CDNDG

attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 mai 2021

PPCM01 - 4040 avenue de Courtrai # 3002639354

01 CONTEXTE

PPCM01 visant à permettre la transformation du 2e étage et son occupation aux fins de la catégorie d'usage H.1 de la famille «habitation» d'un bâtiment commercial

02 ANALYSE

Réglementation actuelle
Présentation du projet

03 RECOMMANDATION

Favorable

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

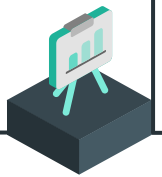
CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

PPCMOI

Détermine les paramètres du projet

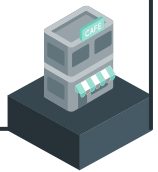
PIIA

Autorise les plans d'implantation et d'intégration architecturale

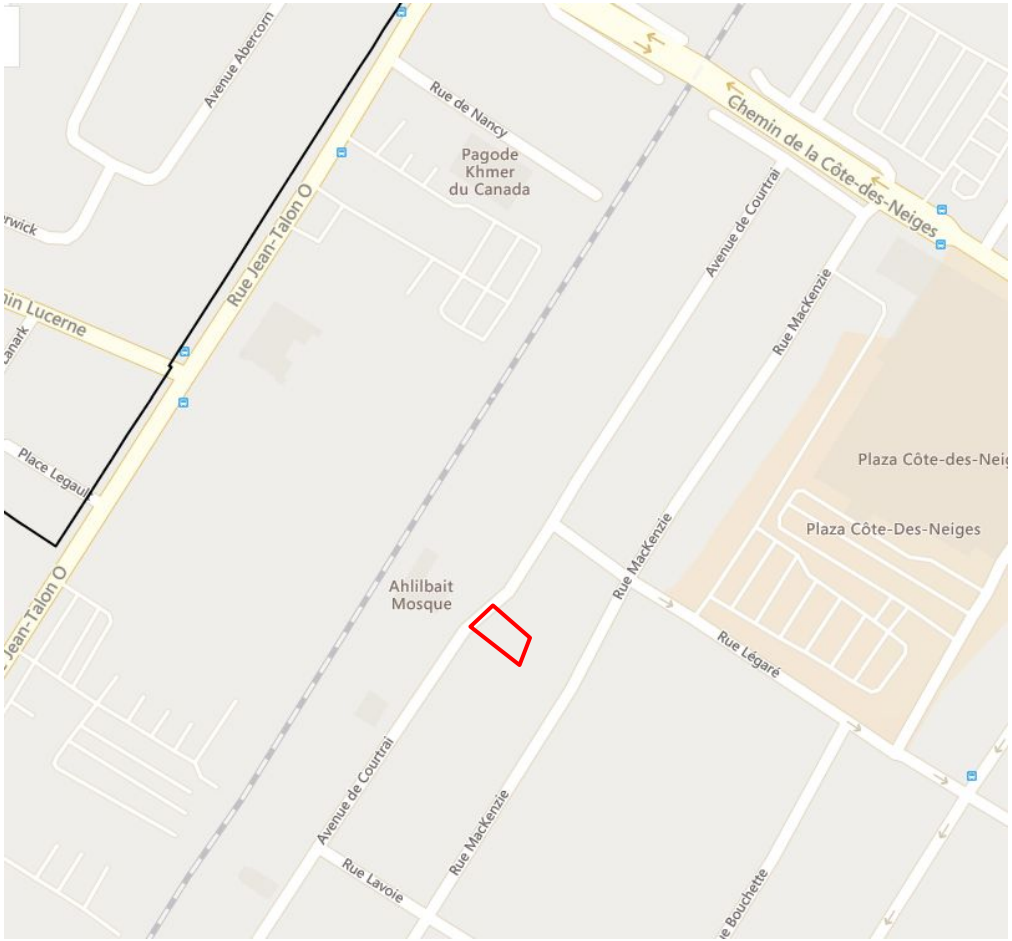


PERMIS

Autorise la démolition et la construction du nouveau bâtiment

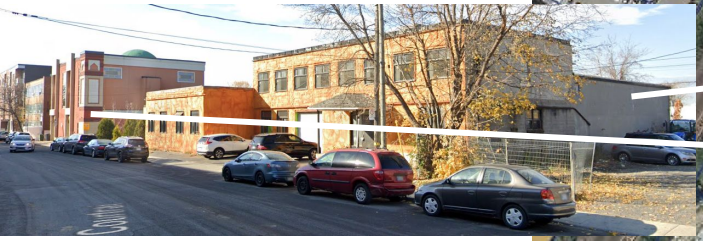


LOCALISATION



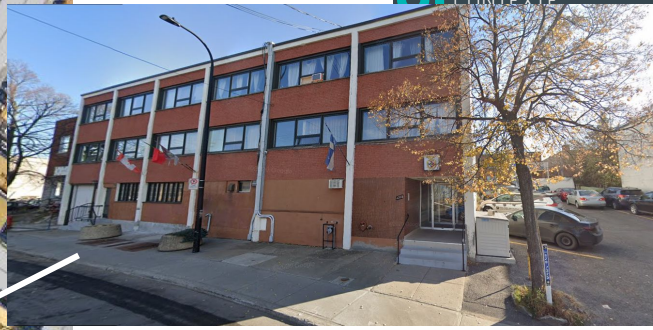
VOISINAGE IMMÉDIAT

Lieu de culte



Entreposage et lieu de culte

Habitations (H.6)



Lofts commerciaux

Lofts commerciaux

BÂTIMENT

Année de construction : **1965**
Nombre d'étages : **2**
Aire de bâtiment : **221.85 m²**
Usage précédent : **atelier d'artiste et d'artisan(I.2)**
Usage actuel : **vacant**

BÂTIMENT

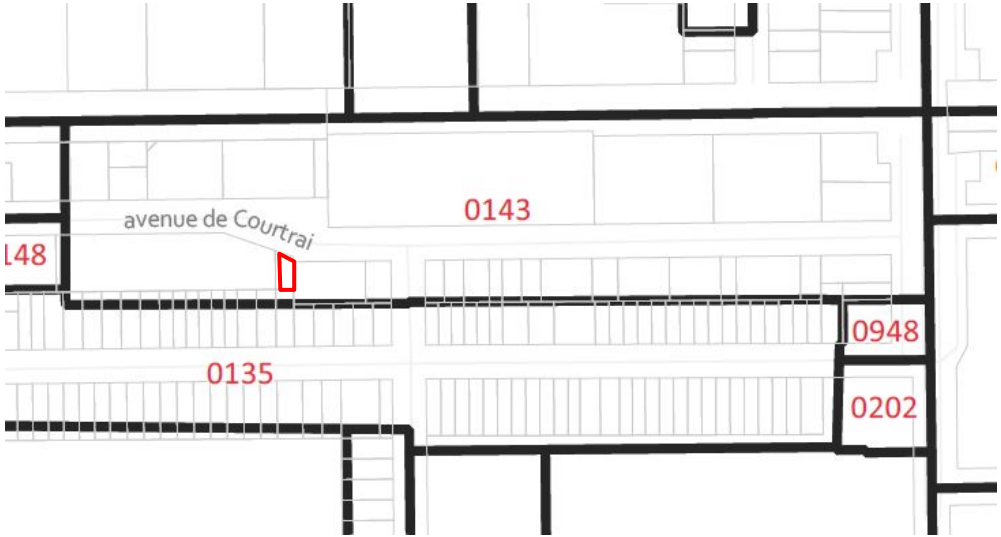
Mur latéral nord-est

Mur latéral sud-ouest

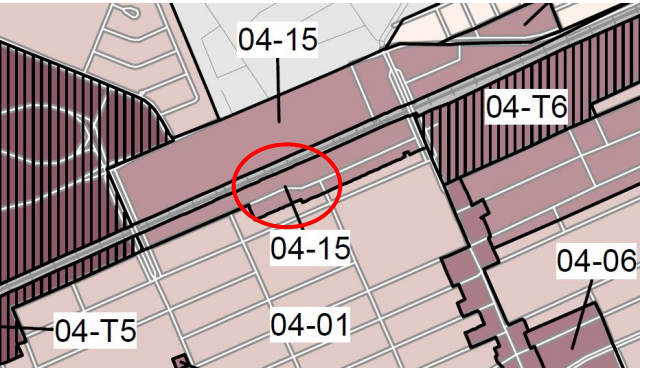
Mur arrière

SITUATION RÉGLEMENTAIRE

Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)		
Zone :	**0143**	0135
Usage :	**Usage principal : I.2 (Industrie légère) Autres catégories d'usages : C.7 (commerces de gros et entreposage)**	H.2 (2 logements)
Hauteur :	**7 m min - 12,5 m max**	2 étages min- 2 étages max (9 m max)
Mode d'implantation :	**Isolé, jumelé, contigu**	Règles d'insertion
Taux d'implantation :	**70%**	35% min- 70%max
Marges requises	**-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 0 m**	-marge avant : règle d'insertion -marge latérale : 1,5 m -marge arrière : 3 m
Secteur significatif :	**Non**	Non



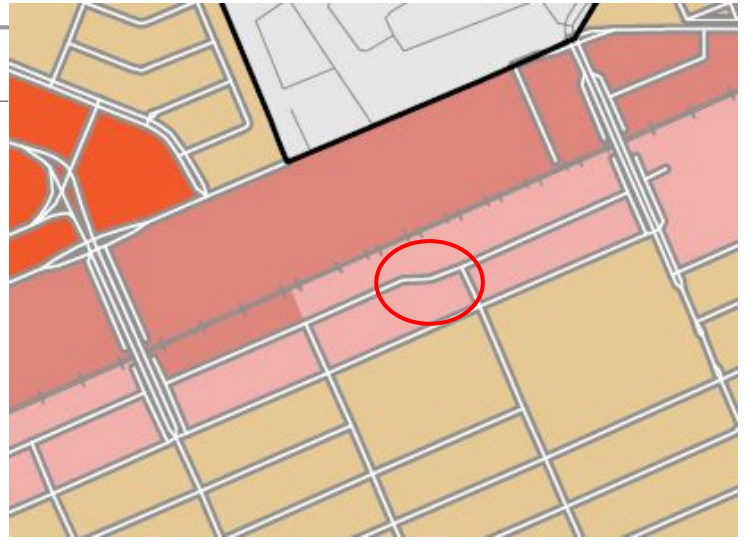
Plan d'urbanisme



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



Secteur 04-15 :

- bâti de deux à six étages hors-sol;
- implantation isolée;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Secteur 04-01 :

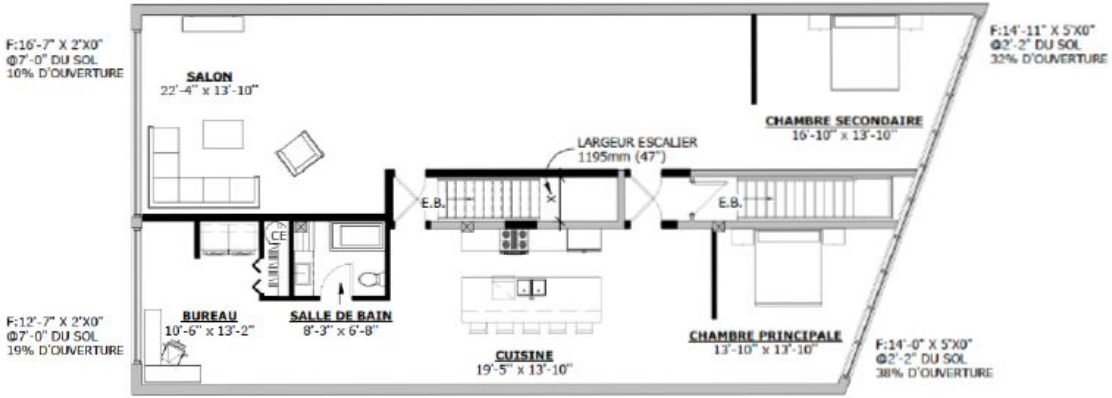
- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

SECTEUR D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES
Aire à dominante économique qui peut accueillir, sous certaines conditions, l'intégration d'un usage résidentiel à proximité du réseau de transport collectif.

- Commerce
- Bureau
- Industrie légère
- Équipement collectif ou institutionnel
- Habitation, si compatible avec les usages, l'intensité des nuisances et des risques et la nature du cadre bâti

Afin de permettre un usage résidentiel dans une zone, une étude de sa compatibilité doit être effectuée en regard des autres usages, de l'intensité des nuisances et des risques et de la nature du cadre bâti.

Le projet de PPCM01 vise à autoriser l'usage catégorie d'usage H1 de la famille «habitation» au 2e étage du bâtiment commercial.



CONFORMITÉ DU BÂTIMENT POUR UNE HABITATION

VENTILLATION :
UN NOUVEAU SYSTÈME DE VENTILLATION ADÉQUAT SERA INSTALLÉ DANS L'ENSEMBLE DU 2E ÉTAGE POUR LES NOUVELLES RÉSIDENCES

EXIGENCES AU CODE DU BÂTIMENT DU QUÉBEC

USAGE : GROUPE C — AIRE DE PLANCHER : 226 m² (2430 pi²)
NOMBRE ÉTAGE : 2

SECTION 3.3.4. HABITATION
3.3.4.2. SÉPARATION COUPE-FEU ENTRE LES SUITES
3.3.4.2. 2) 45MIN

SECTION 3.4. EXIGENCE RELATIVE AU ISSUES
3.4.2. NOMBRE ET EMPLACEMENT DES ISSUES
3.4.2.1. 1) MINIMUM 2 ISSUES
3.4.3.2. LARGEUR
3.4.3.2. 8) 900 MIN. TABLEAU 3.4.3.2.-A
3.4.4.1. DEGRÉ DE RÉSISTANCE AU FEU
3.4.4.1. 1) 45MIN

EXIGENCES À LA RÉGLEMENTATION 11-018 DE MONTRÉAL

ÉCLAIRAGE NATURELLE :

ARTICLE 14
LE POURCENTAGE D'OUVERTURE POUR UN SALON, SALLE DE SÉJOUR ET ESPACE DE SOMMEIL COMBINÉ DOIT ÊTRE AU MINIMUM DE 10%. POUR CONSIDÉRER QUE DEUX PIÈCES SOIENT COMBINÉS, LA CLOISON QUI LES SÉPARENT DOIT AVOIR UNE OUVERTURE D'AU MINIMUM 40% DE LA SURFACE DE LA CLOISON.

LE POURCENTAGE D'OUVERTURE POUR UNE CHAMBRE OU AUTRE PIÈCE DOIT ÊTRE AU MINIMIN DE 5%

AUCUNE SURFACE VITRÉE N'EST EXIGÉE POUR UNE SALLE DE TOILETTE, UNE SALLE DE BAIN, UNE CUISINE, UNE BUANDERIE, UN CORRIDOR, UN ESPACE TECHNIQUE, UN ESPACE DE RANGEMENT ET AUTRE.

Plan de réaménagement du second étage

DACIER DESMARAIS
ARCHITECTURE

PLAN DE RÉAMÉNAGEMENT

ÉCHELLE : 3/36" = 1'-0"

DÉROGATIONS

	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE (art 123)	**Usage principal : I.2 (Industrie légère)** **Autres catégories d'usages : C.7 (commerces de gros et entreposage)**	H.1 à l'étage

- Considérant que le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Considérant que l'occupation résidentielle du projet est compatible avec le milieu d'insertion hétérogène composé de bâtiments commerciaux, institutionnels et résidentiels;

La DAUSE émet un avis <u>FAVORABLE</u> et propose de déposer le projet de résolution au Conseil d'arrondissement avec l'autorisation et la condition suivante :

- Le permis de transformation du bâtiment doit être accompagné de plans et d'une étude de code réalisés par un architecte.

CALENDRIER D'ADOPTION

Présentation du dossier au CCU	26 mai 2021
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	21 juin 2021
Consultation publique	À déterminer
Adoption du 2e projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	16 août 2021
Procédure d'approbation référendaire	À déterminer
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	13 septembre 2021

CDNDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 mai 2021

PPCM01 - 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore
 # 3002227120

01 CONTEXTE

PPCM01 visant la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, la transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques, l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, la construction d'un muret, l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore ainsi que les travaux d'aménagement paysager du site

02 ANALYSE

Réglementation actuelle
Présentation du projet

03 RECOMMANDATION

Favorable

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

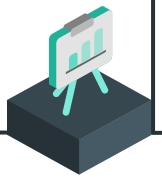
CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

PPCMOI

Détermine les paramètres du projet

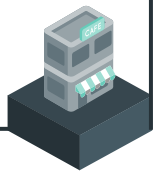
PIIA

Autorise les plans d'implantation et d'intégration architecturale



PERMIS

Autorise la démolition et la construction du nouveau bâtiment



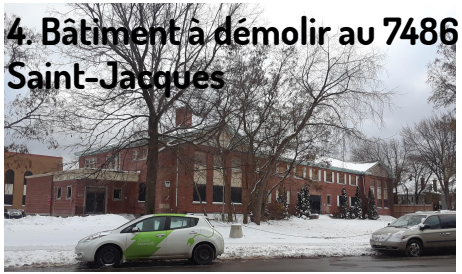
LOCALISATION

Propriété de Lactalis
Superficie terrain = 46 858,8 m^2

1. bâtiment d'origine au 7460 rue Saint-Jacques

2. Bâtiment administratif au 7470 rue Saint-Jacques (réfection façade en 2014)

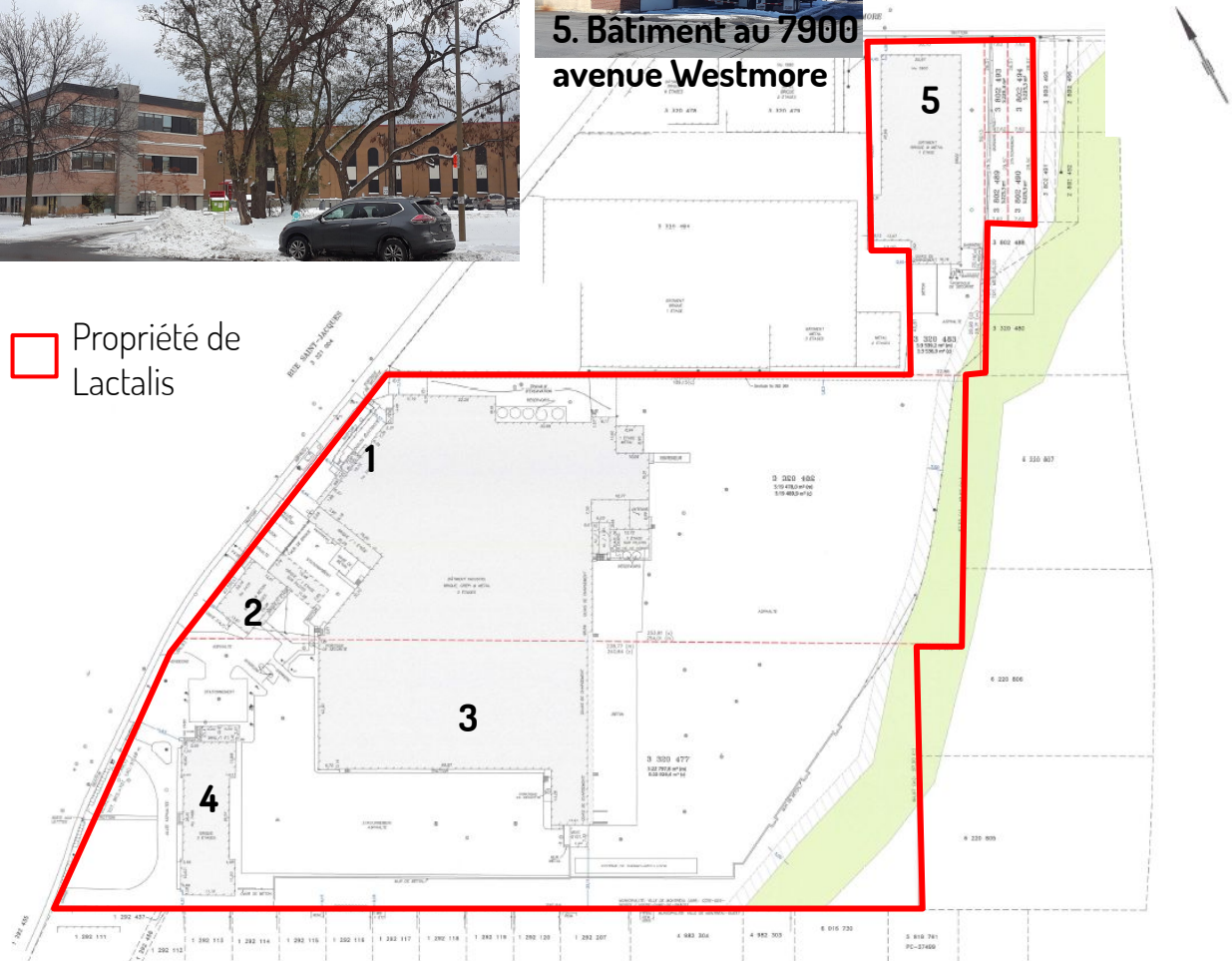
4. Bâtiment à démolir au 7486 rue Saint-Jacques



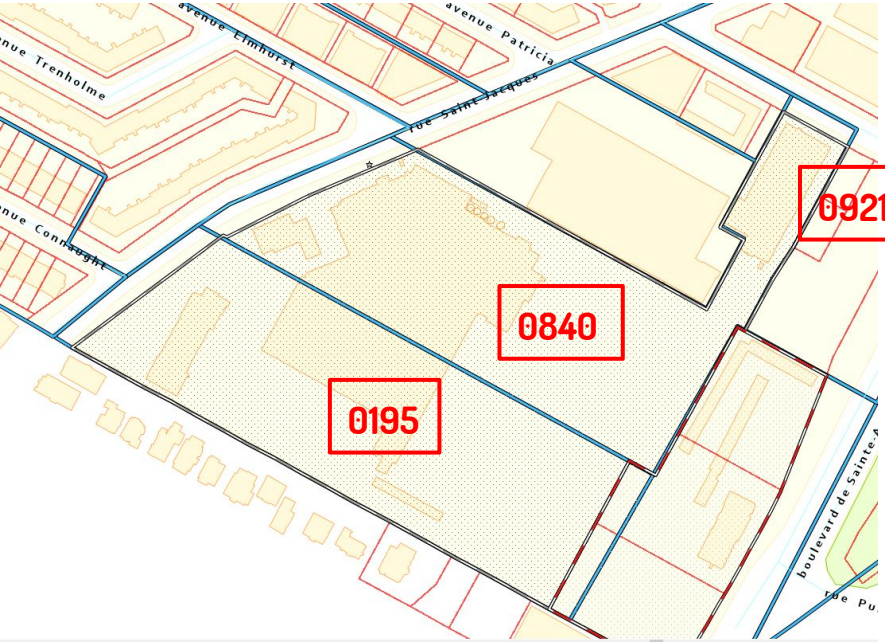
3. partie agrandie en 2010

5. Bâtiment au 7900 avenue Westmore

Propriété de Lactalis



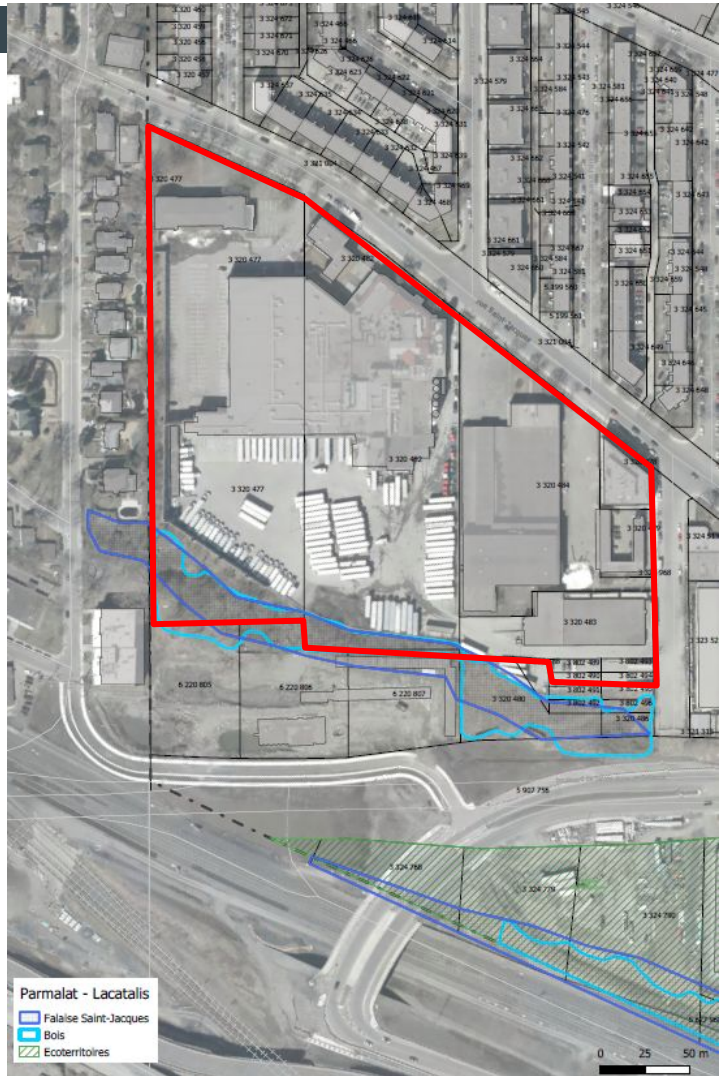
SITUATION RÉGLEMENTAIRE



zones	0195	0840	0921
Usages autorisés	- E.5(2) Équipements cultuels, d'hébergement et de santé - E.6(1) Équipements civiques et administratifs	- C.7 Commerces de gros et entreposage - H Habitation	- C.7 Commerces de gros et entreposage - H Habitation
Hauteur (étages et mètres)	2 min- 3 max (étages) 11 m max	7 m min - 23 m max	7 m min - 16m max
Taux d'implantation maximal	70% max.	85% max	70% max
Densité		3 max	3 max

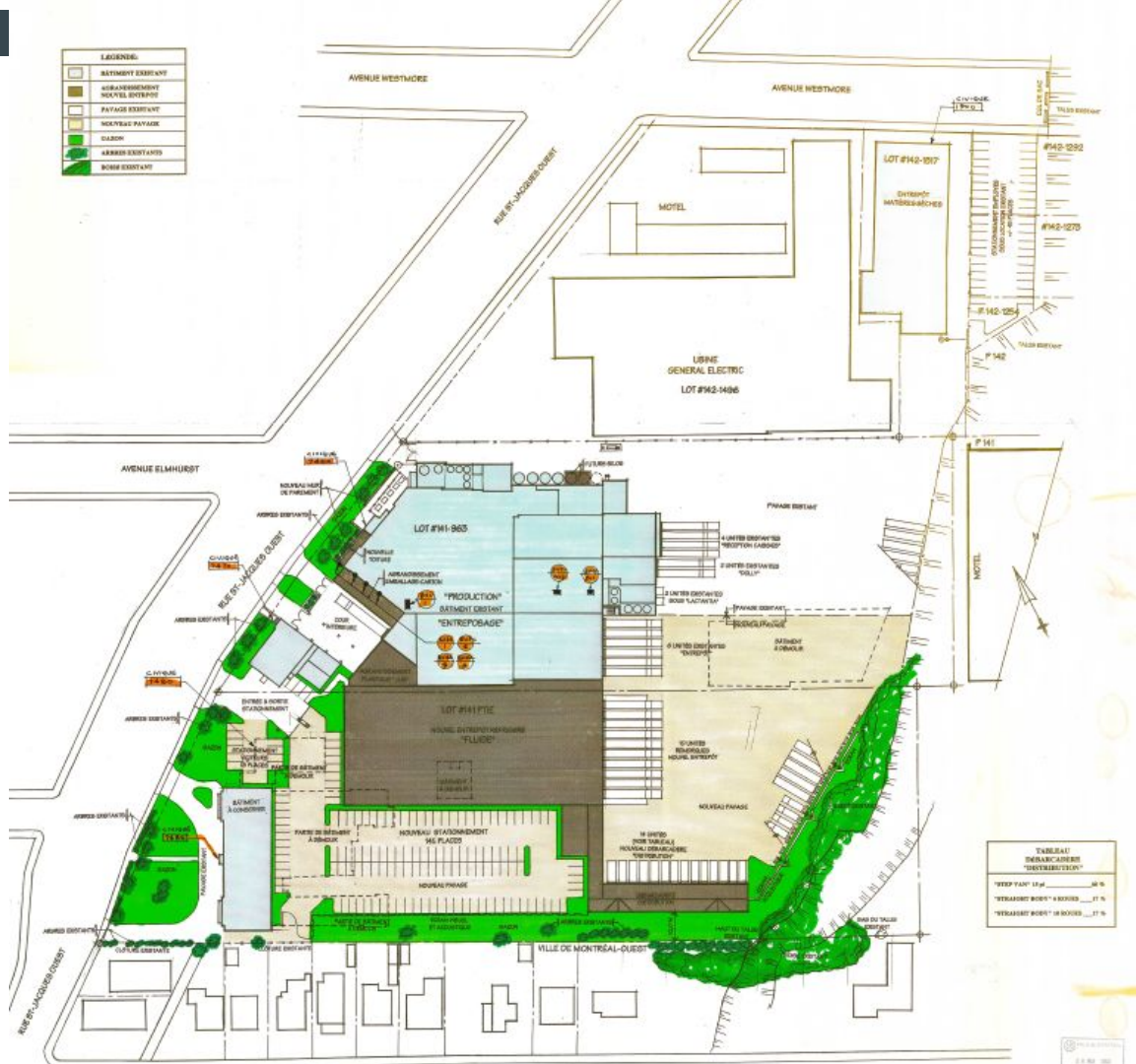
Falaise Saint-Jacques et bois hors écoterritoire

L'article 122.4 du règlement 01-276 n'autorise aucune construction ou agrandissement et aucun travaux de remblai-déblai sur le talus ou à 5 mètres du talus de la falaise Saint-Jacques. Seules les clôtures sont permises.



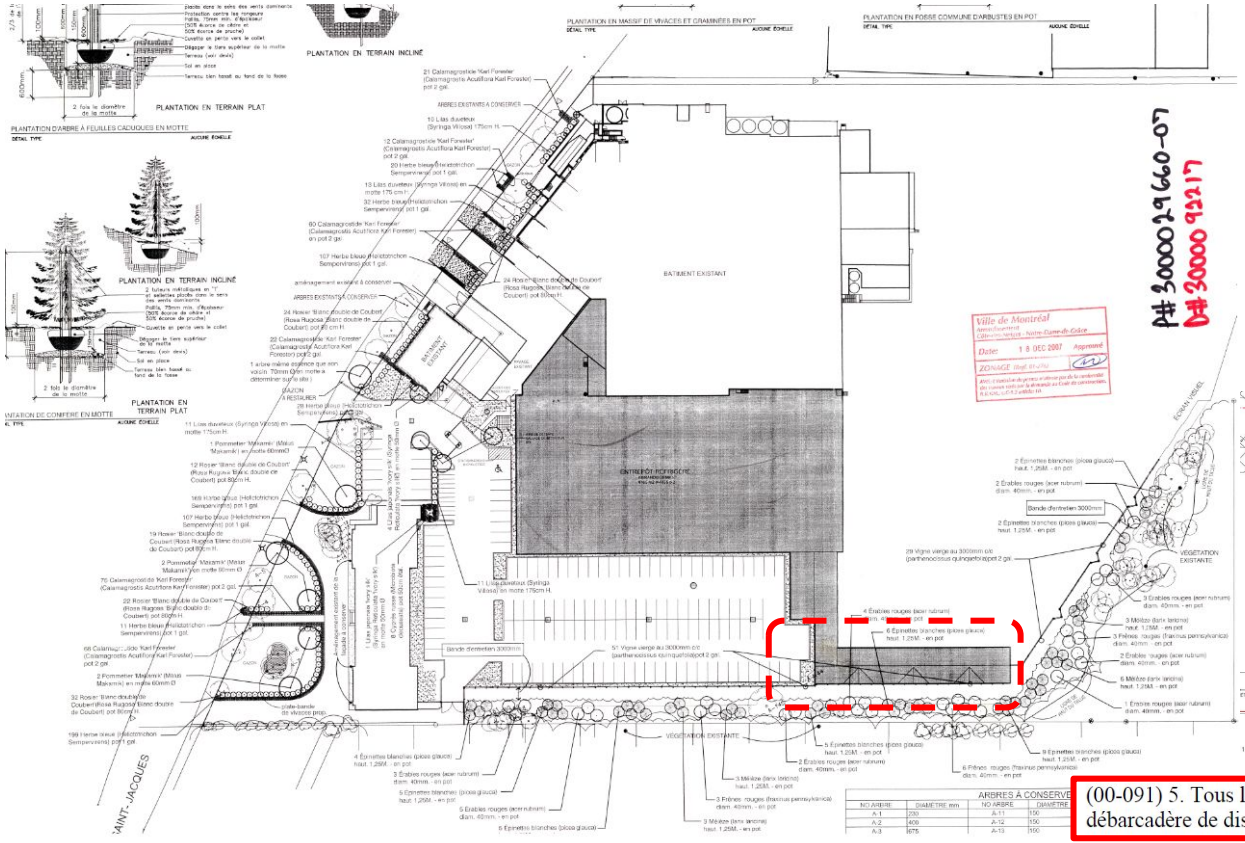
SITUATION RÉGLEMENTAIRE

C000 01245 - Le 16 mai 2000 - Adopter R.V.M. 00-091, Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore

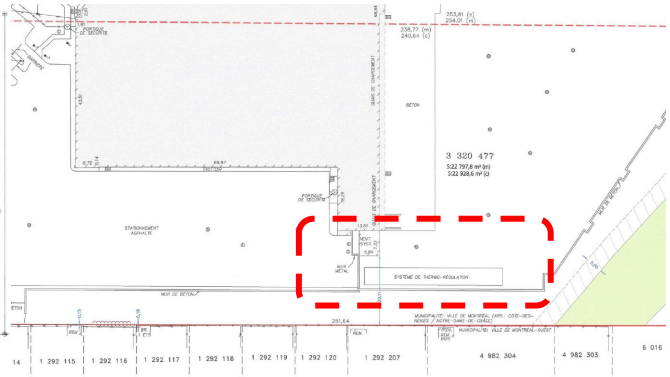


Permis 3000029660-7 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET CONSTRUCTION DE MURS (ÉCRAN ACOUSTIQUE ET ÉCRAN VISUEL), SELON PLANS.

2007

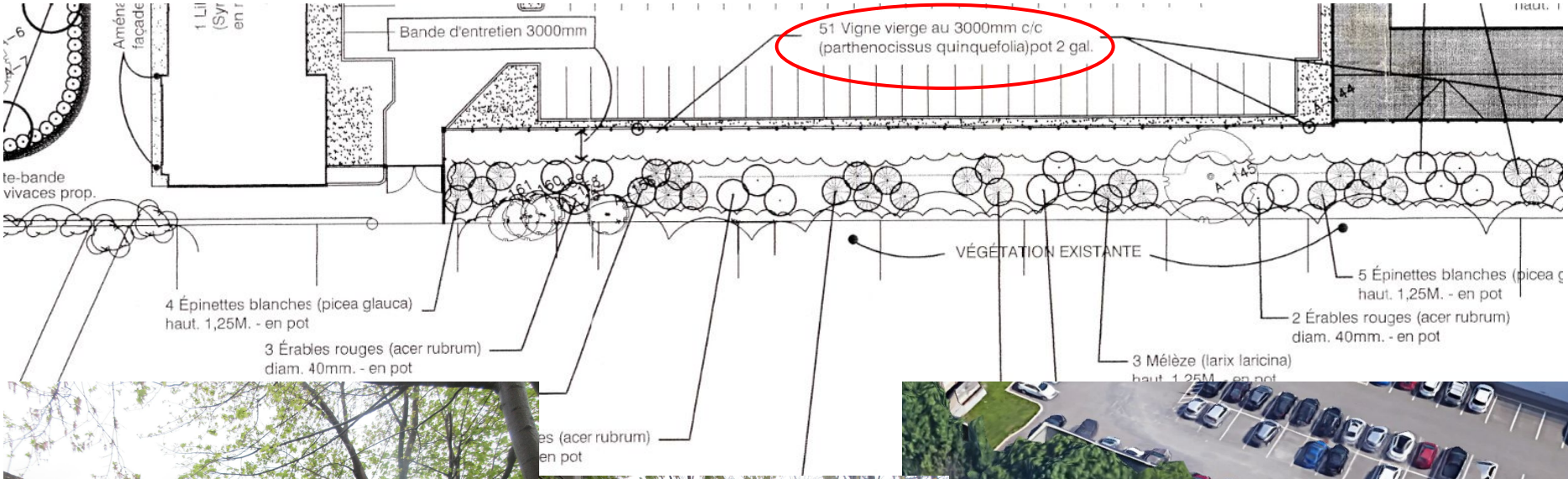


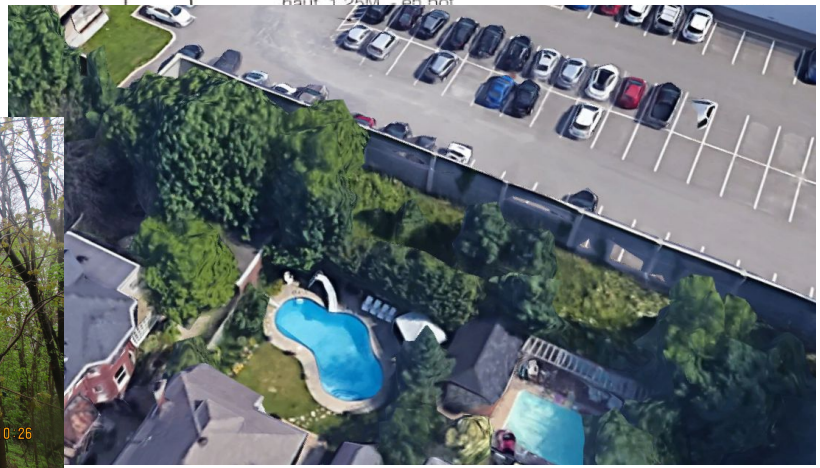
Situation existante : système de thermorégulation



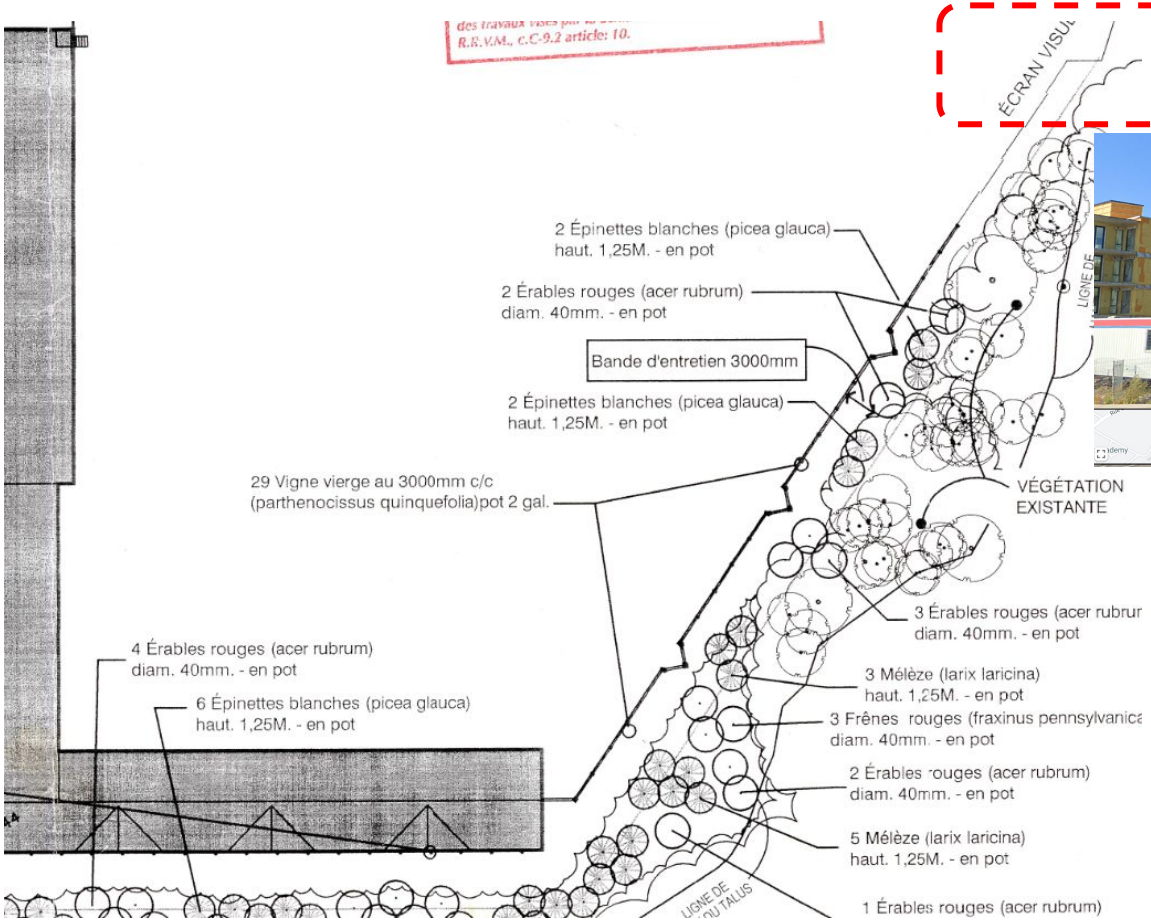
(00-091) 5. Tous les équipements mécaniques du nouvel entrepôt réfrigéré et du nouveau débarcadère de distribution doivent être installés à l'intérieur du bâtiment.

Permis 3000029660-7 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET CONSTRUCTION DE MURS (ÉCRAN ACOUSTIQUE ET ÉCRAN VISUEL), SELON PLANS.





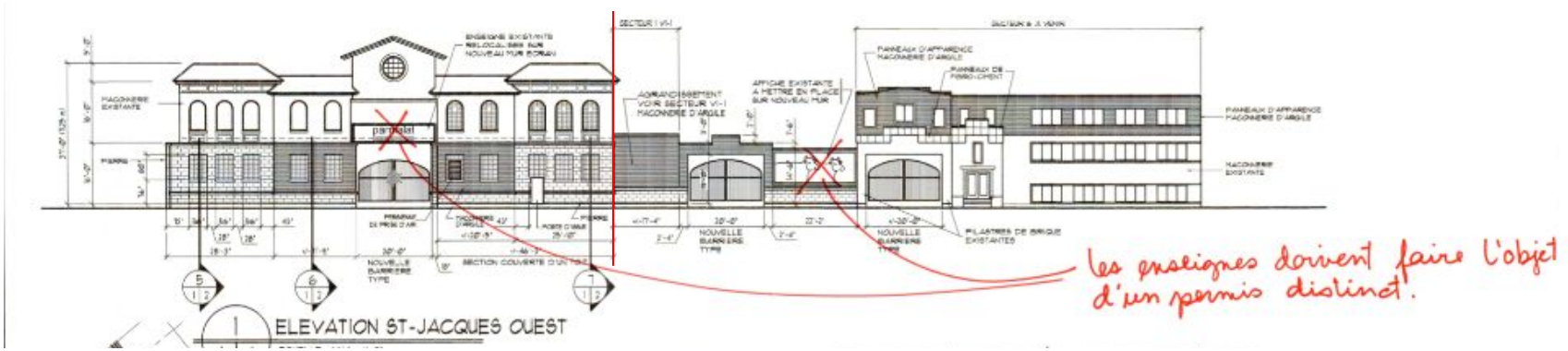
Permis 3000029660-7 AMÉNAGEMENT PAYSAGER ET CONSTRUCTION DE MURS (ÉCRAN ACOUSTIQUE ET ÉCRAN VISUEL), SELON PLANS.



été

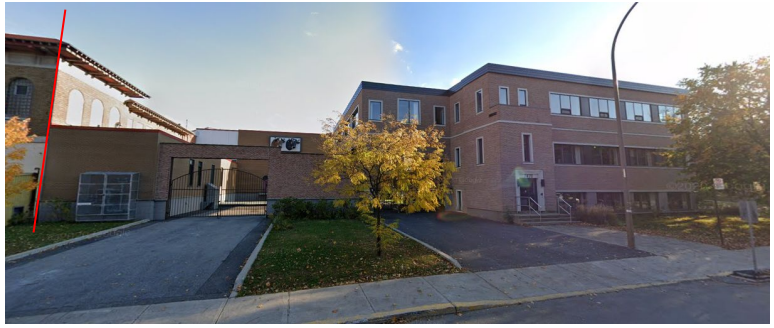
hiver

Permis 3000074849-10 - AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT. RÉAMÉNAGEMENT DE L'USINE. AMÉNAGEMENT D'UN STATIONNEMENT DE 145 PLACES. (SELON RÈGLEMENT 00-091)



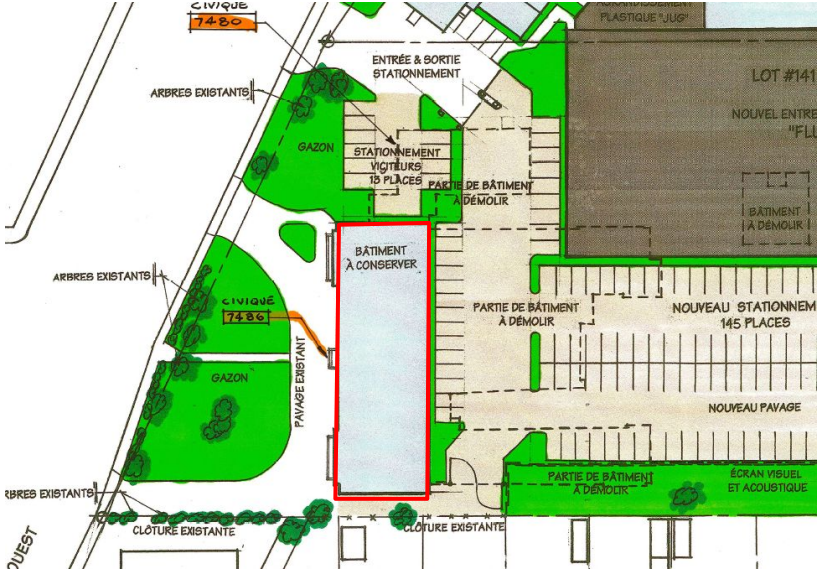
Travaux de la façade et du muret prévus aux plans du permis 3000074849-10

Façade existante (travaux non réalisés dans la partie est)



Façade existante (travaux réalisés dans la partie ouest)

Bâtiment Eventide sis au 7486 rue Saint-Jacques



SECTION X
DÉMOLITION

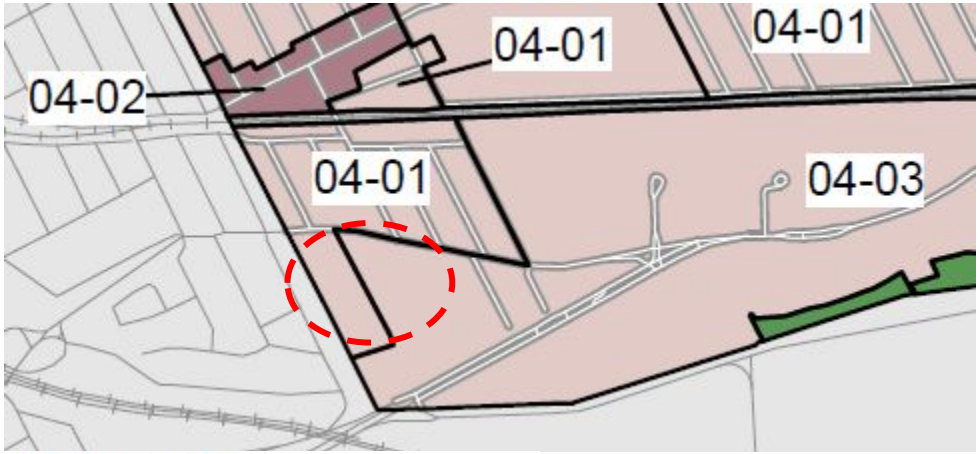
(00-091) 21. Il est permis de démolir les bâtiments et parties de bâtiments identifiés au plan IMP001 de l'annexe A.

Extrait sommaire décisionnel 1091378001

- Rénovation de la Maison Eventide (partie avant conservée) :
  - aucune utilisation n'est prévue actuellement;
  - le bâtiment, régulièrement squatté, a connu des vagues de vandalisme. Les fenêtres, dont aucune n'est en bon état, seront toutes remplacées par des fenêtres fixes possédant un cadre d'aluminium beige;
  - la finition entière du mur arrière, dont une grande partie est mise à nue par la démolition des ailes arrière, sera recomposée avec une nouvelle brique s'apparentant à celle existant sur le bâtiment. Il en sera de même avec une partie du mur latéral est du bâtiment.

Les travaux prévus au permis de construction 3000074849-10, travaux permettant le maintien du corps du bâtiment conservé soient, le changement de bardeau d'asphalte de la toiture, l'installation de nouvelles fenêtres en façade principale et les nouvelles sections de façade arrière pour obturer les ouvertures crées par la démolition des ailes n'ont pas été réalisés.

Plan d'urbanisme



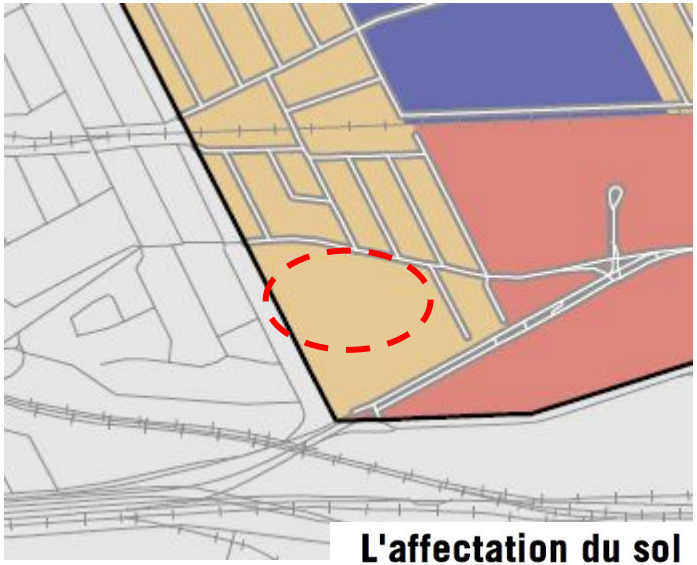
Secteur 04-01 :

- bâti de deux ou trois étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen.

Secteur 04-03 :

- bâti de un à quatre étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol faible ou moyen.

Ce projet ne doit pas aller à l'encontre des objectifs du Plan d'urbanisme. Il ne doit pas permettre de ***modifier, d'agrandir ou d'intensifier les usages ou les activités industrielles associées à Lactalis***



Affectation résidentielle

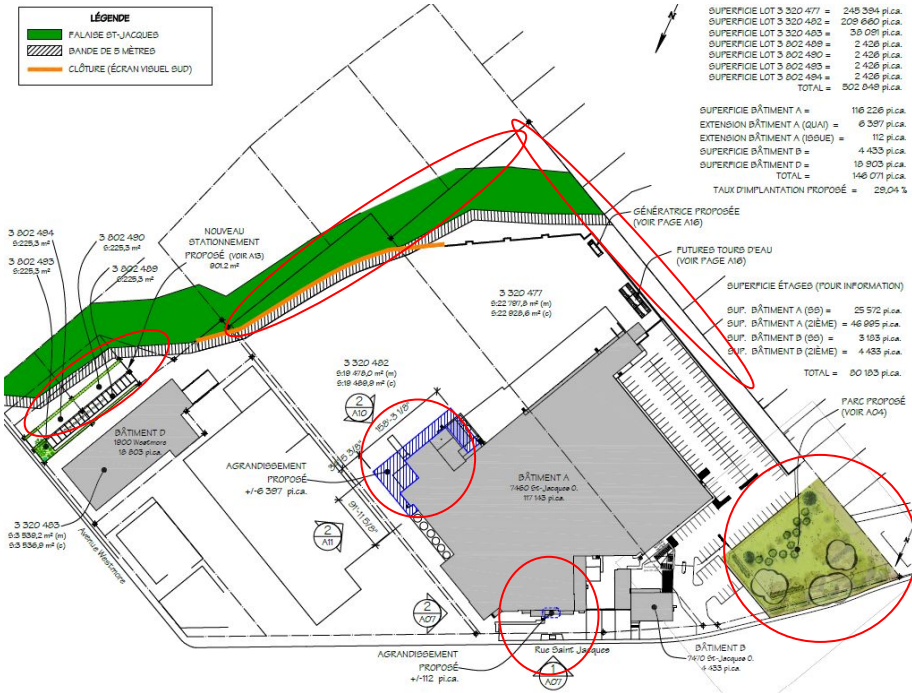
L'affectation du sol

Arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce

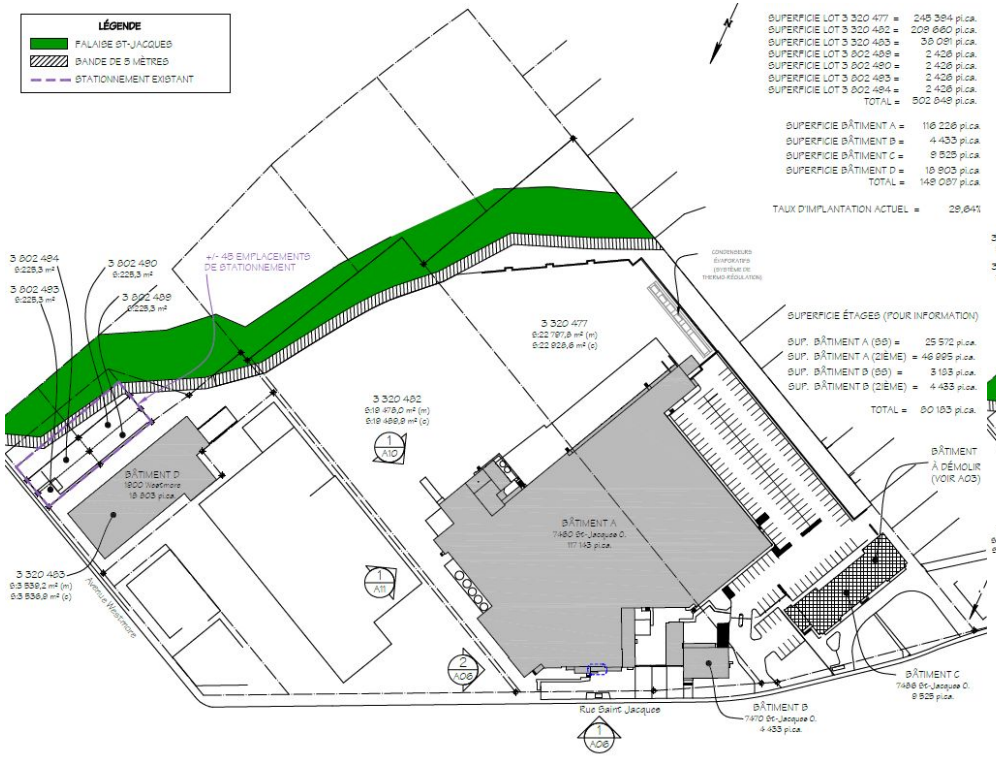
- Secteur résidentiel
- Secteur mixte
- Secteur d'activités diversifiées
- Secteur d'emplois
- Grand équipement institutionnel
- Couvent, monastère ou lieu de culte
- Agricole
- Conservation
- Grand espace vert ou parc riverain
- Grande emprise ou grande infrastructure publique
- Limite d'arrondissement

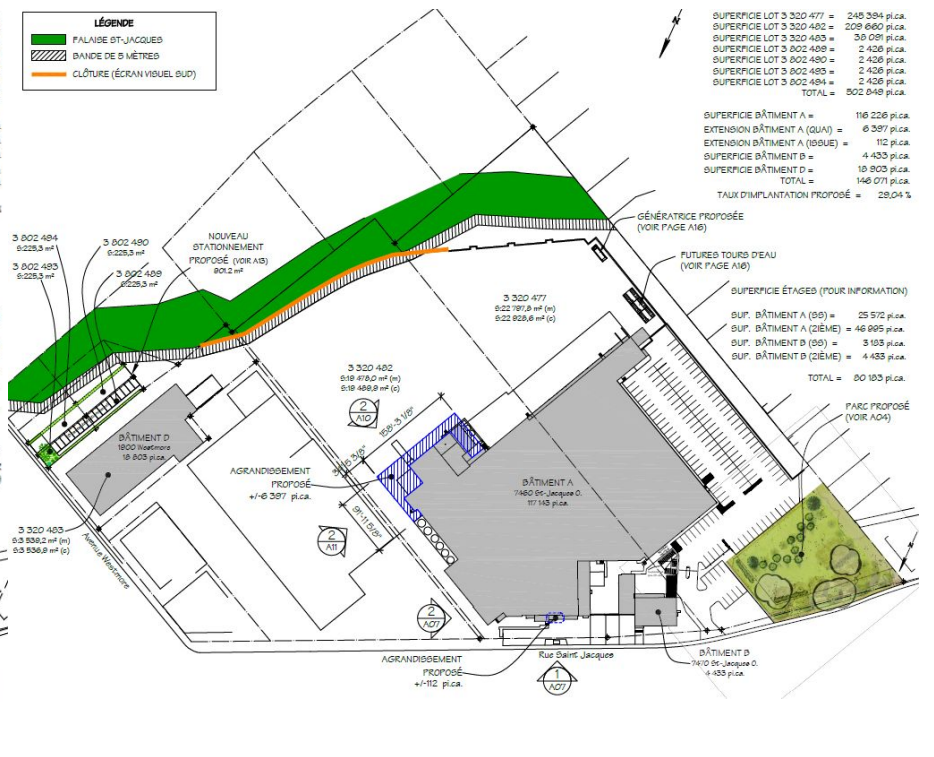
Le projet de PPCM01 vise principalement à (par ordre chronologique) :

- réaliser des travaux visant à réduire le risque industriel impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur
- améliorer l'apparence de la façade avant du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques (construction muret pour dissimuler les équipements mécaniques et agrandissement de ±10 m^2)
- finaliser l'aménagement paysager sur la portion du terrain à l'arrière des écrans acoustiques et visuels incluant la construction d'un écran visuel
- démolir le bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques et aménager un espace vert à cet emplacement
- agrandir le bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques dans la partie arrière, pour des raisons de salubrité et de sécurité au travail (±600 m^2).
- aménager une aire de stationnement de 18 unités donnant sur l'avenue Westmore



IMPLANTATION EXISTANTE ET PROPOSÉE





Implantation existante

Implantation proposée

DÉMOLITION DU BÂTIMENT 7486 RUE SAINT-JACQUES

Façade avant

Mur arrière

Mur latéral ouest

Mur latéral est

DÉMOLITION DU BÂTIMENT 7486 RUE SAINT-JACQUES

Année de construction : **vers 1954**

Architectes : **Sydney Comber et Laurence S.Comber**

Nombre d'étages : **2**

Superficie aire de plancher : **930 m^2**

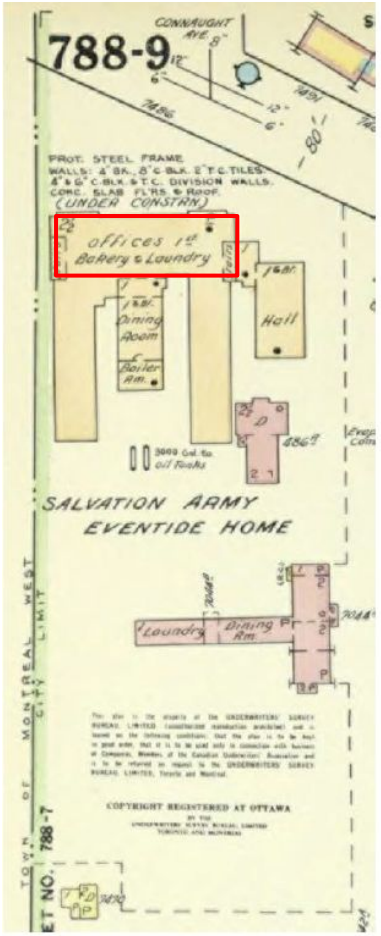
Usage initial : **Centre d'accueil de l'armée du Salut (Eventide home)**

Usage actuel : **vacant depuis 1998 (acquisition par Lactalis)**

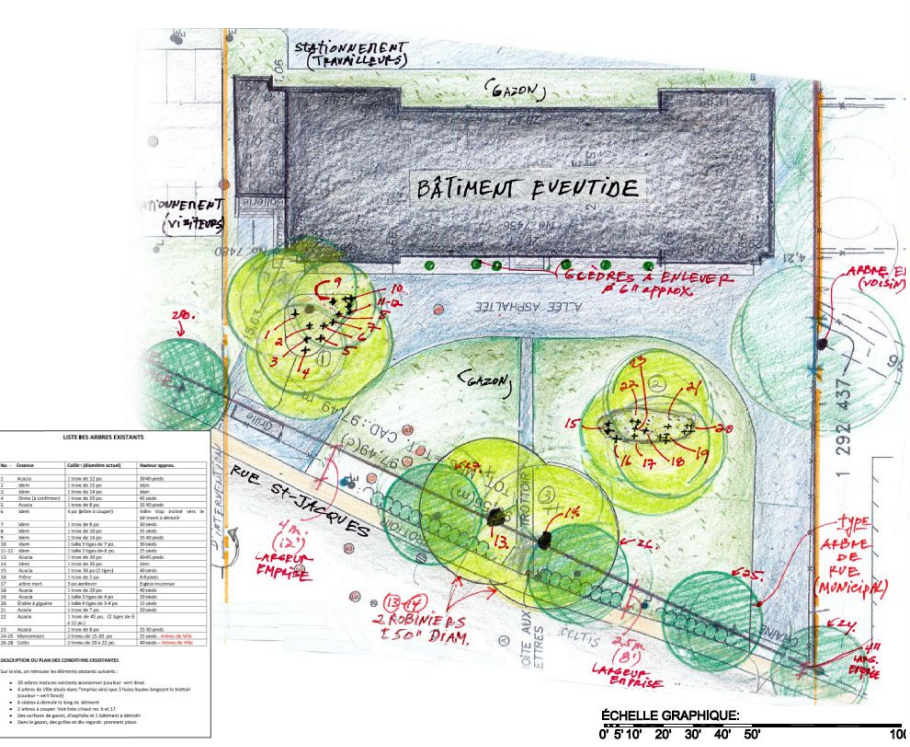
Transformations réalisées : **les trois ailes du bâtiment en forme de E ont été démolies ainsi que le hall latéral et les bâtiments en fond de lot. Il ne reste aujourd'hui que le corps du bâtiment avant du pavillon principal + intérieur dégarni.**

Étude de la valeur patrimoniale réalisée par Contexture (2014) : **ce bâtiment ne présente aucune valeur patrimoniale, soient les valeurs historiques, contextuelles, architecturales et d'authenticité physique.**

État du bâtiment : **dégradé**



65
1954| *Insurance plan of the city of Montreal, volume 7. Toronto* 788.9 [extrait modifié] |BANQ

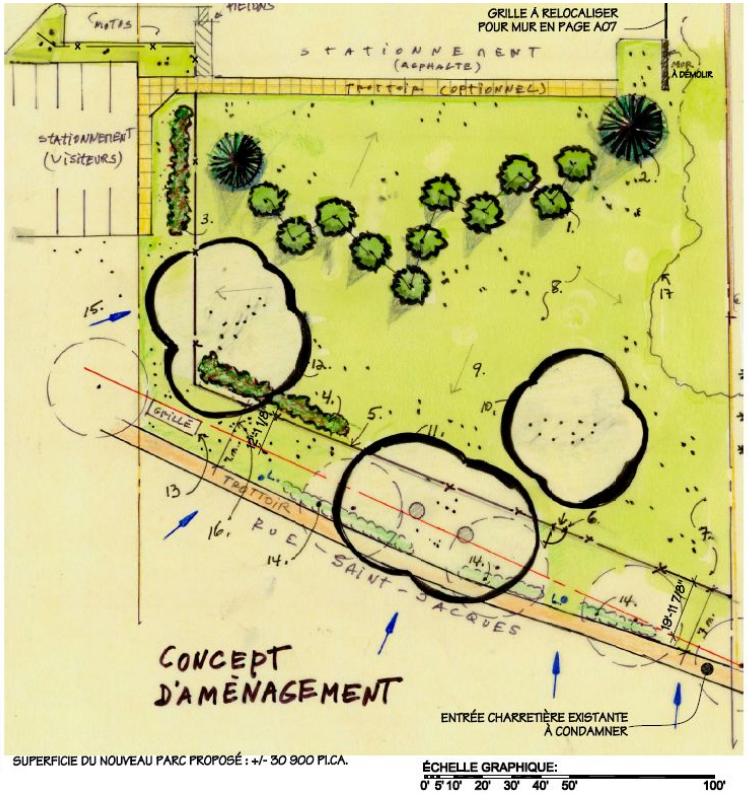


Thuyas occidentalis « wareana »

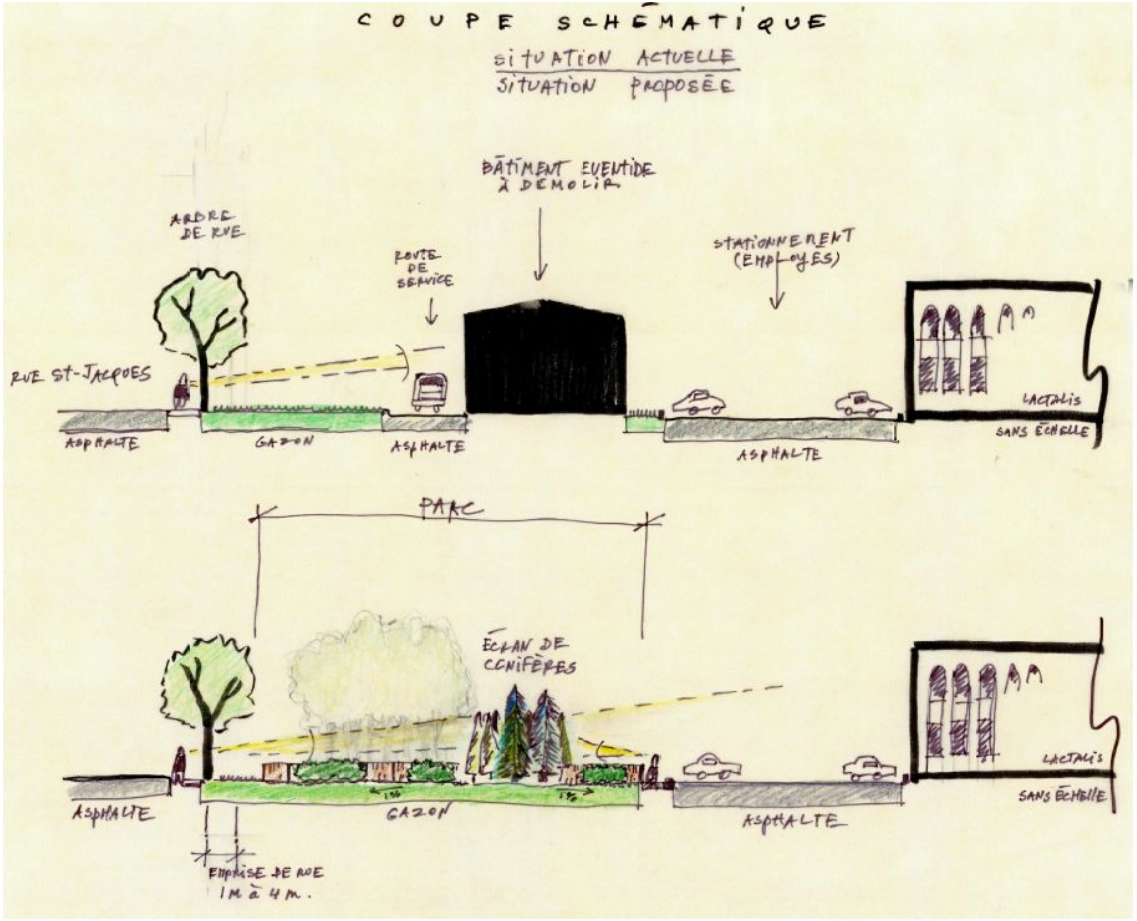
Thuyas occidentalis « yellow Ribon »

Clôture proposée

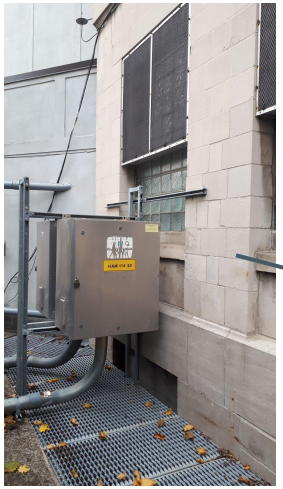
Situation existante

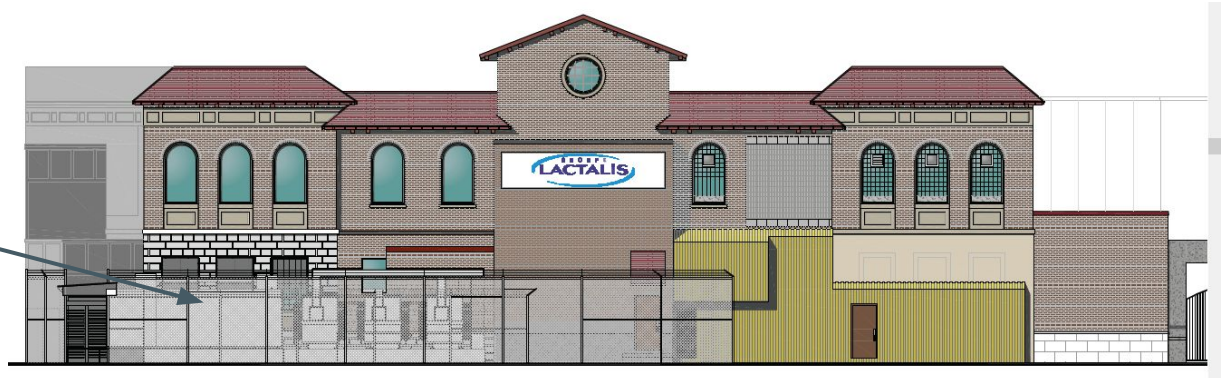


Aménagement paysager proposé



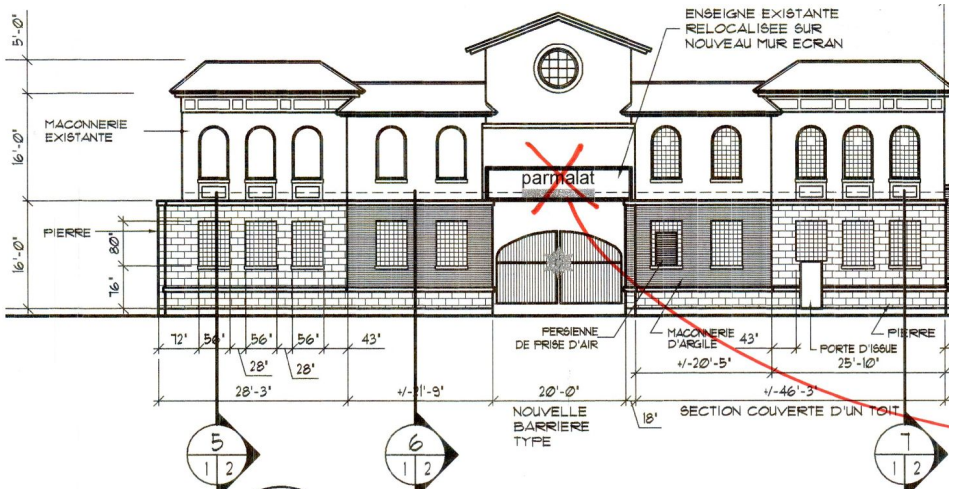
ÉCHELLE GRAPHIQUE:
0' 5' 10' 20' 30' 40' 50' 100'





Façade existante

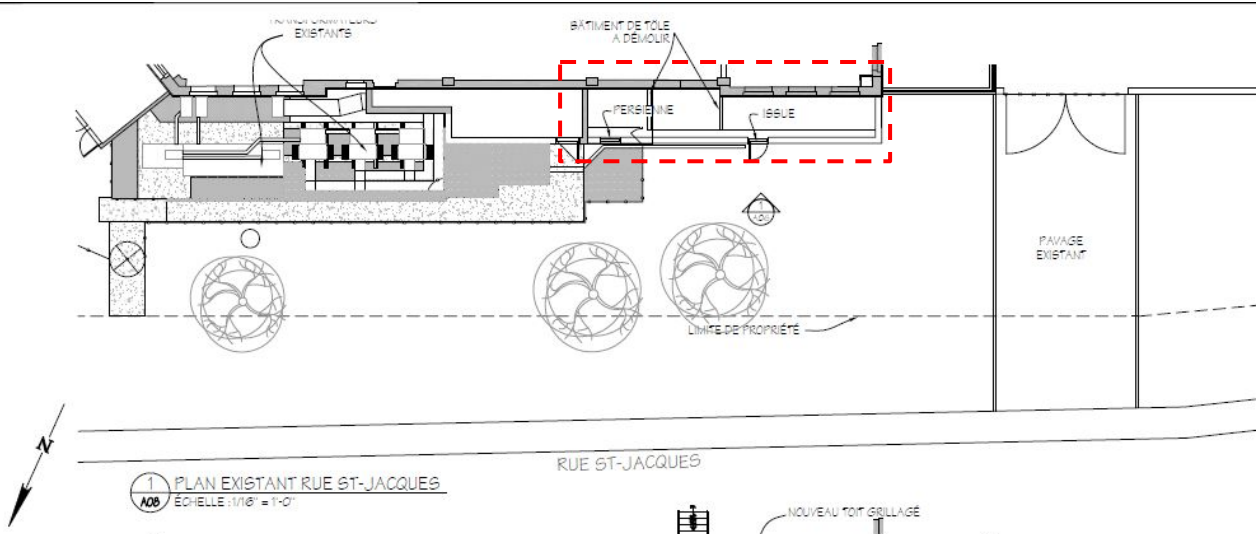
Façade proposée



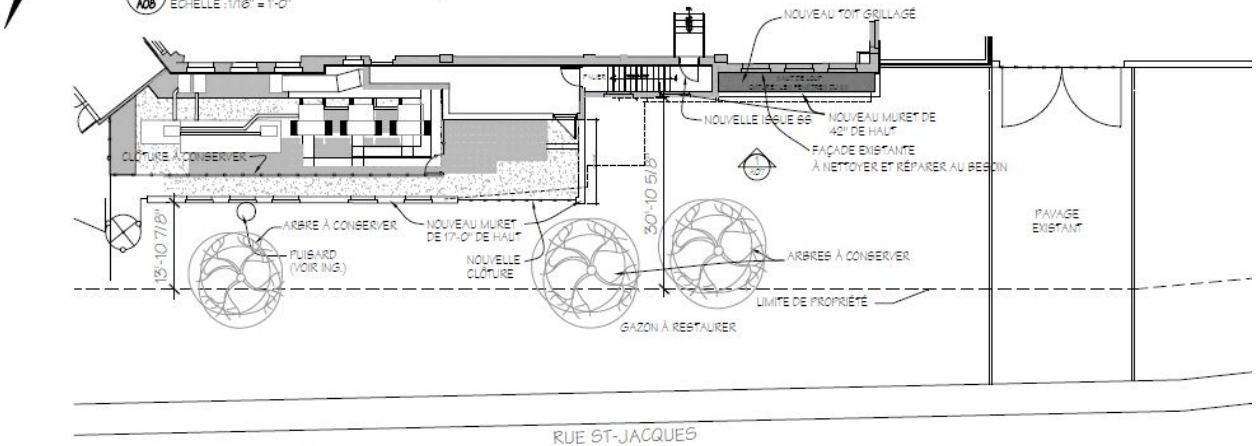
Plan de la demande du permis 3000074849-10

Façade proposée

AMÉLIORATION APPARENCE FAÇADE DU 7460 RUE SAINT-JACQUES



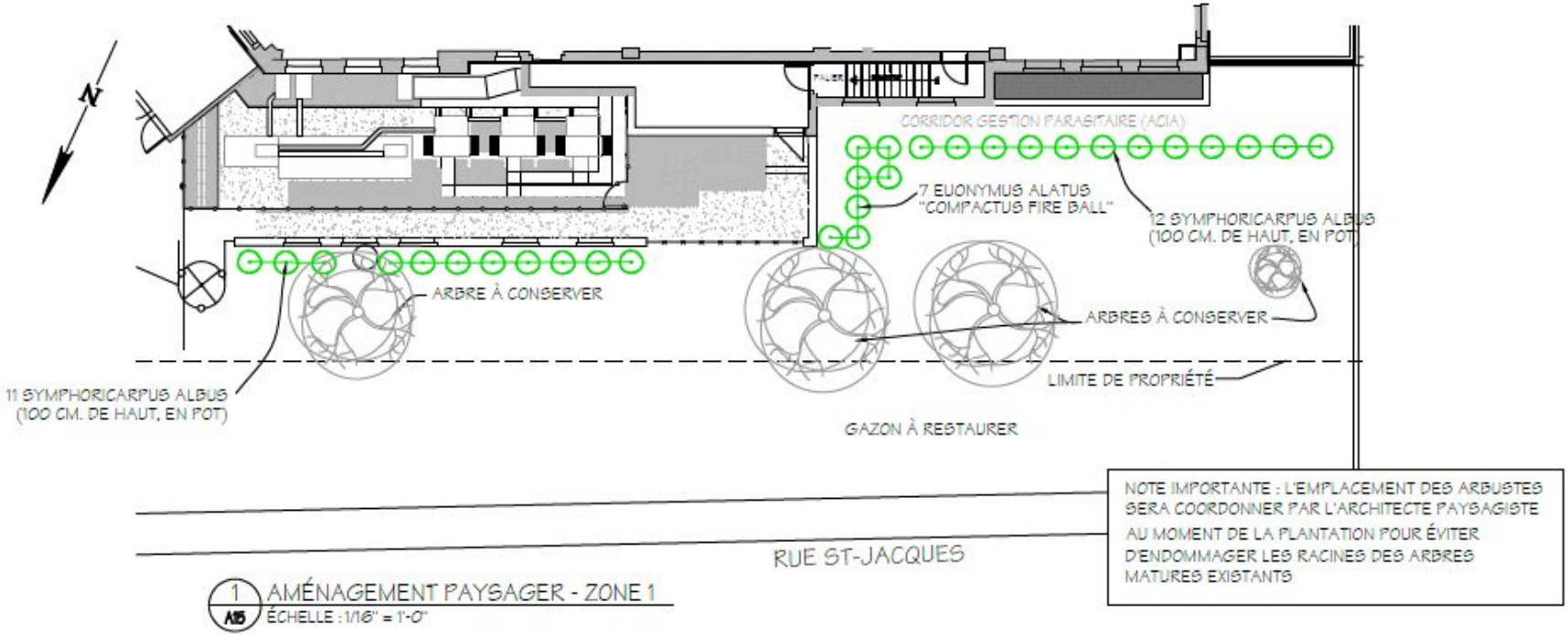
1 A08 PLAN EXISTANT RUE ST-JACQUES
ÉCHELLE : 1/16" = 1'-0"



2 A08 PLAN PROPOSÉ RUE ST-JACQUES
ÉCHELLE : 1/16" = 1'-0"

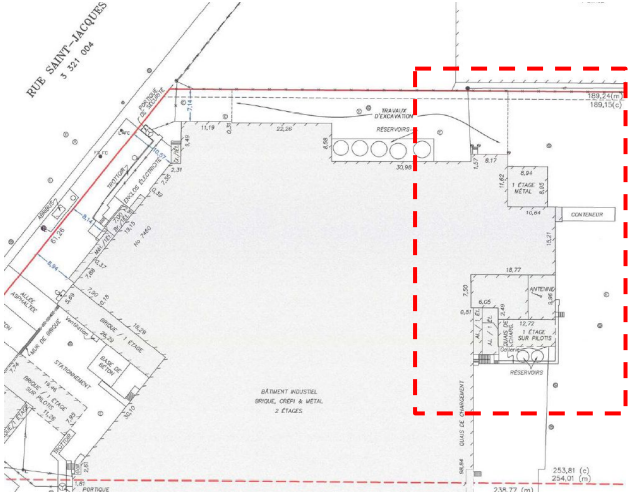
Situation existante

Proposition

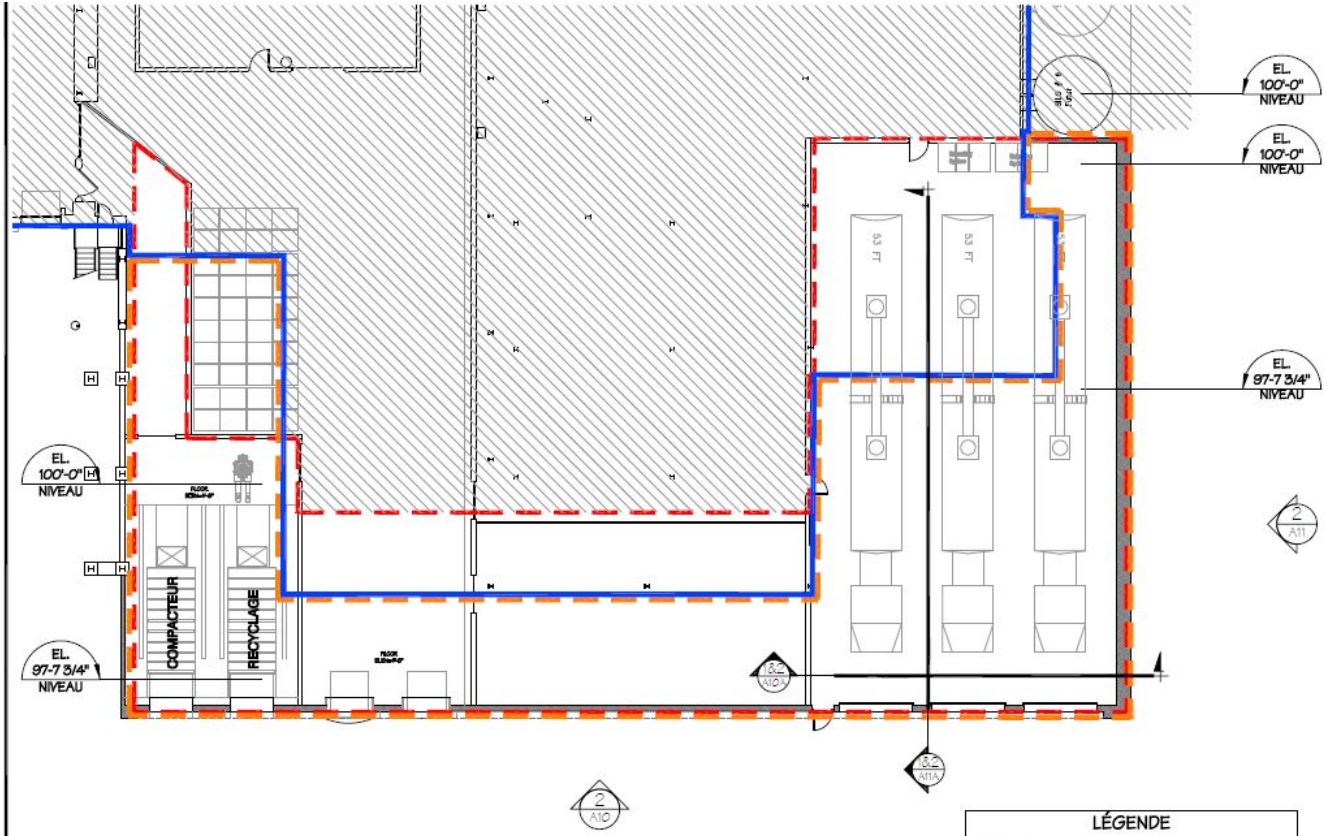


Aménagement paysager devant la façade du 7460 rue Saint-Jacques

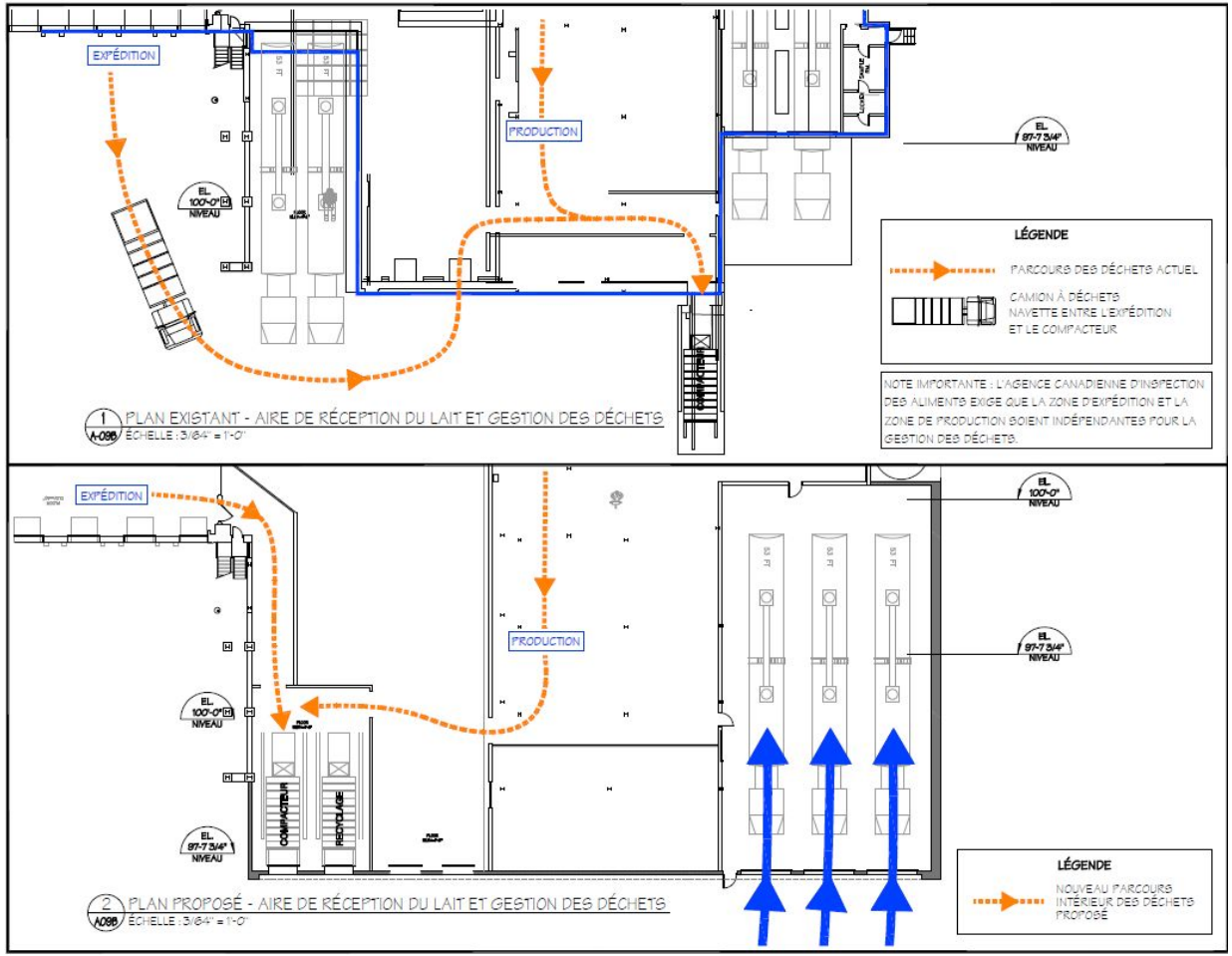
AGRANDISSEMENT BÂTIMENT PARTIE ARRIÈRE

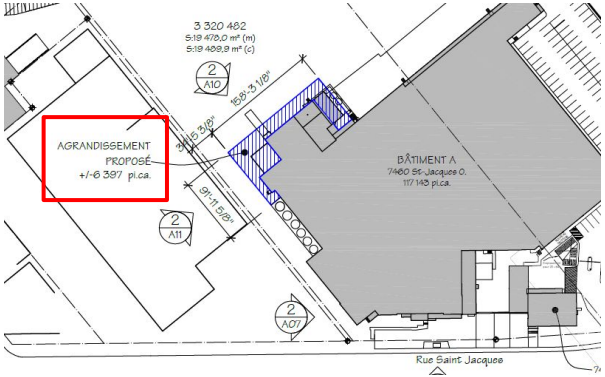


AGRANDISSEMENT BÂTIMENT PARTIE ARRIÈRE

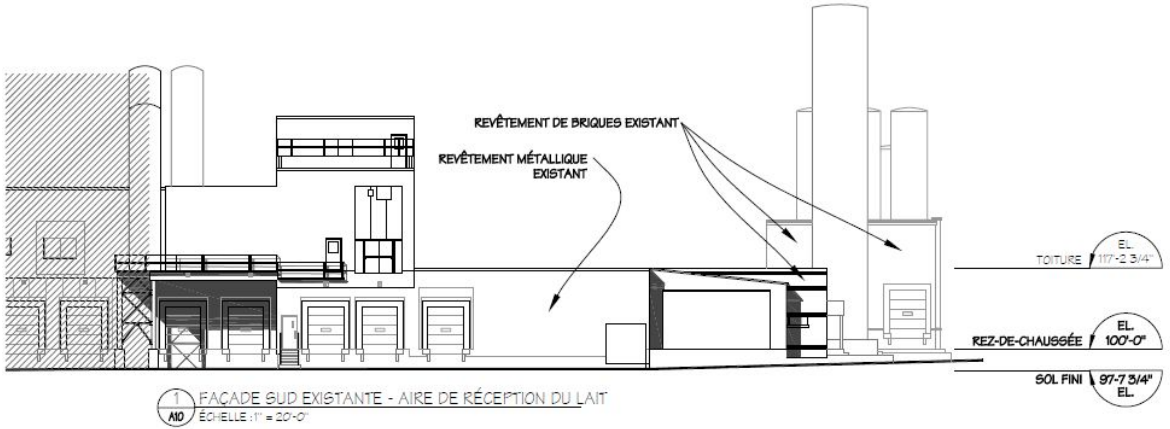


AGRANDISSEMENT BÂTIMENT PARTIE ARRIÈRE

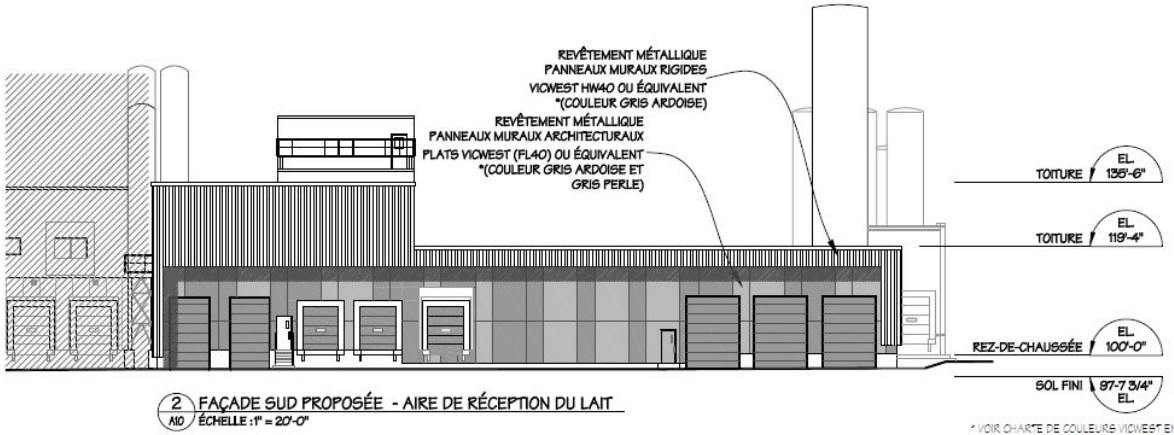




AGRANDISSEMENT BÂTIMENT PARTIE ARRIÈRE



1 / A10 FAÇADE SUD EXISTANTE - AIRE DE RÉCEPTION DU LAIT
ÉCHELLE : 1" = 20'-0"

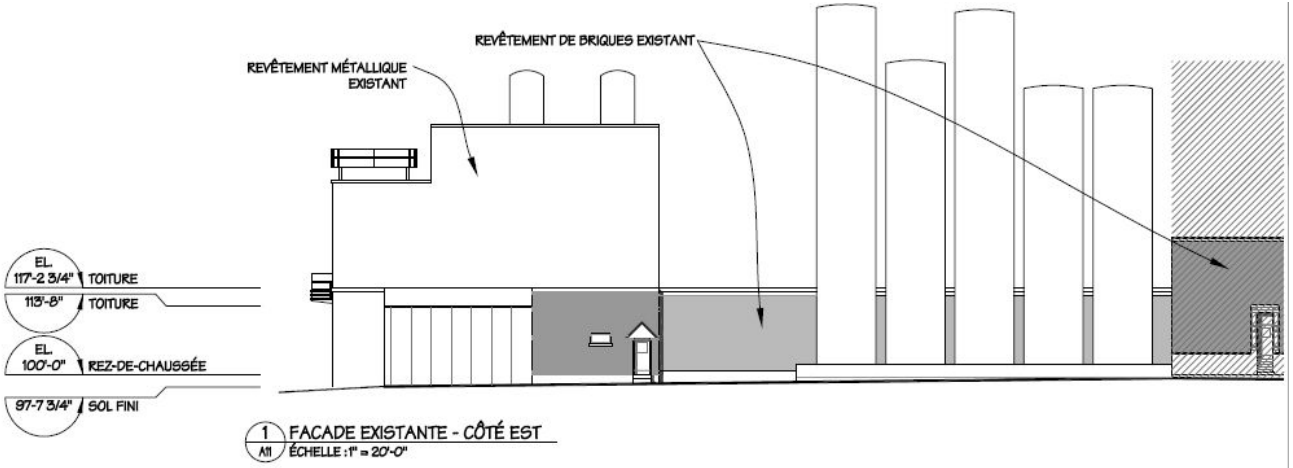


2 / A10 FAÇADE SUD PROPOSÉE - AIRE DE RÉCEPTION DU LAIT
ÉCHELLE : 1" = 20'-0"

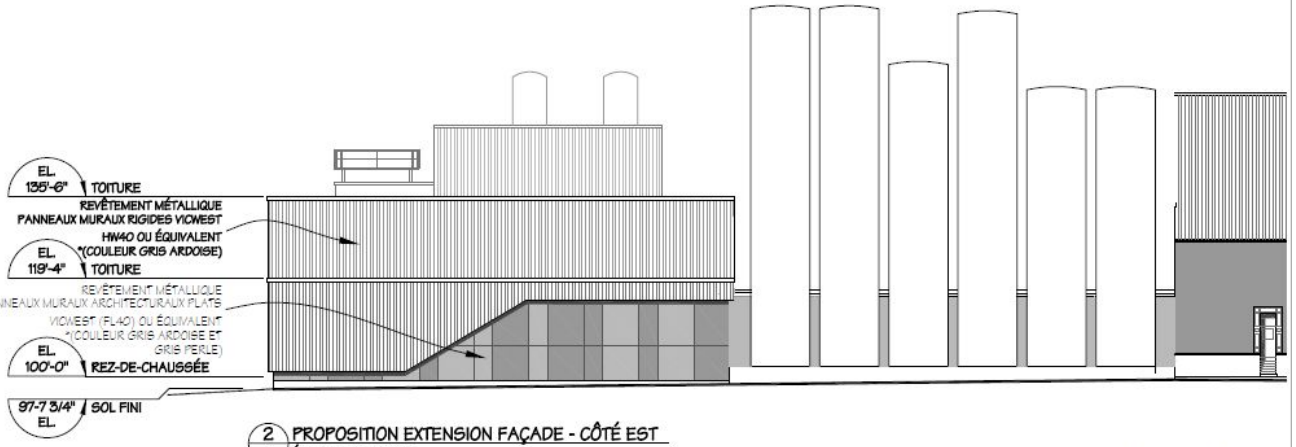
11m

* VOIR CHARTE DE COULEURS VICWEST EN ANNEXE

AGRANDISSEMENT BÂTIMENT PARTIE ARRIÈRE



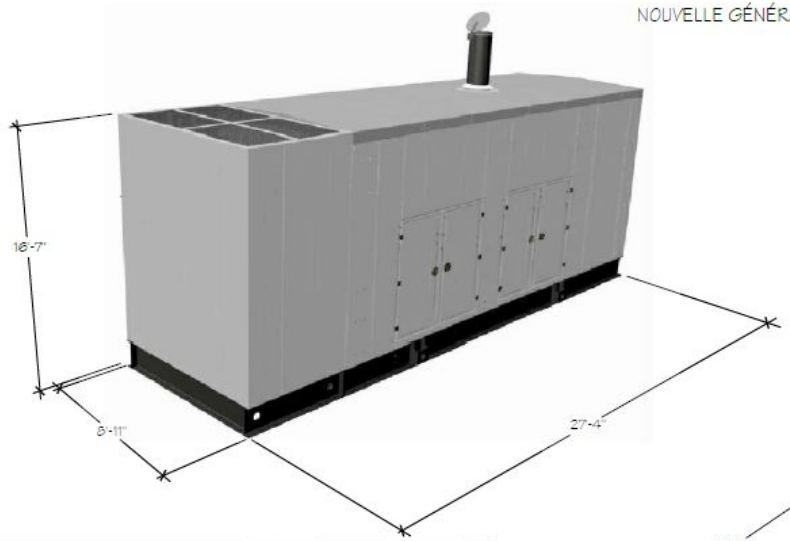
1 / A11 FACADE EXISTANTE - CÔTÉ EST
ÉCHELLE : 1" = 20'-0"

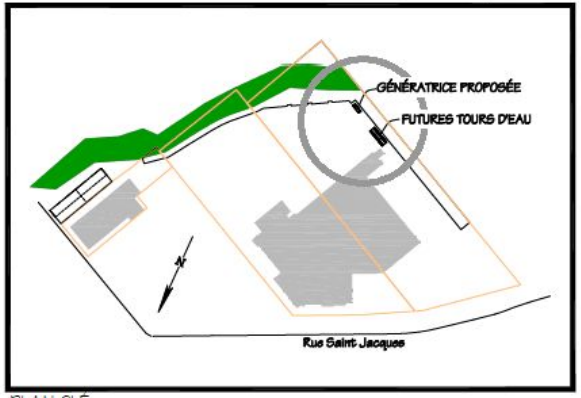


2 / A11 PROPOSITION EXTENSION FAÇADE - CÔTÉ EST
ÉCHELLE : 1" = 20'-0"

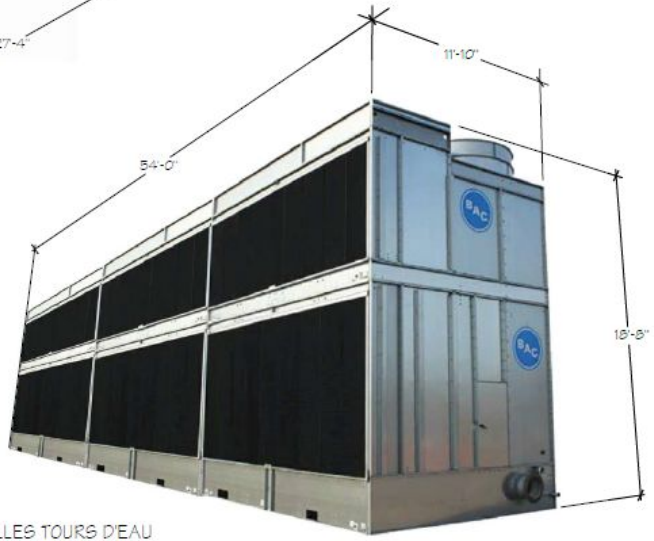
* VOIR CHARTE DE COULEURS VICWEST EN ANNEXE

NOUVELLE GÉNÉRATRICE PROPOSÉE



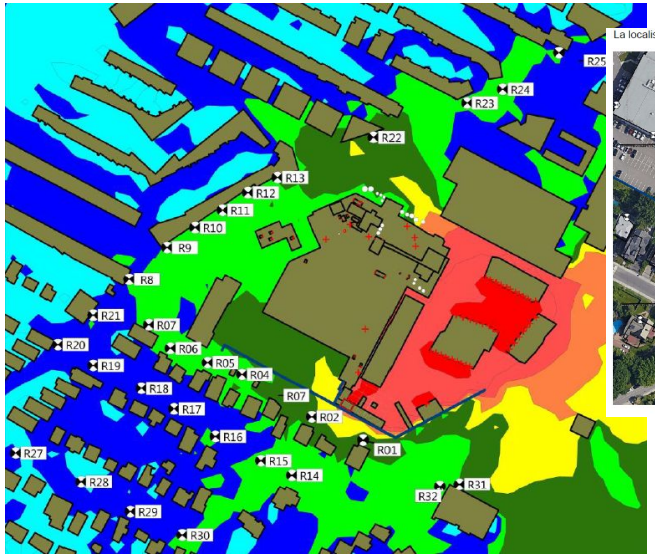


PLAN CLÉ



NOUVELLES TOURS D'EAU

Étude d'impact sonore (Sofd Db) 25 mai 2021



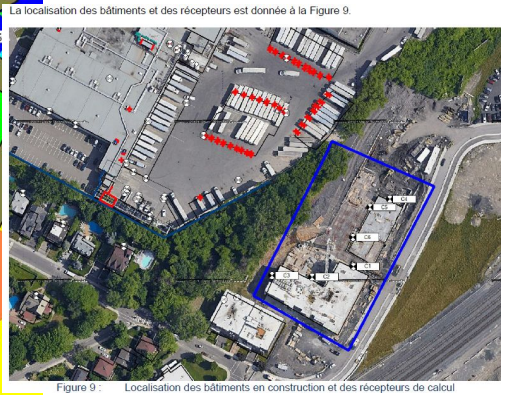
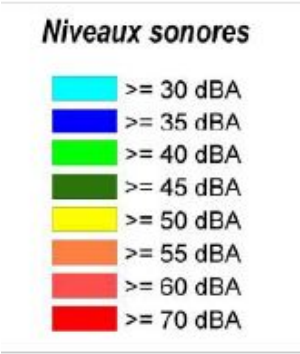


Figure 9 : Localisation des bâtiments en construction et des récepteurs de calcul

- L'analyse des résultats montre que pour les points évalués les niveaux sonores sont inférieurs au seuil de 50 dBA en période de nuit à l'extérieur exigé par le règlement sur le bruit R.R.V.M., c.B-3, à l'exception des logements en construction sur l'avenue Brock (50 à 57 dBA);
- La démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques ne modifie par la contribution sonore de l'usine à l'exception des bâtiments situés derrière ce bâtiment (R06, R07, R08, R09, R18 et R21). Cependant les niveaux sonores sont conformes au règlement sur le bruit.
- L'analyse du milieu sonore en période de nuit dans les chambres à coucher (fenêtres ouvertes) montre que pour 2 bâtiments (R01, R02), les niveaux sonores sont supérieurs au seuil de 38 dBA (39 à 40 dBA);

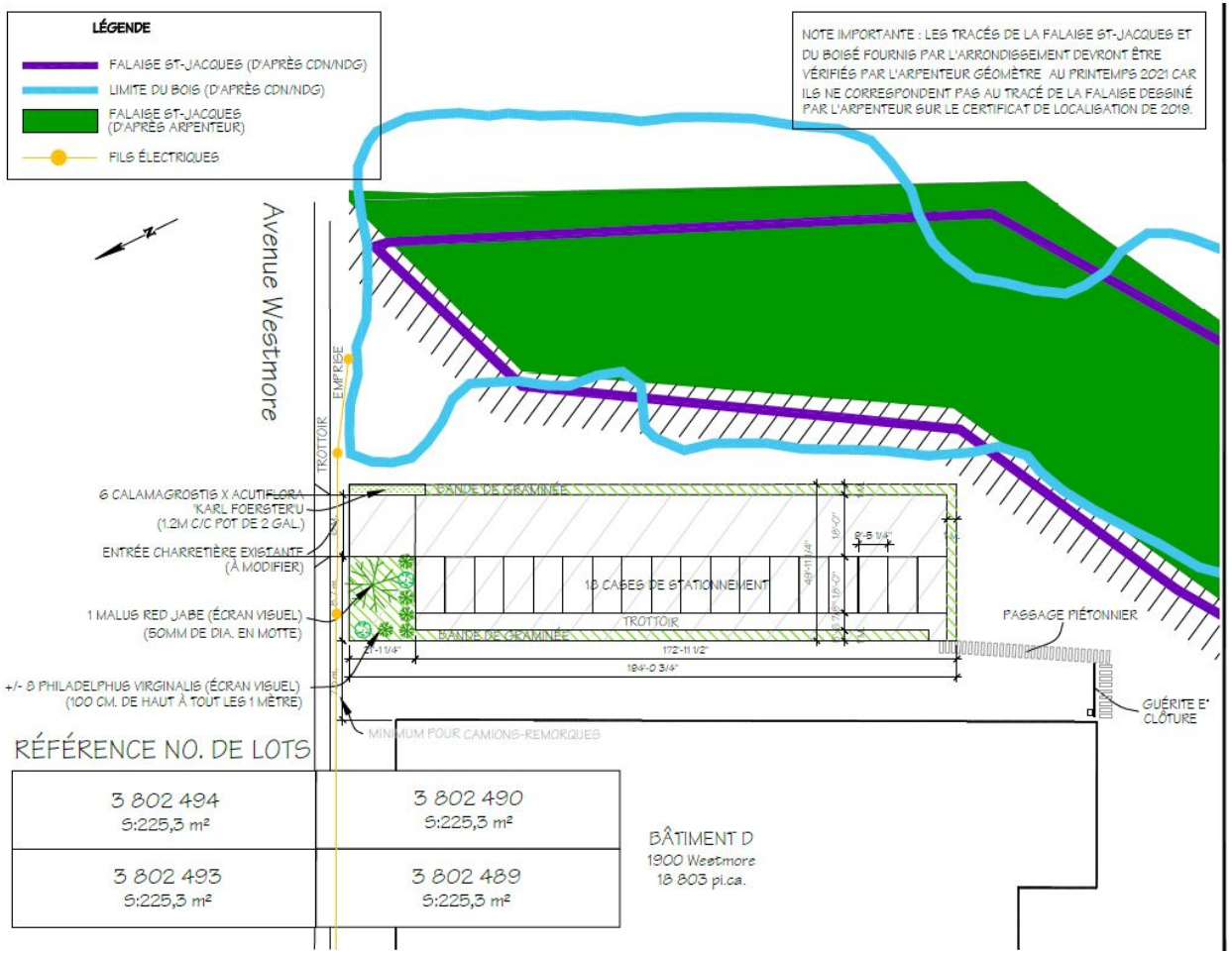


Recommandations :

- **prise de mesures après confinement (bruit ambiant plus réaliste)**
- **Mesures à prendre suivant la mise en place du système de refroidissement pour déterminer si des mesures sont requises**

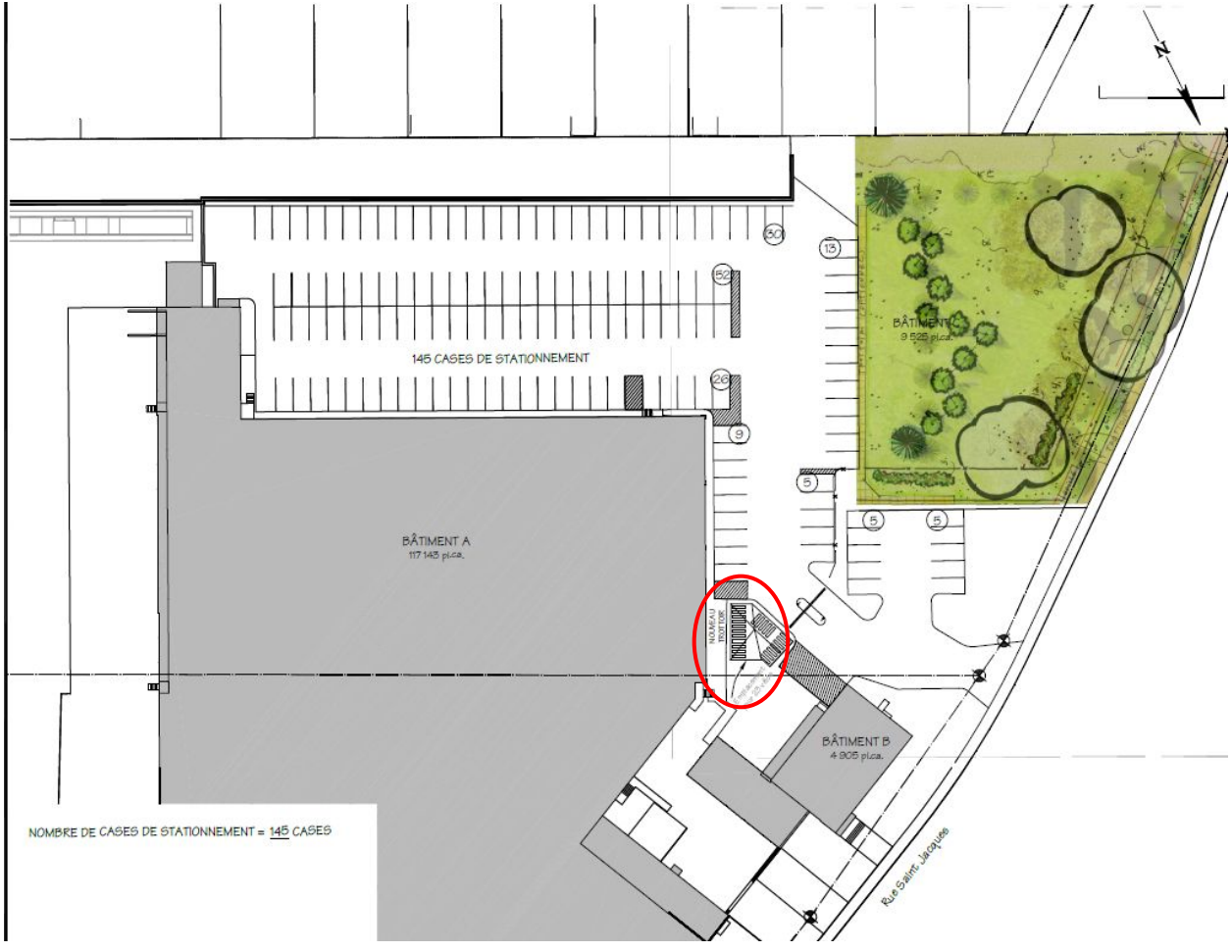
Aire de stationnement non-conforme

AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT



Aire de stationnement proposée

AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT



Nombre d'unités de stationnement de véhicules sur le terrain : 145 existantes + 18 proposées = **163 unités**

Max autorisé : 211 unités

Nombre d'unités de stationnement de vélos sur le terrain : **23**

Max exigé pour l'agrandissement arrière : 8 unités

DÉROGATIONS

	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
HAUTEUR (art 10 paragraphe 2)	7 min min - 20 m max	Le léger agrandissement en avant (issue de secours) aura une hauteur de 5,4 m
STATIONNEMENT EN COUR AVANT (art 565 Règlement 01-276)	Une aire de stationnement n'est pas autorisée en cour avant	L'aire de stationnement existante de 145 unités de stationnement se trouvera en cour avant en raison de la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques
EXIGENCES DE PLANTATION (art 383 Règlement 01-276)	Lors de la construction ou l'agrandissement d'un bâtiment, un ou plusieurs arbres doivent être plantés à raison de 1 arbre/200 m2 de terrain non construit incluant le stationnement	L'exigence de déposer un certificat d'autorisation d'aménagement paysager sur l'ensemble du territoire sera exigé
CLOTÛRE (art 6 paragraphe 2 et 5 du Règlement sur les clôtures et les haies, R.R.V'M c.C-5)	-0,9 m max dans l'alignement de la voie publique et l'alignement de construction - 2 m max (exigé dans autre partie du terrain)	- Clôture de 2 mètres devant l'aménagement paysager à l'emplacement du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, qui sera démoli. -Muret de 5,23 mètres devant la façade du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques - Clôture "écran visuel" sur la limite arrière du terrain d'environ 4,5 m

- Considérant que le projet est conforme au Plan d'urbanisme;
- Considérant que l'industrie envisage de diminuer son risque industriel à court terme;
- Considérant que le bâtiment à démolir ne présente aucun intérêt patrimonial et présente état de dégradation avancé;
- Considérant que les travaux de transformation de la façade situé au 7560 rue Saint-Jacques avec la construction du muret va grandement améliorer l'apparence du bâtiment;
- Considérant que les travaux d'aménagement de l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore améliorent la situation actuelle.

La DAUSE émet un avis <u>FAVORABLE</u> et propose de déposer le projet de résolution au Conseil d'arrondissement avec les autorisations et conditions suivantes :

La démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, la transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques, l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, la construction d'un muret, l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore ainsi que les travaux d'aménagement paysager sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À LA DÉMOLITION DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7486 RUE SAINT-JACQUES

- Préalablement à la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, les travaux suivants doivent être complétés :

a) les travaux d'aménagement paysager pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels;

b) les travaux visés à la section III;

c) les travaux de transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques visant la réduction du risque industriel relié au système de réfrigération actuel et impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, travaux visés à la section IV.

- La clôture illustrée sur le plan en annexe C à la présente résolution ne doit pas dépasser une hauteur de 2 mètres et doit être ajourée et composée d'acier peint noir.

PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7460 RUE SAINT-JACQUES

- l'agrandissement du bâtiment sis au 7460 rue Saint-Jacques est autorisé en cour arrière à la condition qu'il n'excède pas une hauteur de 12 mètres et que son aire d'implantation soit d'un maximum de 700 m^2.
- 23 unités de stationnement pour vélos doivent être aménagées sur le site et aménagées à l'arrière du bâtiment situé au 7470 rue Saint-Jacques.

PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION D'UN MURET ET À L'AGRANDISSEMENT DEVANT LA FAÇADE DU BÂTIMENT SITUÉ AU 7460 RUE SAINT-JACQUES

Un muret d'une hauteur maximale de 5,5 m doit être érigé au devant les équipements mécaniques conformément aux plans joints en annexe F à la présente résolution.

PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À L'INSTALLATION DES ÉQUIPEMENTS MÉCANIQUES

Les seuls nouveaux équipements mécaniques autorisés à l'extérieur des bâtiments sont :

a) trois tours d'eau;
b) une génératrice.

La hauteur maximale de ces équipements mécaniques mentionnés est de 6 mètres hors tout.

PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT DONNANT SUR L'AVENUE WESTMORE

Malgré l'article 10 du Règlement sur la démolition, la modification et l'agrandissement et l'occupation de bâtiments situés sur un emplacement comprenant les bâtiments portant les numéros 7460-7486 de la rue Saint-Jacques et 1900 de l'avenue Westmore (R.V.M 00-091), l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore comprenant un nombre maximal de 18 unités de stationnement de véhicules peut être aménagé.

PRINCIPALES CONDITIONS RELATIVES À L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER POUR LA PORTION DU TERRAIN SITUÉE À L'ARRIÈRE DES ÉCRANS ACOUSTIQUES ET VISUELS

- Un certificat d'autorisation d'aménagement paysager doit être obtenu préalablement à la réalisation de travaux d'aménagement paysager.
- Une demande de certificat d'autorisation d'aménagement paysager doit être accompagnée d'un plan d'aménagement paysager pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels. Ce plan d'aménagement paysager doit être préparé par un expert dans le domaine et comprendre un tableau de plantation indiquant le nombre, les variétés et les dimensions des arbres existants et qui seront plantés sur le site.

La délivrance d'un permis de transformation impliquant une modification au volume du bâtiment, les travaux d'aménagement paysager, de la transformation de la façade du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques et de la construction du muret, de l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore sont **assujettis à l'approbation préalable des plans par le Conseil d'arrondissement.**

CALENDRIER D'ADOPTION

Présentation du dossier au CCU	26 mai 2021
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	21 juin 2021
Consultation publique	À déterminer
Adoption du 2e projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	16 août 2021
Procédure d'approbation référendaire	À déterminer
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	13 septembre 2021

22. L'évaluation du conseil doit tenir compte, en plus des critères cités à l'article 9 du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-17017), et objectifs et des critères d'évaluation cités aux articles 607.2 du Règlement d'urbanisme (01-276) des objectifs et des critères d'évaluation supplémentaires suivants :

Objectif 1 :
Offrir un aménagement paysager de qualité sur l'ensemble du terrain

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux est favorisé;
2° les arbres existants matures doivent être conservés et des mesures de protection appropriées doivent être prises durant les travaux de démolition et de construction;
3° les aménagements paysagers doivent mettre en valeur la façade du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques;
4° la fragilité du milieu naturel de la falaise Saint-Jacques et la présence d'un bois dans la partie sud du terrain doit être considérée;
5° le plan d'aménagement paysager pour la portion du terrain située à l'arrière des écrans acoustiques et visuels doit prévoir le maintien des arbres existants, la plantation de vignes sur les murs et la construction d'un écran visuel du côté de la falaise Saint-Jacques dans la partie est de la cour de manutention ;
6° le plan d'aménagement paysager pour la portion du territoire laissée vacante par la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques doit tendre à respecter les plans de l'annexe C.

Objectif 3 :

Prévoir une localisation optimale des équipements mécaniques situés à l'extérieur des bâtiments

Les critères permettant d'atteindre cet objectif sont :

1° la localisation des équipements mécaniques permet de minimiser les nuisances reliées au bruit qu'ils émettent;

2° les études acoustiques doivent démontrer le respect des niveaux sonores prévus au règlement sur les bruit R.R.V.M., c.B-3 ou l'implantation de mesures de mitigation doit être prévue afin de respecter ledit règlement;

3° l'implantation et la volumétrie des équipements mécaniques doivent tendre à respecter l'implantation et les hauteurs montrés aux plans en annexe E.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4082, avenue WEST HILL / #3002672874

26 MAI 2021

01 CONTEXTE

4082, avenue WEST HILL

- AJOUT D'UNE CONSTRUCTION HORS TOIT
- AMÉNAGEMENT DE TERRASSES AU TOIT;
- REHAUSSEMENT DU PARAPET EXISTANT AU TOIT;

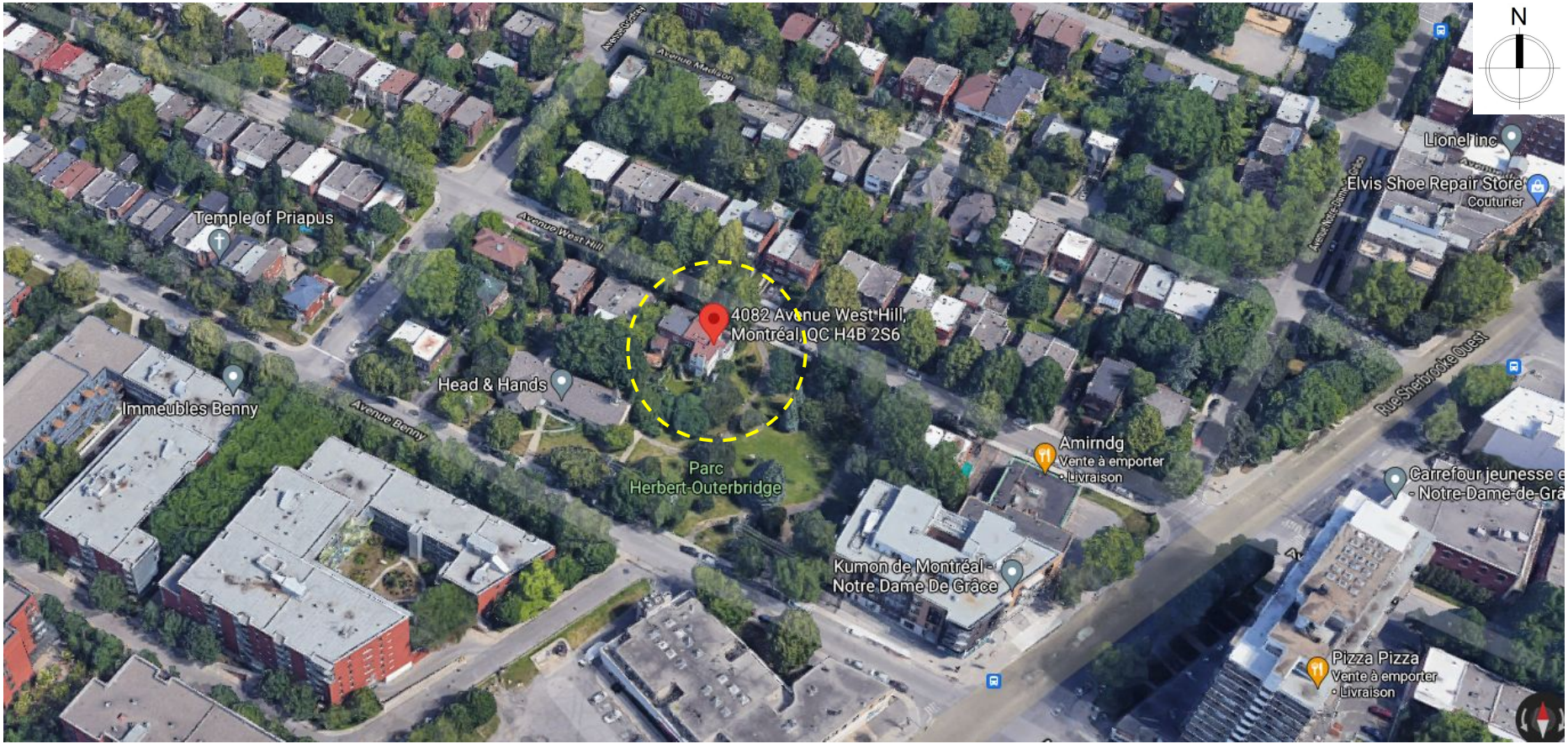
02 ANALYSE

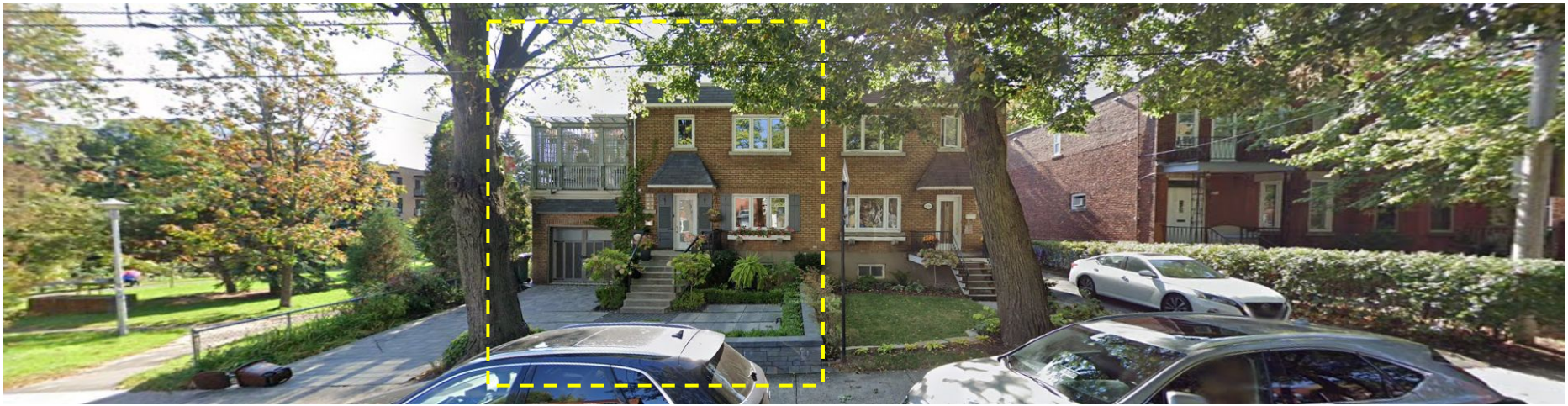
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

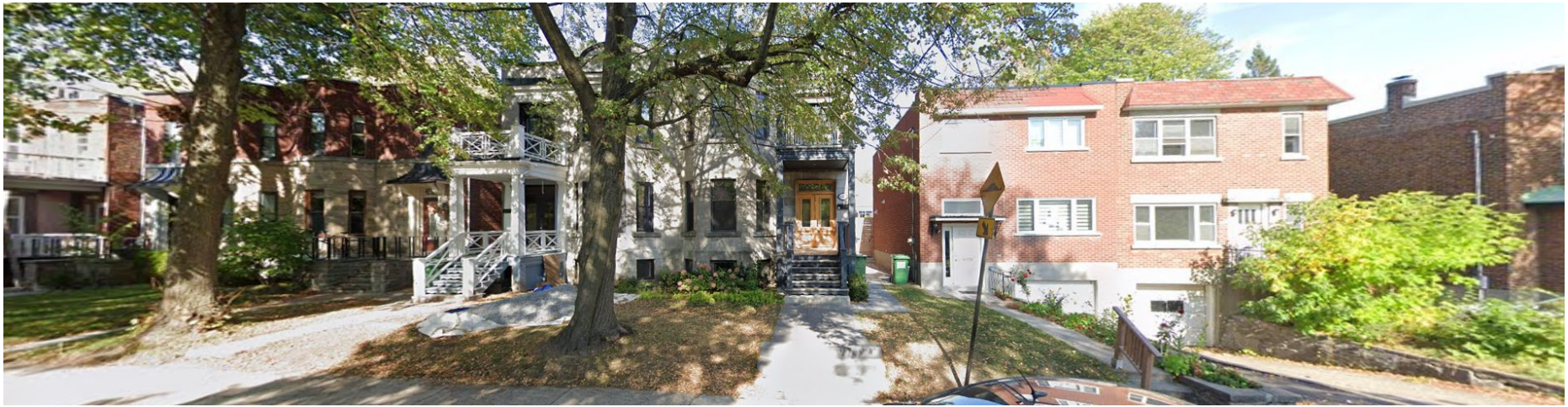
- CONSTRUCTION HORS TOIT ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 22;
- MODIFICATION DE LA FORME ET DE L'APPARENCE DE LA PARTIE SUPÉRIEUR D'UNE FAÇADE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106, ET NON CONFORME AUX ART. 91 ET 100;

03 RECOMMANDATION

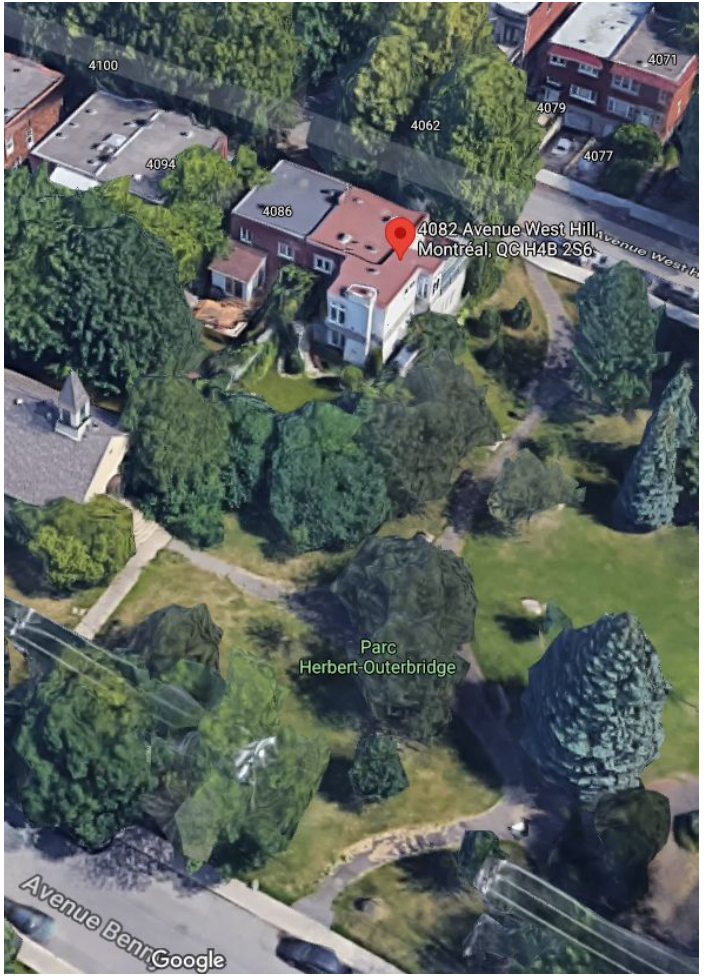
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE AVEC CONDITION.

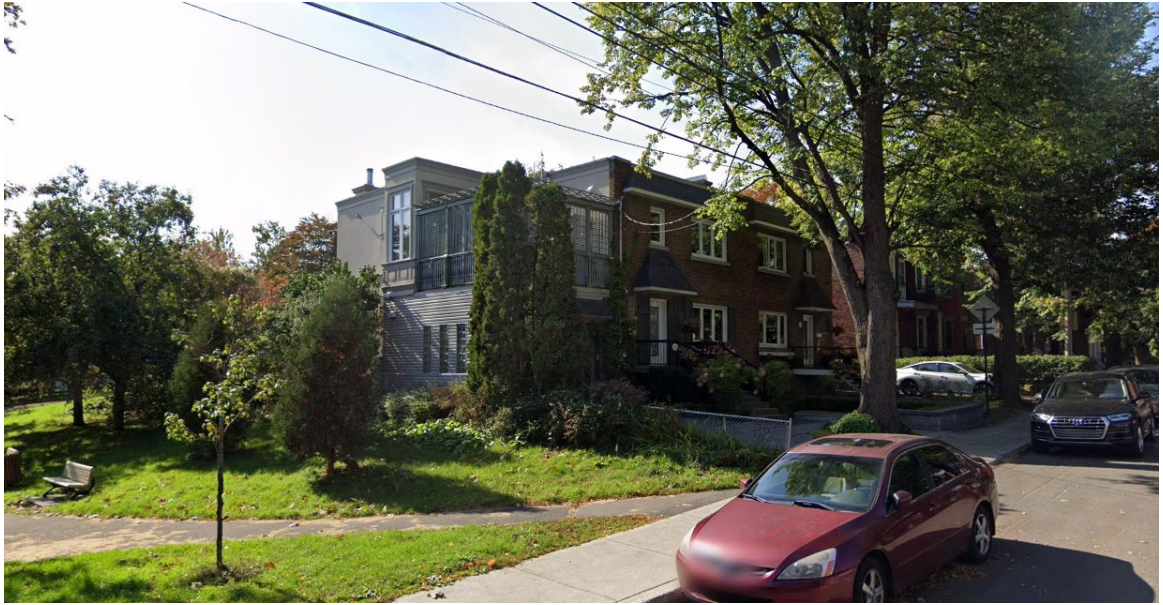

N
4082 Avenue West Hill,
Montréal, QC H4B 2S6
Temple of Priapus
Immeubles Benny
Head & Hands
Parc
Herbert-Outerbridge
Avenue Benny
Avenue West Hill
Avenue Madison
Amirndg
Vente à emporter
• Livraison
Kumon de Montréal -
Notre Dame De Grâce
Lionel Inc
Elvis Shoe Repair Store
Couturier
Rue Sherbrooke Ouest
Pizza Pizza
Vente à emporter
• Livraison





ZONE D'INTERVENTION



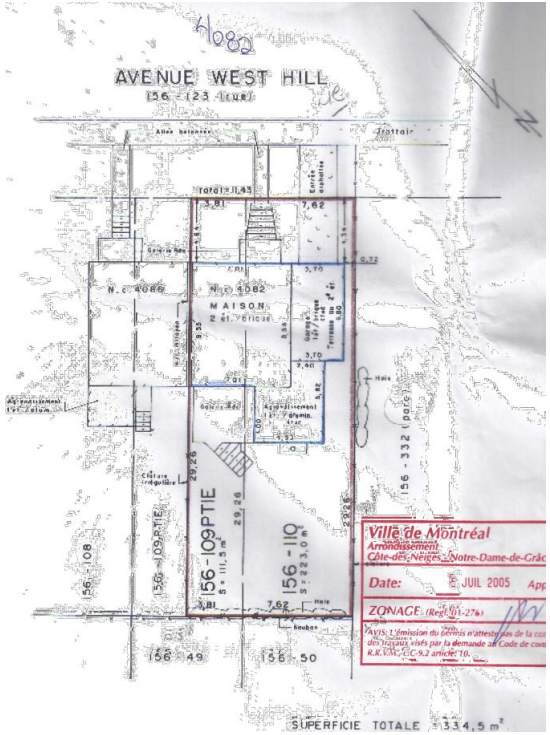


CONDITIONS EXISTANTES

PHOTO DE LA FAÇADE AVANT

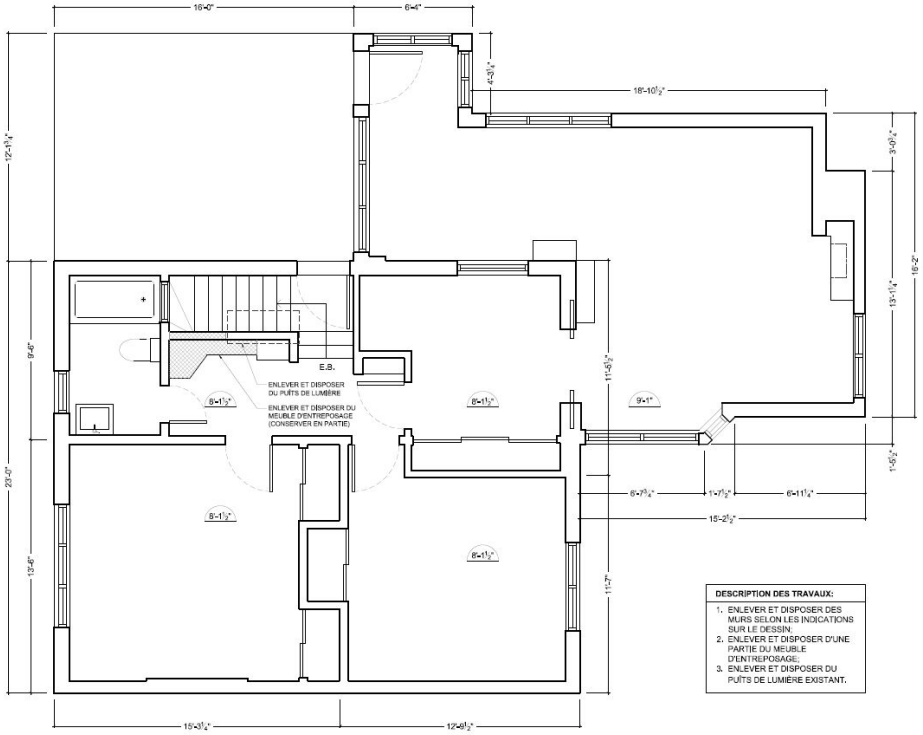
PHOTO DE LA FAÇADE ARRIÈRE

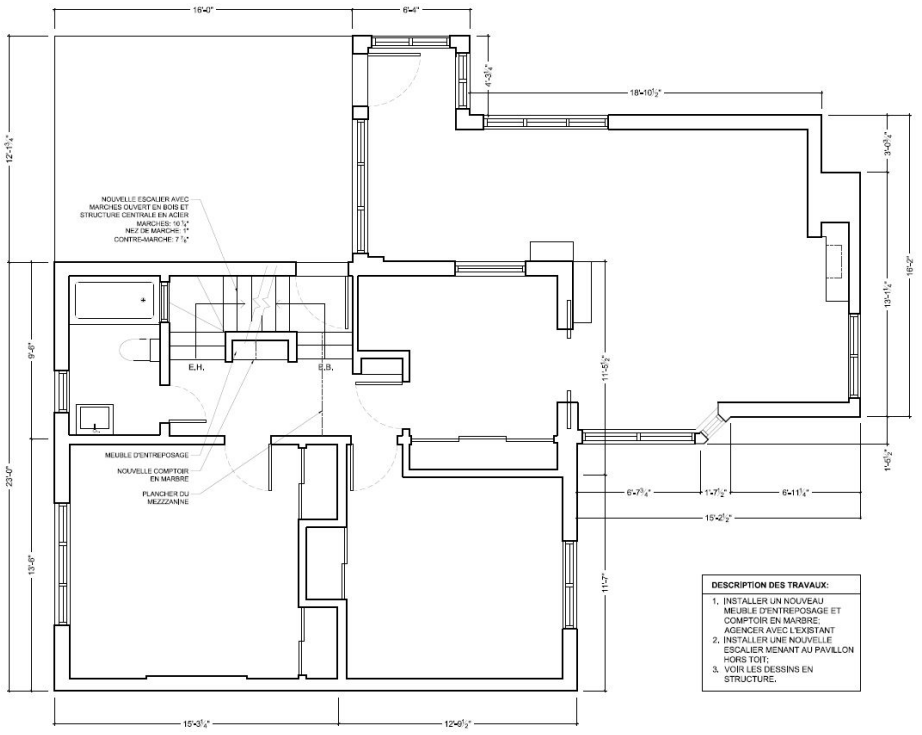
PHOTO DE LA FAÇADE CÔTÉ



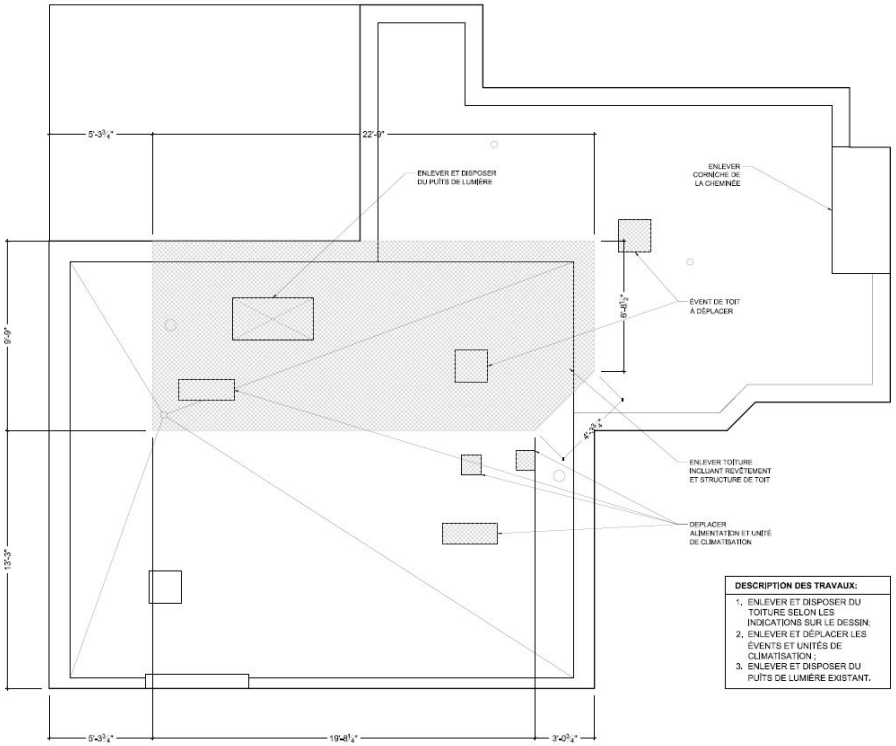
PLAN DU 2e ÉTAGE

EXISTANT / PROPOSÉ



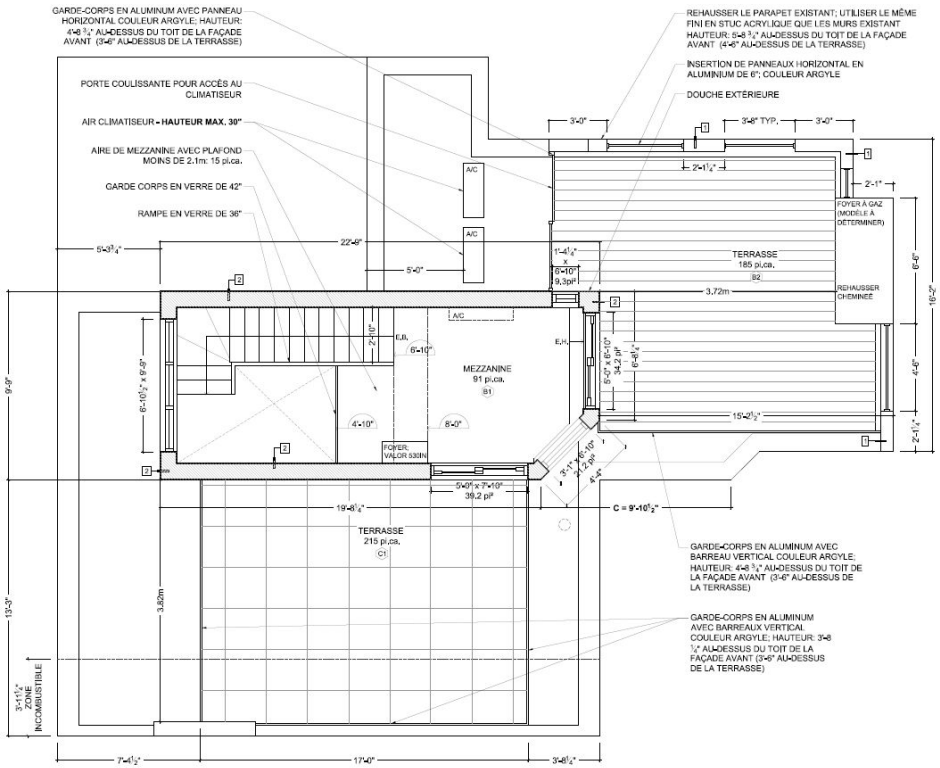


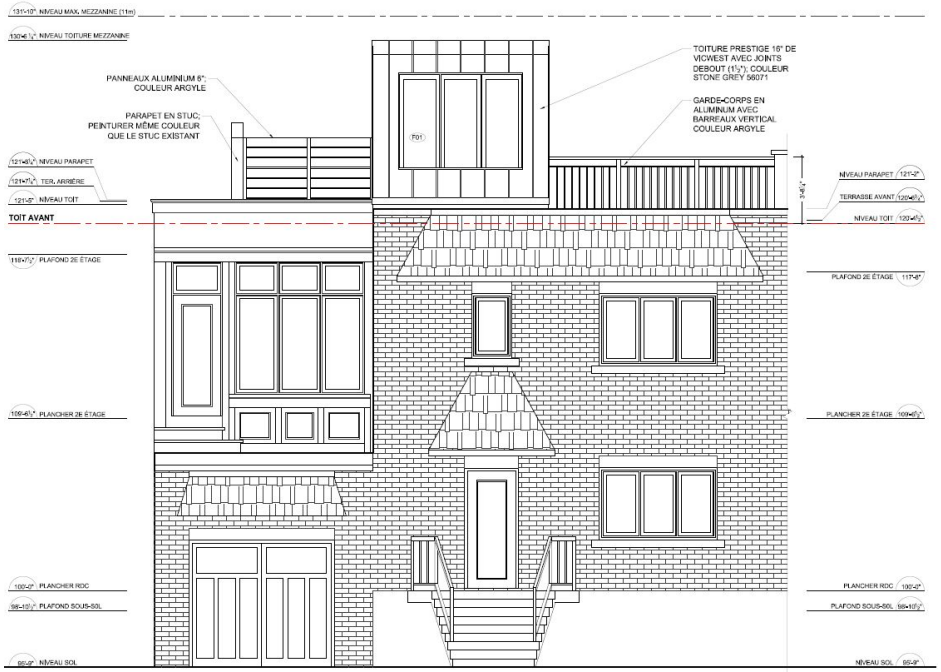
PLAN DE TOIT / CONST. HORS TOIT — EXISTANT / PROPOSÉ

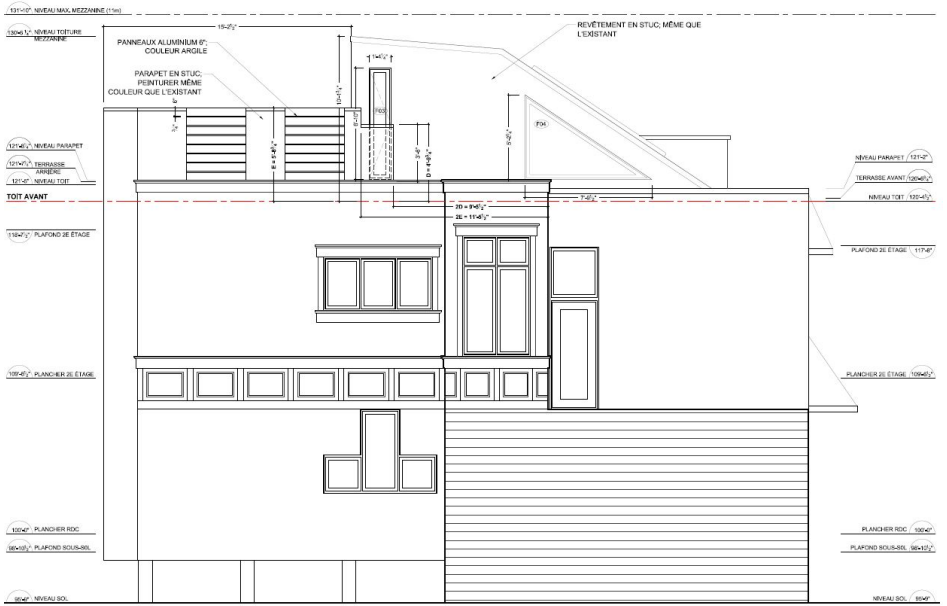


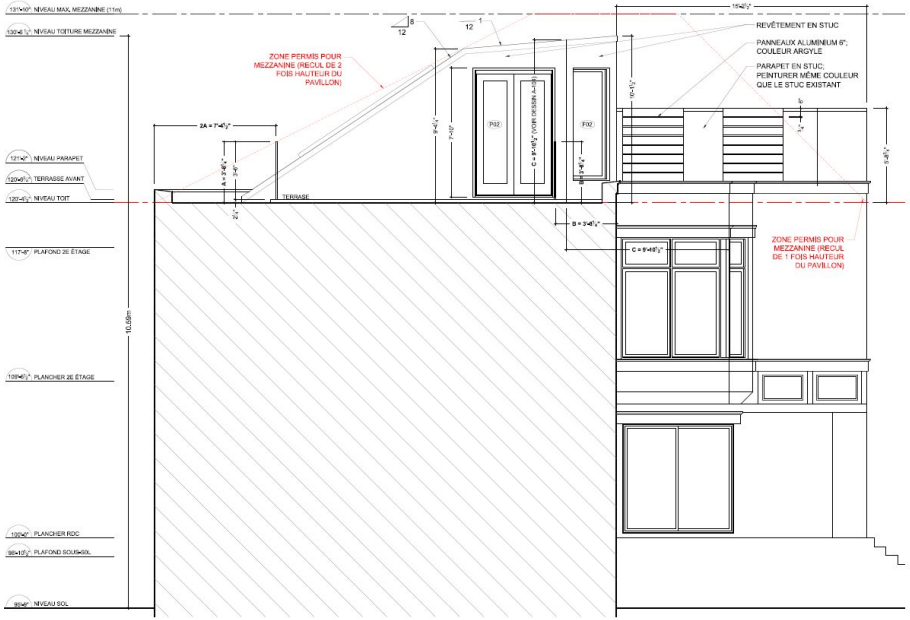
DESCRIPTION DES TRAVAUX:

1. ENLEVER ET DISPOSER DU TOITURE SELON LES INDICATIONS SUR LE DESSIN;
2. ENLEVER ET DÉPLACER LES ÉVENTS ET UNITÉS DE CLIMATISATION ;
3. ENLEVER ET DISPOSER DU PUITS DE LUMIÈRE EXISTANT.



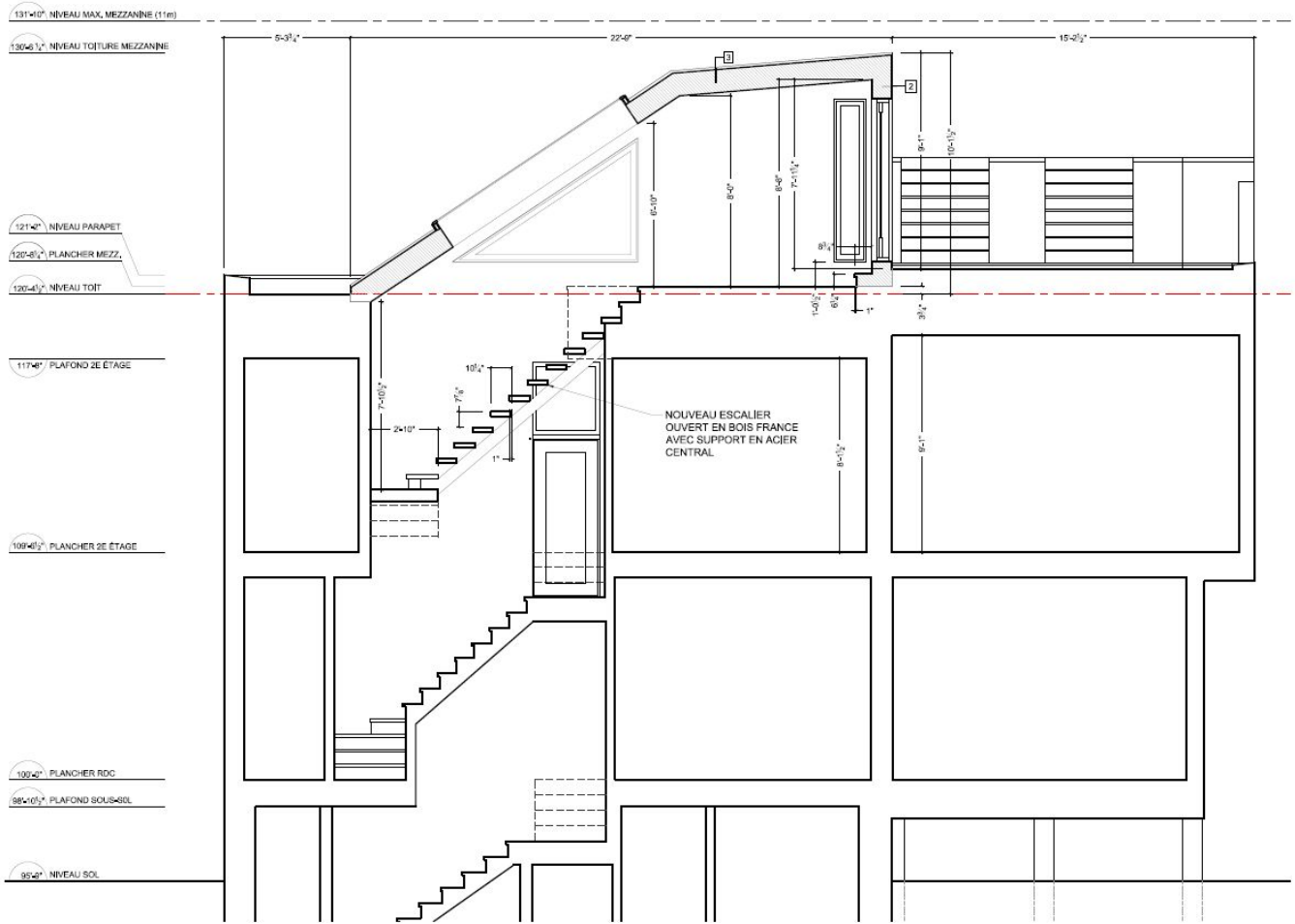

131'-10" NIVEAU MAX. MEZZANINE (11m)
130'-1½" NIVEAU TOITURE MEZZANINE
PANNEAUX ALUMINIUM 6" COULEUR ARGYLE
PARAPET EN STUC; PEINTURER MÊME COULEUR QUE LE STUC EXISTANT
TOITURE PRESTIGE 16" DE VICWEST AVEC JOINTS DEBOUT (1½"); COULEUR STONE GREY 56071
GARDE-CORPS EN ALUMINIUM AVEC BARREAUX VERTICAL COULEUR ARGYLE
701
121'-4½" NIVEAU PARAPET
121'-7½" TER. ARRIÈRE
121'-0" NIVEAU TOIT
TOIT AVANT
118'-7½" PLAFOND 2E ÉTAGE
109'-6½" PLANCHER 2E ÉTAGE
100'-0" PLANCHER RDC
98'-10½" PLAFOND SOUS-SOL
95'-0" NIVEAU SOL
NIVEAU PARAPET 121'-4"
TERRASSE AVANT 120'-6½"
NIVEAU TOIT 120'-4½"
PLAFOND 2E ÉTAGE 117'-6"
PLANCHER 2E ÉTAGE 109'-6½"
PLANCHER RDC 100'-0"
PLAFOND SOUS-SOL 98'-10½"
NIVEAU SOL 95'-0"

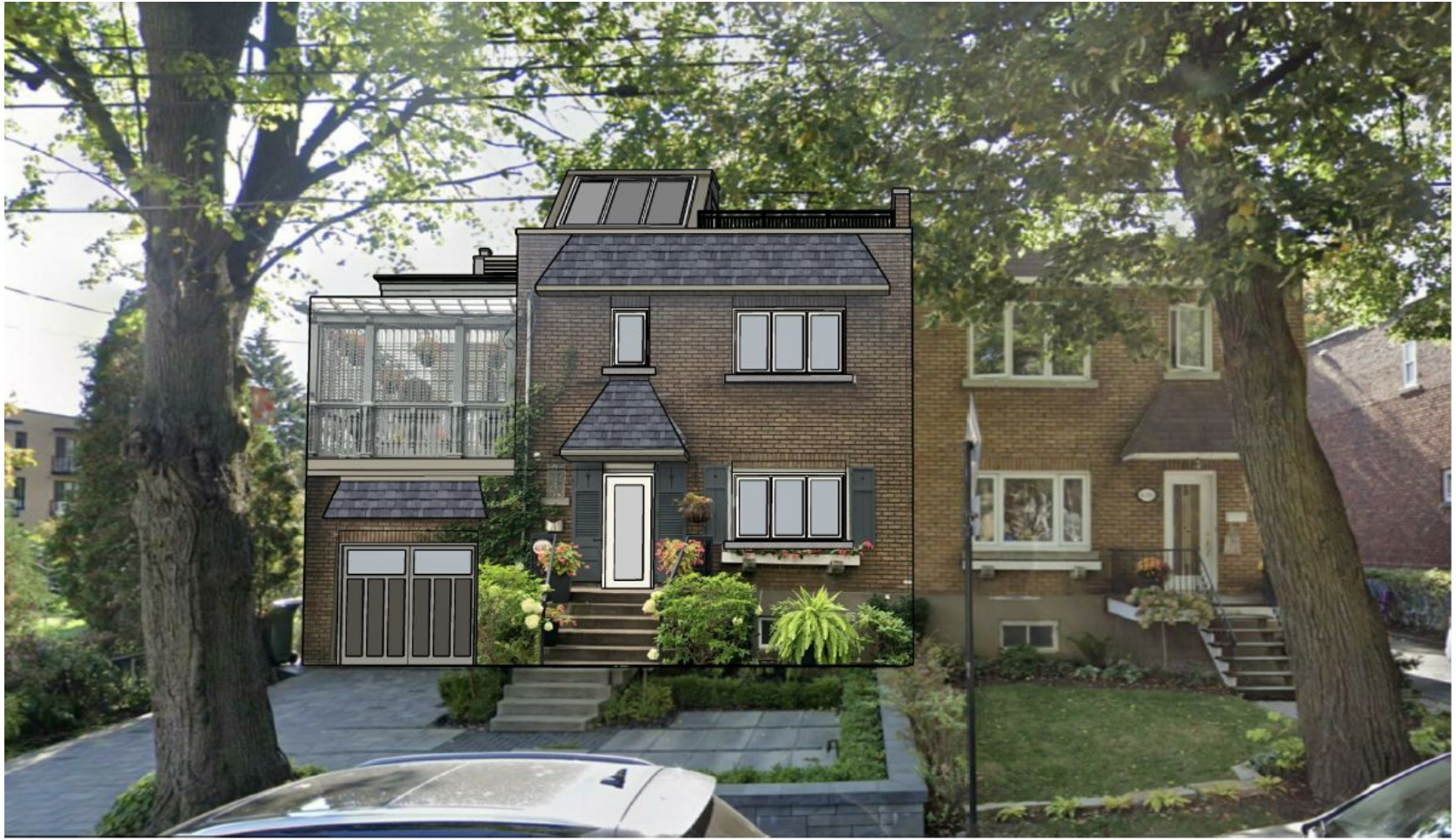

PANNEAUX ALUMINIUM 6";
COULEUR ARGILE
PARAPET EN STUC;
PEINTURER MÊME
COULEUR QUE L'EXISTANT
REVÊTEMENT EN STUC; MÊME QUE
L'EXISTANT
TOIT AVANT
NIVEAU PARAPET
TERRASSE AVANT
NIVEAU TOIT
PLAFOND 2E ÉTAGE
PLANCHER 2E ÉTAGE
PLANCHER RDC
PLAFOND SOUS-SOL
NIVEAU SOL


ZONE PERMIS POUR MEZZANINE (RECUL DE 2 FOIS HAUTEUR DU PAVILLON)
REVÊTEMENT EN STUC
PANNEAUX ALUMINIUM 6", COULEUR ARGYLE
PARAPET EN STUC; PEINTURER MÊME COULEUR QUE LE STUC EXISTANT
ZONE PERMIS POUR MEZZANINE (RECUL DE 1 FOIS HAUTEUR DU PAVILLON)
TERRASSE
NIVEAU PARAPET
TERRASSE AVANT
NIVEAU TOIT
PLAFOND 2E ÉTAGE
PLANCHER 2E ÉTAGE
PLANCHER RDC
PLAFOND SOUS-SOL
NIVEAU SOL
10.58m

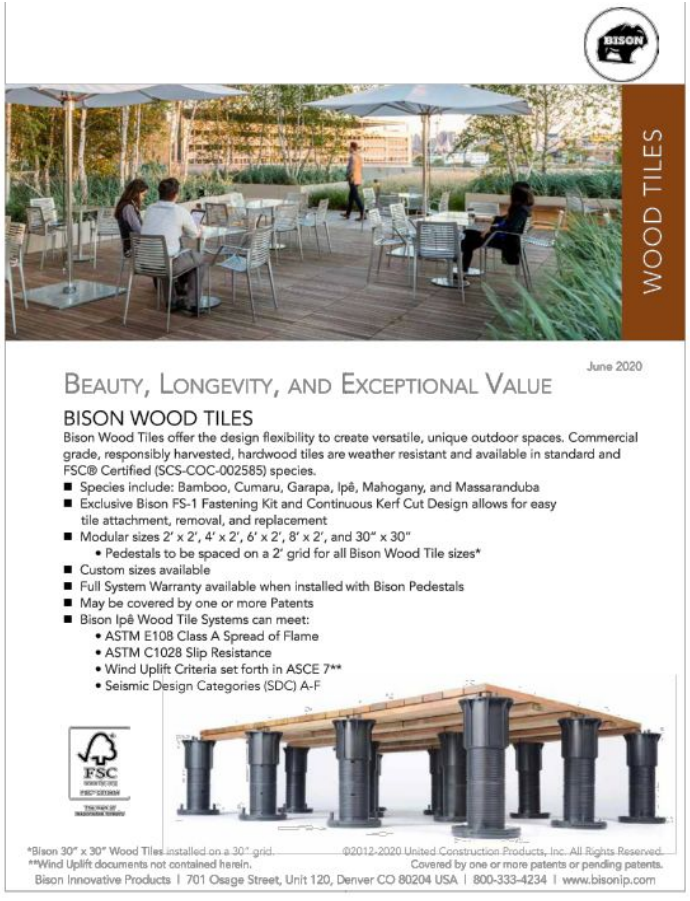
131'-10" NIVEAU MAX. MEZZANINE (11m)
130'-6 1/4" NIVEAU TOITURE MEZZANINE
REVÊTEMENT EN STUC
PARAPET REHAUSSER POUR CHEMINÉE
PANNEAUX ALUMINIUM 6"; COULEUR ARGYLE
GARDE-CORPS EN ALUMINIUM AVEC BARREAUX VERTICAL COULEUR ARGYLE
F02
P01
121'-8 1/2" NIVEAU PARAPET
121'-7" TER. ARRIÈRE
121'-0" NIVEAU TOIT
TOIT AVANT
117'-4" PLAFOND 2E ÉTAGE
109'-8" PLANCHER 2E ÉTAGE
100'-0" PLANCHER RDC
98'-10" PLAFOND SOUS-SOL
90'-0" NIVEAU SOL

COUPE


131'-10" NIVEAU MAX, MEZZANINE (11m)
130'-6 1/4" NIVEAU TOITURE MEZZANINE
121'-2" NIVEAU PARAPET
120'-8 1/4" PLANCHER MEZZ.
120'-4 1/2" NIVEAU TOIT
117'-8" PLAFOND 2E ÉTAGE
109'-8 1/2" PLANCHER 2E ÉTAGE
100'-2" PLANCHER RDC
98'-10 1/2" PLAFOND SOUS-SOL
95'-8" NIVEAU SOL
5'-3 3/4"
22'-9"
15'-8 1/2"
NOUVEAU ESCALIER
OUVERT EN BOIS FRANCE
AVEC SUPPORT EN ACIER
CENTRAL



TOITURE EN MÉTAL



TERRASSE EN BOIS ET PORCELAIN

CRITÈRES DE PIIA

2672874	4082	avenue West Hill	SS-C	HORS TOIT ET TRANS. DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU ART. 22 ET 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
22, al. 2	1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;	☑	De manière isolé, la construction hors toit n'est pas problématique tel que proposée; Cependant, son intégration comme caractéristique architecturale dans une composition extistante déjà très chargée demeure discutable;
22, al. 2	2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.	☑	La géométrie en pente tel que proposée réduit l'impact du volume ajouté au toit, et sa visibilité de la rue;
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;	☑	De manière isolé, le volume ajouté par le rehaussement du haut du mur(parapet) n'est également pas problématique. Son intégration comme caractéristique architecturale dans un composition extistante déjà très chargée demeure discutable;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Bien que le principe d'aménagement des terrasses au toit et très intéressant, la mise en forme est confuse et manque de simplicité, et ce, partiellement en raison des contraintes imposées par les retraits exigés;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Chaque élément ajouté, tel que le parapet, le volume hors toit, le garde-corps, la pergola existante, le revêtement de clin latéral existant, peut se justifier s'il est analyser de manière isolé. Mais cet élément devient lourd lorsqu'il est incorporé dans le cadre de l'expression architecturale du bâtiment, d'autant plus considérant la visibilité du parc. La DAUSE est d'avis qu'une simplification des composantes architectuales proposées est requise afin d'obtenir un ensemble plus harmonieux;
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Faible impact du volume hors toit et du rehaussement du parapet;
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti; Cependant, la DAUSE est d'avis qu'une simplification des composantes architectuales proposées est requise afin d'obtenir un ensemble plus harmonieux;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet 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.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet 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 avec la condition suivante** :

- Revoir la composition du rehaussement des murs (parapets) de manière à simplifier l'expression architecturale d'ensemble du bâtiment.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 5489 ch. de la CÔTE-SAINT-ANTOINE # 3002775634 26 MAI 2021

01 CONTEXTE

5489 chemin de la CÔTE-SAINT-ANTOINE

- RECONFIGURATION DU PERRON ET DE L'ESCALIER DE L'ENTRÉE EN FAÇADE PRINCIPALE;
- REMPLACEMENT DE LA PORTE DOUBLE D'ORIGINE PAR UNE PORTE SIMPLE;

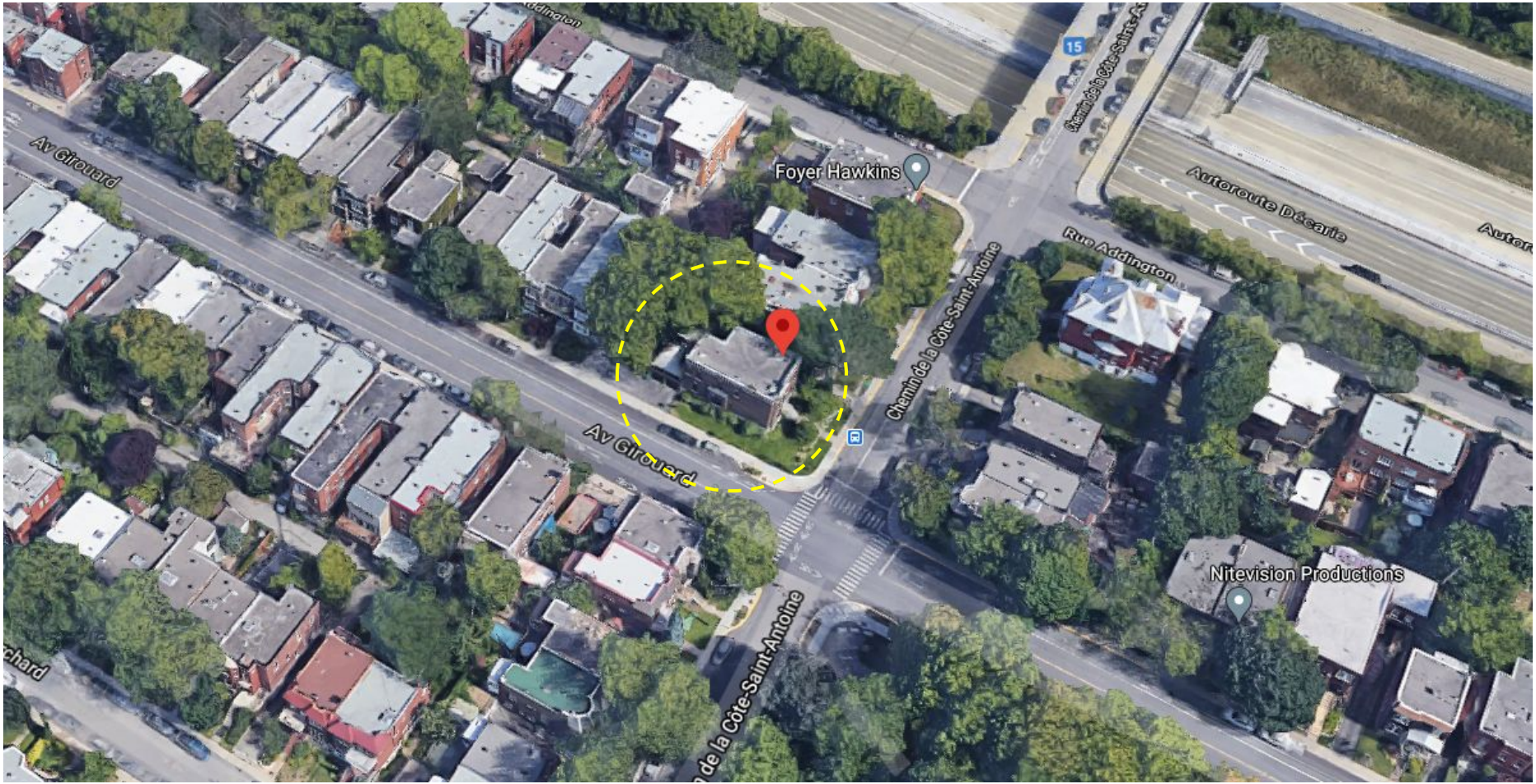
02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B';

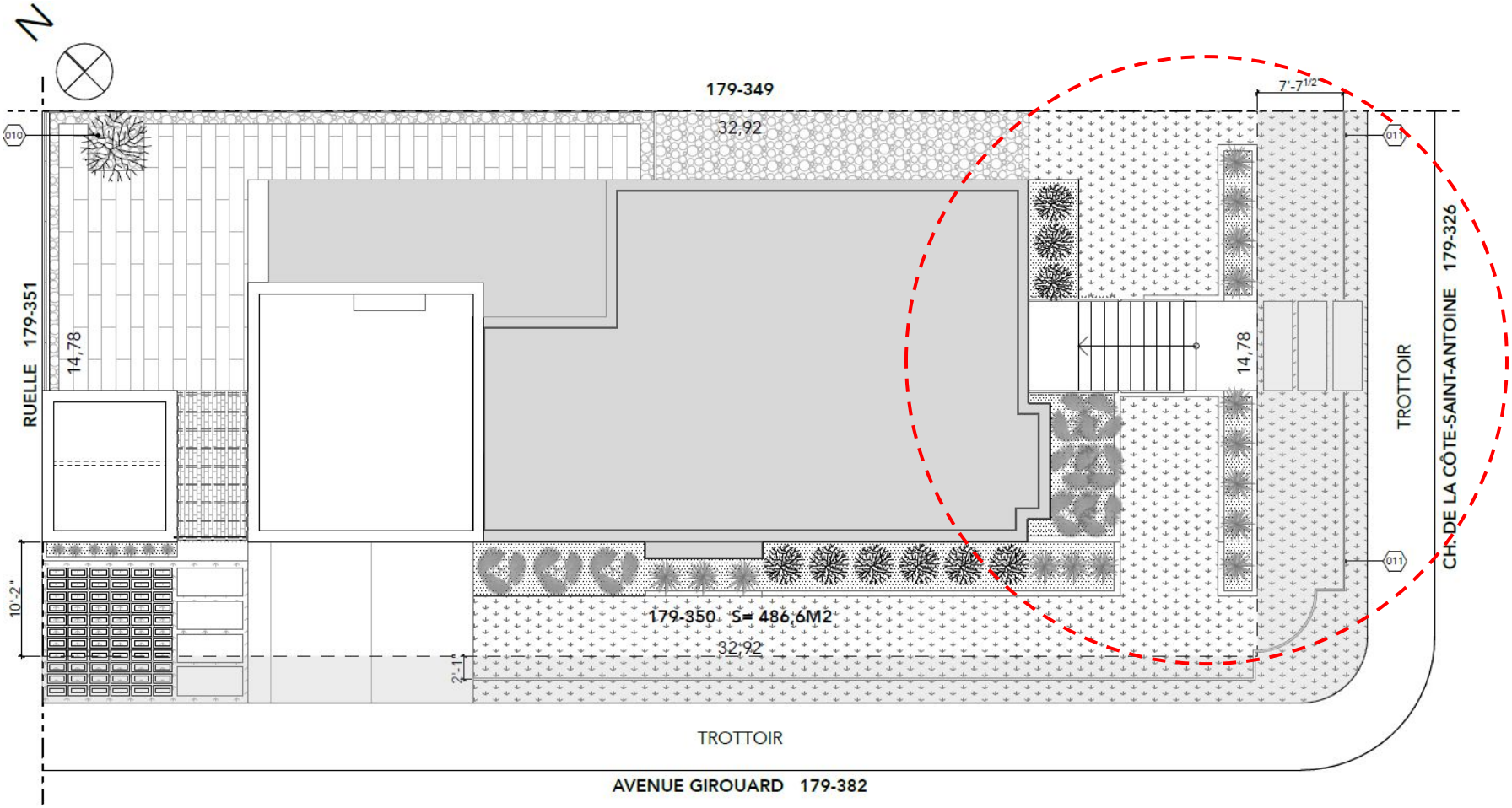
- TRANSFORMATION DE LA FORME DE DE L'APPARENCE ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 106;
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ARTICLES 91, 105, ET 105.1;

03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

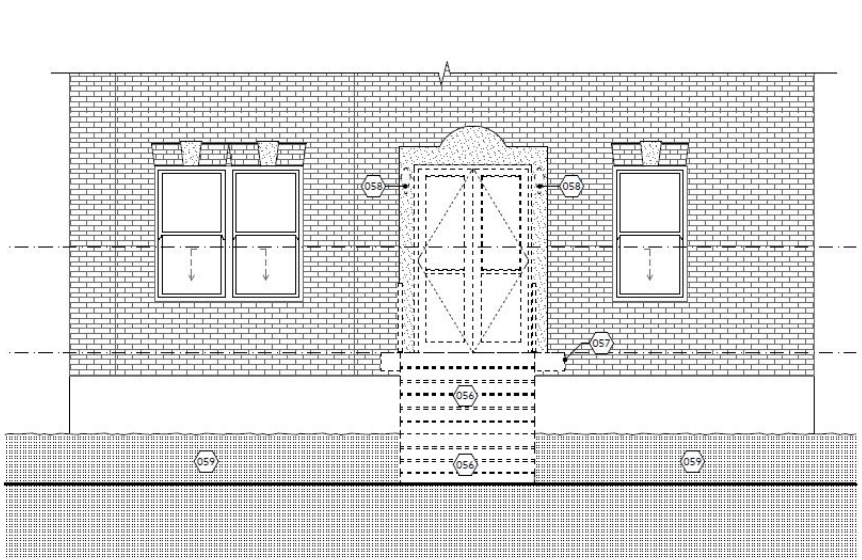

Av Girouard
Foyer Hawkins
Autoroute Décarie
Rue Addington
Chemin de la Côte-Saint-Antoine
Av Girouard
Nitevision Productions
Chemin de la Côte-Saint-Antoine
15

Chemin de la CÔTE-SAINT-ANTOINE


N
179-349
32,92
7'-7 1/2"
010
011
011
RUELLE 179-351
14,78
14,78
TROTTOIR
CH. DE LA CÔTE-SAINT-ANTOINE 179-326
10'-2"
179-350 S= 486,6M2
32,92
2'-1"
TROTTOIR
AVENUE GIROUARD 179-382

ZONE D'INTERVENTION

VUE AVENUE GIROUARD

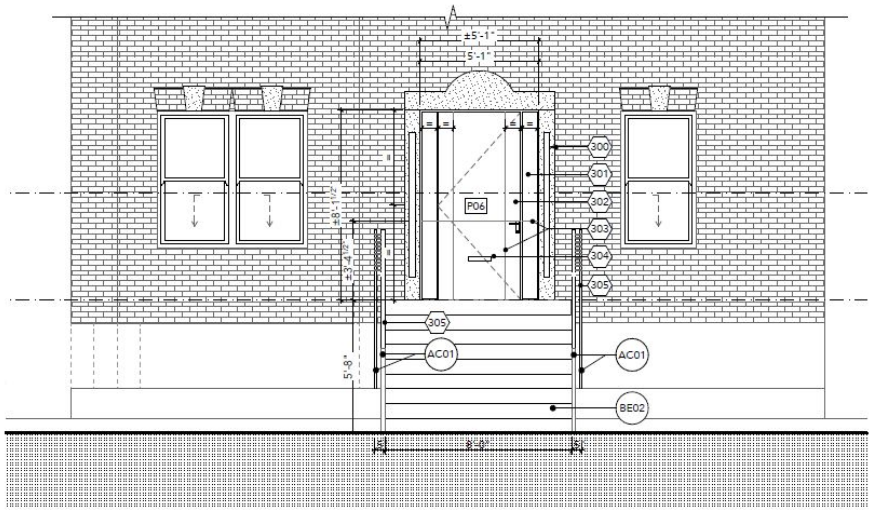


ÉLÉVATION EST ENTRÉE - DÉMOLITION

1/4" = 1'-0"

NOTES SPÉCIFIQUES

054	CLÔTURE EXISTANTE À DÉMOLIR
055	LAMPADAIRE SUR POTEAU À RETIRER
056	ESCALIER DE BÉTON À DÉMOLIR
057	DÉMOLIR LE BALCON DE BÉTON EXISTANT ANSI QUE LES GARDE-CORPS DE FER FORGÉ
058	LUMINAIRE MURAL À RETIRER, VOIR LA NOUVELLE POSITION ET PRÉVOIR DE RAGRÉER LE PERCEMENT ACTUEL DE LA BOITE DE JONCTION, CAR LA NOUVELLE POSITION DE LA BOITE DE JONCTION EST PLUS BASSE
059	PLANTE/ARBUSTE ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER EXISTANT A RETIRÉ, VOIR PAGE A900 POUR NOUVEL AMÉNAGEMENT, TOUTES LES ROCHES SONT À

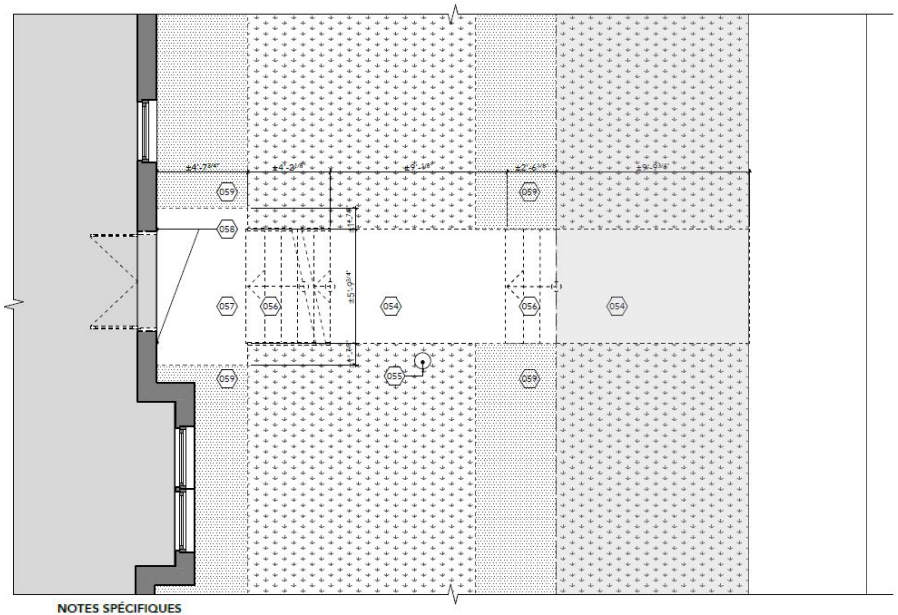


ÉLÉVATION EST ENTRÉE - CONSTRUCTION

1/4" = 1'-0"

NOTES SPÉCIFIQUES

300	NOUVELLE POSITION DES LUMINAIRES MURAUX
301	LATÉRAUX DE PORTE FINI BOIS, CRÉER UNE RAINURE SUR LA PORTE, LA MÊME LARGEUR QUE LES LATÉRAUX
302	NOUVELLE PORTE FINI BOIS
303	TEL QU'INDIQUÉ PAR LES LIGNES, CRÉER SUR LA PORTE AINSI QUE SUR LES LATÉRAUX, UNE RAINURE ENCASTRÉ 1/4" X 1/4"
304	PASSE-LETTRES DE COULEUR COORDONNÉ AVEC LA POIGNÉE
305	NOUVELLE CLÔTURE
306	NOUVELLE PERGOLA DE CONSTRUCTION SUR MESURE EN ACIER
307	LIGNE DE JOINT DÉSIRÉ ENTRE LES PANNEAUX MURAUX



NOTES SPÉCIFIQUES

054 CLÔTURE EXISTANTE À DÉMOLIR

055 LAMPADAIRE SUR POTEAU À RETIRER

056 ESCALIER DE BÉTON À DÉMOLIR

057 DÉMOLIR LE BALCON DE BÉTON EXISTANT ANSI QUE LES GARDE-CORPS DE FER FORGÉ

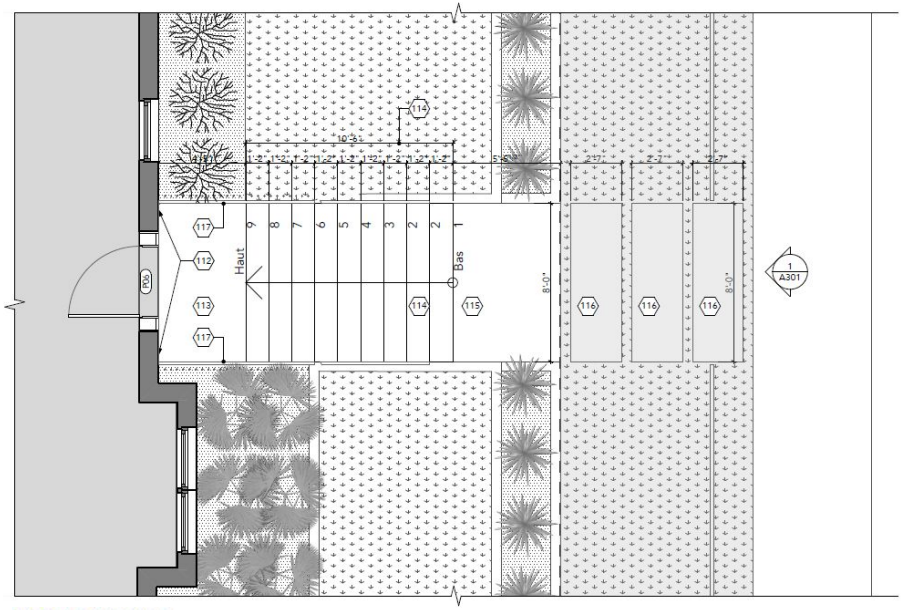
058 LUMINAIRE MURAL À RETIRER, VOIR LA NOUVELLE POSITION ET PRÉVOIR DE RAGRÉER LE PERCEMENT ACTUEL DE LA BOITE DE JONCTION, CAR LA NOUVELLE POSITION DE LA BOITE DE JONCTION EST PLUS BASSE

059 PLANTE/ARBUSTE ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER EXISTANT A RETIRÉ, VOIR PAGE A900 POUR NOUVEL AMÉNAGEMENT, TOUTES LES ROCHES SONT À RETIRER

1 / -

PLAN DE DÉMOLITION

1/4" = 1'-0"



NOTES SPÉCIFIQUES

112 RAGRÉER LA MAÇONNERIE EXISTANTE SELON LA NOUVELLE POSITION DE LA BOITE OCTOGONALE, VOIR PLAN A200 POUR DÉTAILS SUPPLÉMENTAIRES

113 NOUVEAU BALCON EN BÉTON

114 NOUVELLE MARCHE EN BÉTON

115 NOUVEAU TROTTOIR EN BÉTON

116 NOUVELLE DALLE DE BÉTON

117 NOUVELLES MAINS-COURANTES ET NOUVEAUX GARDE-CORPS EN ACIER, FIXER LE GARDE-CORPS SUR LES FACES LATÉRALES DU BALCON DE BÉTON

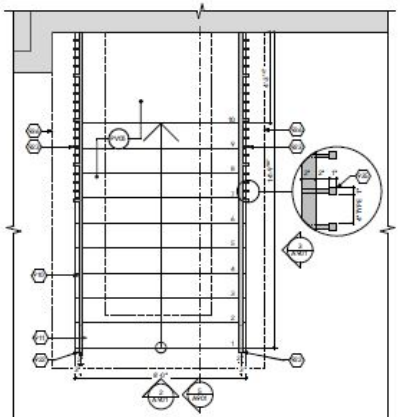
1 / -

PLAN DE CONSTRUCTION

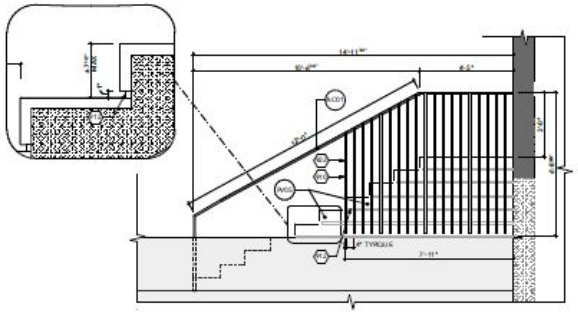
1/4" = 1'-0"

DÉTAILS ESCALIER

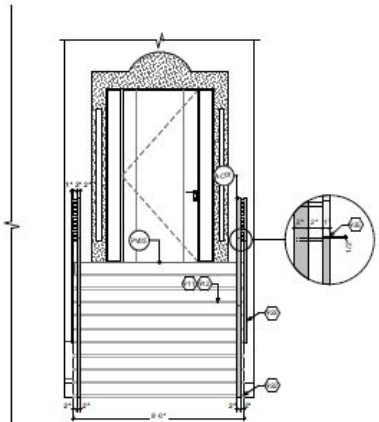
PROPOSÉ



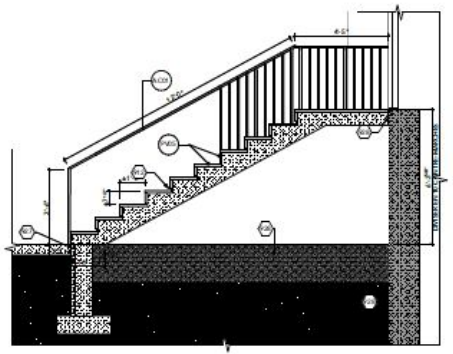
1 - EX03 - PLAN AGRANDI ESCALIER
3/8" = 1'-0"



3 - EX03 - ÉLÉVATION DE LA MAIN COURANTE
3/8" = 1'-0"



2 - EX03 - ÉLÉVATION DE L'ESCALIER
3/8" = 1'-0"



5 - COUPE DE L'ESCALIER
3/8" = 1'-0"

2728475	5489	chemin de la CÔTE-SAINT-ANTOINE	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;	☑	La double porte vitrée d'origine est remplacée par une porte simple de bois qui exprime et annonce l'approche contemporaine adoptée pour les travaux approuvés à l'arrière du bâtiment et offre une cohérence d'ensemble à la propriété;
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.	☑	La nouveau perron s'intégre davantage à l'aménagement paysager que celui d'origine, offrant un meilleur dialogue entre le bâtiment et la rue;
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Les travaux complètent une démarche de transformation sur l'ensemble de la propriété et demeurent conformes aux orientations et aux objectifs;
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet offre une qualité et une cohérence d'ensemble à la propriété; La cour avant est également réaménagée;
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 l'évolution du cadre bâti et à enrichir le patrimoine;

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

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

- Les travaux complètent une démarche de transformation sur l'ensemble de la propriété et demeurent conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le projet exprime et annonce l'approche contemporaine adoptée pour les travaux approuvés à l'arrière du bâtiment, et offre une cohérence d'ensemble à la propriété;
- La nouveau perron s'intègre davantage à l'aménagement paysager que celui d'origine, offrant un meilleur dialogue entre le bâtiment et la rue;
- Les travaux contribuent à l'évolution du cadre bâti et à enrichir le patrimoine;

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 2830, avenue GLENCLOE / #3002636054

26 MAI 2021

01 CONTEXTE

2830, avenue GLENCLOE

- PROJET VISANT UN AGRANDISSEMENT EN COUR ARRIÈRE, ET VISIBLE DE LA RUE;
- AGRANDISSEMENT PROJETÉ À LA LIMITE DE L'ARRONDISSEMENT;

02 ANALYSE

SECTEUR GLENMOUT

- IMPLANTATION ASSUJETTIE AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ARTICLE 49.1;
- TRAVAUX ASSUJETTIS AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 88, puisque le 5 de maçonnerie est inférieur à 80%, et non conforme à l'article 81;

03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE.

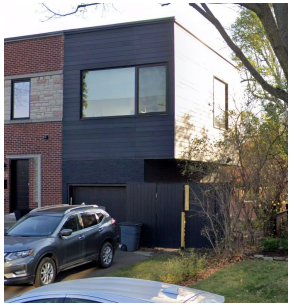
N
Skatepark Mont-Royal
Parc canin de Ville Mont-Royal
Soccer Field
Parc Danyluk
École Secondaire Mont-Royal
Gare Canora
Tunnel sous le mont Royal
Rue de Chambois
Rue de Tilly
Parc Dunkerque
Rue de Roquancourt
Chemin Churchill
Avenue Glencoe
Avenue Douglas
Parc Frederick-Todd
Rue Jean-Talon O

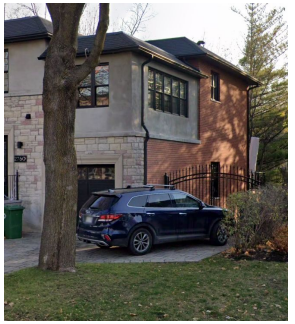
AVENUE GLENCLOE

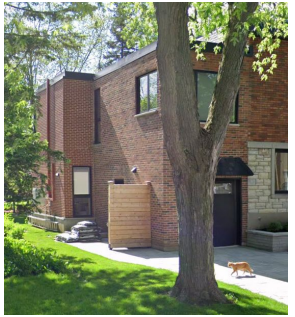
ZONE D'INTERVENTION

FAÇADE AVANT EXISTANT

FAÇADE ARRIÈRE EXISTANT

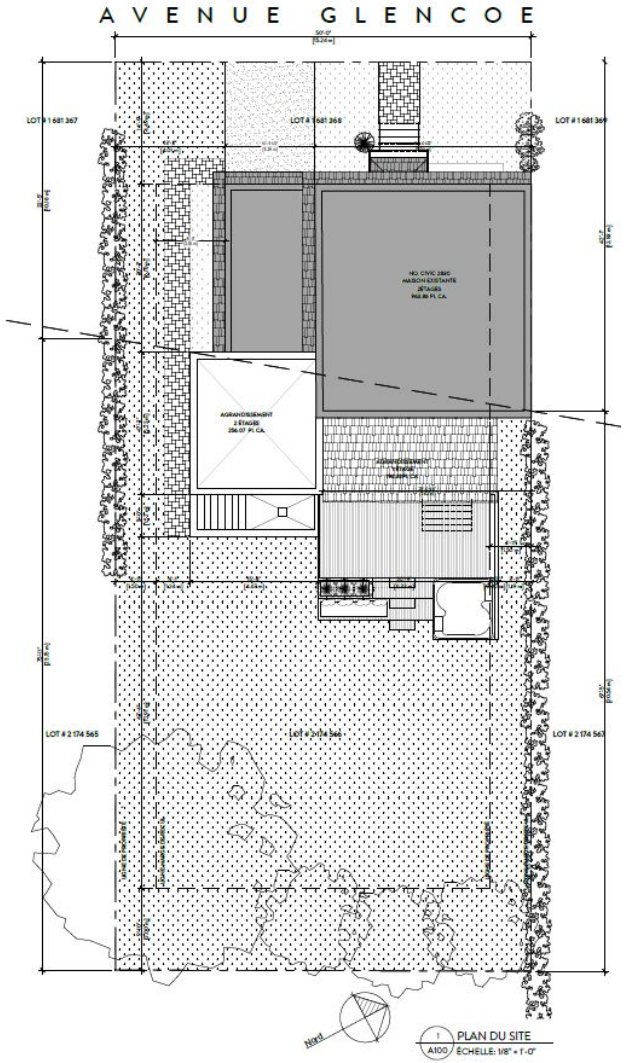




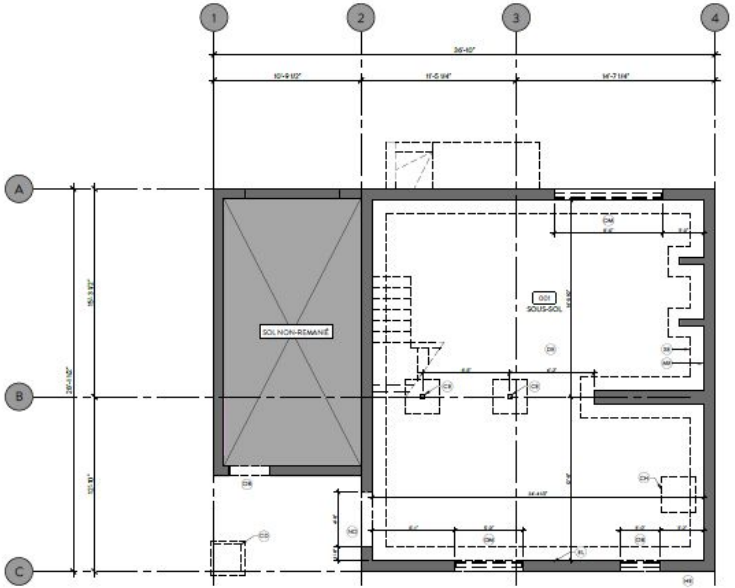


IMPLANTATION

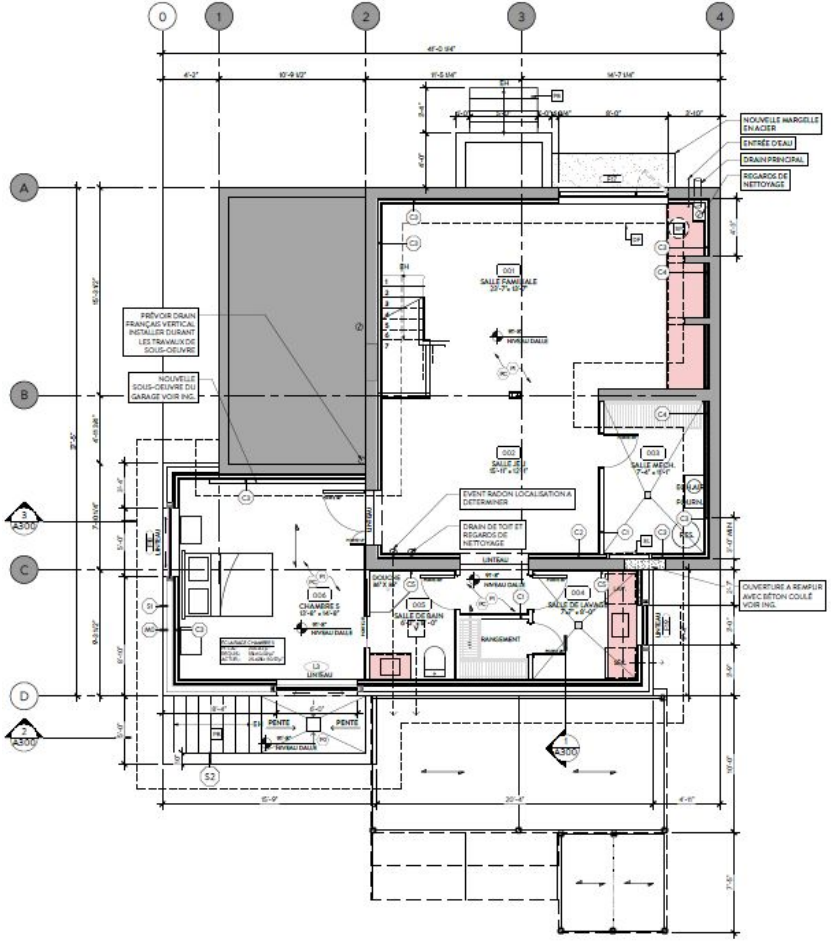
EXISTANT / PROPOSÉ



PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT / PROPOSÉ

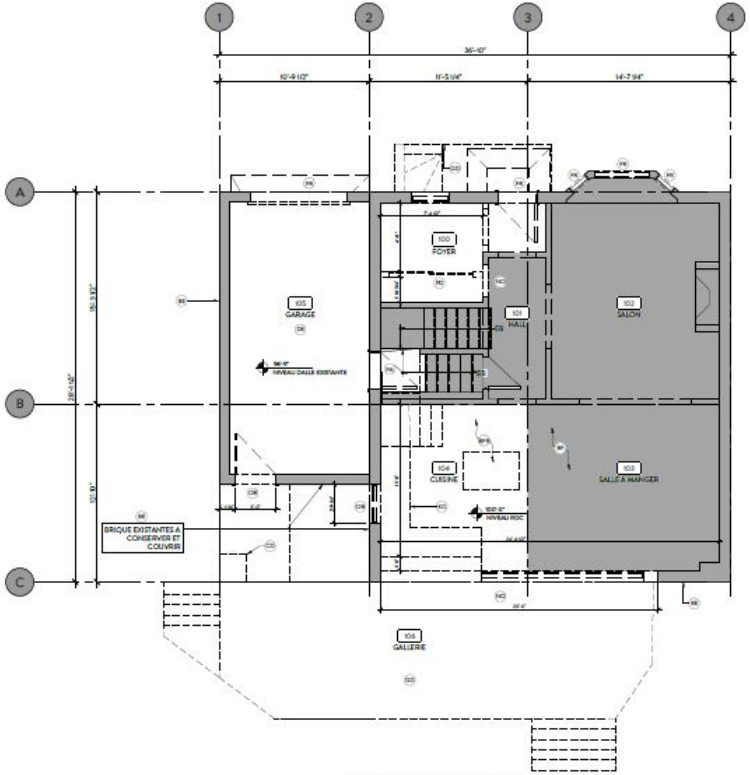


1 PLAN EXISTANT DU SOUS-SOL
A101 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

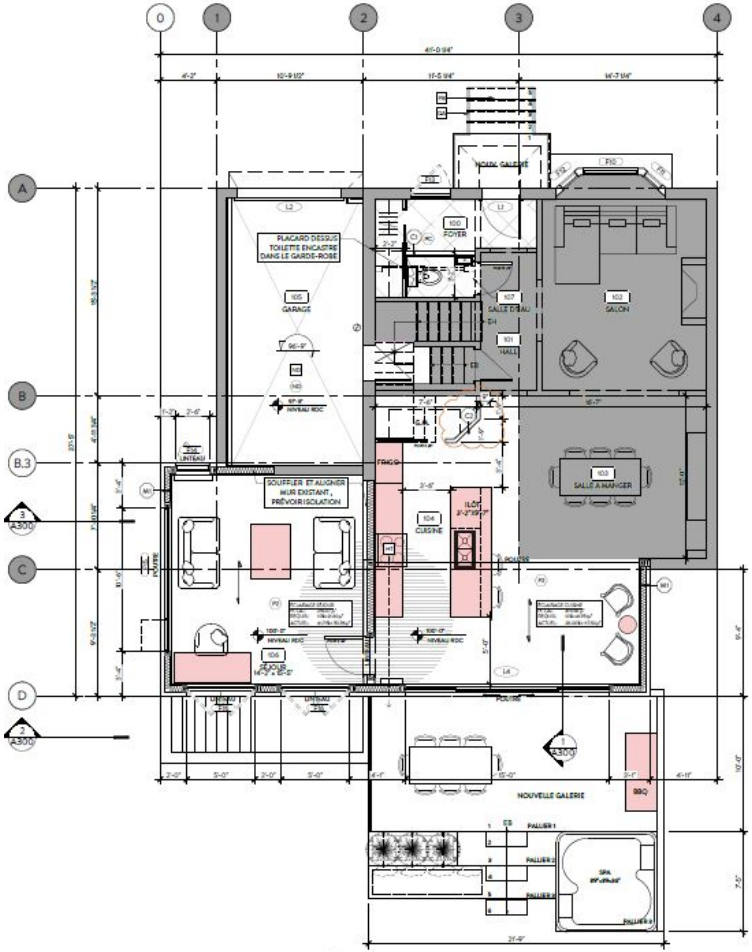


1 PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ
A102 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT / PROPOSÉ



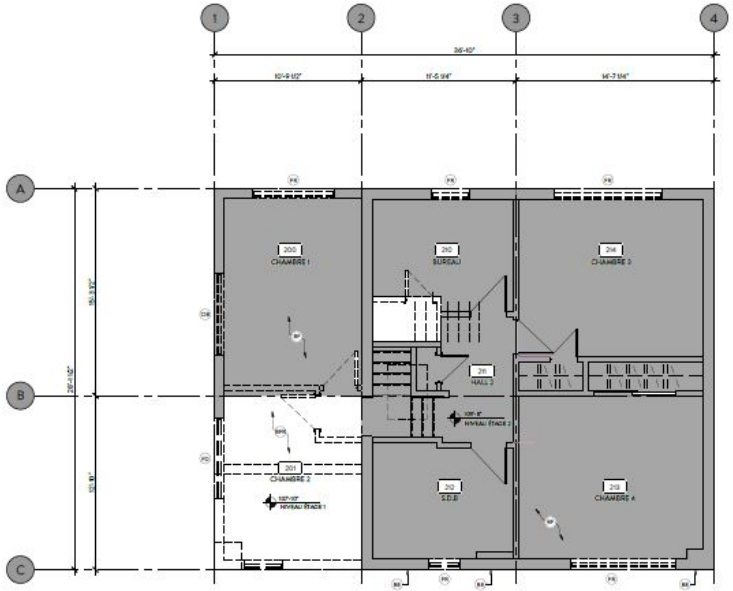
2 PLAN EXISTANT DU REZ-DE-CHAUSSÉE
A101 ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



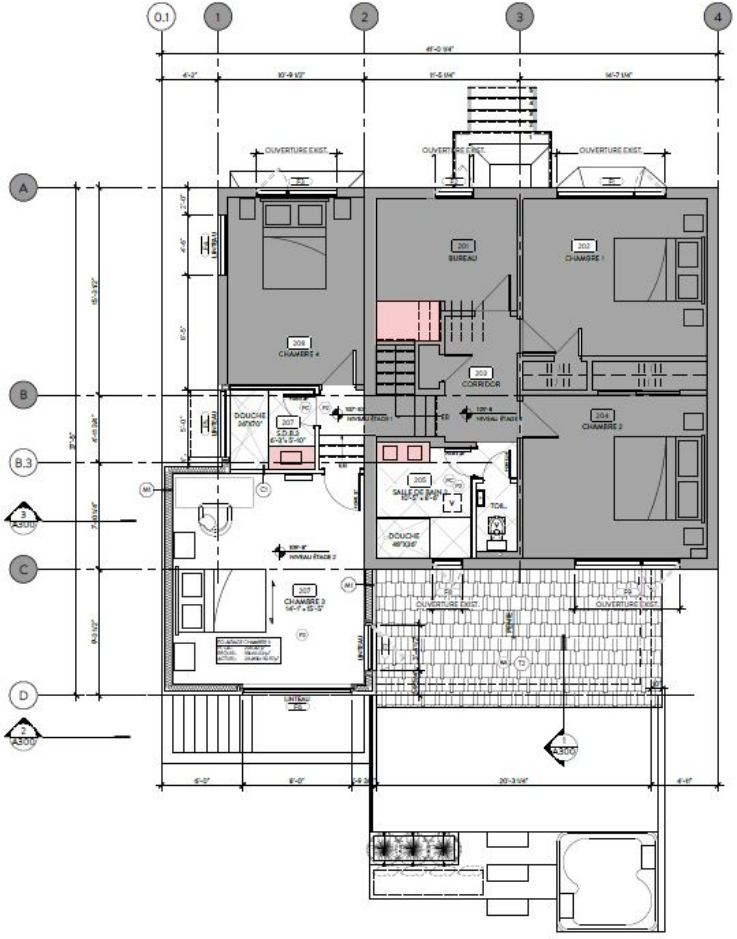
2 PLAN DU RDC PROPOSÉ
A102 ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

PLAN DE L'ÉTAGE

EXISTANT / PROPOSÉ



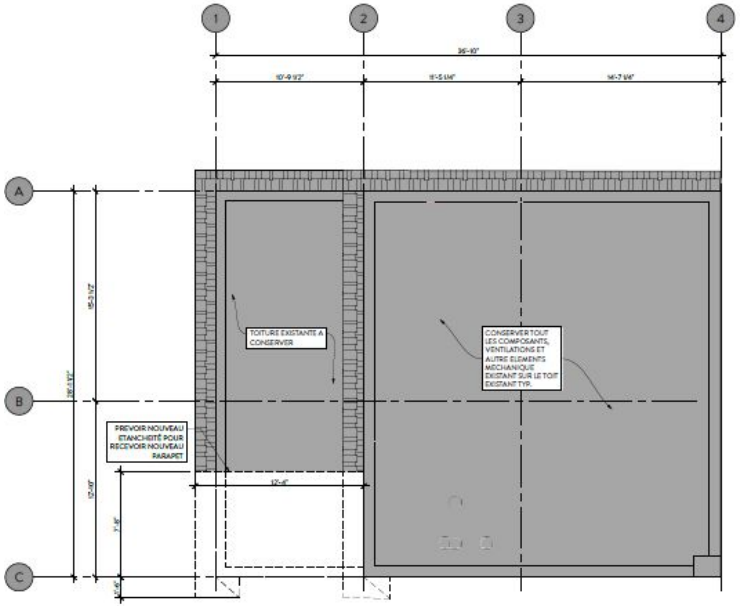
1 PLAN EXISTANT DE L'ÉTAGE
A102 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



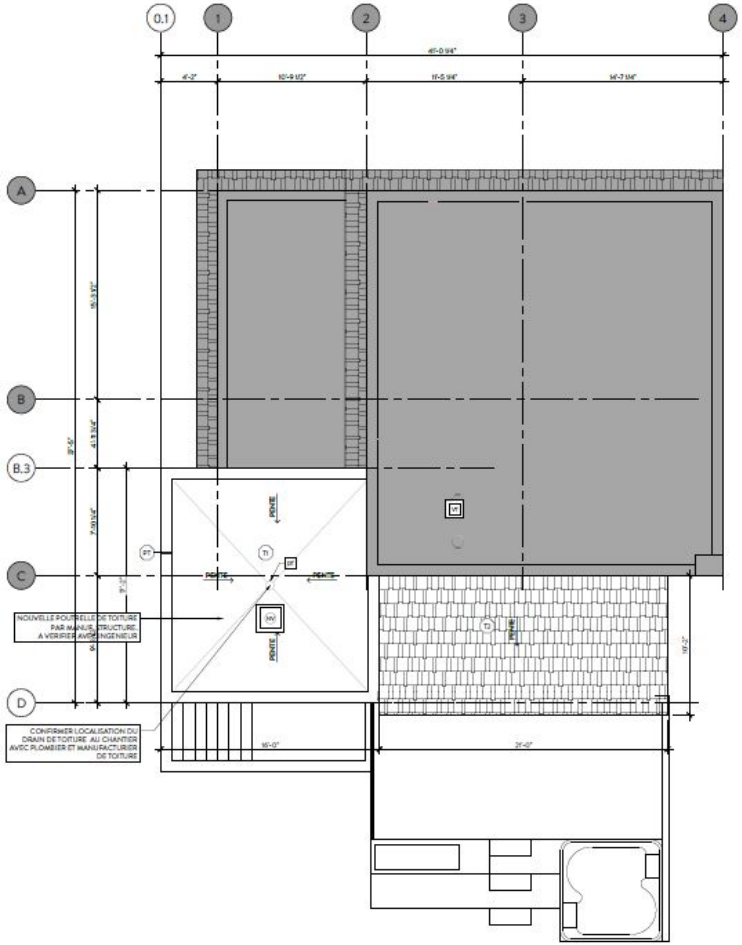
1 PLAN DE L'ETAGE PROPOSÉ
A104 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

PLAN DE TOIT

EXISTANT / PROPOSÉ



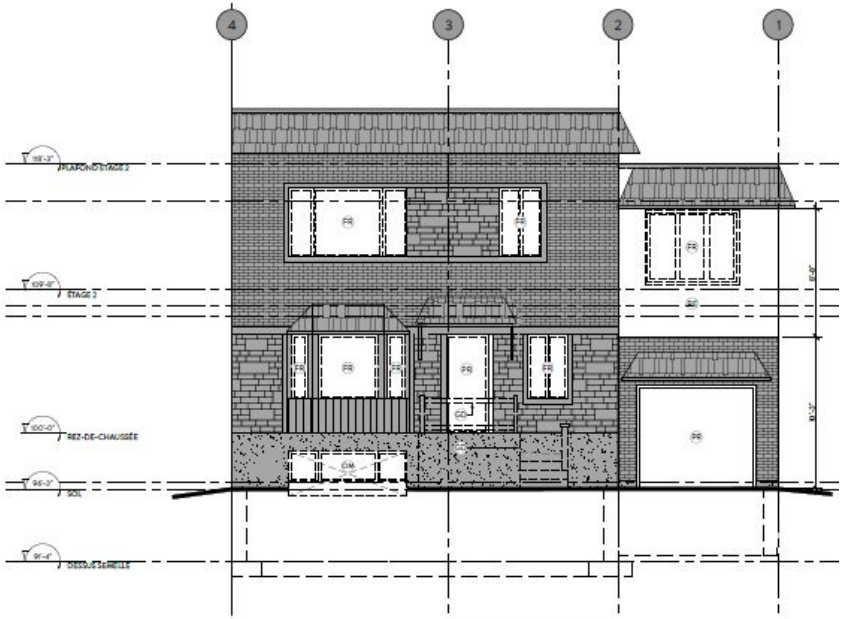
1 PLAN EXISTANT DU TOIT
A102 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



2 PLAN DU TOIT PROPOSÉ
A104 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

ÉLÉVATION NORD

EXISTANT / PROPOSÉ

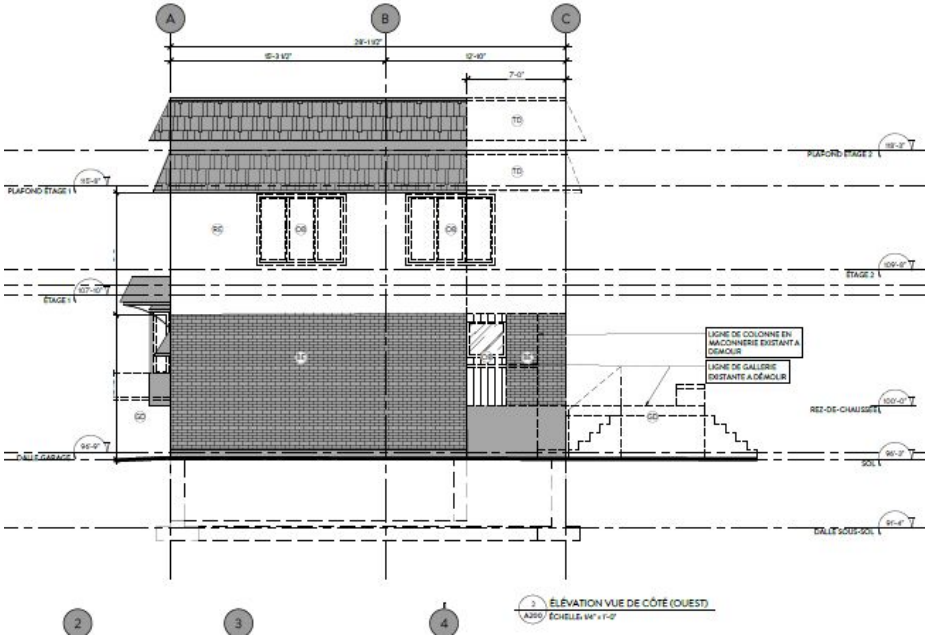


1 ÉLÉVATION VUE AVANT (NORD)
A200 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

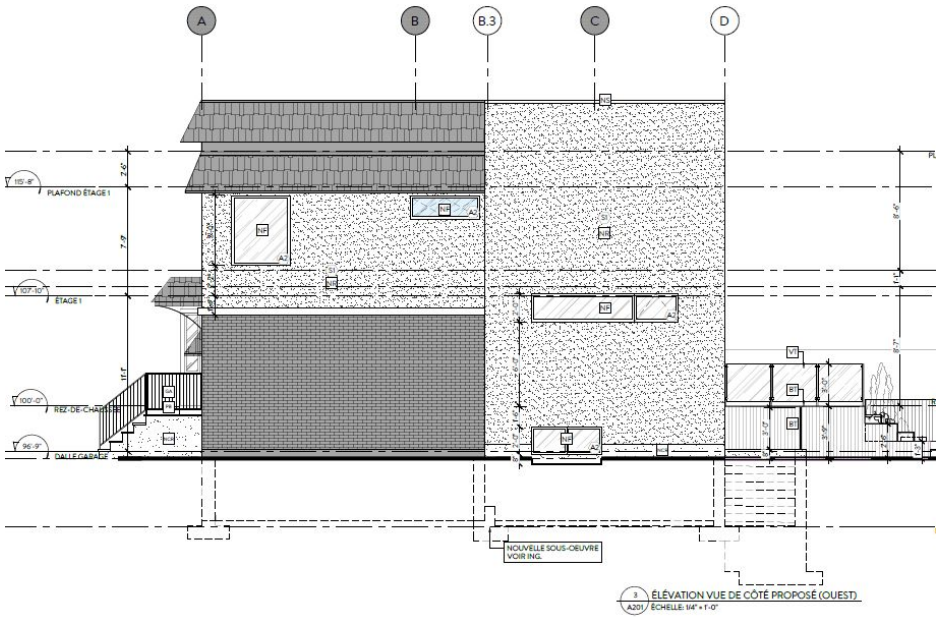
1 ÉLÉVATION VUE AVANT PROPOSÉ (NORD)
A201 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

ÉLÉVATION OUEST

EXISTANT / PROPOSÉ



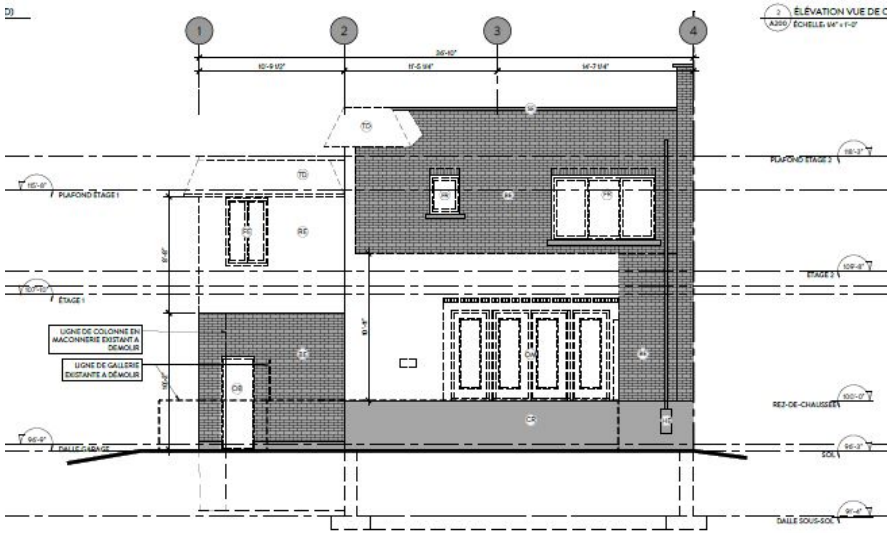
1 ÉLÉVATION VUE DE CÔTÉ (OUEST)
A200 ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



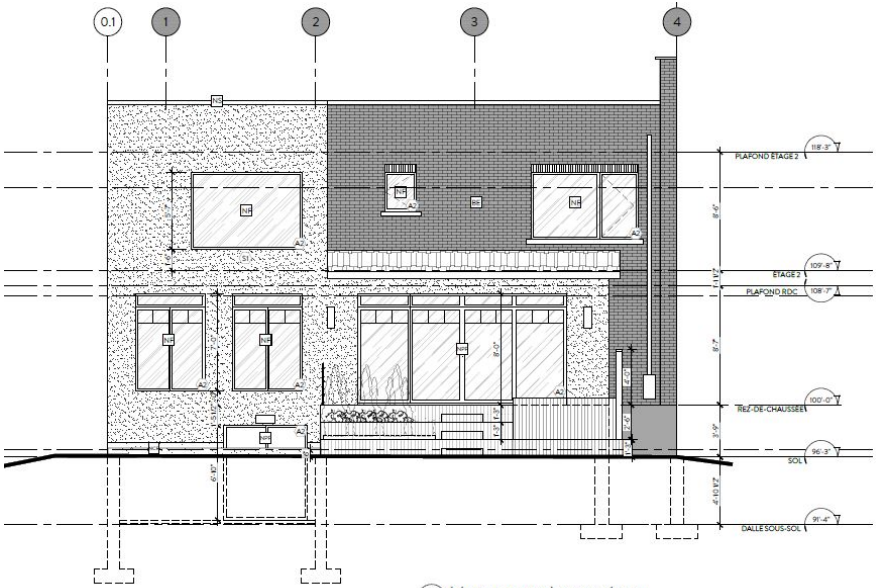
3 ÉLÉVATION VUE DE CÔTÉ PROPOSÉ (OUEST)
A201 ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

ÉLÉVATION SUD

EXISTANT / PROPOSÉ



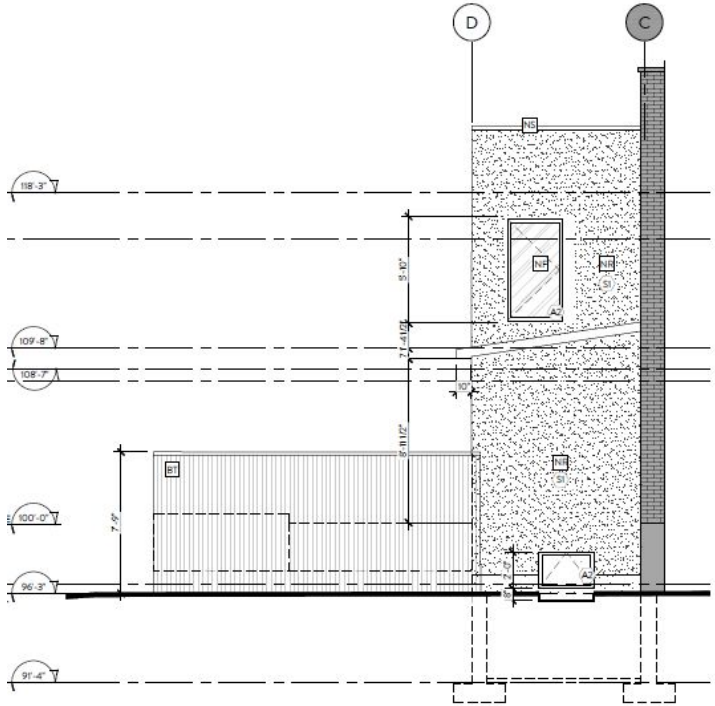
3 ÉLÉVATION VUE ARRIÈRE (SUD)
A200 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"



2 ÉLÉVATION VUE ARRIÈRE PROPOSÉ (SUD)
A201 / ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

FAÇADE AVANT EXISTANT

FAÇADE ARRIÈRE EXISTANT



4 A201 ÉLÉVATION VUE CÔTÉ PROPOSÉ (EST)
ÉCHELLE: 1/4" = 1'-0"

PERSPECTIVES / MATÉRIAUX

LÉGENDE DE CONSTRUCTION

- NB NOUVEAU TOIT EN BARDEAU D'ASPHALTE
- GA NOUVEAU GARDE-CORPS EN FER FORGÉ
- PB NOUVEAU PALIER ET ESCALIER EN BÉTON
- BT BOIS TRAITÉ
- NF NOUVELLE FENÊTRE
- NR NOUVEAU REVÊTEMENT EN SIFE PAR ADEX
- NCR NOUVEAU CRÉPI A COORDONNER AVEC EXISTANT
- SN NOUVEAU SPA 89"X89"X36"
- VT NOUVEAU GARDE CORPS EN VERRE TREMPÉ
- NP1 NOUVELLE PORTE D'ENTRÉE DE NOVATEK COULEUR CHARBON
- NPP NOUVELLE PORTE COULISSANTE HYBRIDE BLANCHE
- NP NOUVELLE PORTE DE GARAGE DE GENTEK, COULEUR CHARBON
- NS NOUVEAU SOLIN MÉTALLIQUE EN ALUMINIUM BLANC

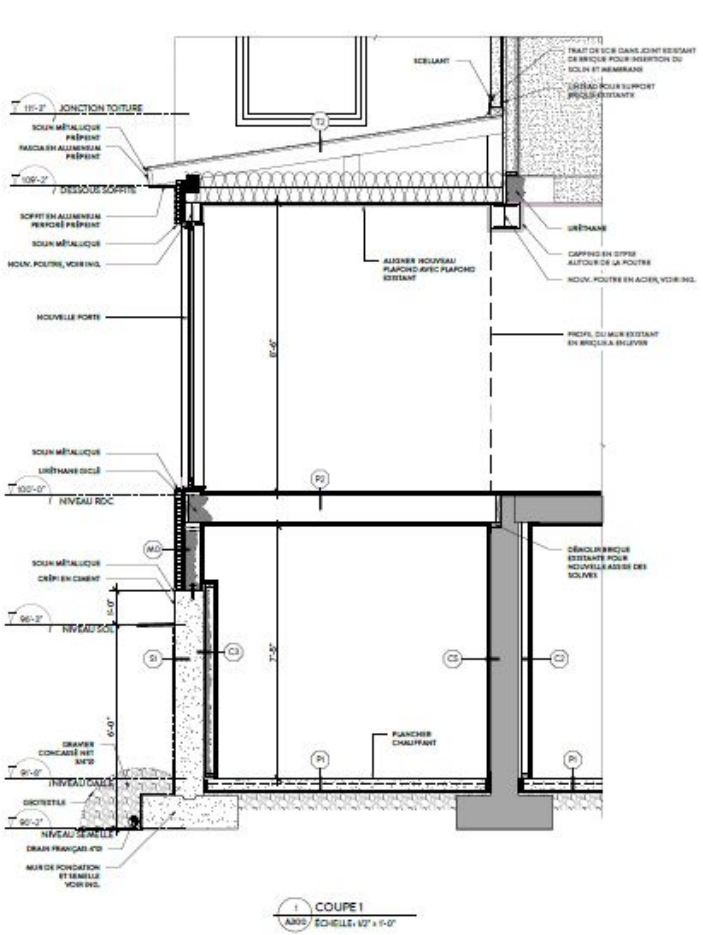
S1 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR
TYPE: SIFE
COMP: ADEX
MODEL: SIENA
COULEUR: X-152-1E SÉRIE H21-265-E

BE BRIQUE EXISTANT

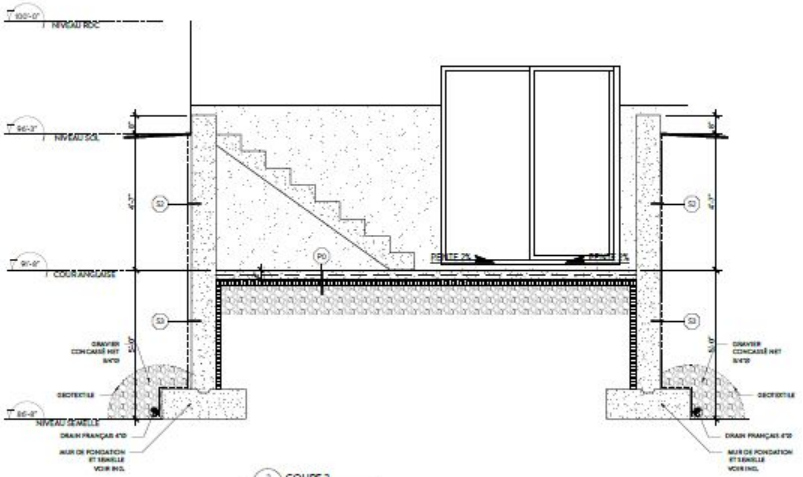
A1 PORTE D'ENTRÉE
TYPE: ACIER
COMP: NOVATECK
MODEL: ORLEANS PRESTIGE EDGE VITRAIL
COULEUR: CHARBON

A2 FENÊTRE ET PORTE TYPIQUE
TYPE: PVC
COMP: GENTEK
MODEL: VOIR TABLEAU
COULEUR: BLANC

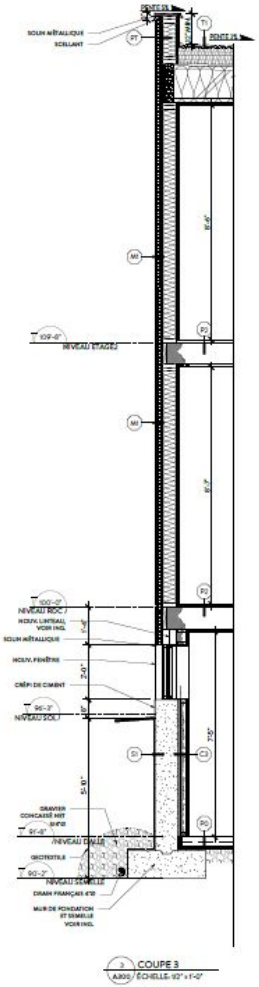
NP PORTE GARAGE
TYPE: PORTE GARAGE EN PVC
COMP: GARAGA
MODEL: STANDARD MODERNO
COULEUR: CHARBON



1 COUPE 1
A300 / ÉCHELLE: 1/2" = 1'-0"



2 COUPE 2
A300 / ÉCHELLE: 1/2" = 1'-0"



3 COUPE 3
A300 / ÉCHELLE: 1/2" = 1'-0"

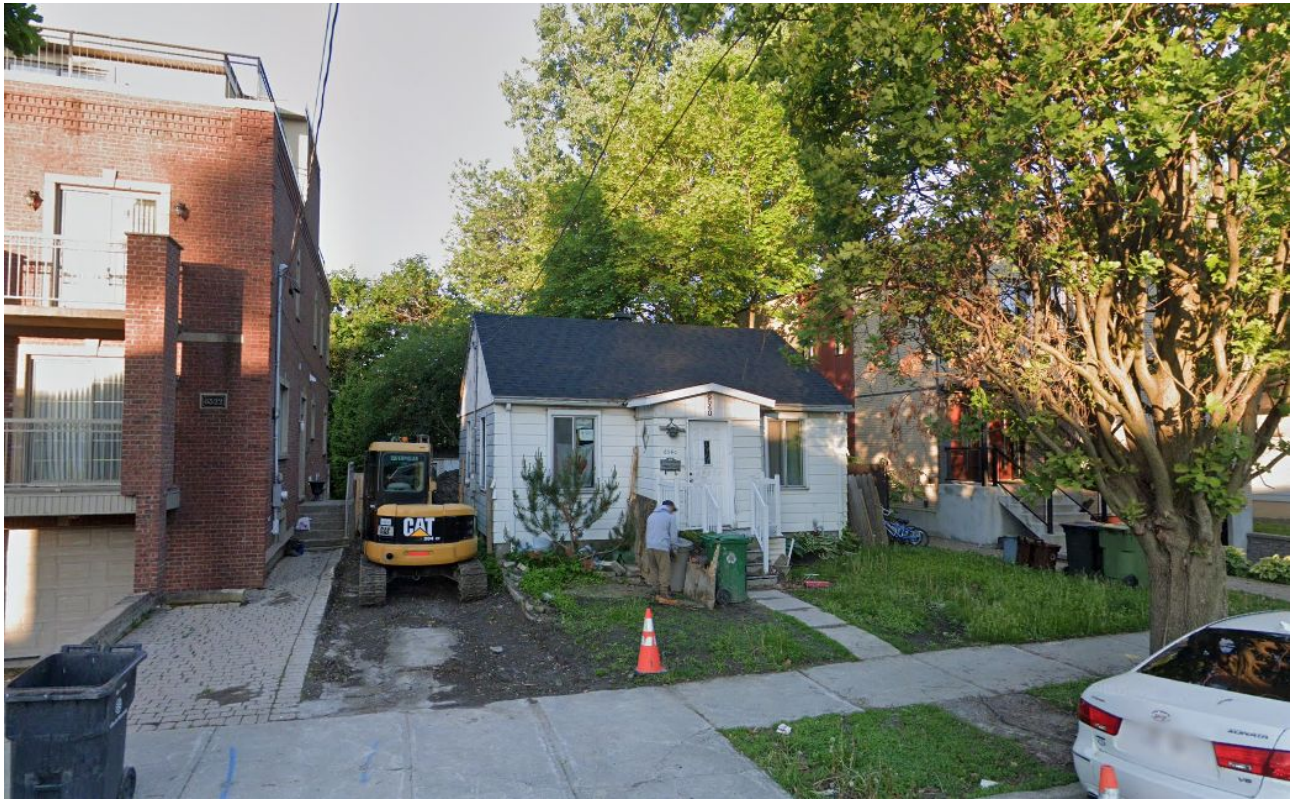
2636054	2830 avenue GLENCLOE		Glenmount	LIMITE ARROND. / MAÇONNERIE : TITRE VIII EN VERTU DES ART. 49.1 ET 88
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
49.1	1°	Le projet doit contribuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements ou les municipalités tout en état cohérent avec le caractère de l'arrondissement ou de la municipalité dans lequel il se trouve;	☑	L'agrandissement est proposé dans le prolongement du bâtiment principal et est légèrement visible de la rue;
49.1	2°	Le projet doit prendre en considération les bâtiments représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou dans cette municipalité ou qui ont une valeur architecturale ou patrimoniale.	☑	L'implantation proposée reprend une configuration commune des immeubles voisins sur la rue;
49.1	3°	le cas échéant, le projet doit tenir compte de l'importance de la voie publique qu'il borde en termes de largeur et desserte territoriale, plus particulièrement lorsque le tronçon sur lequel il se trouve est faiblement construit;	N/A	
88	1°	Les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	☑	Le revêtement acrylique s'harmonise davantage à au parement de maçonnerie du corps principal que le clin existant, et il est cohérant avec l'expression architecturale proposée pour l'agrandissement;
88	2°	Dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment;	N/A	
660	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 objectifs en matière d'architecture, bien qu'il est non conforme au 80% de maçonnerie exigé;
	2°	Qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le revêtement acrylique s'harmonise davantage à au parement de maçonnerie du corps principal que le clin existant, et il est cohérant avec l'expression architecturale proposée pour l'agrandissement;
	3°	Efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	L'orientation Sud de la cour minimise l'impact de l'ombre projetée;
	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	
	5°	Capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
	6°	Capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager.	☑	Le projet contribue à mettre en valeur et à enrichir le patrimoine architectural du secteur;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 49.1, 88, et 660 du titre VIII (PIIA) du RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281), et formule un avis favorable au projet.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 49.1, 88, et 660 du titre VIII (PIIA) du RÈGLEMENT D'URBANISME D'UNE PARTIE DE L'ARRONDISSEMENT MONT-ROYAL (01-281), et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes:

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux et objectifs municipaux;
- L'implantation proposée reprend une configuration commune des immeubles voisins sur la rue;
- Le revêtement acrylique s'harmonise davantage avec le parement de maçonnerie du corps principal que le clin existant, et il est cohérent avec l'expression architecturale proposée pour l'agrandissement;
- Le projet contribue à mettre en valeur et à enrichir le patrimoine architectural du secteur;

CD NDG
attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 6540 avenue CLANRANALD # 3002763236

26 MAI 2021

01 CONTEXTE

6540 avenue CLANRANALD

- INSTALLATION D'UN PAREMENT DE FAUSSE BRIQUE NON CONFORME AU LIEU DE LA BRIQUE ROUGE PROJETÉ;
- TRAVAUX RÉALISÉS DANS LE CADRE DE LA TRANSFORMATION ET DE L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT, PERMIS #3001193613-20;

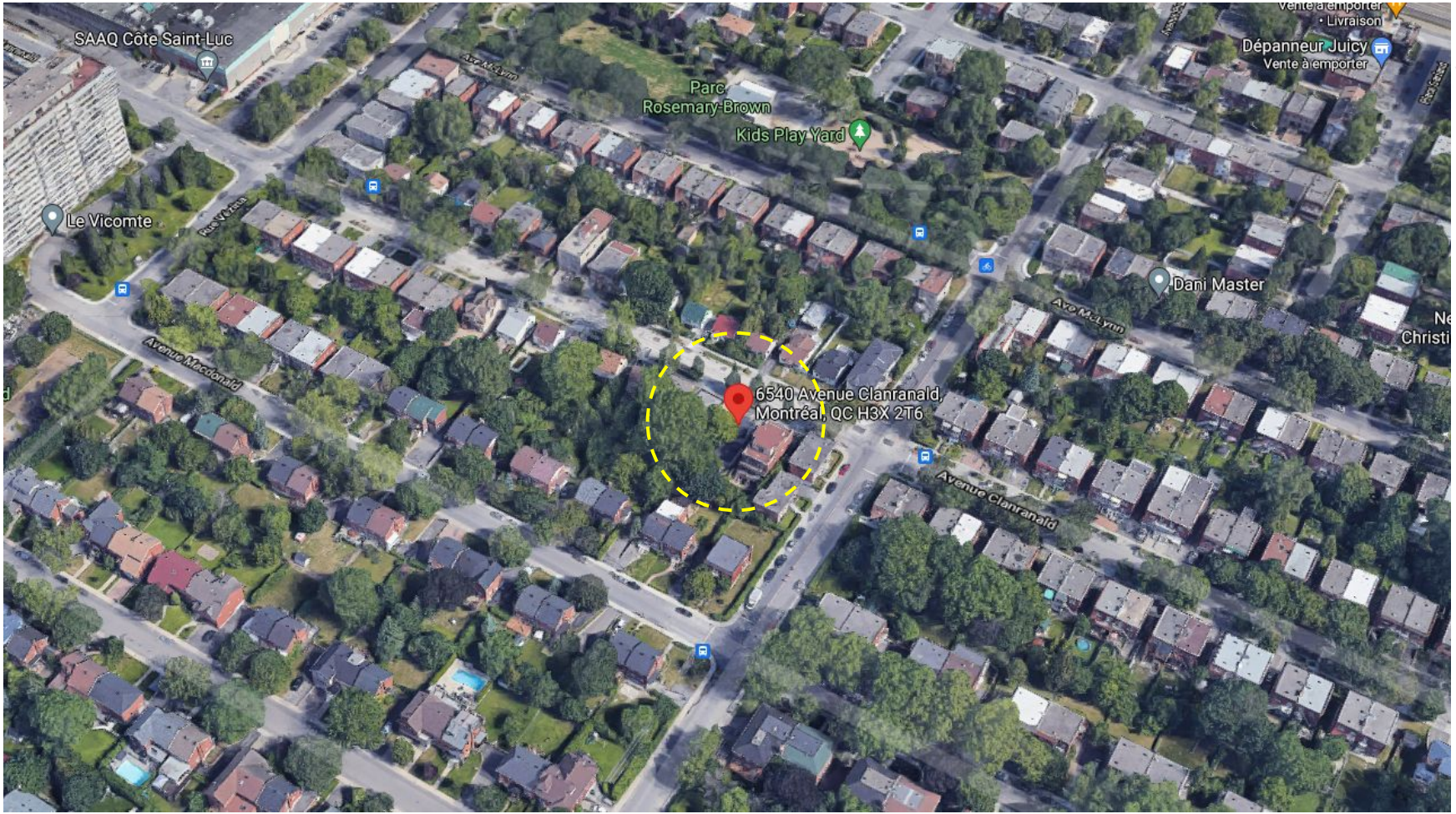
02 ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF: NON

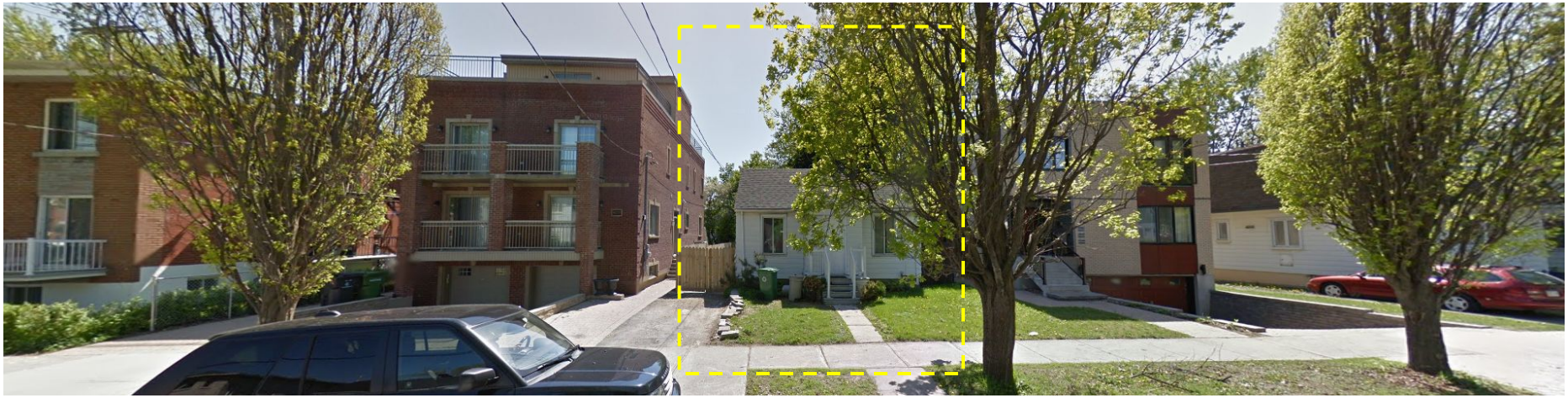
- PAREMENT NON CONFORME À L'ART. 81 ET ASSUJETTI AU PIIA (TITRE VIII) EN VERTU DE L'ART. 88;
- PAREMENT INSTALLÉ EST D'UNE ÉPAISSEUR INFÉRIEURE À LA L'ÉPAISSEUR NOMINALE DE 75MM EXIGÉ POUR LA MAÇONNERIE À L'ART. 5;

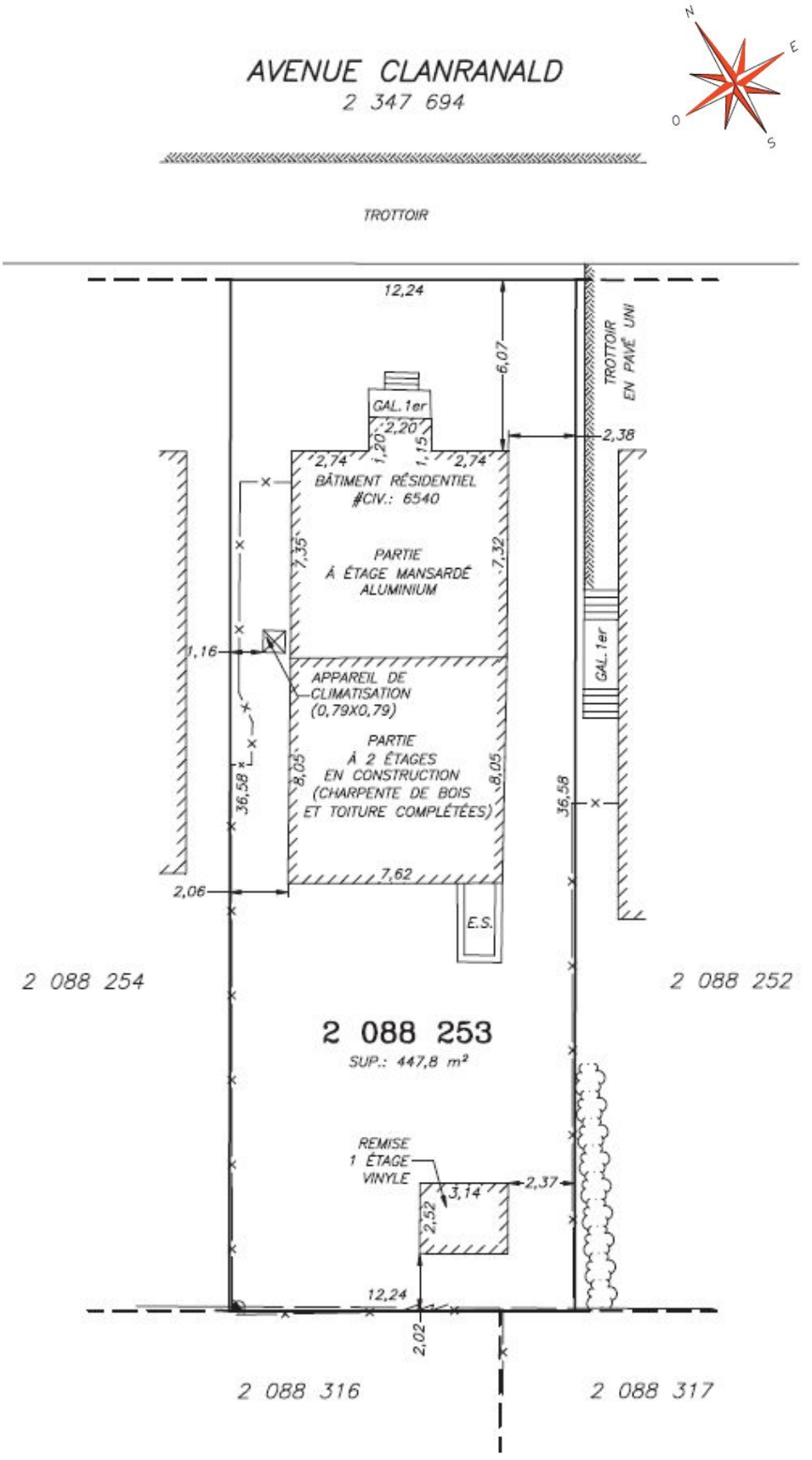
03 RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE AVEC CONDITIONS.

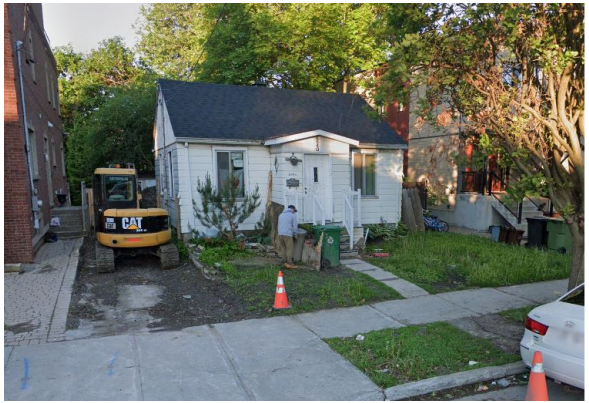

SAAQ Côte Saint-Luc
Parc Rosemary-Brown
Kids Play Yard
Dépanneur Juicy
Vente à emporter
Le Vicomte
Dani Master
Avenue Macdonald
Ave McLynn
6540 Avenue Clanranald,
Montréal, QC H3X 2T6
Avenue Clanranald
N

AVENUE CLANRANALD




AVENUE CLANRANALD
2 347 694
N
E
O
S
TROTTOIR
12,24
6,07
TROTTOIR EN PAVÉ UNI
GAL. 1er
2,20
1,20
1,15
2,74
2,74
2,38
BÂTIMENT RÉSIDENTIEL
#CIV.: 6540
PARTIE
À ÉTAGE MANSARDÉ
ALUMINIUM
7,35
7,32
1,16
APPAREIL DE
CLIMATISATION
(0,79X0,79)
GAL. 1er
PARTIE
À 2 ÉTAGES
EN CONSTRUCTION
(CHARPENTE DE BOIS
ET TOITURE COMPLÉTÉES)
8,05
8,05
36,58
35,58
7,62
2,06
E.S.
2 088 254
2 088 252
2 088 253
SUP.: 447,8 m²
REMISE
1 ÉTAGE
VINYLE
3,14
2,37
2,52
12,24
2,02
2 088 316
2 088 317

ZONE D'INTERVENTION



iNSTALLATION DE FAUSSE BRIQUE NON CONFORME

AGRANDISSEMENT ARRIÈRE

2763236	6540	avenue CLANRANALD	SS-C	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
88	1°	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	☑	Bien que les travaux d'installation de la fausse brique apparaissent de mauvaise qualité, le parement tend à se rapprocher de l'apparence d'une véritable brique;
88	2°	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	☑	Le mur de fondation d'origine n'étant pas conçu pour recevoir l'épaisseur d'un parement de maçonnerie, des contraintes techniques peuvent justifier le choix d'un revêtement léger pour la façade; Le produit, tel qu'actuellement installé, n'est cependant pas un choix convaincant;
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☒	Dans le cadre des travaux autorisés par le permis #3001193613-20, une fausse brique a été installée en substitution de la brique rouge prévue; Considérant qu'un mur maçonnerie doit avoir une épaisseur nominale minimale de 75mm, tel que défini à l'art.5, le parement installé est non conforme, puisqu'il est de moindre épaisseur;
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La qualité d'éxécution des travaux n'est pas convaincante et ne met pas en valeur le produit installé. L'espace d'air paraît insufissant et l'étanchiété du mur pare-pluie, tel qu'exécuté, peut être probélmatique;
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	**4°**	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	**5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☒	La DAUSE est d'avis que si les contraintes tecniques ne permettent pas une installation sécuritaire d'un mur de brique, tel qu'exigé pas l'article 81, le choix d'un revêtement léger peut être acceptable; Un revêtement de clin qui préserverait l'apparence et le caractère d'origine du bâtiment serait un choix acceptable dans ces conditions;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 88, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet avec condition.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet n'est pas conforme aux articles 88 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** **avec les conditions suivantes:**

1. **Le requérant doit retirer le parement de fausse brique qui a été installé en façade;**

2. **Dans le cas où des contraintes techniques ne permettent pas l'installation d'un mur de maçonnerie conforme, soit en brique rouge de 75mm d'épaisseur, tel qu'autorisé pour le permis #3001193613-20, le requérant devra justifier ces contraintes et proposer un revêtement en clin de qualité, et ce, de manière à se rapprocher de l'apparence et du caractère d'origine du bâtiment;**

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 26 mai 2021

PIIA – Modifications à l'apparence
3797, avenue Girouard
Demande de permis #3002676756

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Le réaménagement des aires d'habitation au sous-sol;
- La reconfiguration de l'escalier d'issue extérieur;
- La modification de deux (2) ouvertures situées sous le niveau du rez-de-chaussée sur le mur latéral.

(*) En vertu du règlement RCA02-17009, la démolition projetée du garage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte(.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif soumis à des normes (B);
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106* du règlement d'urbanisme (01-276).

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

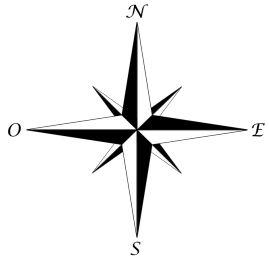
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

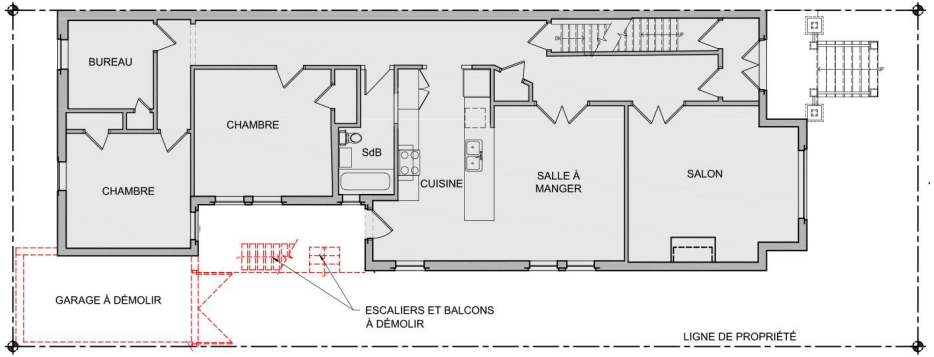
- District de Notre-Dame-de-Grâce;
- Secteur du Village 'Monkland';
- Quartier résidentiel de densité moyenne;
- Voie de transit importante (Girouard);
- Continuité du front bâti;
- Relative unité des types et des styles;
- Arbres matures.

- Duplex jumelé;
- Année de construction: **1924** (garage 1928)

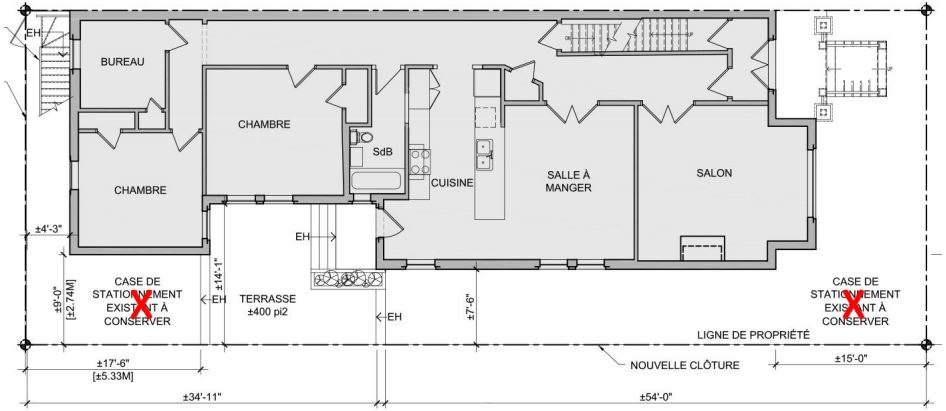


Élévation principale

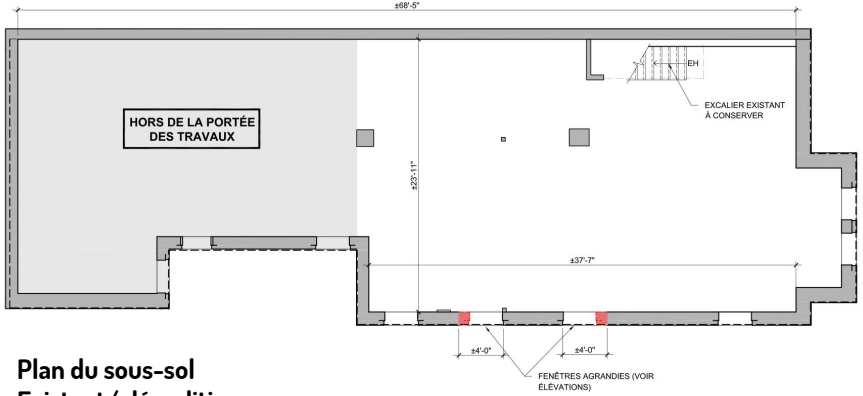
APERÇU GÉNÉRAL



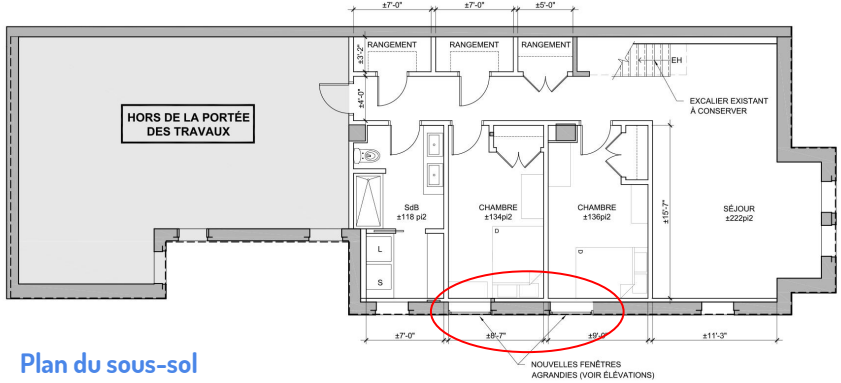
Plan du rdc
Existant/ démolition



Plan du rdc
Réaménagement



Plan du sous-sol
Existant/ démolition



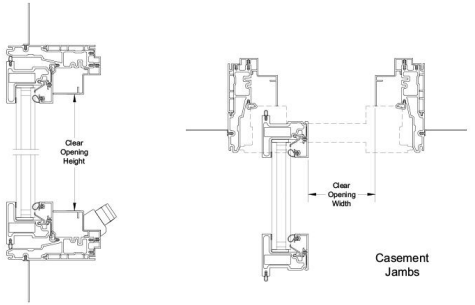
Plan du sous-sol
Réaménagement

ÉLÉVATION LATÉRALE

Existant/ démolition

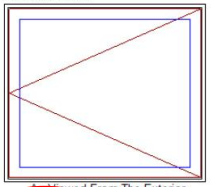
Réaménagement projeté

Spécifications techniques



Line #5 Qty: 2	Mark Unit: Room 1 / Room 2

INFINITY
by MARVIN
REPLACEMENT WINDOWS



As Viewed From The Exterior

Ebony Exterior
Stone White Interior
Infinity Casement - Left Hand
Frame Size 35" X 31"
Rough Opening 36" X 31 1/2"
IG - 1 Lite
Low E1 w/Argon
Stainless Perimeter Bar
Black Weather Strip
White Folding Handle
Easy Wash Hinges
Interior Extruded Screen
Stone White Surround
Charcoal Fiberglass Mesh
2 1/4" Jambs

Entered As: FS
FS 35" X 31"
RO 36" X 31 1/2"
Egress Information
Width: 34 41/64" Height: 26 3/16"
Net Clear Opening: 4.48 SqFt
Performance Information
Metric U-Factor: 1.59
Canada Energy Rating: 33
Solar Heat Gain Coefficient: 0.49
Visible Light Transmittance: 0.56
Condensation Resistance: 58
CPD Number: MAR-N-309-01162-00001

Coordonner dimensions

MARVIN

2676576		3795-3797, avenue Girouard	SS-B	Travaux de transformation non conformes aux dispositions prévues à l'article 105 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 1924; garage 1928
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'intervention est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Les ouvertures visées sont peu visibles depuis la voie publique; la qualité des composantes proposées favorise une intégration adéquate du projet.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet favorise la qualité de l'éclairage et de la ventilation des chambres aménagées au sous-sol et participe de ce fait à une certaine évolution du cadre bâti.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	☑	La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	Remarque: En vertu du règlement RCA02-17009, la démolition projetée du garage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation distincte.

- Considérant que les ouvertures visées sont peu visibles depuis la voie publique et que l'intervention n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- Considérant que le projet favorise la qualité de l'éclairage du logement et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes 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.

Remarques:

- La démolition de la dépendance doit faire l'objet d'une autorisation délivrée en vertu de la procédure prévue au règlement RCA 02 17009;
- Les dimensions des ouvertures indiquées dans les plans et la soumission doivent être coordonnées;
- La conformité du stationnement proposé doit être validée auprès de la Division des permis.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 mai 2021

PIIA – 5111, chemin Queen-Mary
Demande de permis #3002795194

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- Le remplacement d'une porte de service ouvrant sur l'avenue Westbury dans l'ouverture existante;
- Les dimensions de la porte et la modulation du mur rideau est modifiée.

02 ANALYSE

Immeuble localisé en secteur significatif à critères (BB);

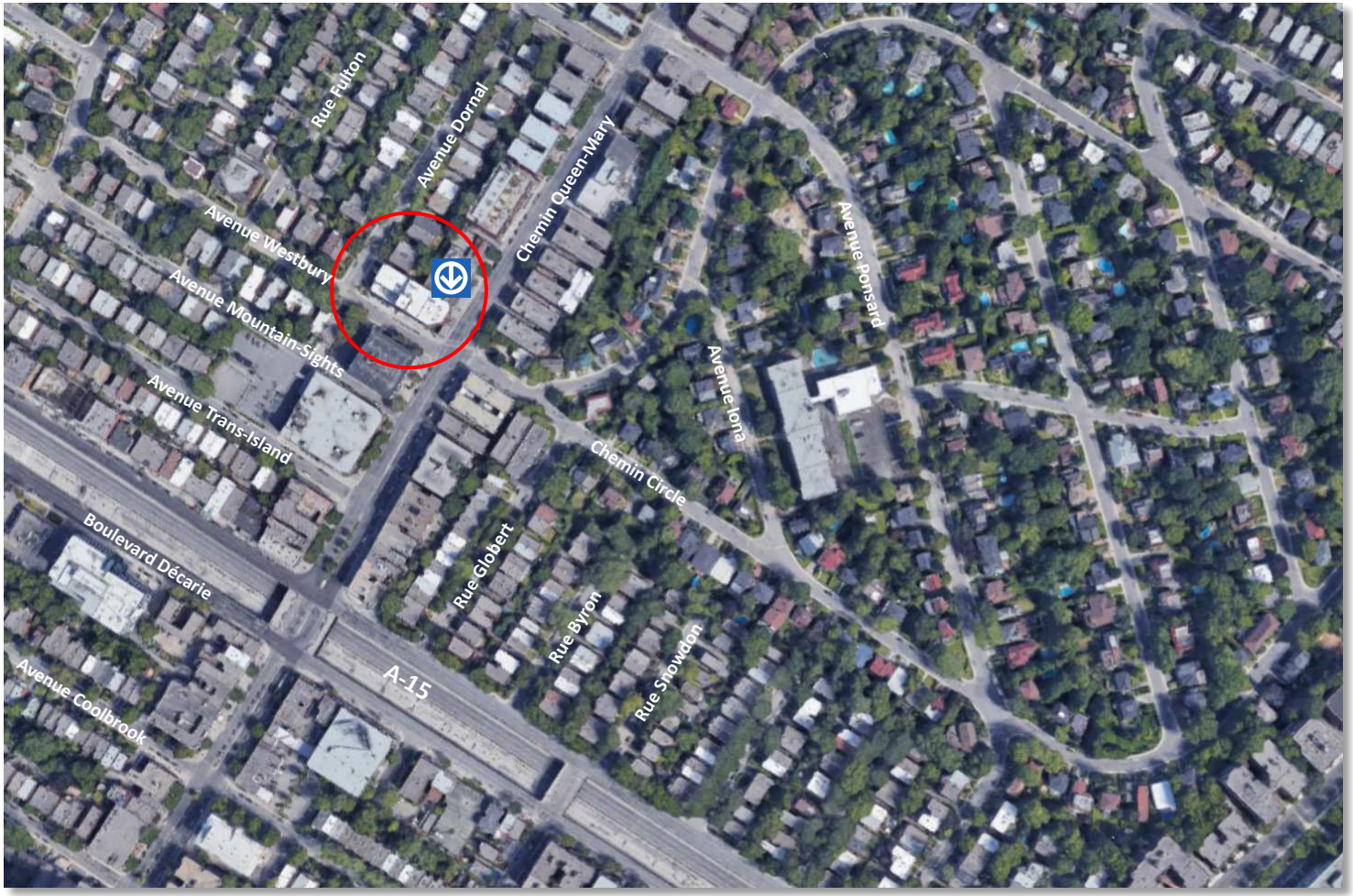
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 108-2°:

(*) La transformation d'une caractéristique architecturale (parement, couronnement, ouverture, saillie, accès) d'un immeuble situé dans un secteur significatif soumis à des critères doit faire l'objet d'une présentation devant le CCU.

03 RECOMMANDATION

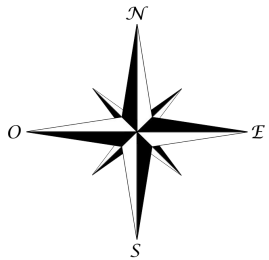
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



- District de Snowdon;
- Secteur commercial animé;
- Environnement minéralisé;
- Interface avec quartier résidentiel;

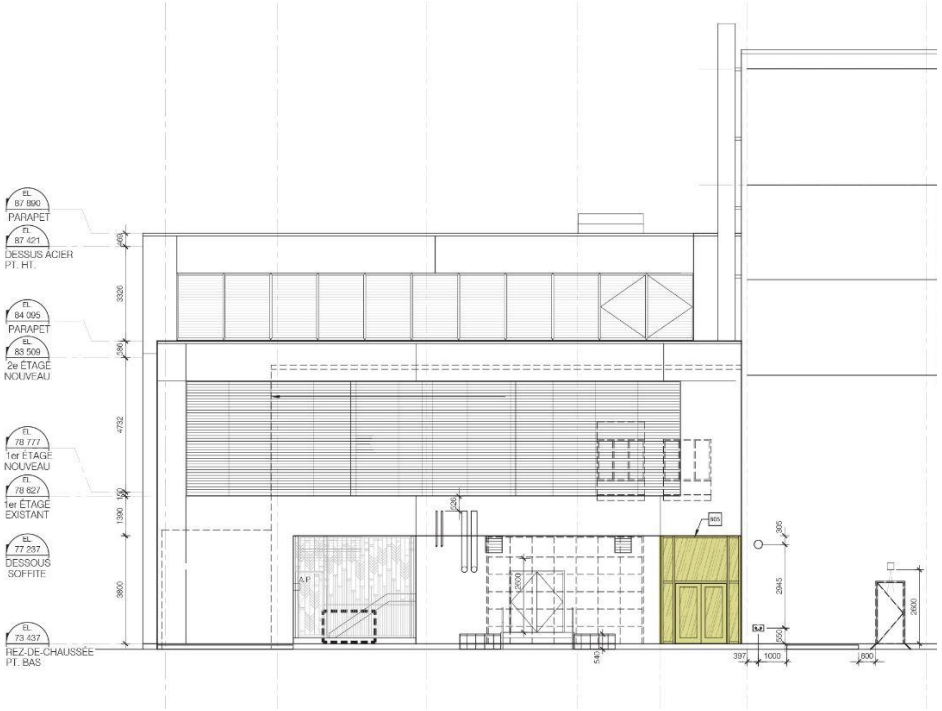
- Immeuble à vocation commerciale;
- Édicule de la station Snowdon;
- Agrandissement 2013



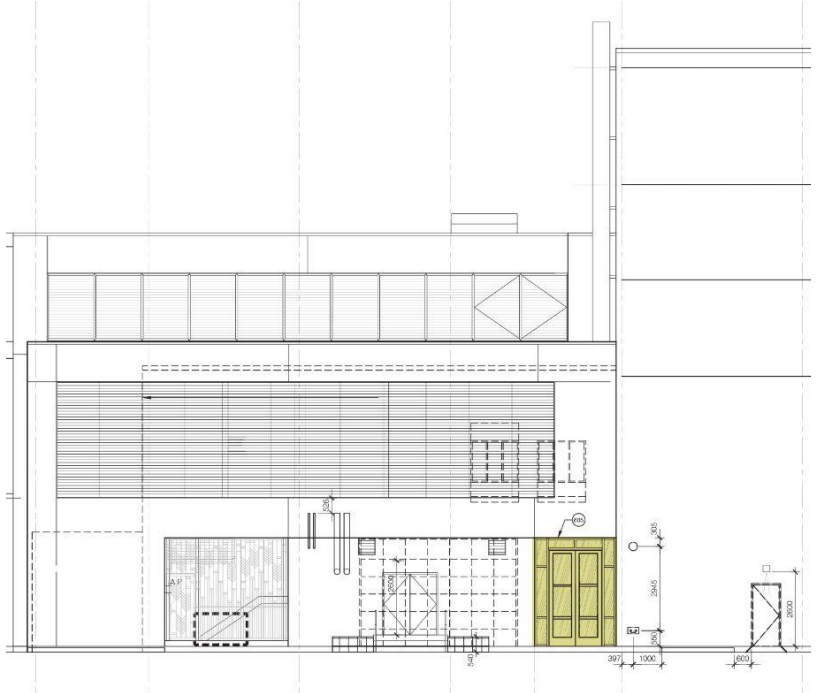
LOCALISATION

Projet approuvé (2013)

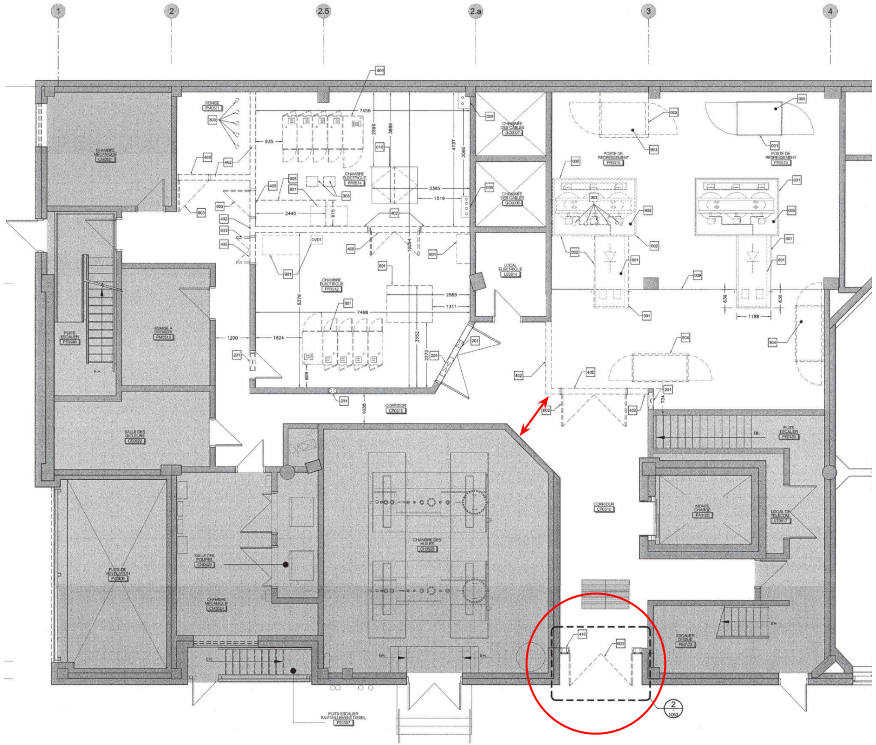
APERÇU GÉNÉRAL



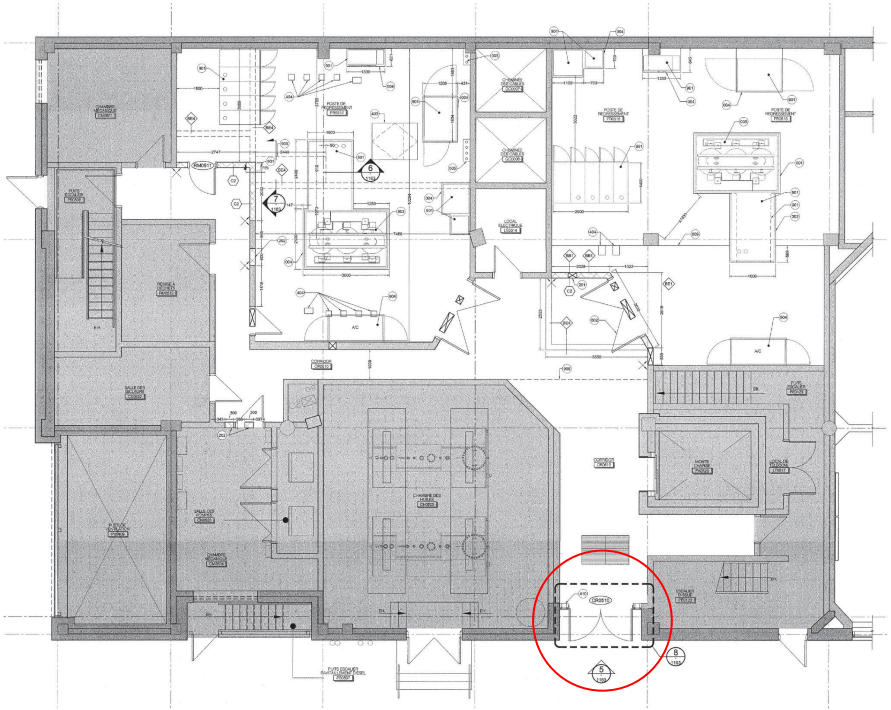
Élévation existante (partielle)



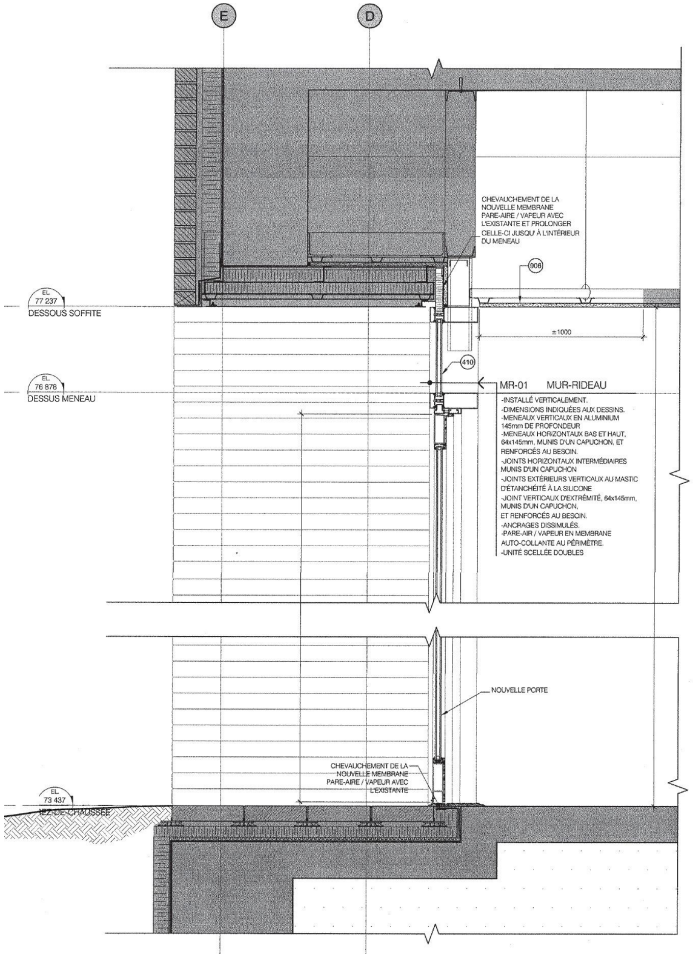
Élévation proposée (partielle)

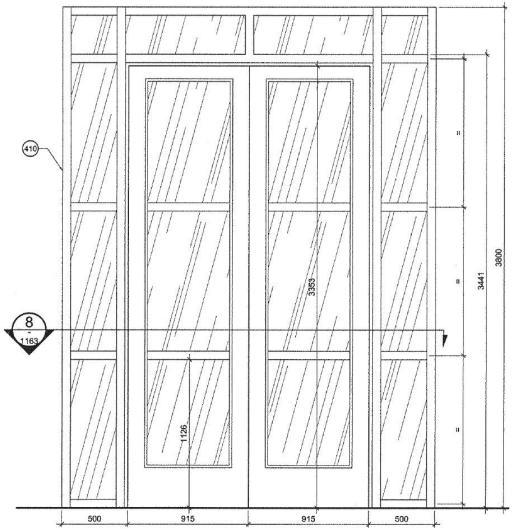


Plan du rez-de-chaussée
Existant / démolition

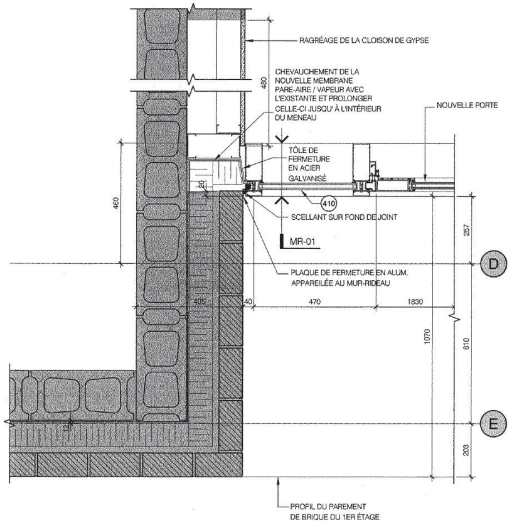


Plan du rez-de-chaussée
Réaménagement proposé





Élévation de la porte



2795194		5111, chemin Queen -Mary	SS-BB	Modification d'une ouverture; travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108 du règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Immeuble commercial - édicule station Snowdon; agrandissement: 2013
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 proportions de la nouvelle porte et la modulation proposée du mur rideau à cet endroit n'affecte pas significativement la composition de la façade.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	N/A	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet reprend le style des éléments approuvés en 2013 (mur rideau en aluminium anodisé; porte et impostes vitrées) lors de l'agrandissement de la station et la mise aux normes du poste de redressement; les dimensions générales de l'ouverture sont conservées.
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 proposée n'a pas d'impact significatif sur l'expression du bâtiment existant ni sur le milieu dans lequel il s'inscrit.
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 réaménagement proposé vise à améliorer la fonctionnalité des installations et à réduire le temps de réponse en cas de panne. Le projet n'altère pas significativement le caractère ni l'expression architecturale du bâtiment.
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 est compatible avec le style, la fonction et la valeur de l'immeuble;
- Considérant que le projet reprend le style des éléments approuvés en 2013 lors de l'agrandissement de la station;
- Considérant que le réaménagement proposé vise à améliorer la fonctionnalité des installations et à réduire le temps de réponse en cas de panne des équipements;
- Considérant que le projet n'altère pas le caractère ni l'expression architecturale du bâtiment (les dimensions générales de l'ouverture sont conservées);
- Considérant que la proposition n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

26 mai 2021

PIIA – 2850, avenue Willowdale
Demande de permis #3002753394

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

- La réfection de la couverture (système bicouche élastomère - Soprastar*);
- Le remplacement du bardeau d'asphalte sur les pignons et corniches - tel qu'existant.

02 ANALYSE

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

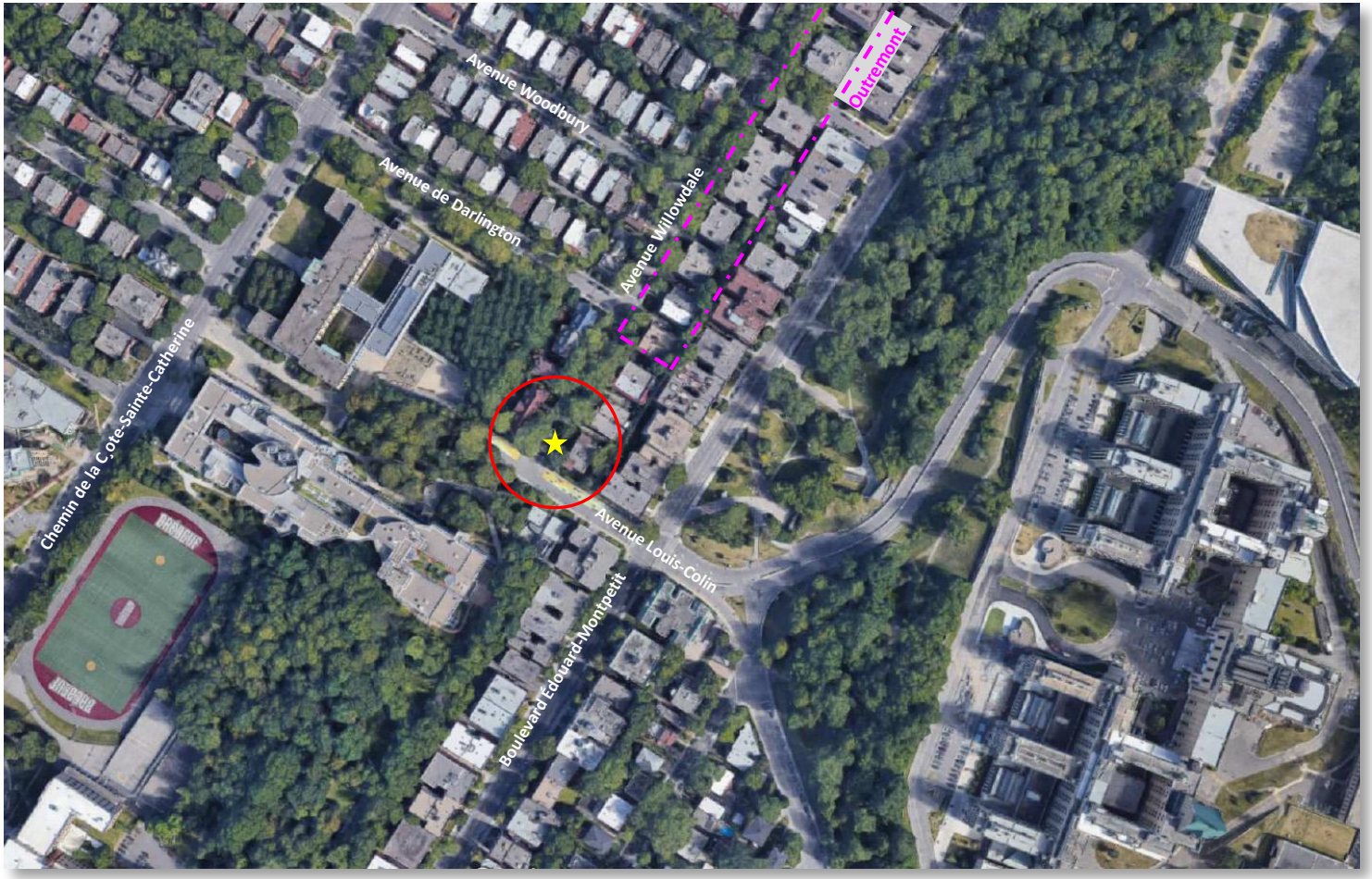
Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 118.1, par. 2°:

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

03 RECOMMANDATION

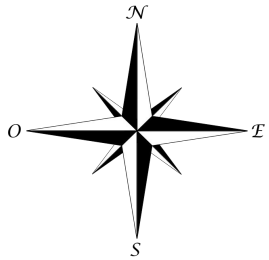
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION



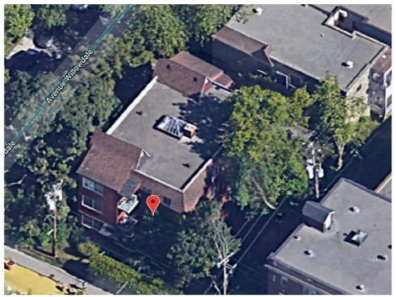
- District de Côte-des-Neiges;
- Forte présence institutionnelle;
- Unité des types et des styles;
- Niveau de conservation intéressant;
- Arbres matures;

- Conciergerie (6 unités résidentielles);
- Année de construction: **1932**



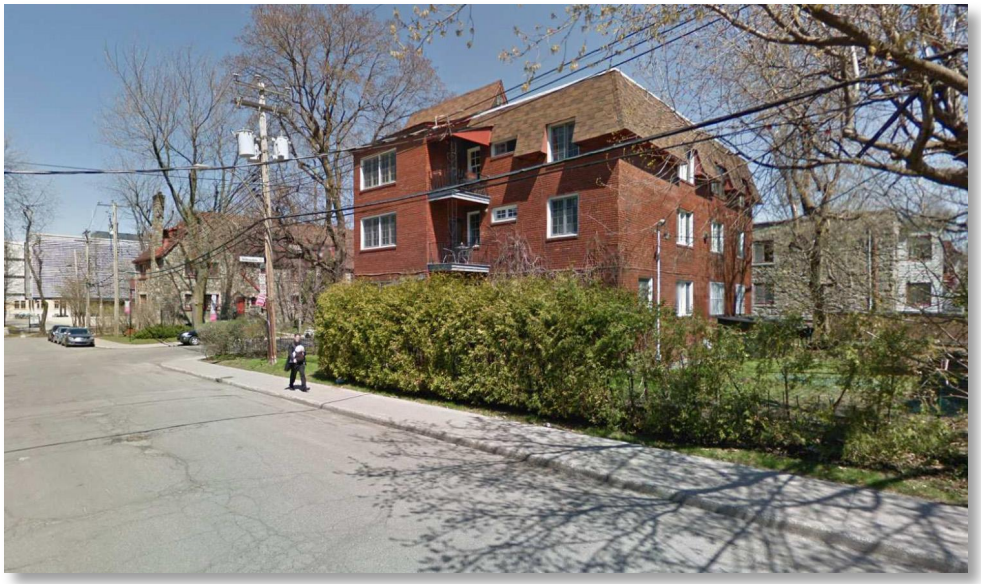
APERÇU GÉNÉRAL (2014)

2850, avenue Willowdale



← Relevé inclus à la soumission du couvreur (extrait)

Perspective depuis l'avenue Louis-Colin →



DURO TOIT

Enlever la toiture existante jusqu'au pontage de bois. (1) couche incluse. Extra à prévoir si applicable.

Inspecter le pontage de bois sur les surfaces horizontales. * Les premiers 64 pieds carrés sont remplacés sans frais additionnels. Extra à prévoir si applicable 4.50$/pi2. Inspecter également des parties verticales, extra à prévoir de 1.00$/pouce de hauteur par pied linéaire pour installer un panneau approuvé par le manufacturier.

Bâtir un placage de bois autour de la cheminée pour pouvoir y remonter les membranes.

Fournir et installer :

L'installation des relevés de membranes remonteront sous les parties de bardeaux, sur environ 3 pieds de hauteur.

2 plis de papier noir asphalté pleine surface sur la partie courante. (Pare-feu et pare-vapeur)

Panneau de fibre de bois résistant au feu SECURPAN 1/2'' 4'x 8' pleine surface sur la partie courante.

Sous-couche élastomère de haute qualité SOPRAFIX pleine surface sur la partie courante.

Les surfaces de bois recouvertes de membrane autocollante seront préalablement apprêtées avec ELASTOCOL STICK.

Les surfaces verticales en bois seront recouvertes de membrane autocollante SOPRAFLASH FLAMSTICK.

Membrane de Finition SOPREMA SOPRASTAR HD BLANCHE soudée pleine surface sur la partie courante et les murets.

Remplacer le(s) solin(s) d'évents de plomberie existants. Qtée: 2

Ventilateur d'entre-toits de type Cols de cygne 9x9 Qtée: 4

Remplacer les drain(s) en cuivre avec crépine et joint d'étanchéité. Le tout enforci d'une membrane élastomère 180. Qtée: 2

Remplacer les solins d'acier prépeint calibre 26 au périmètre de la toiture pour un total de 131 pi. linéaires. Couleur standard au choix du client.

Installer des réglettes en acier prépeint de calibre 26 autour de la cheminée et du puits de lumière pour en faire l'étanchéité pour un total de 28 pi. linéaires. Couleur standard au choix du client.

Refaire les joints du puits de lumière.

Nettoyer les lieux et gouttières au fur et à mesure de l'avancement des travaux et disposer des débris.

Portée des travaux (toit plat)

DURO TOIT

Inspecter le pontage de bois de la toiture. Les premiers 64 pieds carrés sont remplacés sans frais additionnels. Extra de 4.50$/ pied carré à prévoir si applicable. (Ce tarif est pour une pente maximale de 10;12)

Fournir et installer:

Larmier en aluminium pré-peint au périmètre de la toiture pour un total de 182 pi. linéaire.

Membrane de type LASTOBOND SHIELD sur la pleine superficie des toitures au pente de 4;12.

3 pi. de membrane autocollante de type WEATHERTEX dans les noues

Sous-couche synthétique de type SUREDECK sur la partie restante de la toiture (aucune membrane de type SUREDECK sur les mansardes).

Remplacer les noues en acier galvanisé par des neuves pour un total de 66 pi. linéaire.

Remplacer et ou installer les solins double pour un solin en acier galvanisé recouvert d'un contre-solin en aluminium pré-peint. (A la jonction des toitures et des murs de brique pour un total de 36 pi. linéaire). Couleur standard au choix du client.

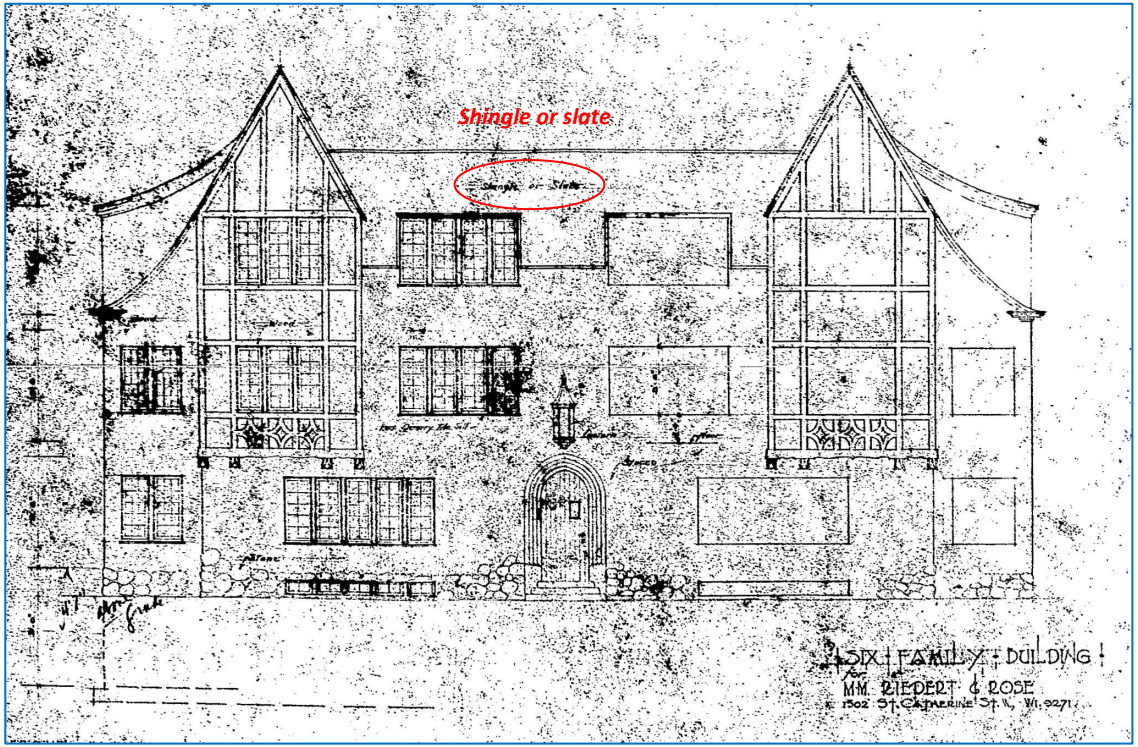
Bardeaux BP MYSTIQUE ou EVEREST. Couleur standard au choix du client.

Ventilateur plat d'entre-toit de type 2422. Couleur standard au choix du client. Qté: 4

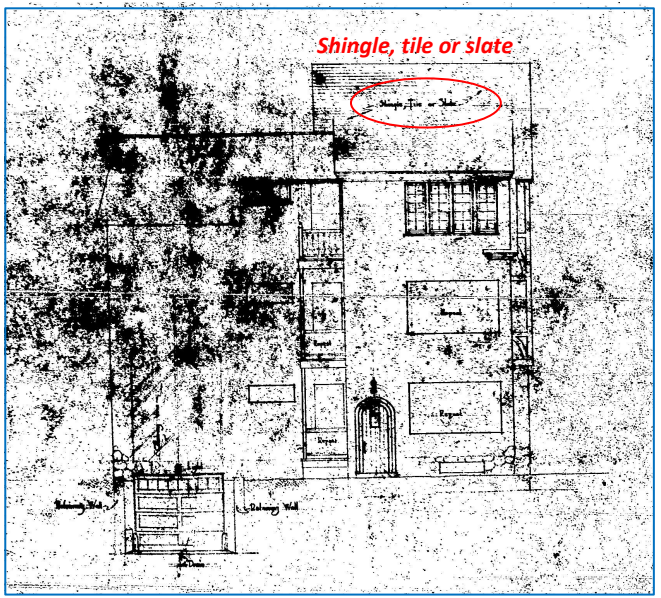
Nettoyer les lieux et les gouttières au fur et à mesure de l'avancement des travaux et disposer des débris

Portée des travaux (bardeau)

RÉFÉRENCE HISTORIQUE (1932)



Élévation principale



Élévation latérale

2753394		2850, Avenue Willowdale	Mont Royal	Travaux de réfection de la couverture et de la corniche assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 du règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Multiplex construit en 1932
118.1, al.1,	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et le caractère du parement, du couronnement, de l'ouverture, etc.	☑	Les matériaux spécifiés sont conformes à l'existant et en accord avec le concept original - voir plans retrouvés dans les archives.
118.1, al.1,	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	☑	L'intervention projetée conserve le caractère et l'expression du bâtiment.
118.1, al.1,	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	☑	La qualité des matériaux proposés est équivalente à celle des éléments remplacés et compatible avec la valeur du bâtiment.
118.1, al.1,	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage, telle que définie et décrite à l'annexe B du présent règlement ;	☑	Les matériaux sélectionnés contribuent à maintenir l'unité stylistique des constructions implantées sur ce tronçon de l'avenue Willowdale.
118.1, al.1,	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	N/A	
118.1, al.1,	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Elle doit également s'intégrer à la construction et au milieu en respectant les caractéristiques architecturales, naturelles et paysagères, les hauteurs et les implantations existantes;	N/A	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet est conçu avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le bâtiment restauré conservera l'apparence des composantes 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;	☑	Le projet permet d'assurer la pérennité l'immeuble et son intégration dans l'ensemble.
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 bâtiment est localisé dans un secteur significatif à critères (site patrimonial déclaré du Mont-Royal); les travaux d'entretien projetés semblent appropriés au contexte.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 118.1, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	En attente d'une autorisation requise en vertu de la LPC et délivrée par la Division du patrimoine (VdM).

- Considérant que l'intervention conserve le caractère et l'expression originale du bâtiment;
- Considérant que la qualité des matériaux proposés est équivalente à celle des éléments remplacés et compatible avec la valeur du bâtiment;
- Considérant que le projet permet d'assurer la pérennité de l'immeuble et de mettre en valeur le patrimoine architectural du secteur;
- Considérant que l'émission du permis de transformation est conditionnelle à la délivrance d'une autorisation par la Division du patrimoine de la Ville de Montréal;

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 26 mai 2021

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

01 CONTEXTE

Projet de transformation comprenant:

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

*** Dossier présenté au CCU le 14 avril 2021.**

02 ANALYSE

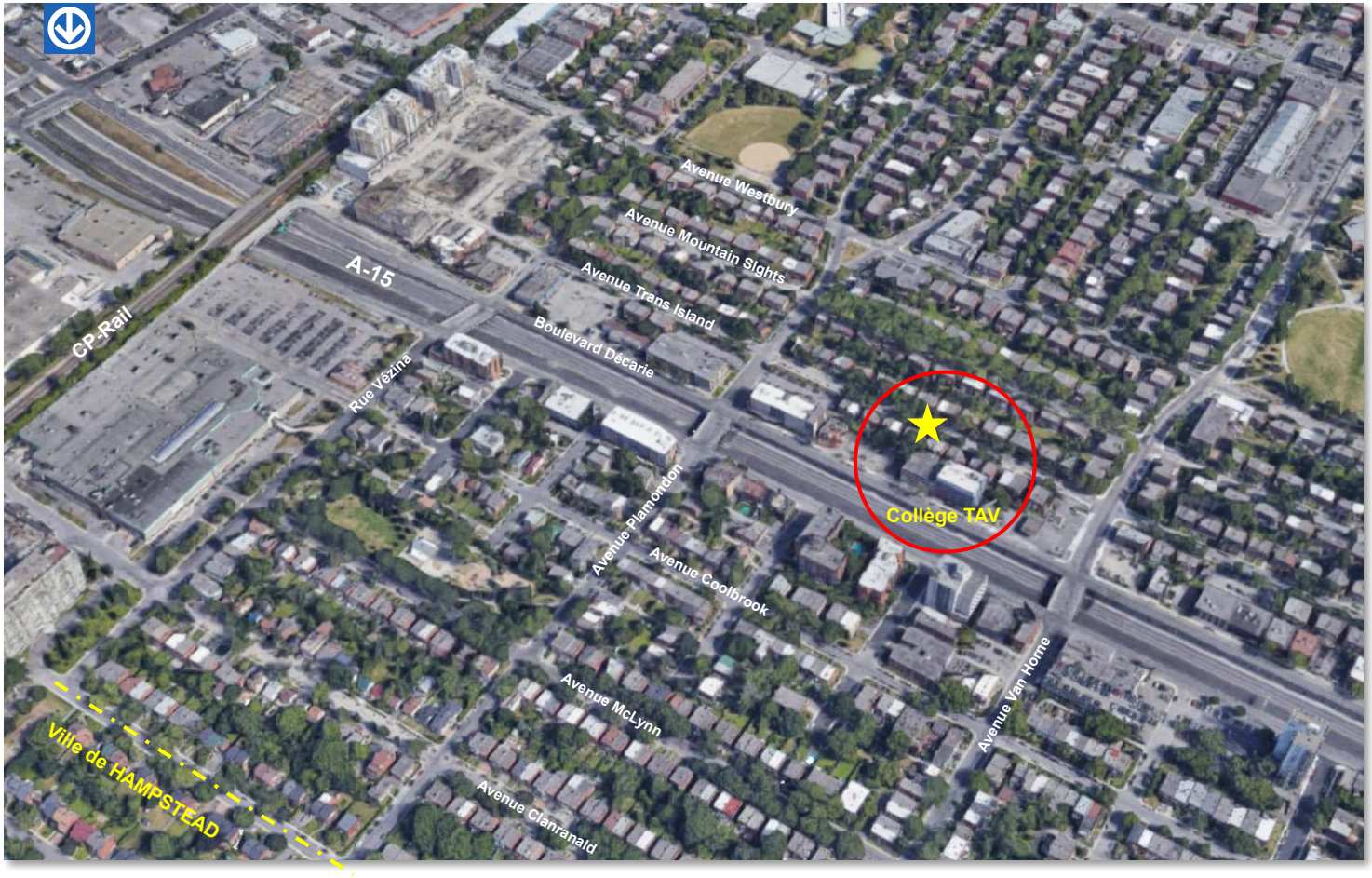
Immeuble localisé en dehors de tout secteur patrimonial d'intérêt;
Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 7 du règlement de projet particulier (PP-69) et de l'article 88* du règlement d'urbanisme (01-276).

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

03 RECOMMANDATION

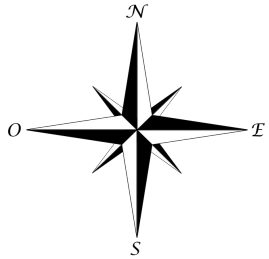
La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

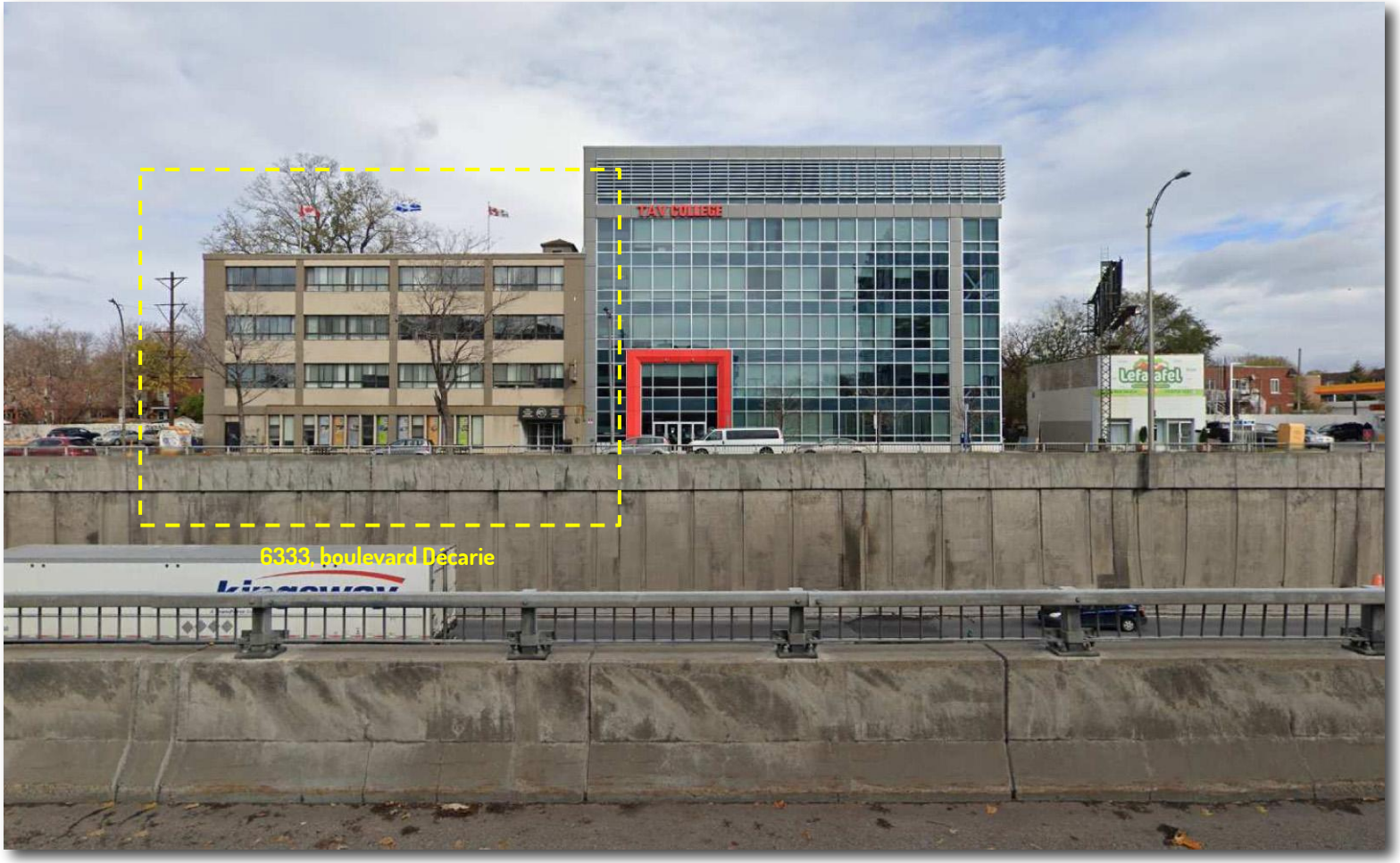


- District de Snowdon;
- Secteur en voie de requalification;
- Proximité des voies rapides;
- Cadre bâti déstructuré;
- Incohérence des gabarits et des usages;
- Environnement minéralisé.

- Collège TAV (fondé en 1989);
- Institution d'enseignement;
- Immeuble à bureaux construit en 1953.



APERÇU GÉNÉRAL



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

Compteurs et ligne de gaz - À RELOCALISER

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

Élévation principale

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 14 avril 2021 à 18 h 30

5160, boul. Décarie, rez-de-chaussée, en vidéoconférence

Extrait du procès-verbal

3.12 6333, boul. Décarie - PIIA transformation extérieure

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation de la façade de l'immeuble situé au 6333, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002619994.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Analyse de la Direction

La DAUSE formule donc un avis favorable au projet aux conditions suivantes:

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

Délibération du comité

Bien que les membres du comité soient d'accord avec l'analyse et les recommandations formulées par la DAUSE, ils expriment un malaise général avec le manque de sensibilité de l'intervention ainsi que l'absence de rythme et des proportions qui caractérisent la composition de la façade d'origine. Le comité est déçu du fait que l'on 'efface' de la sorte la présence et l'identité du bâtiment existant au profit d'une copie. Il questionne la possibilité de restaurer /mettre en valeur le parement de maçonnerie dissimulé sous l'enduit existant.

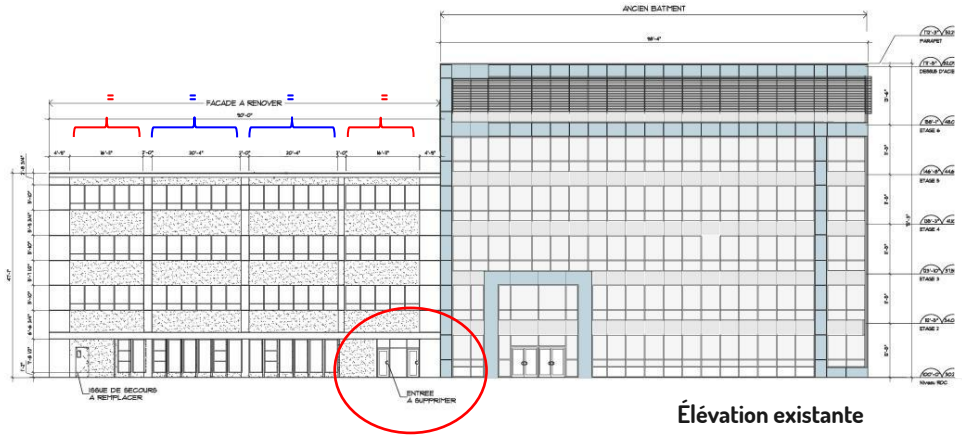
Le comité avance également l'hypothèse que le projet à l'étude pourrait s'inspirer du traitement de l'annexe en construction au 5995, boul. Décarie, de manière à créer un nouvel ensemble, 'une trilogie' dans laquelle se distinguerait chacun des trois pavillons du campus. De l'avis du comité, le traitement de la fenestration devrait par ailleurs tenir compte de l'orientation solaire du bâtiment et inclure, s'il y a lieu, un dispositif visant à prévenir la surchauffe et l'éblouissement dans les locaux d'enseignement.

Recommandation du comité

Le comité recommande de réviser la composition de la façade et exige de revoir le dossier à une séance ultérieure.

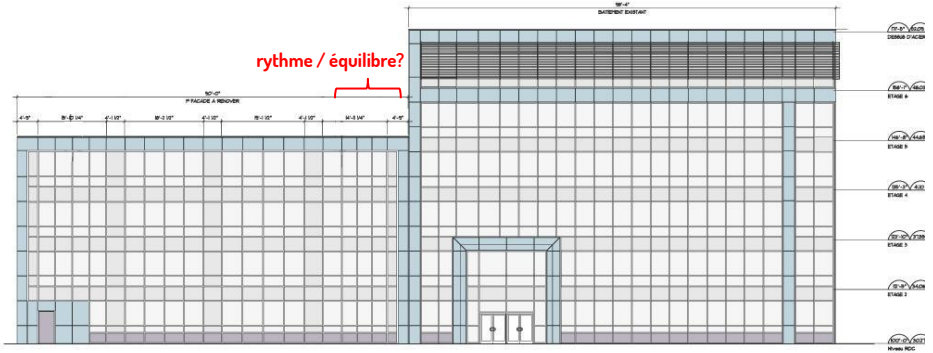
ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Extrait du procès-verbal (séance tenue le 14/04/2021)

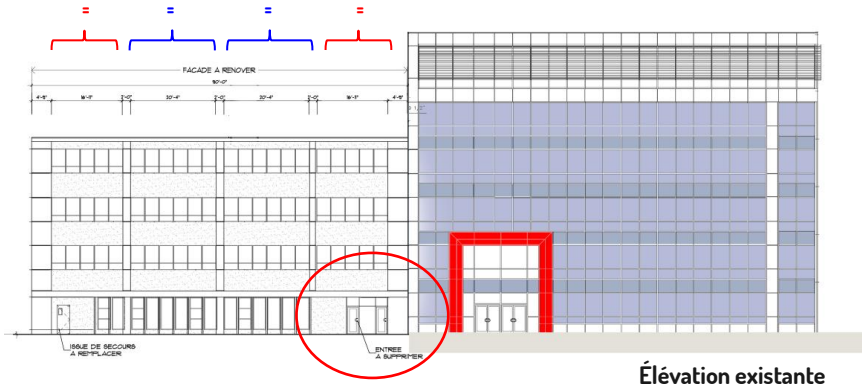


Élévation existante

ouverture à condamner

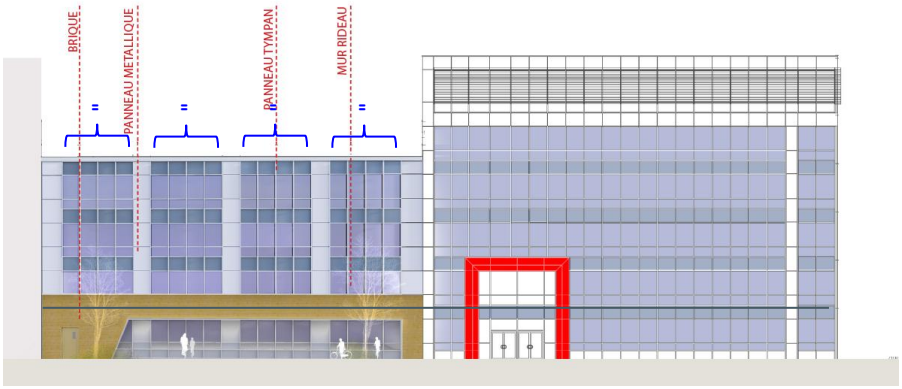


Élévation proposée

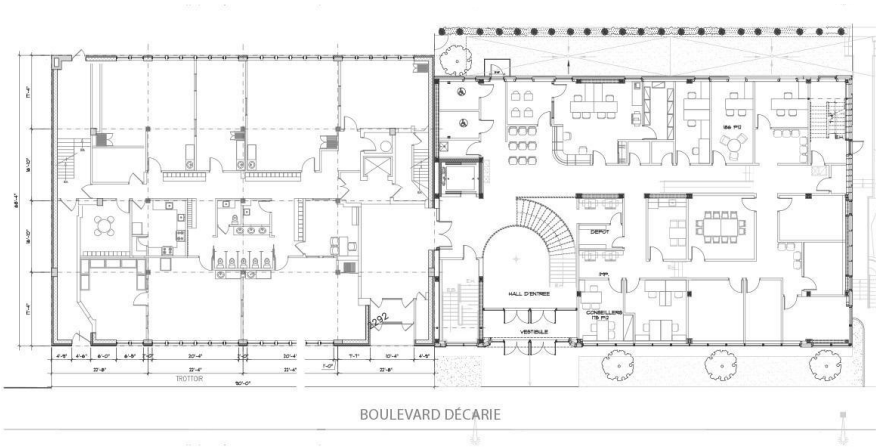


ouverture à condamner

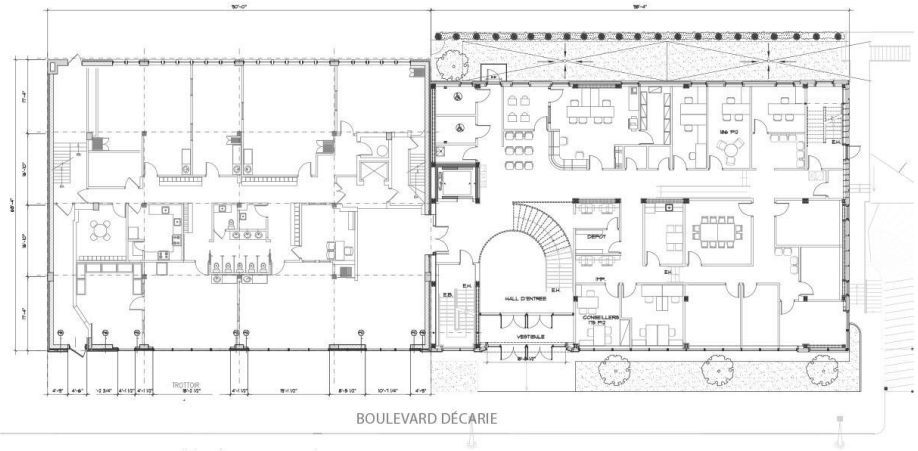
Élévation existante



Élévation proposée



RDC existant



Réaménagement proposé

PROPOSITION RÉVISÉE (INTÉGRATION)

FACADE A RENOVER COLLEGE TAV AVE VAN HORNE ANNEXE TAV

MUR RIDEAU

- SERIE 3400 A&D PROVOST
FINI ANODISE NATUREL # 510

PANNEAU METALLIQUE

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

PANNEAU TYMPAN

- VERRE 6MM CLAIR+ LOW-E 240 AVEC ARGON
- VERRE 6 MM CLAIR
- THERMO-SPAN SMF-1/BK (#4)
-ISOLANT ROXUL
-BAC ACIER GALV. CAL20

BRIQUE

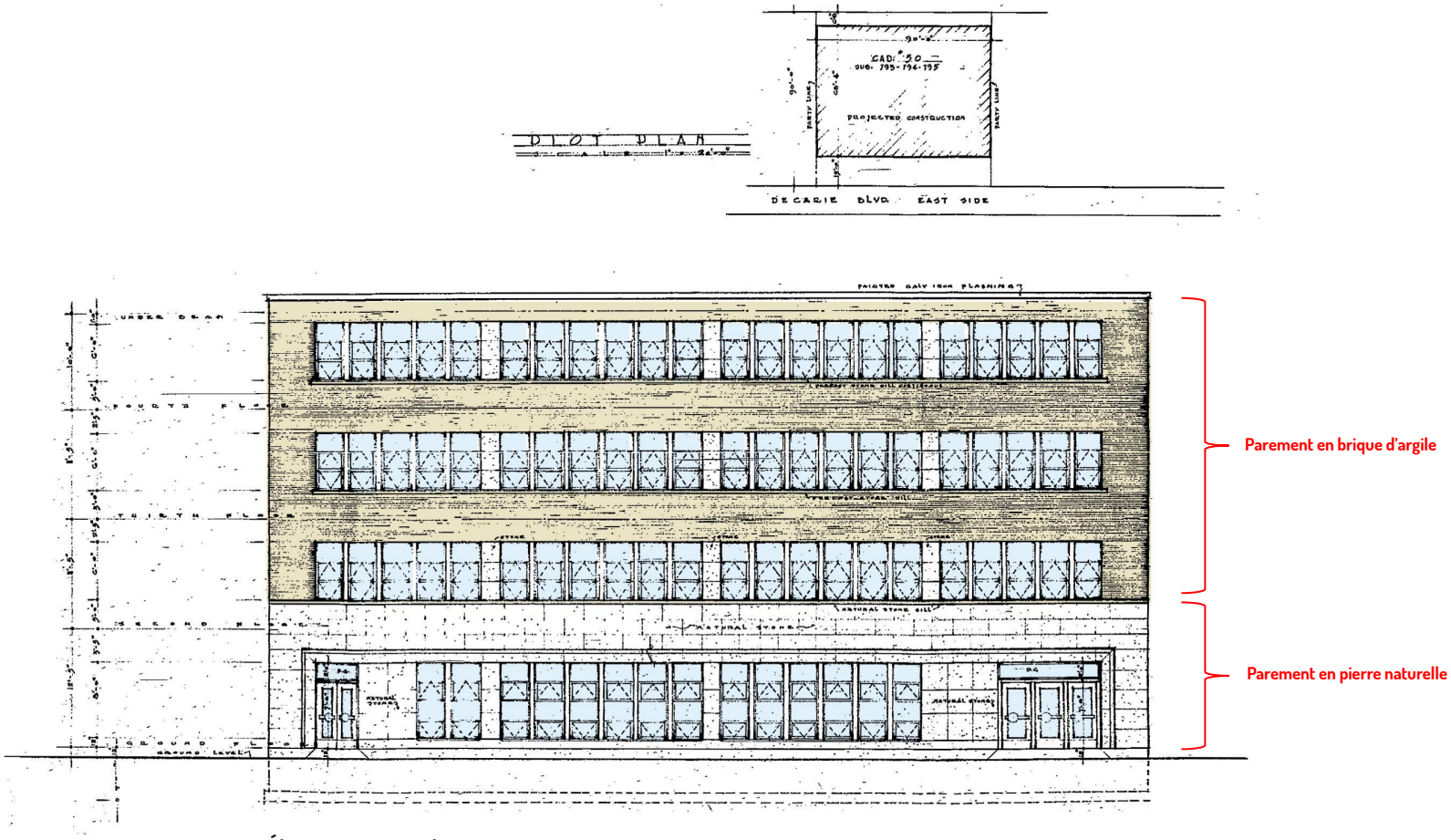
- BRIQUE D'ARGILE FORMAT MODULAIRE MÉTRIQUE, TEL QUE MERIDIAN SUNDANCE SMOOTH, IRONSPOT

PREVOST MURS RIDEAUX SÉRIE 3400HP (HPS)

Matériaux de revêtement

Élévation principale

RÉFÉRENCE (1953)



Élévation originale

2619994		6333, boul. Décarie Collège TAV	Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 7 du Projet particulier (PP-69). Dérogation au pourcentage minimal de maçonnerie en façade prescrit à l'article 81 du règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	**#**	**Critère**	**Évaluation**	**Remarques**
				Édifice à bureaux (4 étages) - construction 1953
PP-69 art.7	**1°**	l'expression architecturale d'un agrandissement ou d'une transformation et l'utilisation des détails, de couleurs et de matériaux doivent être coordonnées sur l'ensemble des élévations, de manière à composer une image cohérente et visuellement intéressante;	☑	La proposition contribue à renforcer l'unité de style avec le bâtiment voisin et la connexion entre les différents pavillons du collège. La proposition révisée tend à se conformer aux recommandations précédemment formulées par le CCU - voir procès-verbal de la réunion du 14-04-2021.
	2°	un agrandissement ou une transformation doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou à y être compatible;	☑	La modification proposée du traitement de la façade est compatible avec l'architecture du bâtiment existant. Le traitement du registre inférieur (en brique) mériterait à notre avis d'être revu.
88	**1°**	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	☑	Les travaux de rénovation projetés contribuent à améliorer l'apparence actuelle du bâtiment et favorisent son intégration au contexte. La solution proposée semble tributaire des contraintes liées à la localisation des installations de gaz.
88	**2°**	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	N/A	Le projet vise à améliorer la performance de l'enveloppe et à appareiller le traitement architectural à celui employé pour l'agrandissement voisin (6305, boul. Décarie).
668	**1°**	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet ne démontre pas de sensibilité particulière à l'égard du patrimoine architectural ou du développement durable.
668	**2°**	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	La qualité des matériaux de revêtement ainsi que l'agencement des couleurs contribuent à l'intégration du projet dans l'ensemble.
668	**3°**	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	**4°**	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	**5°**	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	**6°**	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet participe à renforcer l'unité entre les différentes phases de développement du collège. Ce parti contribue à rehausser la définition du cadre bâti sur ce tronçon du boulevard Décarie.
668, par. 7°	**a)**	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	**b)**	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	**c)**	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	**d)**	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 88 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce ainsi qu'à l'article 7 du PP-69, et formule un avis favorable au projet.				
			☑	Suggestion: revoir le traitement du premier registre en brique afin de mieux assumer le parti architectural retenu.

- Considérant que la qualité des matériaux de revêtement ainsi que l'agencement des couleurs contribuent à l'intégration du projet dans l'ensemble;
- Considérant que le projet participe à renforcer l'unité de l'ensemble et la connexion entre les différents pavillons du collège;
- Considérant que la proposition révisée tend à se conformer aux recommandations précédemment formulées par le CCU - voir procès-verbal de la réunion du 14-04-2021;
- Considérant que la propriété est située en dehors de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique d'intérêt;

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

Suggestion: La DAUSE suggère de réévaluer le traitement du premier registre en brique afin de mieux assumer le parti architectural retenu.

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le mercredi 26 mai 2021

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

01 CONTEXTE

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

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

*** Dossier présenté au CCU le 14 avril 2021.**

02 ANALYSE

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

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

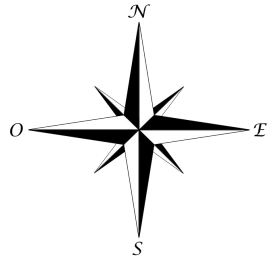
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable.

LOCALISATION

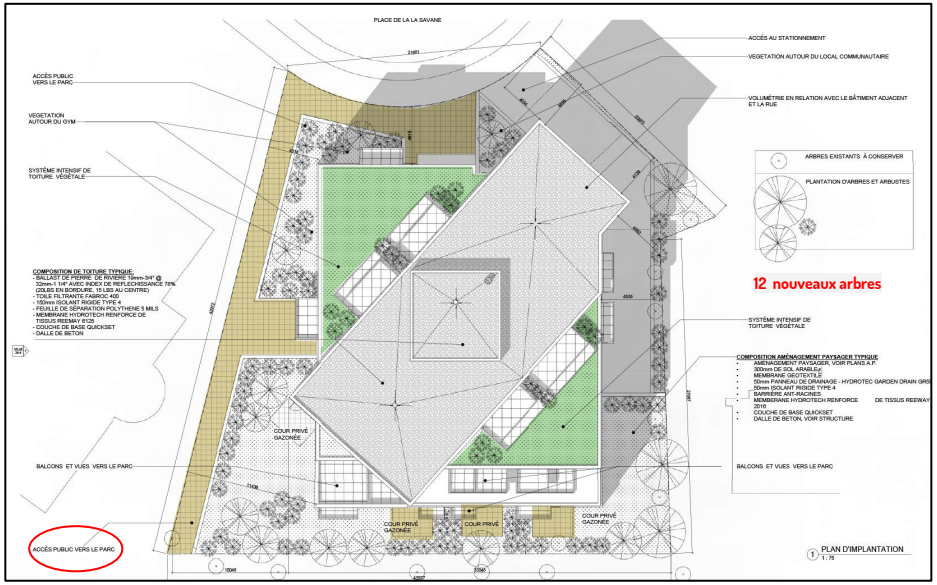
- District de Snowdon (Namur-De la Savane);
- Secteur de forte densité (le Triangle);
- Milieu de vie en voie de requalification;
- Proximité des voies rapides et du métro;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Rue en impasse en forme d'épingle;
- Relation directe au parc de la Savane.

- Nouvel immeuble à logements de 10 étages;
- Démolition d'une garderie voisine d'une église;
- Projet particulier (PP-115) adopté 03/02/2020.



ENVIRONNEMENT IMMÉDIAT

Élévation sur le parc (sud)



Implantation /paysage

22. **Objectif 1 :**

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

23. **Objectif 2 :**

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

Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 14 avril 2021 à 18 h 30

5160, boul. Décarie, rez-de-chaussée, en vidéoconférence

Extrait du procès-verbal

3.8 4986, place de la Savane - PIIA nouvelle construction résidentielle 10 étages

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et du projet particulier PP-115, les travaux visant à la construction d'un bâtiment résidentiel de 8 à 10 étages au 4986, place de la Savane - dossier relatif à la demande de permis 3002011274.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Analyse de la Direction

La DAUSE formule donc un avis favorable au projet aux conditions suivantes:

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

Délibération du comité

Le comité est généralement en accord avec l'analyse et les observations présentées par la DAUSE. Les membres du comité soulignent la banalité du traitement paysager, la réduction de la superficie de la toiture végétalisée ainsi que du nombre d'arbres ici proposés par rapport au plan soumis à l'automne 2019 pour l'évaluation du PPCMOI (6 vs +/-12). Le comité remet également en question la sélection des essences végétales (des arbres à grand déploiement devraient être privilégiés) ainsi que la spécification de vitrage teinté gris sur le bâtiment.

Recommandation du comité

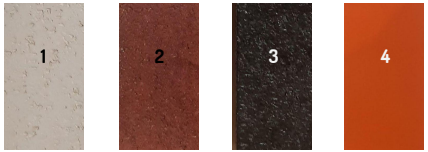
Le comité recommande de réviser l'aménagement du site suivant les orientations et les conditions discutées en plénière. Le comité exige de revoir le dossier à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Extrait du procès-verbal (séance tenue le 14/04/2021)

Élévation sur le parc (sud)

Élévation principale (nord)



Matériaux de revêtement

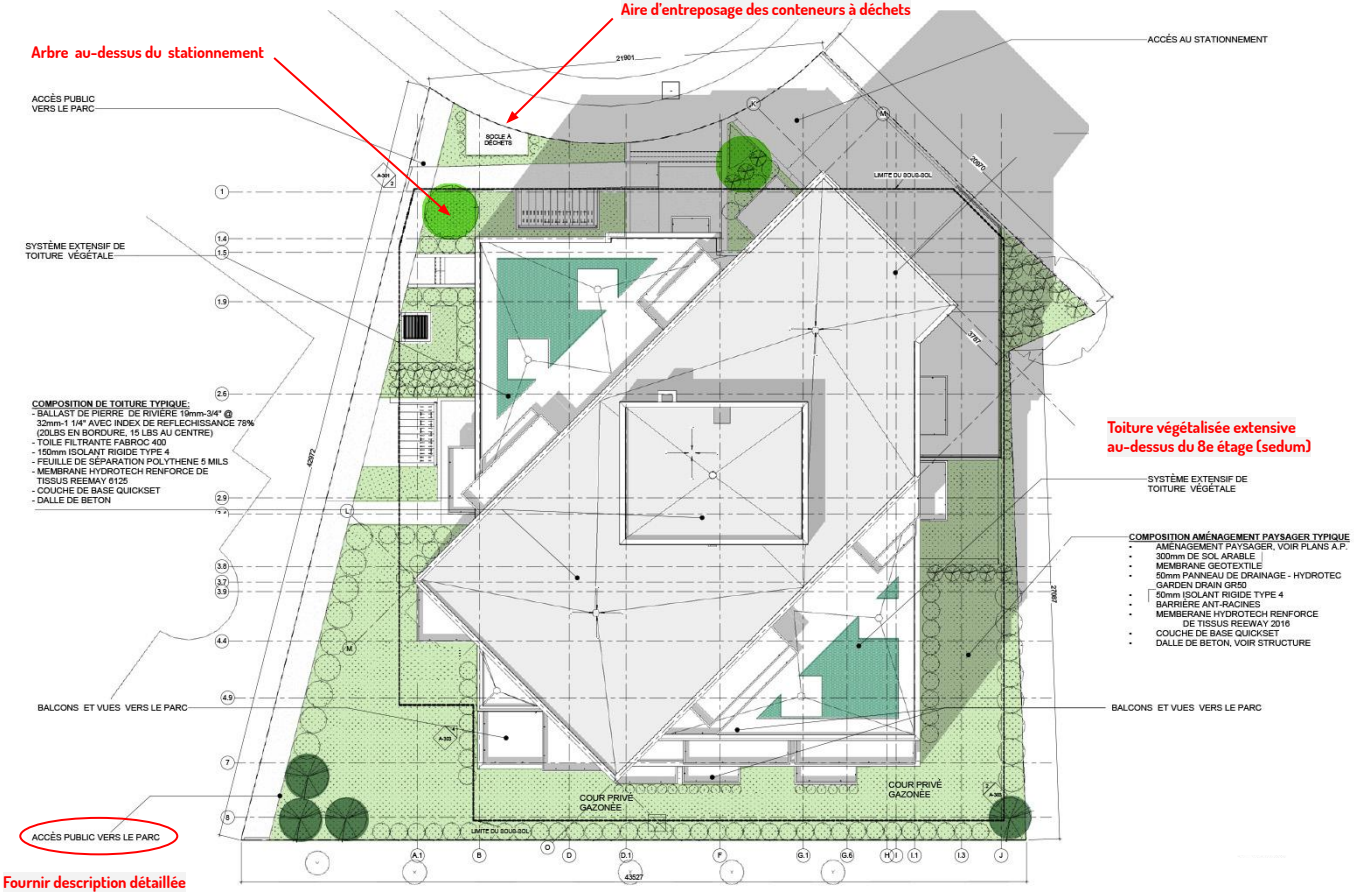
Matériaux (spécifications)

1- Brique gris clair: Modular G-690, Velour A de Belden
2- Brique rouge: Talbot Square MTM de Meridian
3- Brique gris foncé: Black Diamond, Velour A de Belden

4- Panneau métallique: couieur Deep Canyon de SICO 6086-84

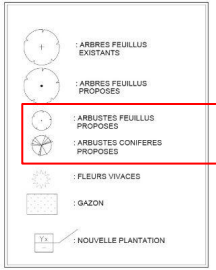
Élévation latérale (ouest)

PIIA – PROPOSITION INITIALE



Implantation

LÉGENDE:

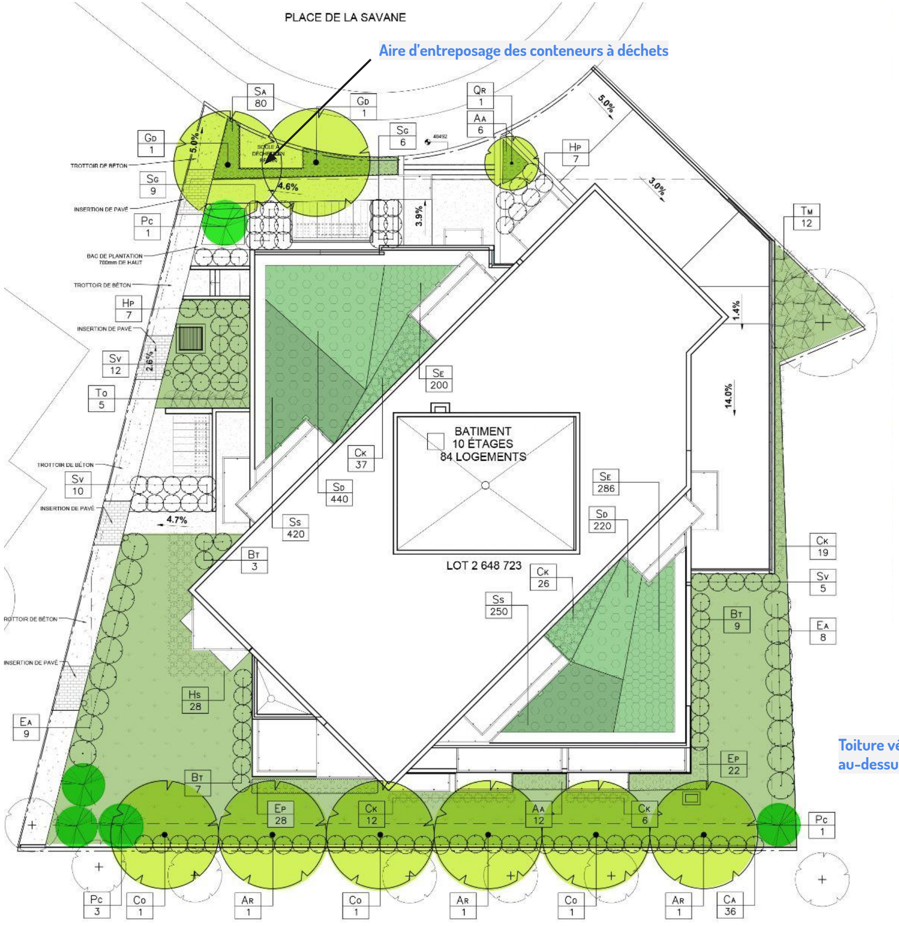


2 x arbres feuillus
4 x conifères

LISTE DES VÉGÉTAUX

CLÉ	NOM BOTANIQUE/FRANÇAIS	CALIBRE	QTÉ	DISTANCE C/C	MÉTHODE
	ARBRES FEUILLUS				
Q R	QUERCUS ROB. 'KINDRED SPIRIT' / CHÊNE PRÉCOMCULÉ	70 mm	2	5M C/C	P.B.
	ARBRES CONIFÈRES				
P P	PICEA PUNGENS 'FAT ALBERT' / ÉPINETTE DU COLORADO 'FAT ALBERT'	1.8m	4	indiquée	P.B.
	ARBUSTES FEUILLUS				
E A	EUONYMUS ALATUS / FUSAIN AILÉ	3 gallons	17	4'-6" c/c	POT
C A	COTONEASTER ACUTIFOLIA / COTONÉASTER DE PÉNIN	3 gallons	52	5'-6" c/c	POT
H P	HYDRANGEA PAN. BOBO / HYDRANGÉE PANICULÉE	3 gallons	14	6'-6" c/c	POT
	ARBUSTES CONIFÈRES				
T M	TAXUS MED. DENSIFORMIS / IF	1.2m	20	3'-0" c/c	R.N.
T O	THYA OCCIDENTALIS NIGRA / CÈDRE NOIR	1.2m	10	3'-0" c/c	R.N.
	VIVACES ET GRAMINÉES				
A A	ASTILBE A. 'GLUT' / ASTILBE 'GLUT'	1 gallon	20	1'-0" c/c	POT
C K	CALAMAGROSTIS A. 'KARL FOERSTER' / CALAMAGROSTIDE 'KARL FOERSTER'	1 gallon	97	2'-0" c/c	POT
H O	HOSTA SUM AND SUBSTANCE / HOSTA	1 gallon	44	1'-0" c/c	POT
S A	SEDUM ACRE / POIVRE DE MURAILLE	1 gallon	116	1'-0" c/c	POT
S D	SEDUM SPURIUM DRAGON'S BLOOD / ORPIN	1 gallon	116	1'-0" c/c	POT
S S	SEDUM SPECTABILIS / ORPIN	1 gallon	116	1'-0" c/c	POT

Plantations

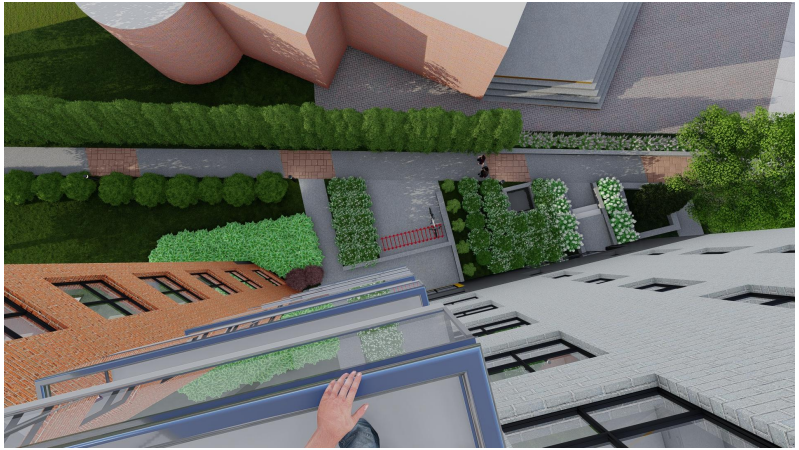


Implantation

CLÉ	NOM BOTANIQUE/FRANÇAIS	CALIBRE	QTÉ	DISTANCE C/C	MÉTHODE
	ARBRES FEUILLUS				
AR	ACER RUBRUM 'ARMSTRONG GOLD' / ÉRABLE ROUGE	70 mm	3	INDIQUÉE	P.B.
CO	CELTIS OCCIDENTALIS / MICOCOULIER OCCIDENTAL	70 mm	3	INDIQUÉE	P.B.
GD	GYMNOCLADUS DIOICUS 'ESPRESSO' / CHICOT DU CANADA	70 mm	2	INDIQUÉE	P.B.
QR	QUERCUS ROB. KINDRED SPIRIT / CHÊNE PÉDONCULÉ	70 mm	1	INDIQUÉE	P.B.
	ARBRES CONIFÈRES				
PC	PICEA ABIES 'CUPRESSINA' / ÉPINETTE DE NORVEGE	1.0m	5	INDIQUÉE	P.B.
	ARBUSTES FEUILLUS				
BT	BERBERIS THUNBERGII 'CONCORDE' / ÉPINE VINETTE	3 GALLONS	19	3'-0" c/c	POT
CA	COTONEASTER ACUTIFOLIA / COTONÉASTER DE PÉKIN	3 GALLONS	36	3'-0" c/c	POT
EA	EUONYMUS ALATUS / FUSAIN AILÉ	3 GALLONS	17	5'-0" c/c	POT
HP	HYDRANGEA PAN. BOBO / HYDRANGÉE PANICULÉE	3 GALLONS	14	3'-0" c/c	POT
SG	SPIRAEA JAPONICA 'GOLDMOUND' / SPIRÉE JAPONAISE	3 GALLONS	15	3'-0" c/c	POT
SV	SPIRAEA X VANHOUTTEI / SPIRÉE DE VAN HOUTTE	3 GALLONS	27	3'-0" c/c	POT
	ARBUSTES CONIFÈRES				
TM	TAXUS MED. DENSIFORMIS / IF	1.2m	12	3'-0" c/c	R.N.
TO	THUYA OCC. NIGRA / CÈDRE OCC. NIGRA	1.2m	5	3'-0" c/c	R.N.
	VIVACES ET GRAMINÉES				
AA	ASTILBE A. 'GLUT' / ASTILBE 'GLUT'	1 GALLON	18	1'-6" c/c	POT
CK	CALAMAGROSTIS A. 'KARL FOERSTER' / CALAMAGROSTIDE 'KARL FOERSTER'	1 GALLON	100	2'-0" c/c	POT
EP	ECHINACEA PURPUREA / ECHINACÉE	1 GALLON	50	2'-0" c/c	POT
HS	HOSTA SUM AND SUBSTANCE / HOSTA	1 GALLON	28	5'-0" c/c	POT
SA	SESLERIA AUTUMNALIS / SESLERIE D'AUTOMNE	1 GALLON	80	1'-4" c/c	POT
SD	SEDUM SPURIUM DRAGON'S BLOOD / ORPIN	1 GALLON	660	1'-0" c/c	POT
SR	SEDUM ACRE / POIVRE DE MURAILLE	1 GALLON	400	1'-0" c/c	POT
SS	SEDUM SPECTABILIS / ORPIN	1 GALLON	670	1'-0" c/c	POT

9 x arbres feuillus
5 x conifères

PIIA - PROPOSITION RÉVISÉE



CRITÈRES DE PIIA

2011274		4986, Place de la Savane	Hors S/S	Travaux assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du Projet particulier (PP-115).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
				Nouvelle construction: immeuble résidentiel de 8 à 10 étages
PP-115	art.21	La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural doivent respecter les principes et le caractère général du projet illustré à l'annexe C de la résolution CA20-170028 (adoption finale le 03 février 2020).	☑	Le projet révisé est réputé conforme à la figure présentée à l'annexe C du PPCMOI et à l'ensemble des dispositions normatives applicables.
	art.22, par.1°	privilégier une implantation du bâtiment qui permet de dégager des cours importantes sur chacun des côtés du bâtiment;	☑	L'implantation du bâtiment ainsi que l'aménagement paysager proposé favorisent une optimisation des espaces dégagés au niveau du sol.
	art.22, par.2°	s'assurer d'une expression claire du parti architectural qui se définit par l'imbrication de deux volumes (un "carré" de huit (8) étages maximum surmonté d'un U inversé de deux (2) étages maximum;	☑	L'évolution du projet renforce la cohérence du parti architectural soumis pour l'adoption du projet particulier.
	art.22, par.3°	démontrer une sobriété du langage architectural qui se reflète par un choix adéquat de matériaux de qualité et une application cohérente de ces matériaux;	☑	La qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble.
	art.22, par.4°	privilégier une intégration logique et la plus discrète possible des saillies à l'architecture du bâtiment;	☑	Les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantage de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment.
	art.22, par.5°	opter pour une signalisation claire et bien hiérarchisée des accès piétons au bâtiment.	☑	Les accès au bâtiment ainsi que le sentier piéton traversant le site sont bien démarqués.
	art.23, par.1°	favoriser la plantation d'arbres à grand déploiement ainsi que la création d'espaces verts et de lieux de détente conviviaux	☑	La proposition révisée respecte les objectifs de verdissement énoncés dans le projet particulier et prévoit la plantation de 12 nouveaux arbres en pleine terre.
	art.23, par.2°	tendre à développer une canopée optimale afin que le projet contribue à l'atteinte des objectifs mentionnés dans le Plan local de développement durable	☑	Etant donné le gabarit de construction et la forme du site, le projet tend à se conformer aux objectifs énoncés. L'aménagement d'une toiture végétalisée au-dessus du 8e étage renforce la contribution du projet à la lutte aux îlots de chaleur.
	art.23, par.3°	favoriser l'aménagement d'un passage le plus rectiligne possible, libre d'obstacles, et utilisant des matériaux favorisant le passage fréquent de piétons	☑	Le projet prévoit l'aménagement d'un lien semi-public pavé et éclairé vers le parc de la Savane.
	art.23, par.4°	favoriser une gestion des déchets ayant un impact mineur sur les circulations piétonnes cyclable et véhiculaire.	☑	Le plan de gestion des déchets prévoit l'aménagement d'une aire d'entreposage temporaire et de manutention des conteneurs pour les jours de collecte. L'intégration de cette aire pavée est jugée adéquate.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-115).
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	Le projet met de l'avant une architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques du terrain et de sa situation particulière dans un secteur en transformation.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vues des propriétés voisines ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-115); ces impacts sont jugés acceptables en regard de la densité privilégiée dans le secteur du Triangle.
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	☑	La configuration des accès a déjà fait l'objet d'une évaluation du comité dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-115); le projet révisé comprend le recouvrement d'une portion de la rampe d'accès au stationnement.
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	☑	Le projet prévoit notamment l'aménagement d'un lien piéton vers le parc de la Savane.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115); il permet d'assurer une présence forte sur le parc de la Savane et de structurer un nouveau lien piétonnier traversant le site d'est en ouest.
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	☑	Les principaux accès au bâtiment sont conçus suivant les règles d'accessibilité universelle.
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	☑	La qualité de l'aménagement du sentier semi-public conduisant au parc de la Savane (matériaux, délimitation spatiale, éclairage) est jugée adéquate.
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	N/A	La propriété est situé en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition révisée satisfait aux objectifs énoncés aux articles 21, 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet.				
			☑	

- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115);
- Considérant que le projet révisé est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriées au contexte;
- Considérant que le projet permet d'assurer une présence forte sur le parc de la Savane et de structurer un nouveau lien piétonnier traversant le site;
- Considérant que la proposition développée à cette étape renforce la cohérence du parti architectural présenté lors de l'adoption du projet particulier;
- Considérant que la qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble;
- Considérant que les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantageusement parti de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment;
- Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit notamment la plantation de **14 nouveaux arbres** en pleine terre.

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

CD NDG
attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

2021-05-26

PIIA - 4900, chemin de la Côte-Saint-Luc - #3002575055

01 CONTEXTE

Abattage d'un arbre dans un alignement de 4 arbres
associé à une grande propriété institutionnelle

02 ANALYSE

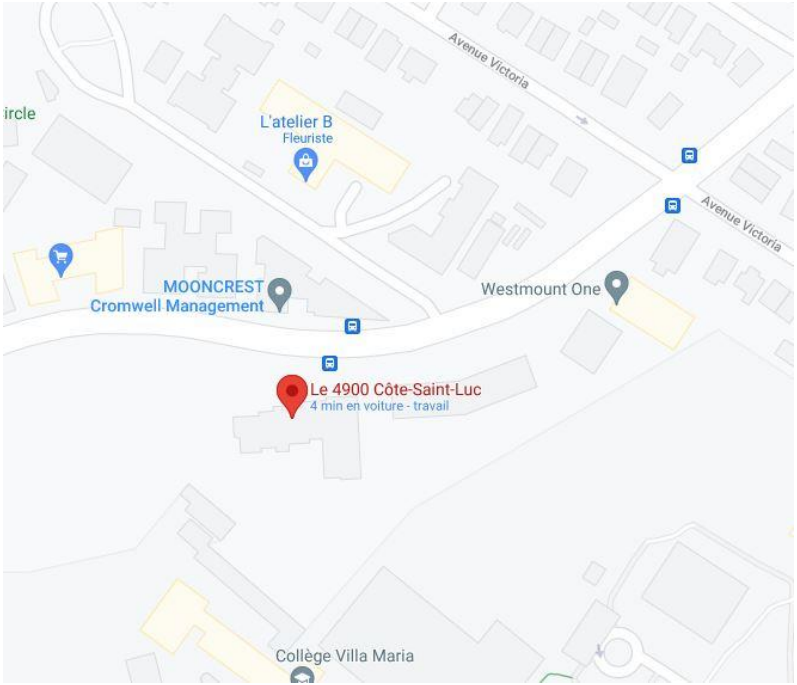
Grande propriété à caractère institutionnel
Aire de protection de la maison Monk
Travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 1116
Approbation par la Division du patrimoine requise

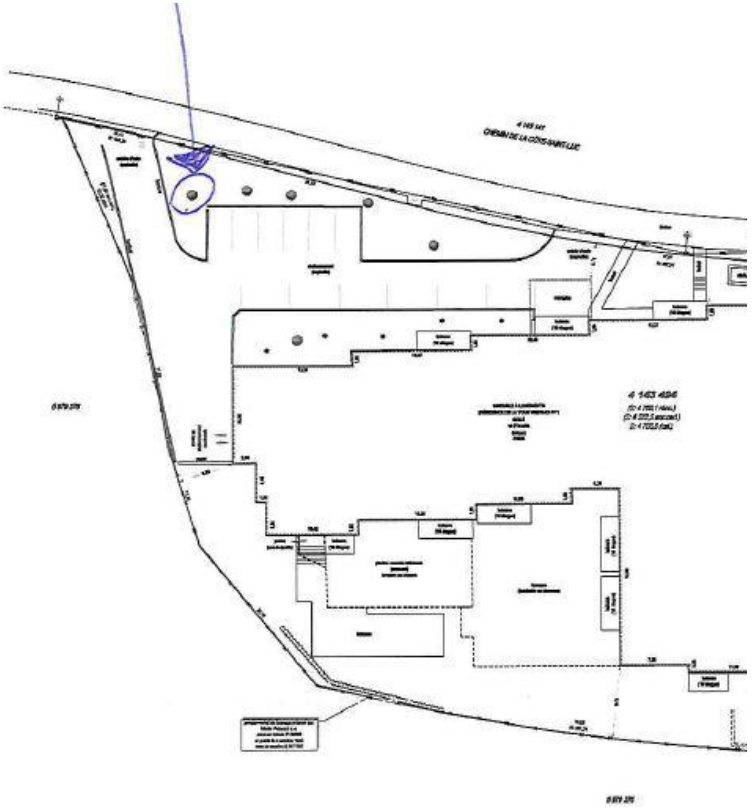
03 RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

4900, chemin de la Côte-Saint-Luc

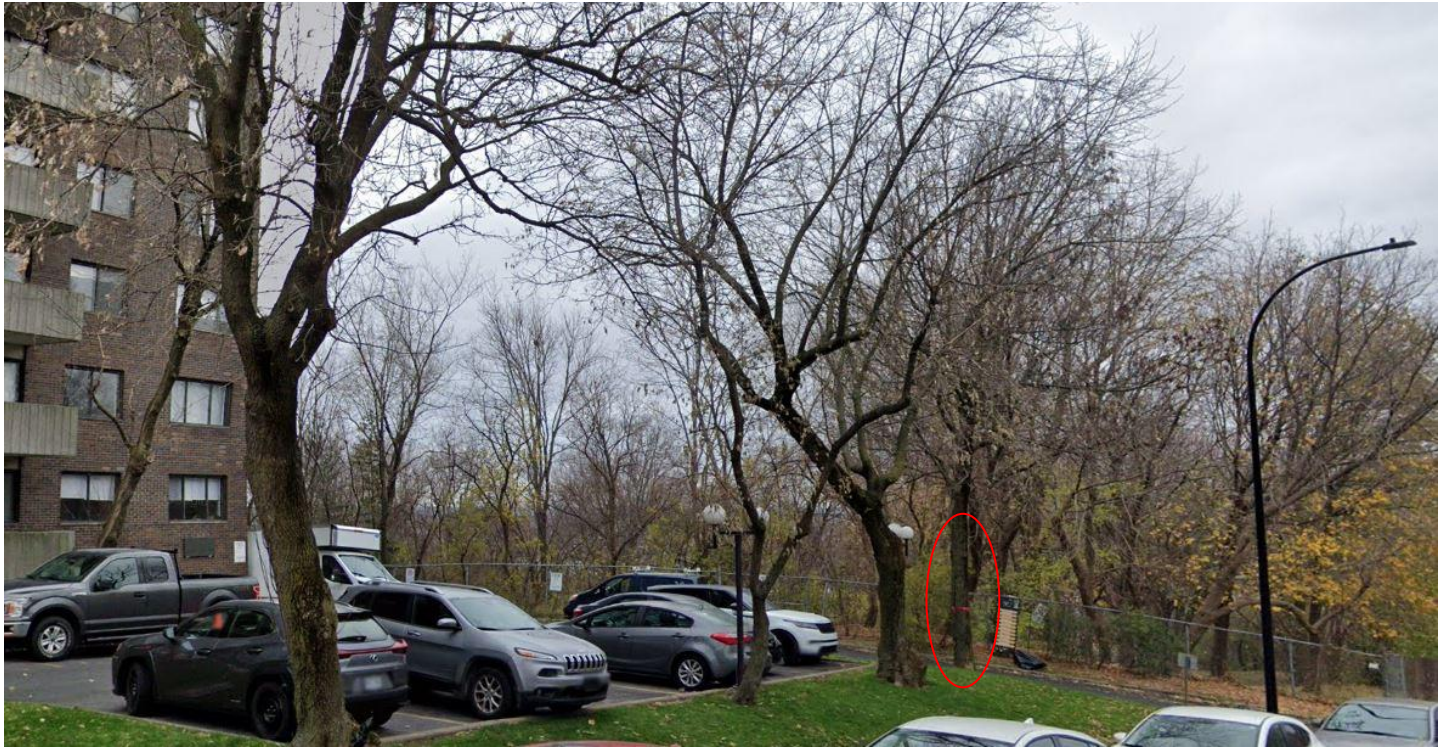
- Cour avant
- Grande propriété à caractère institutionnel
- Site patrimonial de la Maison James-Monk





Abattage d'un frêne situé dans un alignement de 4 arbres

- Rapport d'inspection confirme que l'arbre est malade et potentiellement dangereux
- Autorisation en vertu des articles 49 et 179.1 de la Loi sur le patrimoine culturel délivrée



- Considérant que l'arbre est malade et présente un risque de sécurité;
- Considérant que le service de l'horticulture est favorable à l'abattage;
- Considérant qu'une autorisation est délivrée en vertu des articles 49 et 179.1 de la Loi sur le patrimoine culturel;
- Considérant que le requérant s'engage à remplacer l'arbre abattu.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 116 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.

116	1°	la transformation ou le nouvel aménagement doit être conçu en respectant l'expression et la composition du paysage et le caractère de la grille, du mur ou de la clôture;	OK
116	2°	la transformation ou le nouvel aménagement 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;	OK
116	3°	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la transformation ou le nouvel aménagement doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur.	OK

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;	N/A
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;	OK
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	OK