

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, mercredi le 17 juin 2020, à 17h
En vidéoconférence

Présences :

- M^{me} Malaka Ackaoui, membre régulière
- M. Bruce Allan, membre régulier
- M. Christian Arseneault, président
- M^{me} Geneviève Coutu, membre régulière
- M^{me} Isabelle Dumas, membre régulière
- M^{me} Djemila Hadj-Hamou, membre régulière
- M. Khalil Diop, membre régulier

Absences :

- Aucun

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

- M. Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M. Bruno Roballo, conseiller en aménagement
- M. Dino Credico, conseiller en aménagement
- M. Simon Allard, agent de recherche en urbanisme, secrétaire du Comité

Public :

Exceptionnellement, la séance publique du CCU s'est tenue par vidéoconférence.

Le président, Monsieur Christian Arseneault, ouvre l'assemblée à 17h00.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le retrait du point 3.7.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 27 mai 2020 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 4663, avenue Victoria - PIIA Modifications extérieures

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 du perron ainsi que du balcon du 2^e étage pour un immeuble situé au 4663, avenue Victoria - dossier relatif à la demande de permis 3001847434.

Présentation : Bruno Roballo, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant le remplacement du perron ainsi que du balcon au 2^e étage a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2020-03-16.

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), puisqu'ils comprennent la modification de la dimension, de l'aspect et du matériau des saillies d'un bâtiment à l'intérieur d'un secteur significatif.

Dû au pourrissement des éléments en bois du perron et du balcon au 2^e étage, le propriétaire de l'immeuble souhaite remplacer le tout, incluant les colonnes et les garde-corps, par des éléments en aluminium soudé de couleur noire.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114 et 668 du Règlement d'urbanisme 01-276 et formule un avis favorable au projet, et ce, pour les raisons suivantes:

- Considérant que la proposition présente une bonne intégration architecturale avec les éléments architecturaux existants du bâtiment;
- Considérant que la proposition présente aussi une bonne intégration architecturale avec les immeubles voisins.

Délibération du comité

Les membres du comité reconnaissent la qualité de la proposition mais s'attriste du remplacement du bois par de l'aluminium soudé.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.2 4685, avenue Bonavista - PIIA Construction hors-toit

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 à construire une cage d'escalier au toit pour l'immeuble situé au 4685, avenue Bonavista - dossier relatif à la demande de permis 3001637776.

Présentation : Bruno Roballo, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant l'agrandissement d'une saillie en cour arrière ainsi que l'ajout d'un accès au toit, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 2020-02-26.

Afin d'avoir accès au toit pour procéder à l'entretien des appareils mécaniques, le propriétaire propose la construction d'une cage d'escalier sur le toit. Celui sera relié à un escalier de service existant au 2e étage qui donne accès à un espace de rangement au sous-sol.

L'immeuble n'est pas situé à l'intérieur d'un secteur significatif.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 23 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'ils comprennent l'ajout d'une construction hors toit abritant une cage d'escalier.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux articles 23 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme 01-276 et formule un avis favorable au projet, et ce, pour les raisons suivantes:

- Considérant que les matériaux du volume proposé s'intègrent bien avec le parement de la façade;
- Considérant que le volume ne peut pas être déplacé dû l'emplacement de l'escalier existant au 2e étage;
- Considérant que le requérant a démontré que le volume est peu visible de la voie publique.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que le matériau de revêtement est trop foncé et ne s'harmonise pas avec l'architecture existante.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition de modifier la couleur du revêtement par une couleur plus claire.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 4020, avenue Hingston - PPCMOI Démolition et construction

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition des bâtiments existant et la construction de 10 unités d'habitation sur la propriété du 4020, avenue Hingston, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Le projet consiste à autoriser la démolition de l'église St-Columba et conserver la salle paroissiale afin de réaliser un projet résidentiel de 10 unités d'habitation.

Ceci est la deuxième présentation du projet qui a été modifié principalement pour conserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales significatives de la salle paroissiale.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

- des bâtiments dont la hauteur, les volumes et les caractéristiques architecturales sont comparables au cadre bâti existant;
- une aire de stationnement en sous-sol de 11 unités de stationnement;
- une conception pour réaliser un projet dans une perspective de développement durable (LEED);
- une cour aménagée avec des arbres à grand déploiement;
- conservation et mise en valeur des caractéristiques architecturales significatives de la salle paroissiale.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme formule un avis favorable au projet, et ce, pour les raisons suivantes:

- l'église Saint-Colomba a été retirée de la liste des bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur exceptionnelle du Plan d'urbanisme compte tenu du faible intérêt architectural du bâtiment;
- la nouvelle proposition permet de conserver et de mettre en valeur les caractéristiques architecturales significatives de la salle paroissiale;
- la proposition permet de créer 10 nouveaux logements;
- le requérant va devoir contribuer un montant approximatif de 25 000\$ pour le logement social;
- la rampe d'accès au garage souterrain a été déplacée sur l'avenue Beaconsfield.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que l'évolution du projet est intéressante et qu'ils sont confortables avec la nouvelle proposition.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 3791, chemin Queen-Mary - 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 deux étages pour l'immeuble situé au 3791, chemin Queen-Mary - Collège Notre-Dame - secteur patrimonial déclaré du Mont-Royal - dossier relatif à la demande de permis 3002082394.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation, pour réaliser l'agrandissement du gymnase dans la cour Sacré-Coeur, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 25 mars 2020.

L'agrandissement du centre sportif et culturel vise à doter le collège d'un plateau sportif (gymnase) moderne d'une superficie approximative de 1650 m². Le projet tirera profit du fort nivellement du site en encastrant en partie dans le sol le volume du gymnase afin de réduire son effet de masse. Ceci permettra également de réduire son empreinte au sol.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et de l'article 20 du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation des bâtiments pour le collège Notre-Dame situé au 3791, chemin Queen-Mary (12-059), puisque qu'il s'agit d'une grande propriété à caractère institutionnel située dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 par. 3° et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et à l'article 20 du Règlement autorisant la démolition, la construction, la transformation et l'occupation des bâtiments pour le collège Notre-Dame situé au 3791, chemin Queen-Mary (12-059), et formule un avis favorable au projet, et ce, pour les raisons suivantes:

- le projet respecte les intentions du plan directeur (Règlement 12-059);
- l'architecture du bâtiment, composé de lignes sobres et de matériaux de qualité, s'intègre au cadre bâti;
- l'aménagement paysager permet de réduire les surfaces minéralisées.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'accord avec l'analyse faite par la DAUSE et sont d'avis qu'ils ne peuvent juger de la proposition d'agrandissement avec les plans d'aménagement paysager soumis. En effet, ils mentionnent qu'ils n'ont pas assez d'information pour rendre une décision. Les membres demandent de revoir le projet lorsque des nouveaux plans d'aménagement paysager seront soumis.

Recommandation du comité

Le comité souhaite revoir la demande à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 3791, chemin Queen-Mary - PIIA Abattage

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'abattage de 6 arbres et le déplacement d'un arbre pour l'immeuble situé au 3791, chemin Queen-Mary - Collège Notre-Dame - secteur patrimonial déclaré du Mont-Royal - dossier relatif à la demande de permis 3001869794.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant l'abattage de 6 arbres et le déplacement d'un autre arbre a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 25 mars 2020.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 116, 118.1 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisque que le terrain visé est une grande propriété à caractère institutionnel situé dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

La demande d'abattage d'arbre est requise pour réaliser le projet d'agrandissement du centre Notre-Dame en lien avec la demande de permis 3002082394.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux articles 116, 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 l'avis suivant:

- un avis favorable pour l'abattage des arbres 23 et 24 et le déplacement de l'arbre puisque ceux-ci sont situés dans l'aire d'implantation;
- un avis défavorable pour les arbres 25, 26, 27 et 28 il n'a pas été démontré que ces arbres sont situés dans l'aire d'implantation et ne peuvent être préservés par des mesures de protections des racines, du tronc et de la ramure.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que les plans d'aménagement paysager soumis ne sont pas assez complet et ne peuvent rendre une décision. Les membres demandent que le requérant soumettre des plans d'aménagement paysager plus complet avec le détail des végétaux, des revêtements perméables, etc., et le plan de préservation des arbres.

Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir la demande à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 4555, avenue Wilson - PIIA Construction hors-toit

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'ajout d'une construction hors toit pour l'immeuble situé au 4555, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3001767994.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

La demande de permis de transformation visant l'ajout d'une construction hors toit hébergeant une partie du logement à l'étage a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 23 janvier 2020.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif 'B' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 22 et 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Le volume hors toit proposé sur le corps principal du bâtiment a été revu conformément au refus et aux recommandations du CCU à la séance du 5 mai 2020

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet révisé est conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable à la demande, et ce, avec la condition suivante:

- Le garde-corps devra être en retrait du plan de façade avant de une fois sa hauteur.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'accord avec l'analyse de la DAUSE et sont d'avis que la couleur du fascia doit être pareille au revêtement.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes:

- la couleur du fascia soit la même que le revêtement;
- le retrait du garde-corps soit une fois sa hauteur.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.7 4259, avenue Hingston - PIIA Construction hors-toit

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'ajout d'une construction hors toit pour l'immeuble situé au 4259, avenue Hingston - dossier relatif à la demande de permis 3001846814.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Retiré

3.8 2500, chemin de la Polytechnique - PIIA Équipement mécanique

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'équipements mécaniques au toit pour l'immeuble situé au 2500, chemin de Polytechnique - dossier relatif à la demande de permis 3001963394.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant le remplacement d'équipements mécaniques a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 22 mai 2020.

L'intervention vise plus spécifiquement le remplacement des refroidisseurs, et des tours d'eau 1 et 2 situées au toit de l'immeuble de la Polytechnique de Montréal, dans le contexte d'une grande propriété institutionnel située dans le secteur du Mont-Royal.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1(6) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

De plus, les travaux doivent être autorisés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002) puisque l'immeuble est situé sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux articles 118.1(6) et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 5456, avenue Notre-Dame-de-Grâce - PIIA Modifications extérieures

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 d'une ouverture sur la façade latérale de l'immeuble situé au 5456, avenue Notre-Dame-de-Grâce - dossier relatif à la demande de permis 3001667836.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant l'agrandissement d'une ouverture, l'installation d'une porte-patio et l'aménagement d'une terrasse au-dessus du garage de l'immeuble situé au 5456, avenue Notre-Dame-de-Grâce a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 21 octobre 2019. La portée des travaux visés dans la demande initiale a été revue au mois de juin 2020 en raison de l'impossibilité du requérant de réaliser à court / moyen terme le projet de construction de ladite terrasse.

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), puisque les travaux, réalisés sans permis, modifient l'apparence et les dimensions d'une ouverture visible depuis la voie publique - en dérogation aux dispositions prévues 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 étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:

- Installer une porte française, tel qu'approuvé préalablement dans le permis #30007332672-18.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'accord avec l'analyse de la DAUSE. Le comité déplore le fait que les travaux aient été réalisés sans permis et s'interroge au sujet de l'exécution du détail du linteau à la tête de la nouvelle ouverture.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition d'installer une porte française, tel qu'approuvé préalablement dans le permis #30007332672-18.

De plus, le comité suggère de reprendre ici le détail caractéristique du linteau arqué en brique (soldats + boutisses), tel qu'on le retrouve à la tête de chacune des ouvertures existantes.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 3477-3485, avenue Prud'homme - PIIA Modifications extérieures

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 comprenant l'obturation de quatre (4) ouvertures sur la façade latérale sud de l'immeuble situé au 3477-3485, avenue Prud'homme - dossier relatif à la demande de permis 3001289904.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation, visant à autoriser l'installation de nouveaux garde-corps au niveau de la toiture-terrasse et à modifier sensiblement la disposition des ouvertures de l'élévation sud préalablement approuvées pour permis en 2013, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 12 mars 2017.

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), puisque le projet déroge à la fois aux dispositions prévues aux articles 105 (ouvertures) et 105.1 (garde-corps).

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme 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 aux conditions suivantes:

- de réviser le dessin de l'élévation latérale sud du 3e étage;
- de réduire les dimensions de la fenestration du compartiment 2 pour assurer la conformité au CCQ;
- de privilégier l'installation d'une fenestration conventionnelle (plutôt que d'obturer les ouvertures existantes avec du bloc de verre);
- d'évaluer la possibilité de remplacer les garde-corps existants au niveau de la toiture-terrasse par des panneaux de verre trempé.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'accord avec l'analyse de la DAUSE sauf en ce qui concerne la proposition d'un garde-corps en verre. Les membres du comité déplore le fait que les travaux réalisés ne respectent pas les dispositions prévues au permis en ce qui a trait notamment à la hauteur de l'agrandissement et que la copropriété fasse aujourd'hui les frais du manque de diligence d'un promoteur peu scrupuleux.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande aux conditions suivantes :

- de réviser le dessin de l'élévation latérale sud du 3e étage;
- de réduire les dimensions de la fenestration du compartiment 2 pour assurer la conformité au CCQ;

- de privilégier l'installation d'une fenestration conventionnelle (plutôt que d'obturer les ouvertures existantes avec du bloc de verre).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 18 h 35.

Ce procès-verbal a été approuvé 8 juillet 2020 par le comité.



Sébastien Manseau, urbaniste
Chef de division / Urbanisme
Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises