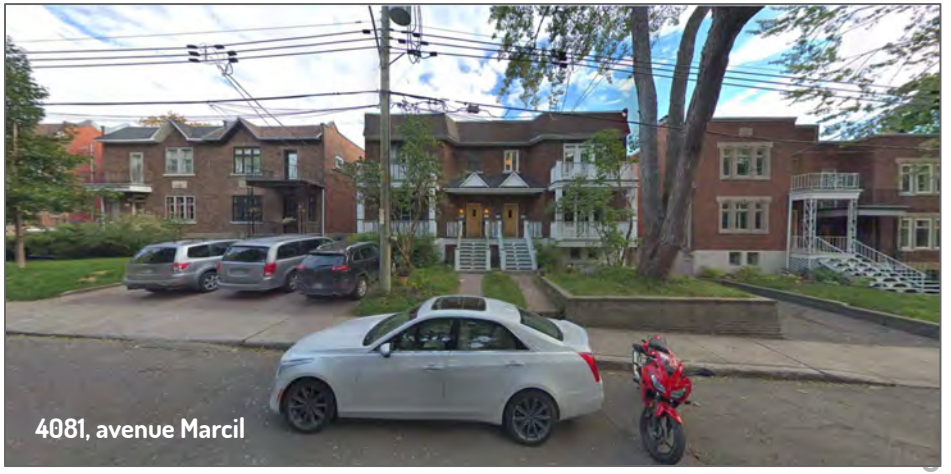


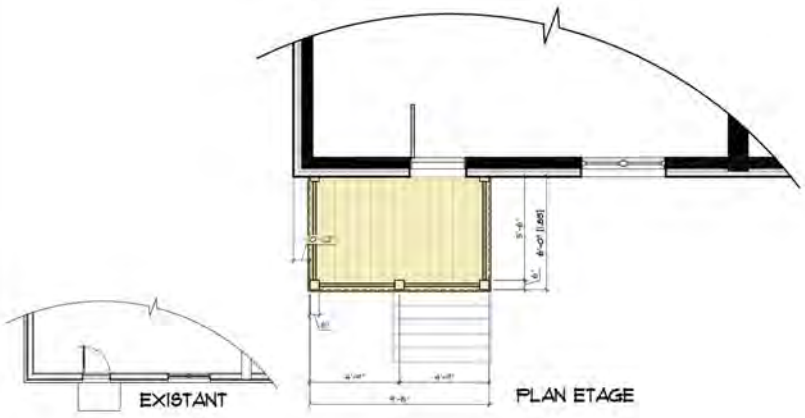
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

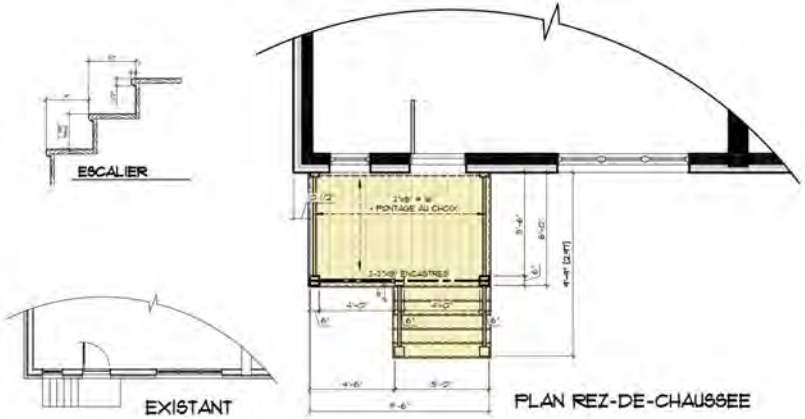

4056, avenue Marcil

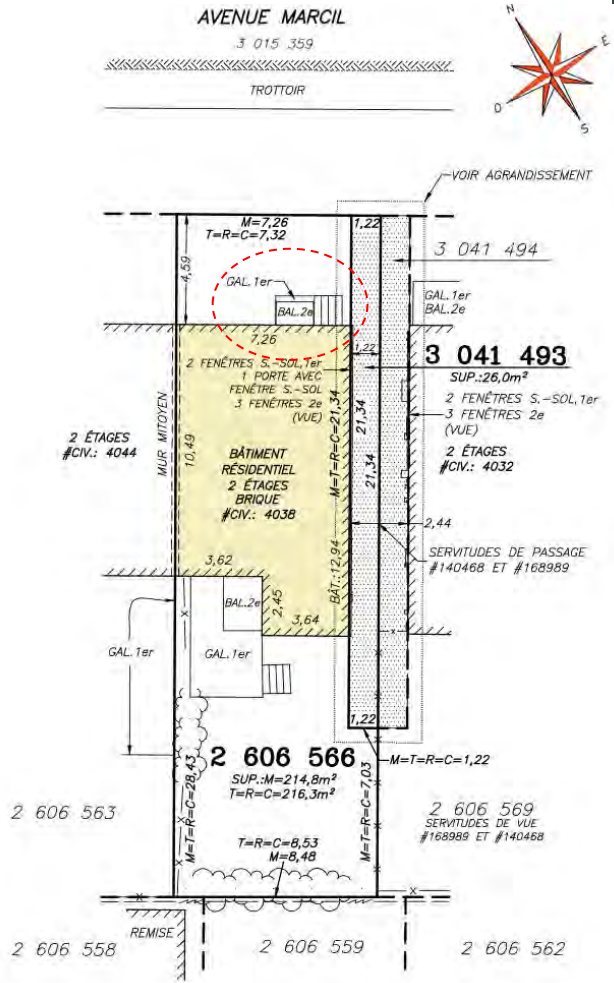

4088, avenue Marcil

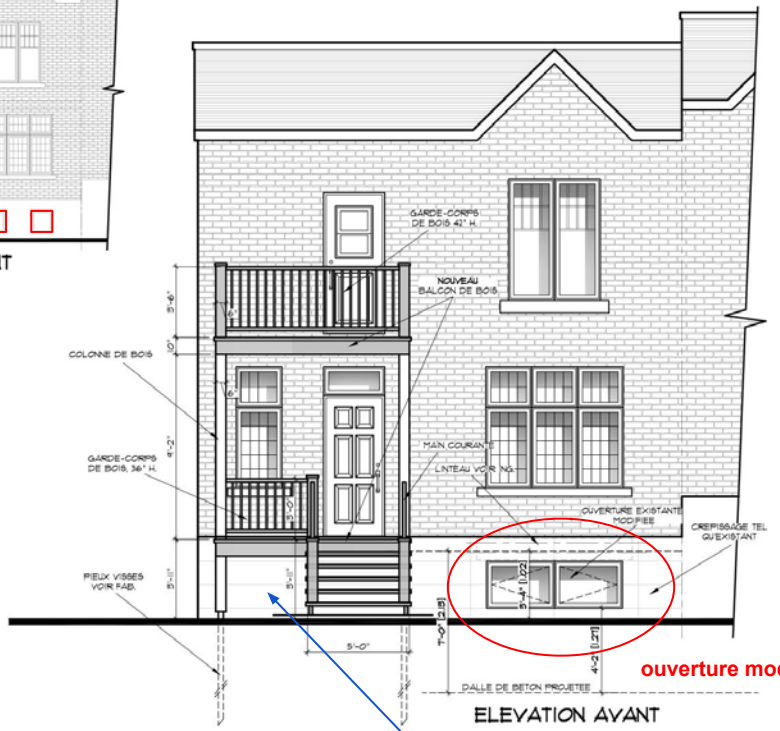

4095, avenue Marcil


4081, avenue Marcil

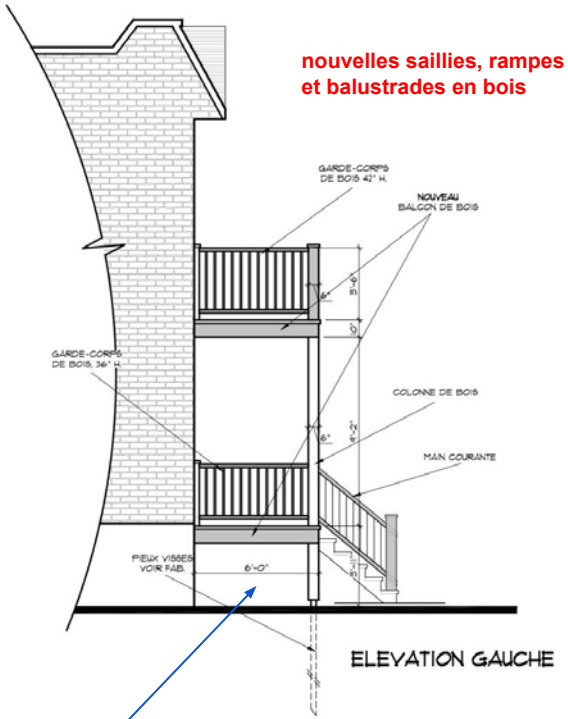

EXISTANT
PLAN ETAGE


ESCALIER
EXISTANT
PLAN REZ-DE-CHAUSSEE


AVENUE MARCIL
3 015 359
TROTTOIR
VOIR AGRANDISSEMENT
M=7,26
T=R=C=7,32
4,59
GAL. 1er
BAL. 2e
7,26
1,22
3 041 494
GAL. 1er
BAL. 2e
3 041 493
SUP.:26,0m²
2 FENÊTRES S.-SOL, 1er
1 PORTE AVEC FENÊTRE S.-SOL
3 FENÊTRES 2e (VUE)
2 FENÊTRES S.-SOL, 1er
3 FENÊTRES 2e (VUE)
2 ÉTAGES #CIV.: 4044
MUR MITOYEN
10,49
BÂTIMENT RÉSIDENTIEL 2 ÉTAGES BRIQUE #CIV.: 4038
M=T=R=C=21,34
21,34
21,34
2 ÉTAGES #CIV.: 4032
2,44
SERVITUDES DE PASSAGE #140468 ET #168989
3,62
BAL. 2e
2,45
3,64
GAL.:12,94
GAL. 1er
GAL. 1er
1,22
2 606 566
SUP.:M=214,8m²
T=R=C=216,3m²
M=T=R=C=1,22
M=T=R=C=28,43
M=T=R=C=7,03
2 606 563
2 606 569
SERVITUDES DE VUE #168989 ET #140468
T=R=C=8,53
M=8,48
REMISE
2 606 558
2 606 559
2 606 562



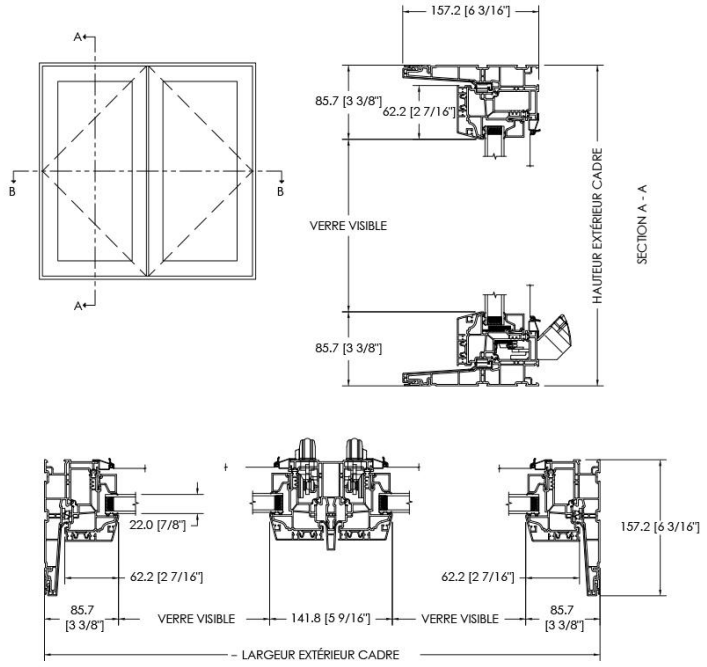
ouverture modifiée



nouvelles saillies, rampes et balustrades en bois

Suggestion: installer treillis en bois sous le perron

FENÊTRE À BATTANT HYBRIDE



LEPAGE MILLWORK

Item	Description	Qté	Prix Unit.	Prix Total
100-1 PK : 489 78 27/32" L X 28" H 2003 X 711 mm	O.B.: 79 27/32" L X 29" H 2028 X 737 mm, Ext. M.B.: 78 27/32" L X 28" H 2003 X 711 mm - PRODUIT = UNITÉ COMPLÈTE, Special HVC21 - Battant HYBRIDE - 78 27/32" L X 28" H (2003 X 711 mm) - Gauche / Droit - CADRE = Frame 6 3/16" (Q-8395 + H-001), Ext.: Couleur standard 525 Noir, Int.: Blanc - VOLET = Modèle de volet : Volet contemporain Hybride (Nouveau), Ext.: Couleur standard 525 Noir, Int.: Blanc - UNITÉ SCELLÉ = Thermos double, Low-e LOF/argon (Région du nord), Intercalaire: Technoform Noir - MOUSTIQUAIRE = Moustiquaire, Blanc (std), Moustiquaire Mèche: Fibre de verre - QUINCAILLERIE = Traditionnelle (Rétractable), Blanc - AUTRES OPTIONS = Ajout intérieur :Rec. Vinyle (D-091+D-031), Installé, Profondeur uni ou derrière l/clouage ou m/brique: 7 1/2",Dimension de l`ajout:1 5/16"	1		

DÉCOUPE DE BÉTON NON-INCLUSE
INSTALLATION INCLUSE

[illegible]	4036, avenue Marcil		SS-C	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues aux articles 91, 105 et 135.1 du règlement d'urbanisme (01-276), projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Cottage jumelé - année de construction: 1927
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 proposition est compatible avec la composition de la façade. L'intervention permet de renforcer l'unité de l'ensemble constitué avec l'immeuble jumelé (4044, avenue Marcil).
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	Le projet est conçu avec un souci à l'égard du patrimoine architectural et de durabilité.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet prévoit l'agrandissement des saillies et la reconfiguration de l'escalier d'accès à l'entrée principale. Le traitement architectural proposé de ces éléments s'appareille aux galeries de bois caractéristiques des immeubles du secteur.
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 améliore l'apparence actuelle du bâtiment; l'intervention s'intègre adéquatement au contexte et contribue à renforcer l'unité de style des constructions implantées sur ce tronçon de l'avenue de Marcil.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et respecte les caractéristiques architecturales qui contribuent à la qualité du secteur.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	

- Considérant que la proposition est compatible avec la composition de la façade;
- Considérant que l'intervention permet de renforcer l'unité de l'ensemble constitué avec l'immeuble jumelé (4044, avenue Marcil);
- Considérant que le projet améliore sensiblement l'apparence actuelle du bâtiment et qu'il favorise son intégration au contexte;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et qu'elle reprend les caractéristiques typiques des saillies des immeubles du secteur.

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA - Agrandissement
4530, avenue Westmore
Demande de permis #300281474

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La démolition de l'annexe construite en cour arrière (après 1975);
- L'agrandissement et le réaménagement partiel des aires de plancher du rez-de-chaussée;
- L'ajout d'une construction hors-toit.

02 ANALYSE

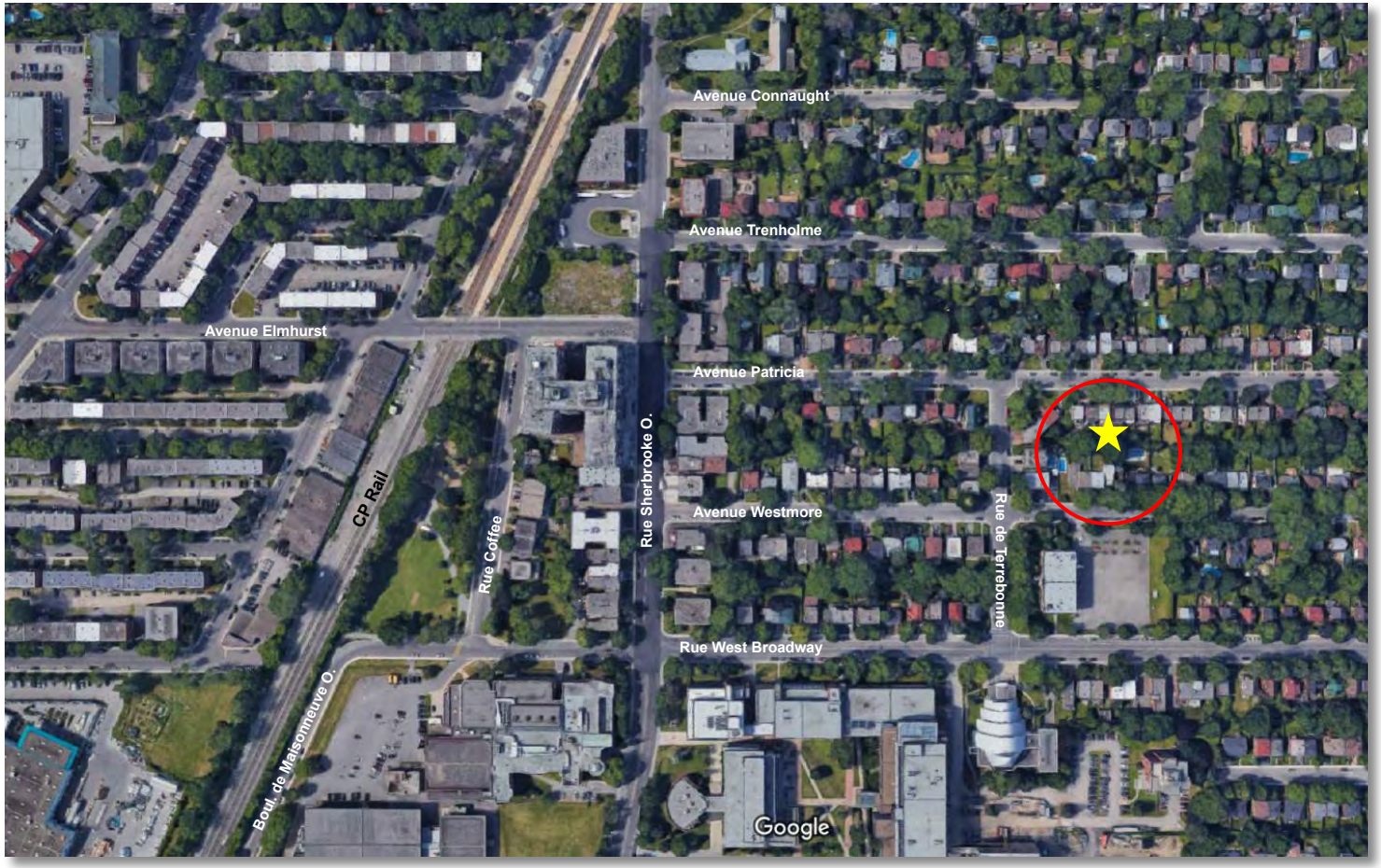
Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (F);
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 22 et 106 du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) La proposition déroge à l'article 100, lequel exige un toit à versant pour toute construction implantée en secteur significatif soumis à des normes 'F'.

03 RECOMMANDATION

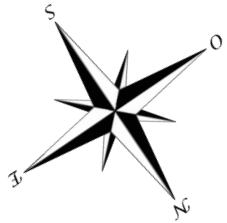
La DAUSE est favorable à certaines conditions.

LOCALISATION



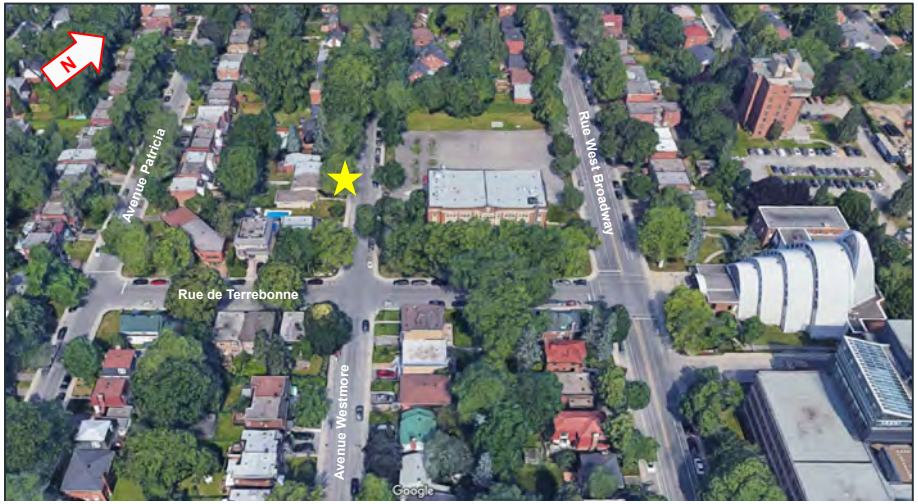
- District de Loyola;
- Proximité du campus et de la gare EXO;
- Secteur résidentiel de faible densité;
- Relative unité des types et des styles;
- Caractère hétérogène;
- Arbres matures.

- Cottage jumelé (split-level);
- Année de construction: **1950**



APERÇU GÉNÉRAL

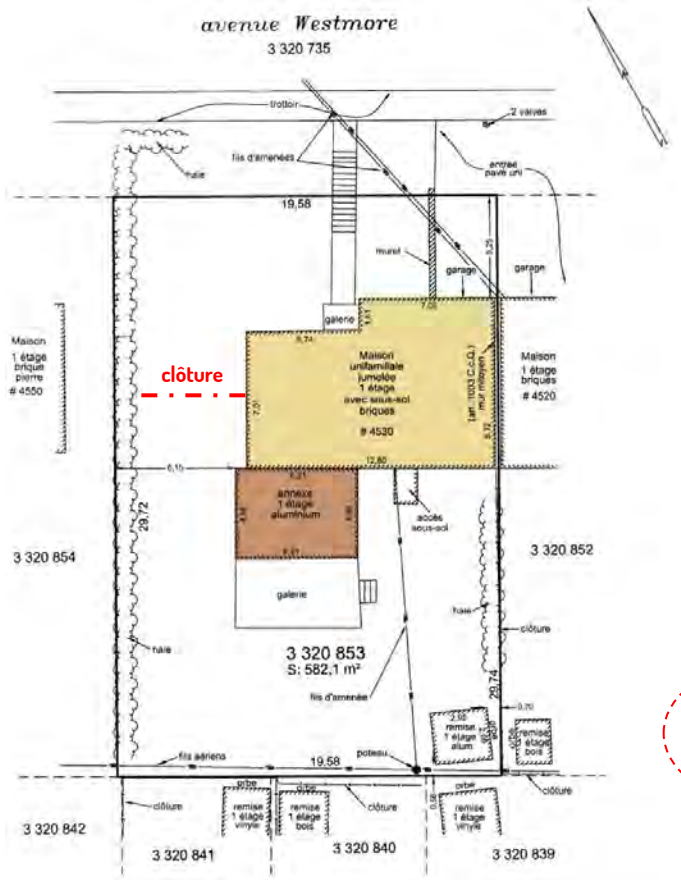
ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT



4605, avenue Westmore

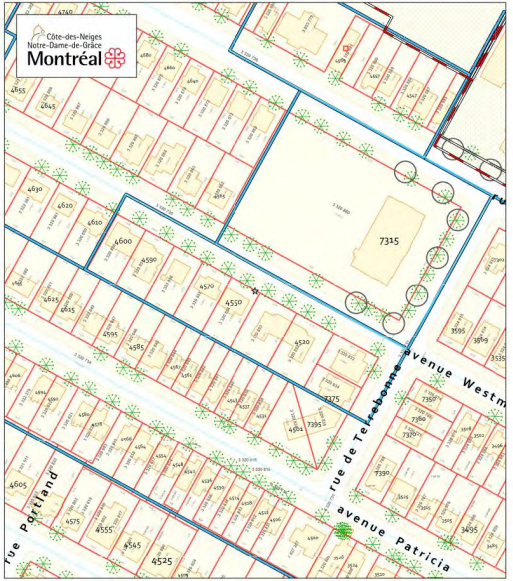
4550, avenue Westmore

4600, avenue Westmore



Certificat de localisation

Aperçu de l'annexe existante

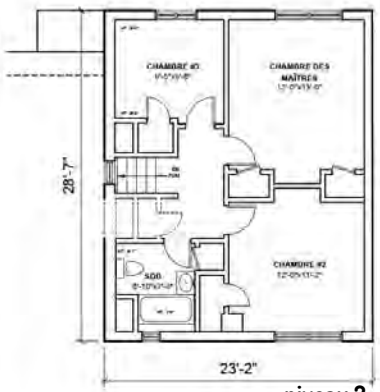


Grille de zonage

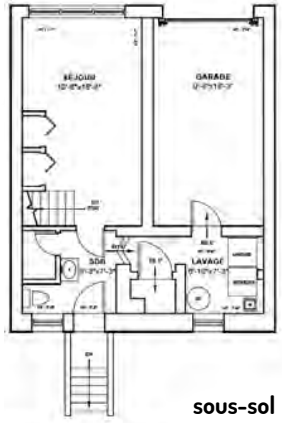
Adresses : 4530
Usages : H.1
Zone : 0122
Densite : min: à max :
Mode_impl : Isolé, jumelé
Taux_impl : Taux, min: % à max :50%
Marges : Lat : 1,5 m; Arr : 3 m
Hauteur : 2 à 2 etages, à 9 mètres

Sect_sign_normes : F

niveau 1

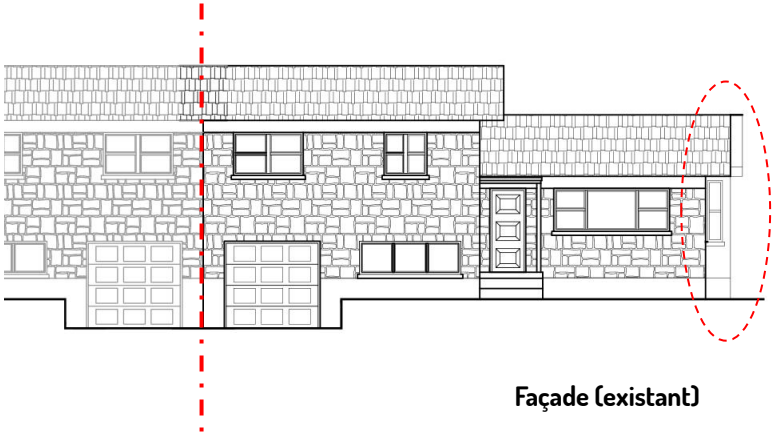


niveau 2



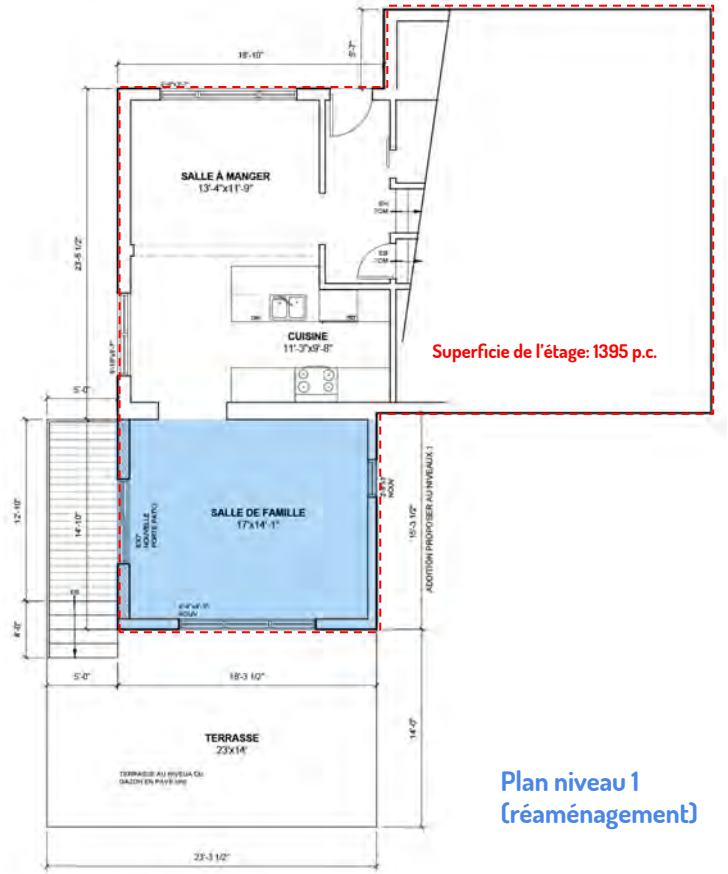
sous-sol

Plans (existant)

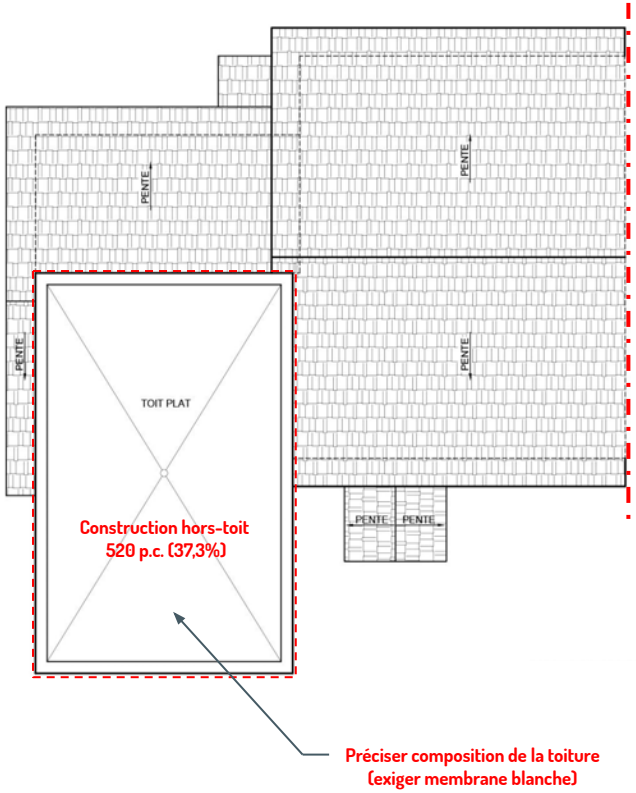


Façade (existant)

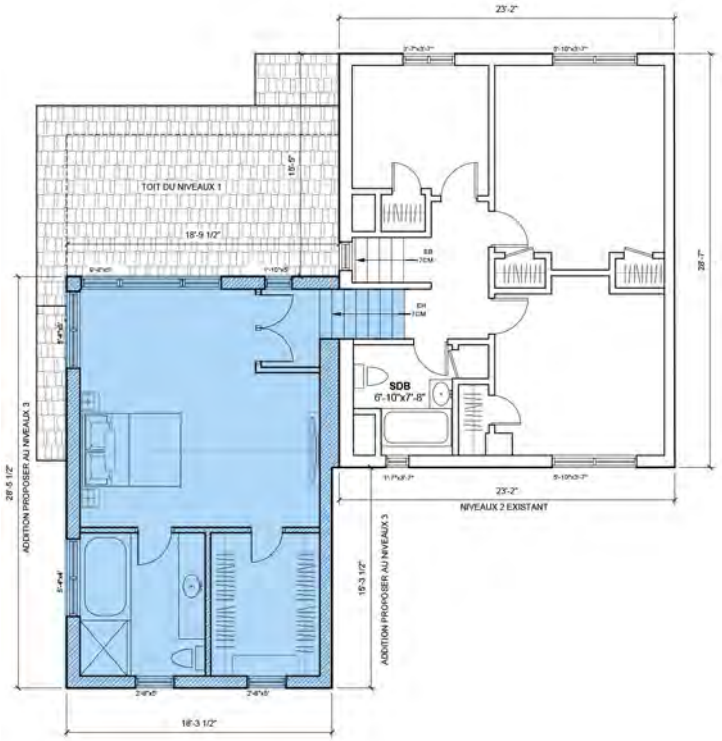
Élévation latérale (existant)



Plan niveau 1
(réaménagement)



Plan toiture
(réaménagement)



Plan niveau 3
(construction hors-toit)

Façade + intégration

Détail parement

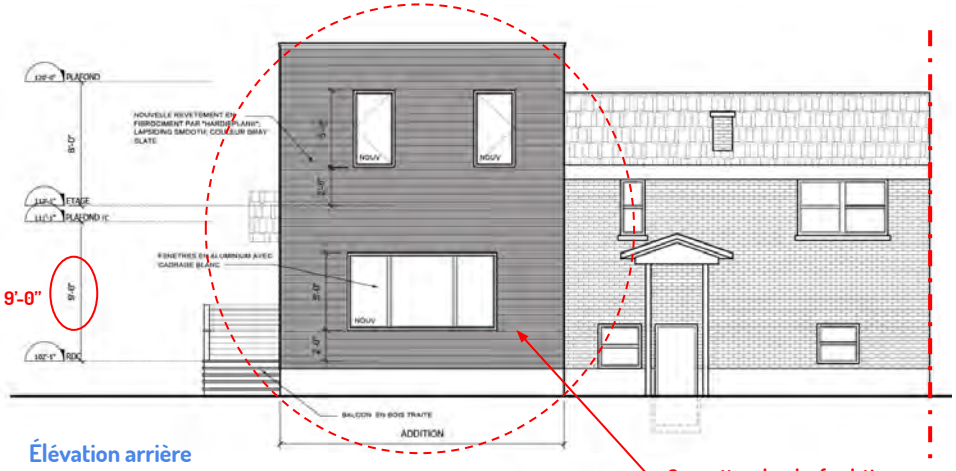
Figure 11. Mitered internal and external corners for Artisan siding with Lock Joint system.

JamesHardie

Revêtement de fibrociment "HARDIEPLANK"
~~LAPSIDING SMOOTH –~~ COULEUR GRAY SLATE

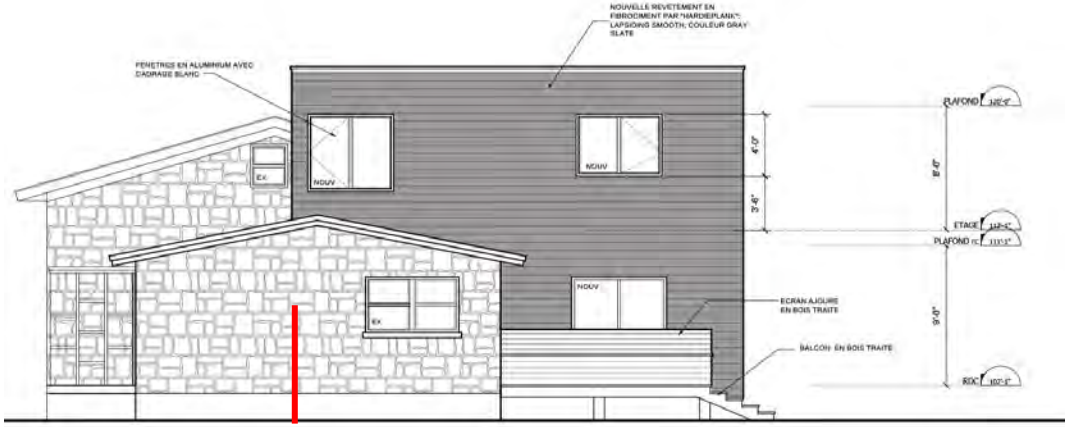
Attention: Revoir spécification (SÉRIE ARTISAN)

SUGGESTION: Revoir expression (disposition des ouvertures)



Élévation arrière

Soumettre plan des fondations



clôture?

Élévation latérale

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Cottage jumelé (split-level) - année de construction : 1948
22, al. 2	1°	Son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins;	☑	La volumétrie cubique et le traitement contemporain de l'agrandissement contribuent à son intégration architecturale et à la mise en valeur du corps principal.
22, al. 2	2°	Sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.	☑	L'impact visuel de la construction hors-toit est jugé adéquat.
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 forme proposée de la toiture est appropriée au contexte particulier de l'intervention et cohérente avec le parti architectural assumé pour l'agrandissement. Le matériau de parement est réputé durable et compatible avec l'expression recherchée du bâtiment.
668	1°	Conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec un certain souci d'intégration et représente un modèle intéressant pour l'adaptation de ce type particulier de résidence d'après-guerre (maison à paliers) aux besoins des familles d'aujourd'hui.
668	2°	Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet assume un parti d'intégration audacieux pour l'agrandissement d'une maison à palier. L'articulation entre l'existant et le nouveau est convaincante. Le projet renforce le dialogue avec la propriété voisine (4550, avenue Westmore) agrandie en 2014.
668	3°	Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Les impacts du projet sur l'ensoleillement ne sont pas démontrés.
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	6°	Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le traitement de l'agrandissement permet de conserver la lecture du gabarit de référence ainsi que l'expression du corps principal.
668, par. 7°	a)	Favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	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 caractère de ce tronçon de l'avenue Westmore est relativement hétérogène; le projet s'intègre adéquatement au contexte et participe à une certaine évolution du cadre bâti.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 22, 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 volumétrie cubique et le traitement contemporain de l'agrandissement contribuent à son intégration dans la composition ainsi qu'à la mise en valeur du corps principal;
- Considérant que la forme proposée de la toiture est appropriée au contexte particulier de l'intervention et cohérente avec le parti architectural assumé pour l'agrandissement;
- Considérant que le projet permet de conserver la lecture et l'expression du gabarit de référence tout en favorisant le maintien d'un certain patrimoine;
- Considérant que le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine;
- Considérant que le projet est en accord avec la valeur de l'immeuble et participe à l'évolution du cadre bâti;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 22, 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions suivantes:

- Soumettre aux fins de l'émission du permis les plans détaillés de construction incluant un plan des fondations ainsi que les détails et composition de l'enveloppe et de la toiture;
- Réviser la disposition des ouvertures sur l'élévation arrière;
- Valider la spécification du parement de fibrociment indiqué (exiger produit de la série Artisan);

CD NDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA - 3800, avenue Grey - #3002497316

01 CONTEXTE

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

02 ANALYSE

Secteur significatif à normes B

Modification à la saillie qui ne reprend pas la forme et l'apparence d'origine

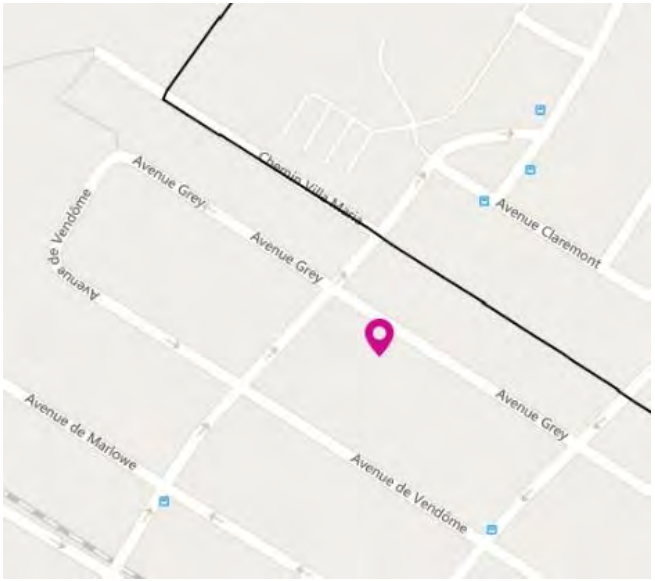
PIIA en vertu de 105.1 et 106

Critères selon 113, 114 et 668

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

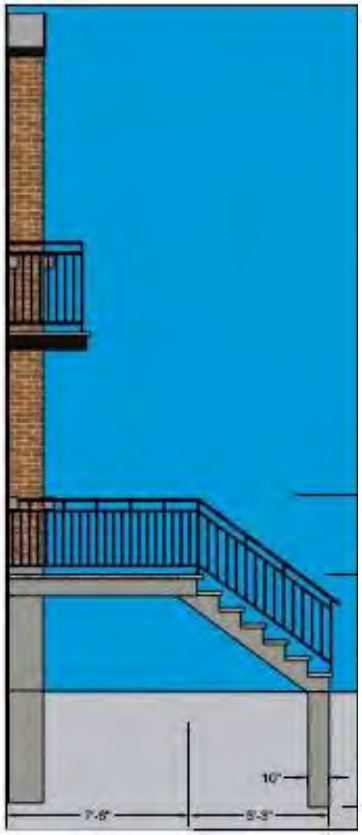


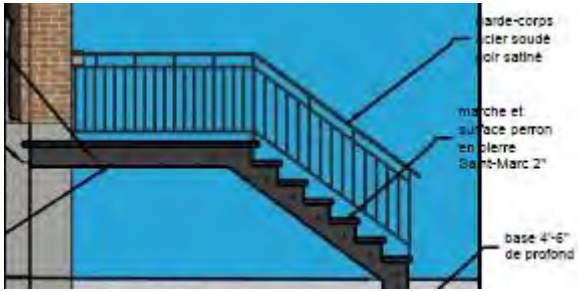
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Relative unité des types et des styles;
- Arbres matures;

- Cottage jumelé;
- Année de construction: **1923**

LOCALISATION

3'-0"
4'-8"
4'-8"
7'-0"
8'-0"
Le revêtement de pierre sera
en saillis de 2"
par rapport au béton
Marche: 7'-4" de largeur
palier: 8'-4" de largeur
centré sur la porte


10"
7'-8"
5'-3"


garde-corps
acier soudé
noir satiné
marche et
surface perron
en pierre
Saint-Marc 2"
base 4'-6"
de profond

Plancher du balcon et marches : Pierre St-Marc

Garde-corps en fer forgé (existant)

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

- Le projet est conforme aux orientations et aux et objectifs municipaux;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- Le projet contribue à l'évolution du milieu bâti;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte.

CRITÈRES DE PIIA

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	La symétrie du perron avec celui du bâtiment voisin renforce le caractère du bâtiment. Les matériaux retenus (béton coulé, pierre St-Marc) ne sont pas des matériaux que nous retrouvons dans l'environnement immédiat, mais l'aspect s'apparente aux balcons en bois existants dans le secteur.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Contribution du bâtiment au maintien du milieu bâti.

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA – 4563-65, avenue Beaconsfield – #3002878294

01 CONTEXTE

Transformation de la saillie sur la façade.

- Ajout de colonnes

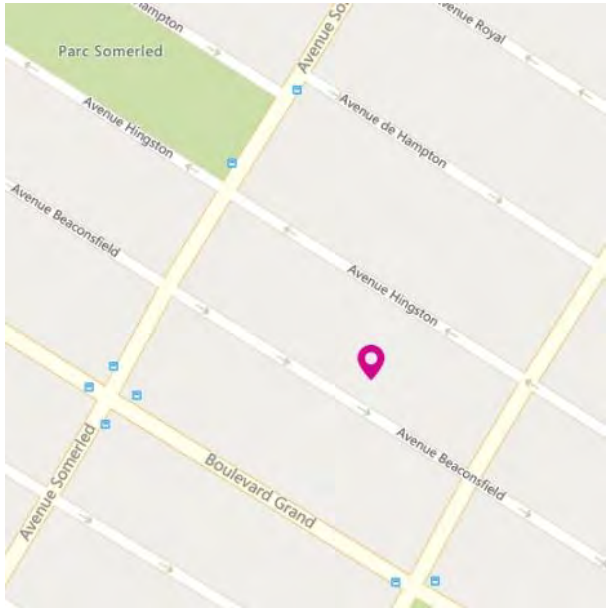
02 ANALYSE

Secteur significatif à normes B
PIIA en vertu de 105.1 et 106
Critères selon 113, 114 et 668

03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

LOCALISATION



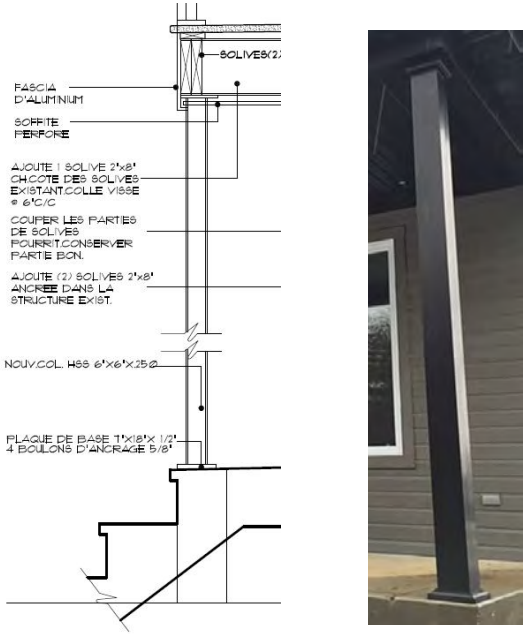
- District de Notre-Dame-de-Grâce
- Peu d'unité des types et des styles
- Arbres matures
- Duplex

- Année de construction: **1934**

LOCALISATION

GARDE CORPS À CONSERVER
FASCIA ET SOFFIT À ENLEVER

GARDE CORPS EXIST À INSTALLÉ
NOUV. FASCIA ET SOFFIT À INSTALLER
NOUV.COL. HSS 6"x6"x3/8"



Colonne en acier (6" de diamètre)

Garde-corps en fer forgé (existant)

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

- Le projet est conforme aux orientations et aux et objectifs municipaux;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- Le projet contribue à l'évolution du milieu bâti.

CRITÈRES DE PIIA

Article		Critère	Évaluation	Remarques
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	OK	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	OK	Plusieurs des voisins ont déjà des colonnes entre le rez-de-chaussée et l'étage. Le voisin de gauche a une colonne du même style sur sa galerie.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	OK	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	OK	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	OK	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK	Contribution du bâtiment au maintien du milieu bâti.

CRITÈRES DE PIIA

Article		Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	OK	
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée.	OK	

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4232, AVENUE D'OXFORD # 3003039444 15 septembre 2021

01 CONTEXTE

4232, AVENUE D'OXFORD

PROJET VISANT À REMPLACER LA MARQUISE DE L'ENTRÉE PAR UN PORTIQUE:

- REMPLACER LE PERRON ET L'ESCALIER DE BÉTON PAR UN PERRON ET UN ESCALIER EN BOIS;
- REMPLACER LA MARQUISE EXISTANTE PAR UN PORTIQUE AVEC COLONNES;

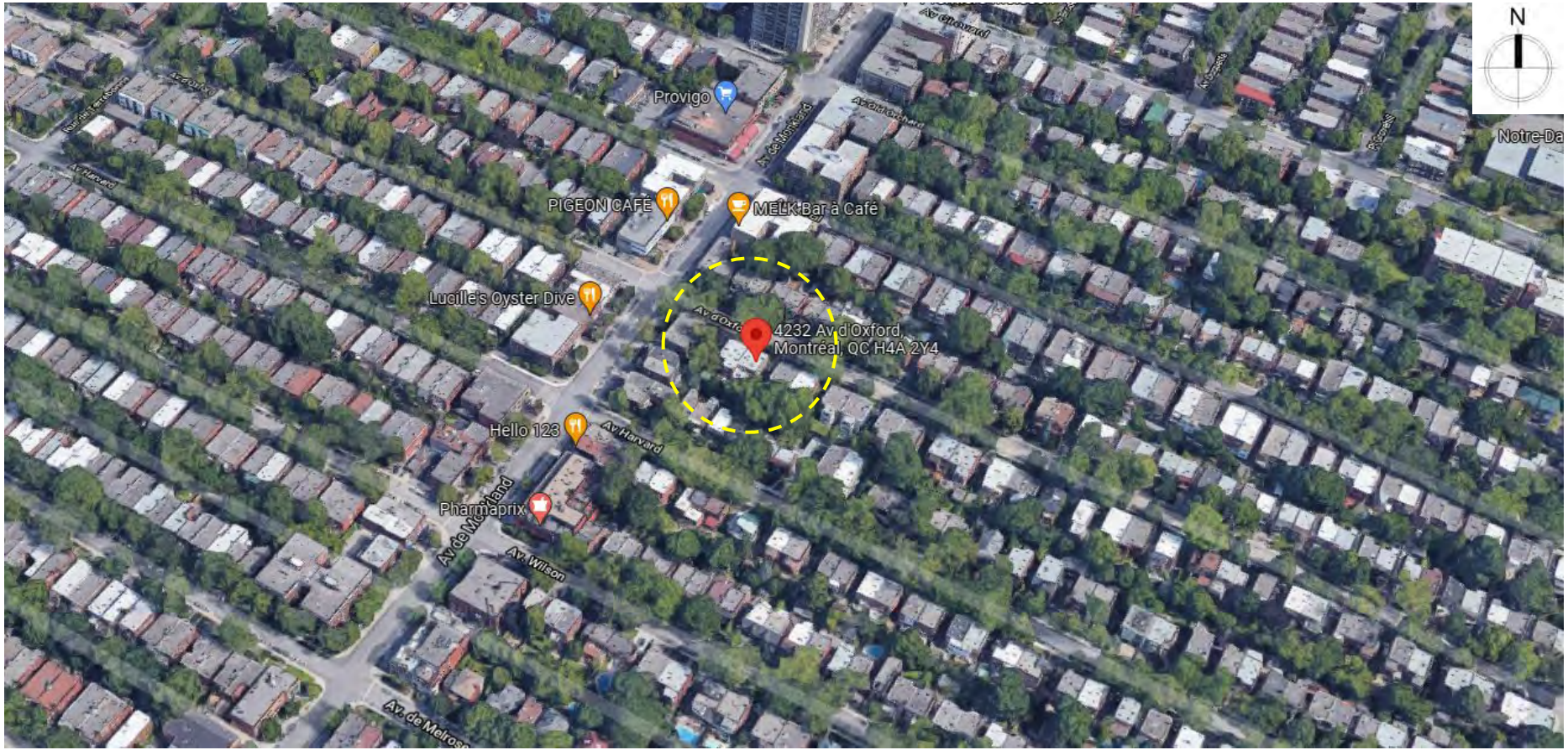
02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

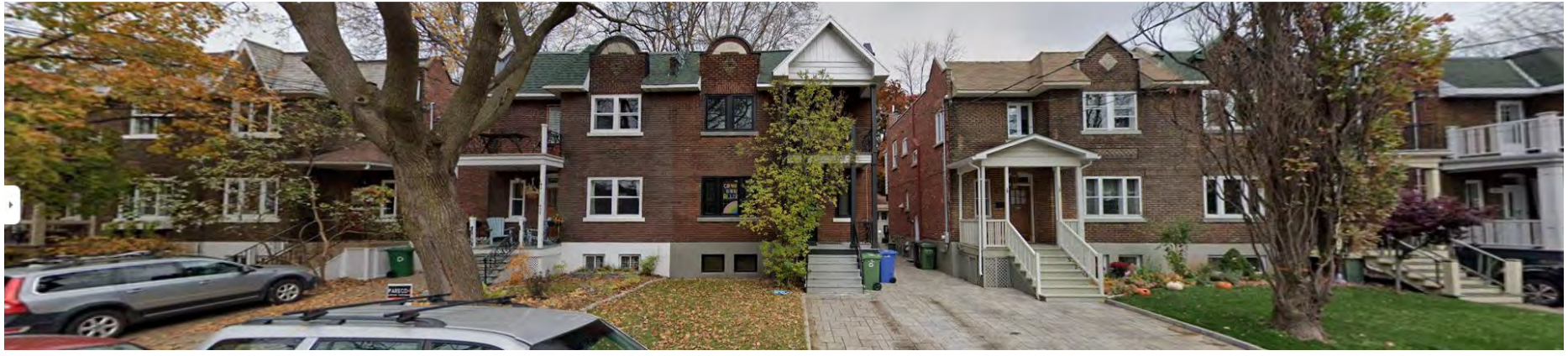
- TRANSFORMATION DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91 ET 105.1;

03 RECOMMANDATION

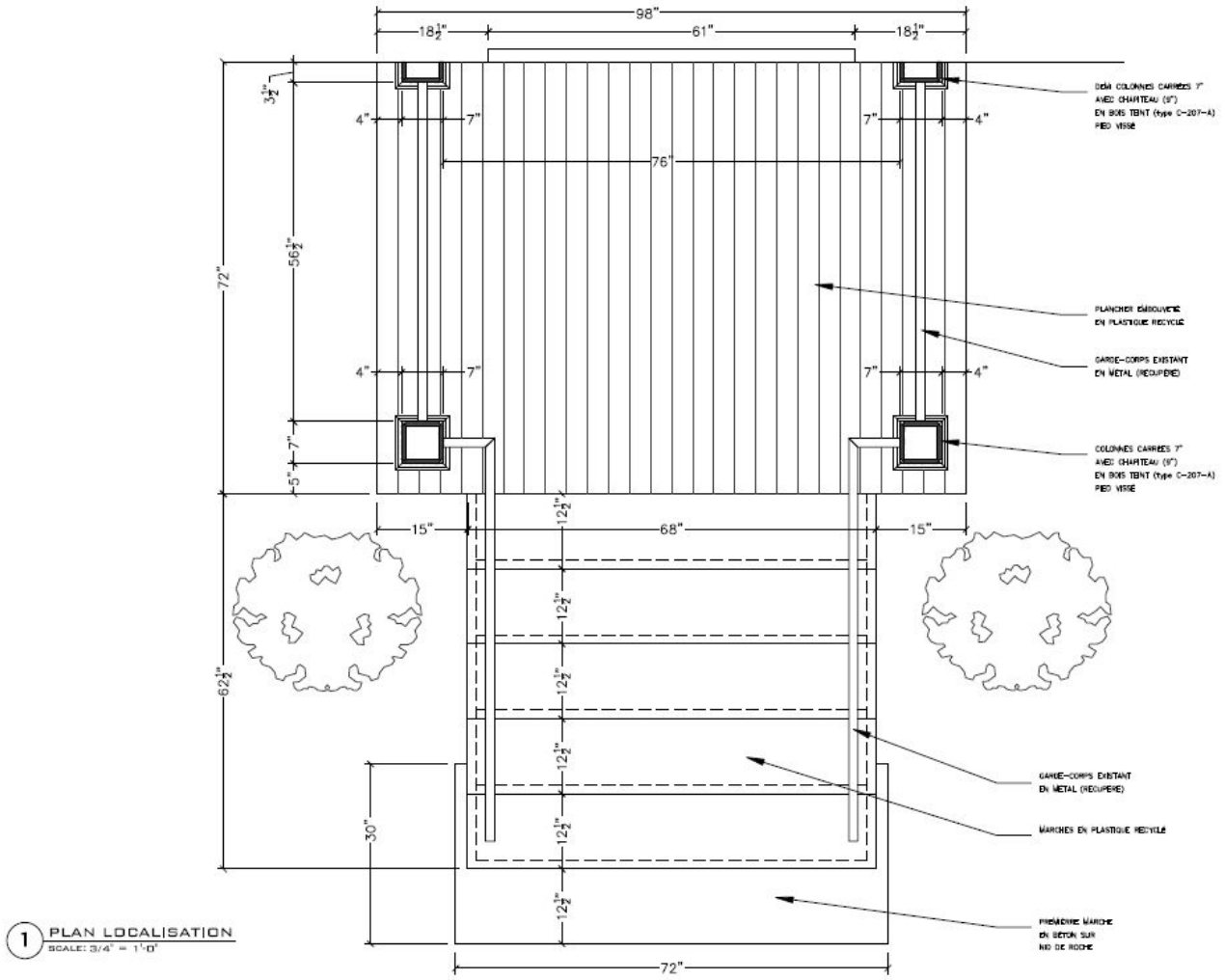
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.


N
Provigo
PIGEON CAFÉ
MELK Bar à Café
Lucille's Oyster Dive
4232 Av d'Oxford
Montréal, QC H4A 2Y4
Hello 123
Av Harvard
Pharmaprix
Av de Maryland
Av. Wilson
Av. de Melrose
Notre-Da

AVENUE D'OXFORD



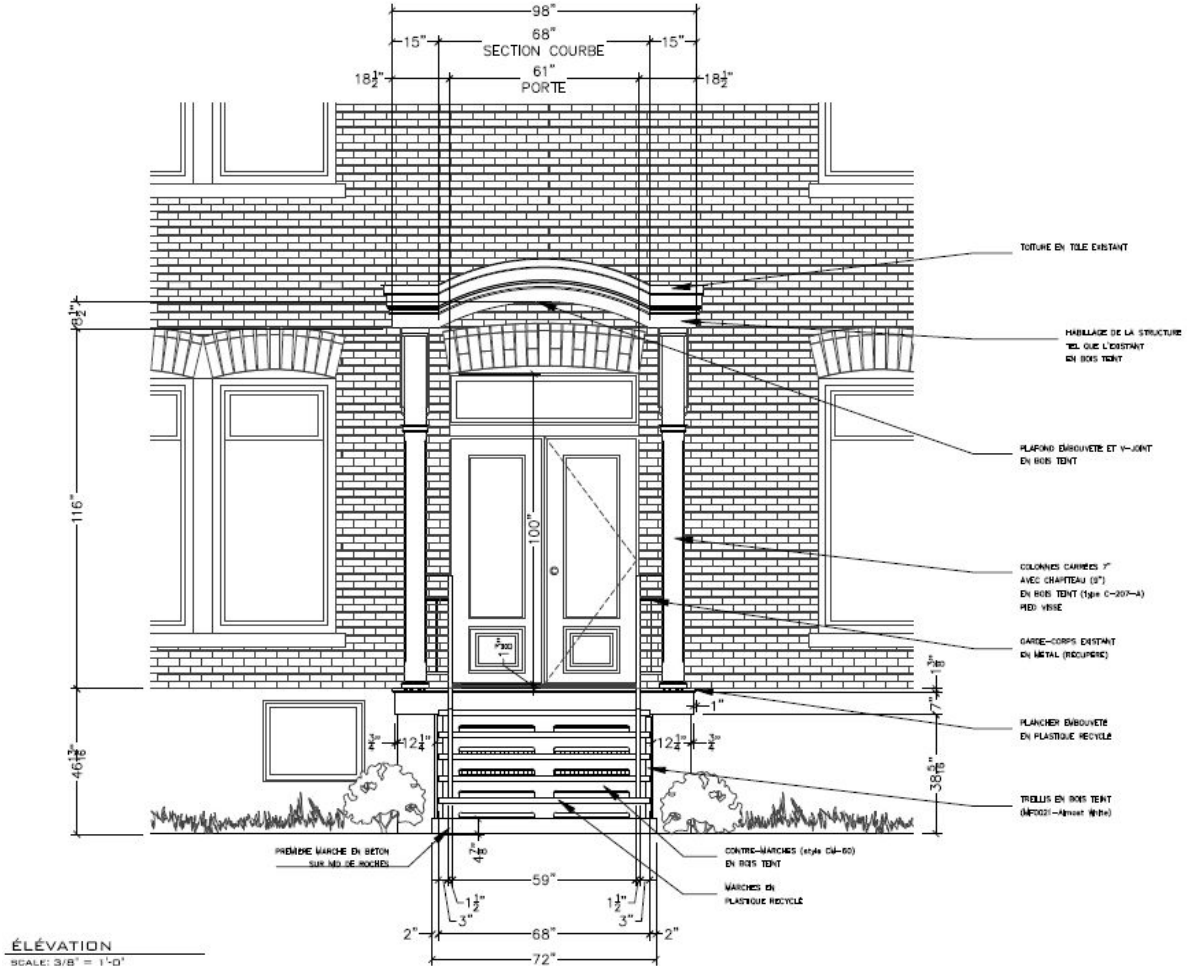
Google



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

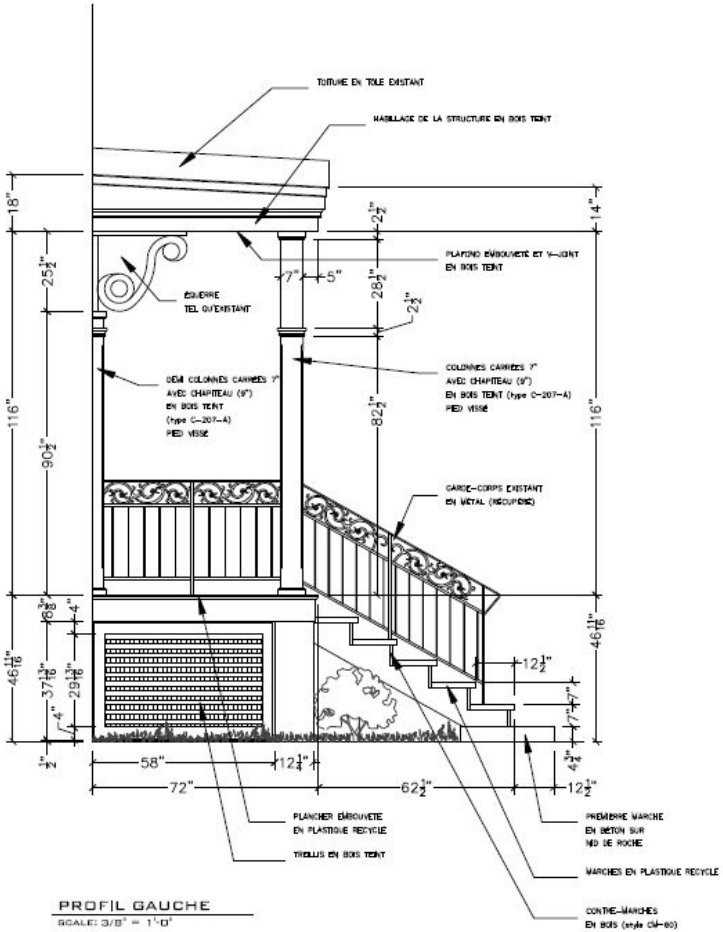
ÉLÉVATION PRINCIPALE

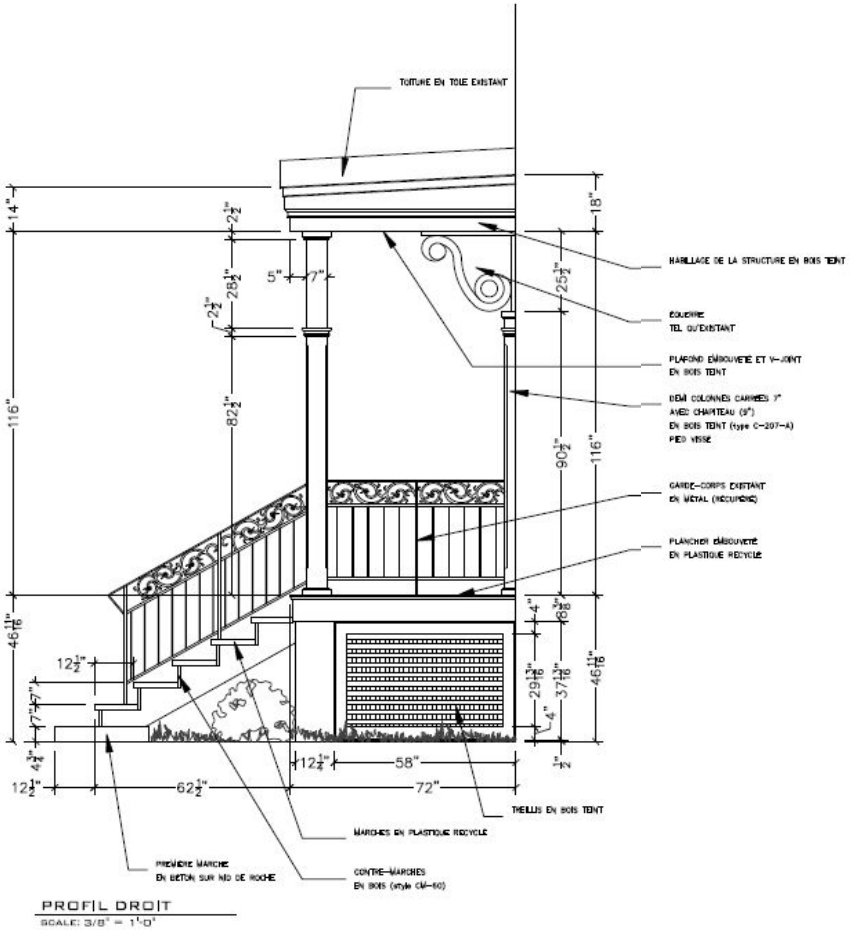
PROPOSÉ



ÉLÉVATION

SCALE: 3/8" = 1'-0"


TOITURE EN TÔLE EXISTANT
HABILLAGE DE LA STRUCTURE EN BOIS TEINT
ÉQUERRE TEL QU'EXISTANT
PLAFOND ÉMBOUVETÉ ET V-JOINT EN BOIS TEINT
DEUX COLONNES CARRÉES 7" AVEC CHAPITEAU (9") EN BOIS TEINT (type C-207-A) PIED VISSÉ
COLONNES CARRÉES 7" AVEC CHAPITEAU (9") EN BOIS TEINT (type C-207-A) PIED VISSÉ
GARDE-CORPS EXISTANT EN MÉTAL (RÉCUPÉRÉ)
PLANCHER ÉMBOUVETÉ EN PLASTIQUE RECYCLÉ
TREILLIS EN BOIS TEINT
PREMIÈRE MARCHE EN BÉTON SUR NID DE ROCHE
MARCHES EN PLASTIQUE RECYCLÉ
CONTRE-MARCHES EN BOIS (style CM-60)
PROFIL GAUCHE
SCALE: 3/8" = 1'-0"


TOITURE EN TÔLE EXISTANT
HABILLAGE DE LA STRUCTURE EN BOIS TEINT
ÉQUERRE TEL QU'EXISTANT
PLAFOND ÉMBOUVETÉ ET V-JOINT EN BOIS TEINT
DEUX COLONNES CARRÉES 7" AVEC CHAPITEAU (9") EN BOIS TEINT (type C-207-A) PIED VISSÉ
GARDE-CORPS EXISTANT EN MÉTAL (RÉCUPÉRÉ)
PLANCHER ÉMBOUVETÉ EN PLASTIQUE RECYCLÉ
TREILLIS EN BOIS TEINT
MARCHES EN PLASTIQUE RECYCLÉ
CONTRE-MARCHES EN BOIS (style CM-60)
PREMIÈRE MARCHE EN BÉTON SUR NID DE ROCHE
PROFIL DROIT
SCALE: 3/8" = 1'-0"

3039444	4232	avenue D'OXFORD	SS-F	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	☑	Le perron de béton existant est conservé et les nouvelles colonnes seront recouvertent de planches de 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.	☑	Le nouveau portique proposé reprend la configuration et les caractéristiques de la marquise existante, mais avec l'ajout de colonnes en bois; Les garde-corps existants de fer forgé seront récupérés et réinstallés;
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 municipaux;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le nouveau portique proposé reprend la configuration et les caractéristiques de la marquise existante, mais avec l'ajout de colonnes en bois;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti;

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.

☑ ☑ ☒ 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** pour les raisons suivantes:

- Les travaux sont conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le nouveau portique proposé reprend la configuration et les caractéristiques de la marquise existante, mais avec l'ajout de colonnes en bois;
- Les garde-corps existants de fer forgé seront récupérés et réinstallés;
- Les travaux contribuent au maintien du patrimoine architectural et à l'évolution du cadre bâti;

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

15 septembre 2021

PIIA - 5745, Avenue de Darlington
Demande de permis #3002236758

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Rénovation des balcons existants en façade (la forme caractéristique et les dimensions des saillies sont conservées);
- **Remplacement des garde-corps d'origine par des composantes en aluminium soudé.**

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à normes B;

Les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

(*) Dérogation à l'article 105.1 puisque le matériau proposé (aluminium soudé) n'est pas autorisé de plein droit.

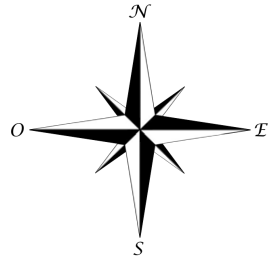
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable (option B).

LOCALISATION

- District de Côte-des-Neiges;
- Relative unité des types et des styles;
- Forte présence institutionnelle;
- Patrimoine Art Deco à conserver;
- Voie à sens unique (vers le sud);
- Arbres matures.

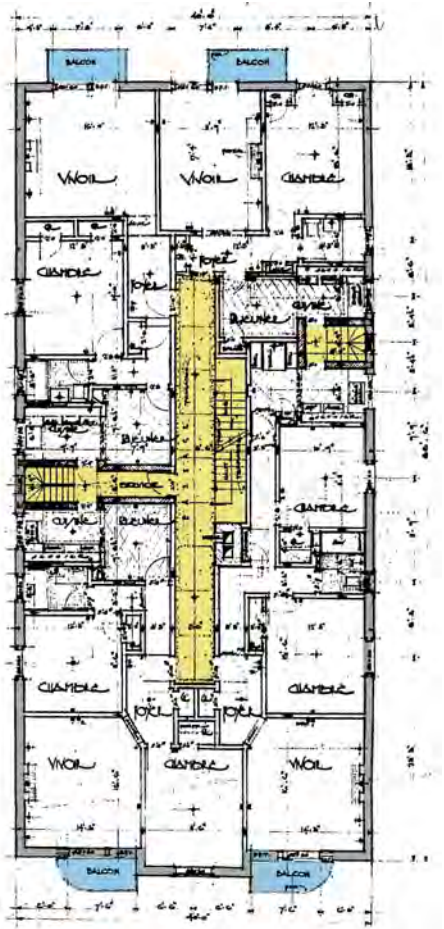
- Immeuble de rapport (multiplex);
- Année de construction: **1940**

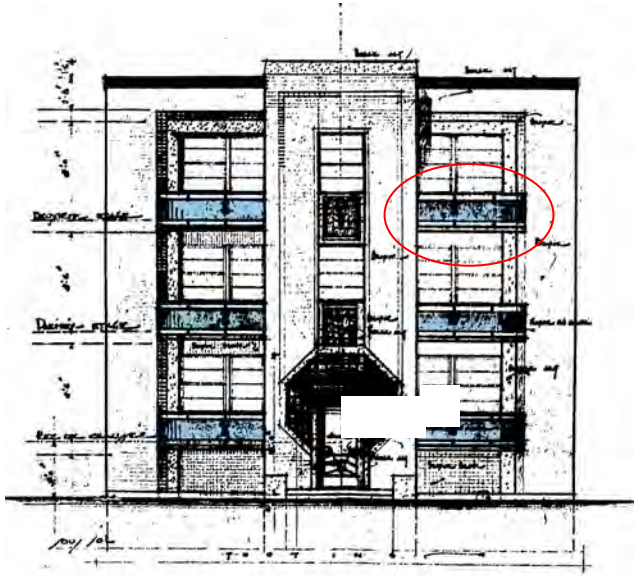


5745, avenue de Darlington

ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

CONDITIONS EXISTANTES





Projet original (1940)

Garde-corps en acier
(hauteur +/- 36")

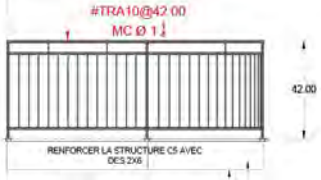
Situation actuelle

DBM ALUMINIUM ET FER ORNEMENTAL	ACIER	ALUMINIUM ■	
	PRIMÉ:	PEINTURE CUITE ■	
	GALVANISÉ	NATUREL	
	NATUREL	COULEUR: NOIR ■	
JOB N° 6807	DATE:2021-06-14	CLIENT:	ADRESSE : 5745,DARLINGTON,MONTRÉAL
		REALISÉ PAR:	REVISÉ PAR:

PLAN -ELEVATION DES G-C DU 3iEME-2iEME ET DU 1ER AVANT DROIT

PLAN (X3)

ELEVATION:
3iEME-2iEME



ELEVATION:
1ER

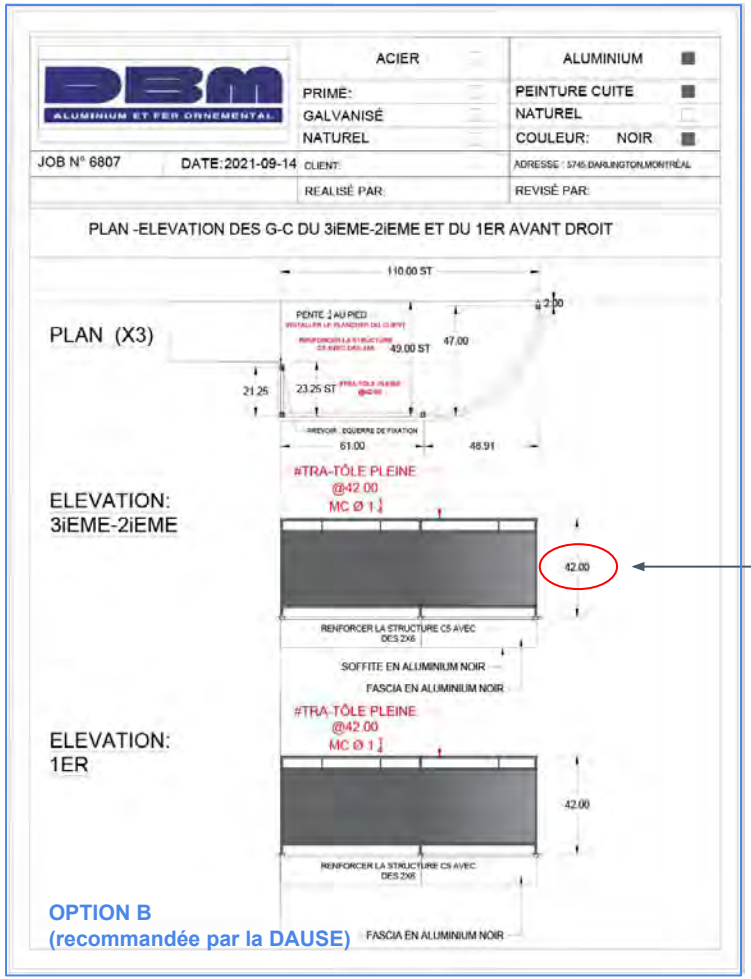
OPTION A

Spécifications

DBM ALUMINIUM ET FER ORNEMENTAL — TRA @ 36.00''/42.00''

MAIN-COURANTE	ANGLE	BARROTIN
TUYAU 1 1/4 ○	1.00X1.00	3/8 X 3/8 ■
TUYAU 1 5/8 ○		1/2 X 1/2 ■
		1/2 X 1/2 TWIST ■
		1/2 X 1/2 BASKET

PROPOSITION (option B)



Garde-corps en aluminium soudé
Hauteur 42" (mise aux normes)*

(*) Bâtiment non exempté

3819414	5745, avenue de Darlington	55-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 105 f du règlement d'urbanisme (01-276); projet assujetti au titre VIII en vertu de l'article 106.
référence critères	# Critère	Évaluation	Remarques
			Immeuble de rapport - année de construction: 1940
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 proposition conserve la géométrie caractéristique des saillies en façade; l'option B propose la réfection à l'identique des garde-corps original (1940).
668	1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	Le projet est conçu avec un souci exceptionnel de durabilité et de mise en valeur du patrimoine architectural du secteur (architecture Art Deco).
668	2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet reprend l'expression et les dimensions générales des garde-corps d'origine; l'intervention assure le maintien du caractère particulier de l'immeuble.
668	3° efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4° efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	L'intervention contribue à renforcer l'unité de style des conciergeries de style Art Deco implantées sur ce tronçon de l'avenue de Darlington.
668, par. 7°	a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble; elle conserve les caractéristiques architecturales qui définissent l'identité singulière du projet et à son intégration dans l'ensemble.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.			
		☑	

- Considérant que la proposition (option B) conserve la géométrie et l'expression caractéristique des saillies en façade;
- Considérant que le projet est conçu avec un souci exceptionnel de durabilité et de mise en valeur du patrimoine architectural du secteur;
- Considérant que l'intervention contribue à renforcer l'unité d'ensemble des conciergeries de style Art Deco implantées sur ce tronçon de l'avenue de Darlington;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que **la proposition soumise (option B)** 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.