



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 5 mai 2021, à 17h00

Exceptionnellement, la séance du CCU est tenue en vidéoconférence.

Présences :

- M. Christian Arsenault, président
- M^{me} Geneviève Coutu, membre régulière
- M. Khalil Diop, membre régulier
- M^{me} Isabelle Dumas, membre régulière
- M^{me} Jacqueline Odette Manuel, membre substitut
- M^{me} Djemila Hadj Hamou, membre régulière

Absences :

- M. Bruce Allan, membre régulier
- M^{me} Malaka Ackaoui, membre régulière

De la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises :

- M^{me} Lucie Bédard, directrice
- M. Sébastien Manseau, chef de division
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M^{me} Fabienne Cahour, conseillère en aménagement
- M^{me} Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement
- M^{me} Themila Boussoualem, conseillère en aménagement
- M. Frédéric Demers, agent de recherche en urbanisme - secrétaire du comité

Autres personnes présentes :

- M. Christopher Savard, cabinet de la mairesse

Le président , Monsieur Christian Arsenault, ouvre l'assemblée à 17h.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec modifications.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 14 avril 2021 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 4040, avenue de Courtrai - PPCMOI transformation et occupation

Étudier un projet de résolution visant à permettre la transformation du 2e étage et son occupation aux fins de la catégorie d'usage H1 de la famille «habitation» d'un bâtiment commercial situé au 4040, avenue de Courtrai, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - dossier relatif à la demande 3002639354.

Dossier reporté.

3.2 4600, avenue Isabella - PIIA construction et opération cadastrale

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 construction d'un bâtiment destiné à l'hébergement d'une clientèle ayant besoin de soins, l'aménagement paysager et un projet d'opération cadastrale - Secteur du Mont-Royal - dossier relatif aux demandes de permis 3002798036 et 3002798135.

Présentation : Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement

Description du projet

Une demande d'opération cadastrale et une demande de permis de construction ont été déposées à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 19 avril 2021.

Le projet vise la subdivision du lot 2 651 656 du Cadastre du Québec, la construction d'une maison d'hébergement qui s'adresse à une clientèle ayant besoin de soins et l'aménagement paysager de l'emplacement visé par le projet.

La Fondation des Petit Rois propose la construction d'un bâtiment de deux étages qui offrira 8 chambres pour des jeunes adultes (plus de 21) souffrant de déficience intellectuelle modérée ou sévère, avec ou sans trouble du spectre de l'autisme et un logement pour le superviseur présent 24h/24 et 7 jours/7 pour prendre soin de la clientèle.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1 paragraphe 4, 118.1 paragraphe 5, 345.2 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), étant donné que l'immeuble est localisé dans le secteur du Mont-Royal.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

- Considérant qu'une étude sur le potentiel archéologique a été réalisée et que les

- recommandations formulées devront être mise en oeuvre;
- Considérant que la proposition architecturale contemporaine est compatible avec le caractère hétérogène du milieu;
- Considérant que l'échelle de l'intervention, l'implantation et le gabarit proposé est réfléchi en fonction du développement potentiel du lot voisin à des fins d'habitation (OMHM) tout en assurant une transition vers les habitations de la rue Lacombe;
- Considérant que les plantations ainsi que la disposition des aménagements extérieurs projetés visent à favoriser une gestion naturelle des eaux de ruissellement;
- Considérant que le projet n'a aucun impact significatif sur la visibilité des monuments ou des espaces publics situés à proximité;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 paragraphe 4, 118.1 paragraphe 5, 345.2 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.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 6333, boulevard 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.

Dossier reporté

3.4 4071, avenue West Hill - PIIA agrandissement

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 d'agrandissement de l'immeuble situé au 4071, avenue West Hill - dossier relatif à la demande de permis 3002666934.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation et d'agrandissement a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 22 février 2021.

Le projet comprend notamment le réaménagement complet des aires de plancher du bâtiment sur trois niveaux, l'ajout d'un volume de deux étages dont l'empreinte au sol représente une augmentation de plus du tiers (environ 44%) du taux d'implantation actuel ainsi que le remplacement des rampes et garde-corps en façade. Les travaux impliquent par ailleurs l'abattage de quatre arbres en cour arrière, tels que représentés sur le plan d'implantation.

La propriété est située en secteur significatif soumis à des normes (C); l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 45.2 et 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 45.2, 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet favorise le maintien et la restauration des caractéristiques d'origine de la façade et participe ainsi à la mise en valeur d'un certain patrimoine;
- Les dimensions du terrain permettent de supporter l'augmentation proposée du taux d'implantation (environ 38% après agrandissement);
- L'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- L'intervention conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière;
- Le projet s'intègre adéquatement au contexte et participe à l'évolution du cadre bâti.

La DAUSE formule donc un avis favorable au projet et propose d'imposer les conditions suivantes :

- D'exiger le remplacement des rampes et garde-corps existants en façade par des éléments en métaux ouvrés (acier ou aluminium soudé) réalisés sur mesure et reprenant les dimensions et l'apparence du fer forgé;
- De soumettre les dessins détaillés et informations techniques nécessaires à l'évaluation de ces composantes.

Délibération du comité

Les membres du comité se questionnent sur l'obligation du requérant de remplacer les arbres abattus. Un représentant de la DAUSE rappelle au comité que la réglementation actuellement en vigueur n'oblige pas le requérant à replanter chaque arbre abattu, mais qu'un ratio d'arbre établi en fonction de la superficie non construite du terrain doit être respecté.

Les membres du comité sont en accord avec les conclusions de l'analyse présentée par la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions suivantes :

- De remplacer les rampes et garde-corps existants en façade par des éléments en métaux ouvrés (acier ou aluminium soudé) réalisés sur mesure et reprenant les dimensions et l'apparence du fer forgé;
- De fournir les dessins détaillés et informations techniques nécessaires à l'évaluation de ces composantes.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 3447, avenue Wilson - 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 visant le percement de 2 nouvelles ouvertures en façade sous le niveau du rez-de-chaussée ainsi que l'agrandissement de deux ouvertures sur le mur latéral de l'immeuble situé au 3447, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3002778115.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 08 avril 2021.

Le projet comprend le réaménagement complet des aires de plancher, la réfection des fondations du bâtiment, l'agrandissement du sous-sol, la rénovation des saillies et de la véranda existantes. Les travaux visés par la présente autorisation se limitent à l'ajout et la modification de quatre ouvertures localisées sous le niveau du rez-de-chaussée et réputées être visibles depuis la voie publique.

La propriété est située en secteur significatif soumis à des normes (C); l'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visés dérogent aux dispositions prévues aux articles 91 et 105.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- L'intervention visée est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- Les ouvertures proposées contribuent à la qualité de l'éclairage des pièces aménagées au sous-sol;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques architecturales d'origine et contribue à la mise en valeur du patrimoine;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et s'intègre adéquatement au contexte.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 5280, avenue Trenholme - PIIA agrandissement

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 d'agrandissement de l'immeuble situé au 5280, avenue Trenholme - dossier relatif à la demande de permis 3002285076.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale détachée a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 03 septembre 2020.

Le projet vise l'ajout en cour arrière d'un volume d'un étage dont l'empreinte au sol représente une augmentation de plus du tiers (environ 68%) du taux d'implantation actuel. L'intervention est réputée peu visible depuis la voie publique et conserve l'expression architecturale du bâtiment principal, typique des constructions d'après-guerre définissant l'identité du secteur.

La propriété est située en secteur significatif soumis à des normes (F); l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux critères prévus aux article 45.2, et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet contribue au maintien des caractéristiques dominantes et à la mise en valeur du patrimoine architectural du secteur;
- Les dimensions du terrain permettent de supporter aisément l'augmentation proposée du taux d'implantation (+/- 23% après intervention);
- L'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- L'intervention conserve le potentiel d'appropriation et de verdissement de la cour arrière;
- Le projet s'intègre discrètement à son environnement et participe à une certaine évolution du cadre bâti.

Délibération du comité

Les membres du comité se questionnent sur la qualité de l'intégration de l'agrandissement en relation à la forme du bâtiment existant. De l'avis du comité, une volumétrie cubique, d'expression contemporaine permettrait de distinguer plus adéquatement les éléments de la composition et les époques de construction.

Le comité n'est pas convaincu de la symétrie recherchée et du fait que l'agrandissement excède la largeur

du corps principal. Les membres jugent par ailleurs que la représentation graphique du projet ne permet pas d'évaluer avec justesse la visibilité de l'agrandissement depuis la voie publique de même que son intégration au cadre bâti environnant.

Les membres du comité se posent en désaccord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité ne peut recommander favorablement la demande; il exige que soient apportées des modifications substantielles à la proposition afin de revoir ce dossier à une séance ultérieure du CCU.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.7 4695, avenue Connaught - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'agrandissement et le réaménagement d'un bâtiment unifamilial situé au 4695, avenue Connaught - dossier relatif à la demande de permis 3002551174.

Dossier reporté

3.8 3549, avenue Northcliffe - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant le remplacement d'un porche par une marquise et la modification d'une ouverture pour un bâtiment situé au 3549, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3002728475.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 23 mars 2021, pour des modifications sur la façade d'un bâtiment unifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'C' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque la forme et l'apparence de la saillie en façade et d'une ouverture à l'étage sont modifiées.

Suite au permis 3001090115-20 émis pour refaire les fondations du bâtiment, les travaux visent le remplacement du porche existant et partiellement démolit par les travaux en cours, par une simple marquise soulignant la porte d'entrée, et un nouveau perron qui s'intègre à l'aménagement paysager proposé pour la cour avant.

L'élimination du balcon de l'étage implique le remplacement de la porte par une fenêtre. L'ouverture sera ragrée et le parement de brique sera nettoyé au jet de sable sur l'ensemble de la façade et les joints de mortier réparés.

Le porche à démolir représente une caractéristique architecturale d'origine significative du bâtiment et son élimination est non conforme aux articles 91, 105, et 105.1 du Règlement d'urbanisme. La nouvelle configuration proposée pour la façade reprend cependant une composition courante et représentative du

cadre bâti du secteur, notamment sur les immeubles voisins.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113, 114, et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes :

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Les modifications proposées reprennent des caractéristiques architecturales du secteur;
- L'intervention paraît d'origine et les travaux contribuent au maintien et à l'évolution du cadre bâti.

Délibération du comité

Les membres du comité remarquent que l'escalier n'est pas centré avec la porte principale au rez-de-chaussée. Suite à une discussion, le comité décide que cette porte devra être centrée sur l'escalier.

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande, à condition que l'escalier soit centré avec la porte principale.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 3425, avenue Ridgewood - 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), les travaux visant le remplacement d'une fenêtre pour un immeuble situé au 3425, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3002749995.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 30 mars 2021, pour le remplacement de fenêtres sur un bâtiment multifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 par. 2° du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent le remplacement de 4 fenêtres sur le mur latéral et d'une fenêtre à l'arrière. Les

nouvelles fenêtres à guillotine seront en aluminium et installées dans les ouvertures existantes sans en modifier les dimensions et l'apparence d'origine.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales;
- L'approbation est requise en vertu de la LPC;
- Les travaux assurent le maintien et la pérennité du bâtiment;

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 5255, avenue de Kensington - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant un agrandissement de plus du tiers d'un bâtiment situé au 5255, avenue de Kensington - dossier relatif à la demande de permis 3002766535.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 3 avril 2021, pour l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'F' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux sont non conformes à l'article 45.1 et visent un agrandissement de plus du tiers de la superficie du bâtiment existant.

Les travaux sont projetés à l'arrière dans le prolongement du bâtiment principal et le taux d'implantation résultant de volume ajouté demeure inférieur au taux maximal autorisé à la zone.

Un léger retrait est proposé entre le volume agrandi et le bâtiment existant afin de distinguer l'ajout et de réduire sa visibilité de la rue. Le parement de brique et les fenêtres du mur arrière à démolir seront récupérés et réutilisés dans la construction de l'agrandissement, et une toiture à versants est proposée conformément à la réglementation applicable et afin que le volume ajouté s'harmonise à l'existant, et au cadre bâti environnant.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 45.2 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes :

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'agrandissement est proposé dans le prolongement du bâtiment principal et n'est pas visible de la rue;
- Des matériaux sont récupérés de la démolition pour être réinstallés sur l'agrandissement;
- L'agrandissement contribue au maintien et à l'évolution cadre bâti.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.11 3220, avenue Appleton - PIIA construction accessoire

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la construction d'un kiosque pour le parc Martin-Luther-King, situé au 3220, avenue Appleton - dossier relatif à la demande de permis 3002765635.

Dossier reporté

3.12 8340, rue Mayrand - PIIA clôture

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 Règlement sur les clôtures et les haies C-5, les travaux visant l'installation d'une clôture de 1,2 m en cour avant pour le bâtiment situé au 8340, rue Mayrand - dossier relatif à la demande de permis 3002506794

Présentation : Frédéric Demers, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Une demande de permis d'aménagement paysager a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 26 novembre 2021 pour permettre l'installation d'une clôture en cours avant afin d'aménager l'aire de jeux d'une garderie.

En vertu de l'article 8.1 du Règlement sur les clôtures et les haies de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (c. C-5), une clôture dépassant la hauteur autorisée aux paragraphes 2° et 4° de l'article 6 et visée aux paragraphes 2 ou 3 de l'article 7, doit être autorisée conformément au titre VIII du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

La hauteur proposée de la clôture autour de l'aire de jeux en cour avant est de 1,2 m, alors que le maximum autorisé en vertu du paragraphe 2 de l'article 6 du règlement c. C-5 est de 0,90 m.

Le matériel proposé pour la clôture est de la maille de chaîne de couleur noire. Les arbustes seront relocalisés en cour avant près de l'aire de jeux.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- un espace de jeu clôturé pour l'usage "Garderie" est essentiel ;
- la hauteur demandée permet une sécurité accrue ;
- le bâtiment n'est pas situé dans un secteur avec particularités ;
- les arbustes seront relocalisés sur le terrain ;
- la couleur retenue vient se fondre dans l'environnement.

Délibération du comité

Les membres du comité proposent que certains arbustes soient relocalisés le long de la clôture.

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 5007-5009, avenue Victoria - 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), les travaux visant le remplacement des colonnes et garde-corps pour les balcons du bâtiment situé au 5009, avenue Victoria - dossier relatif à la demande de permis 3002748754.

Présentation : Frédéric Demers, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Un permis de transformation 3000972533-20 autorisant le remplacement des garde-corps et des colonnes existantes par des garde-corps et colonnes en bois fut émis le 1er avril 2020.

Le 20 octobre 2020, l'inspecteur a constaté que le requérant avait installé des garde-corps et des colonnes en composite de plastique noir, alors que les matériaux de remplacement autorisés étaient le fer forgé ou le bois.

Une nouvelle demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 30 mars 2021 afin de permettre l'utilisation de garde-corps et de colonnes en composite de plastique noir qui reprenne le style d'origine.

L'immeuble est situé dans un secteur significatif à normes "B" et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les modifications proposées pour les garde-corps et les colonnes ne sont pas conformes au Règlement d'urbanisme, car le composite de plastique diffère des matériaux autorisés à l'article 105.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes à l'article 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et formule un avis favorable au projet.

- Considérant que l'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Considérant que le projet à l'étude favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- Considérant que la qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du secteur.

Délibération du comité

Les membres du comité discutent de la pertinence d'accepter du composite de plastique noir comme matériel dans ce secteur de l'arrondissement alors que seulement le bois ou l'acier est autorisé. Ils se questionnent sur l'impact d'une décision favorable pour les autres projets à venir dans ce quartier dans lequel les bâtiments possèdent une architecture très intéressante.

Les membres se demandent s'il serait pertinent de modifier entièrement le règlement pour autoriser un matériel de ce type plutôt que d'accepter des dossiers à la pièce. Cette option n'est pas souhaitable puisqu'il n'existe pas de garantie que le matériel proposé puisse conserver sa couleur d'origine à long terme, d'autant plus que le bâtiment est situé du côté est de la rue.

Un membre rappelle que, si une décision favorable est prise, le comité viendrait autoriser des travaux effectués contrairement au premier permis émis dans ce dossier.

Les membres du comité croient que la qualité du matériel contribue grandement à la qualité architecturale d'un bâtiment et que le composite de plastique devrait rester une exception dans l'arrondissement.

Certains membres estiment que le style architectural de la colonne et du garde-corps proposés est intéressant et s'intègre bien au bâtiment existant.

Les membres du comité sont en désaccord avec l'analyse de la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande de refuser la demande.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ.

Levée de la séance à 18H45.

Ce procès-verbal a été approuvé le 26 mai 2021 par le comité.

Sébastien Manseau, urbaniste

Chef de division / Urbanisme

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises