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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 08 juillet 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^ Djemila Hadj-Hamou, membre régulière
- M. Khalil Diop, membre régulier

Absences :

- M^me^ Isabelle Dumas, membre régulière

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

- M. Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M. Dino Credico, conseiller en aménagement
- M. Simon Allard, agent de recherche

Public :

Exceptionnellement, la séance publique du CCU est tenue en vidéoconférence.

- Mme Magda Popeanu, conseillère de Ville - District Côte-des-Neiges
- Christopher Savard, attaché politique - cabinet de la mairesse d'arrondissement

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..

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 17 juin 2020 corrigé* est adopté à l'unanimité.

(*) Coquille relevée dans la description du projet présenté au point 3.4.

3. Dossiers à l'étude

3.1 5166, rue Sherbrooke Ouest - PIIA Nouvelle construction

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 la construction d'un immeuble mixte de quatre (4) étages localisé à l'intérieur des limites d'un secteur significatif soumis à des critères (BB) - dossier relatif à la demande de permis 3001718315.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de construction a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en date du 09 décembre 2019. Cette requête donne suite à la démarche d'autorisation visant la démolition d'une conciergerie datant du début des années 1920, entérinée par décision du conseil d'arrondissement en date du 04 juillet 2019 (RCA19 170217).

Le projet soumis comprend l'implantation d'un bâtiment mixte - incluant 22 unités de logement réparties sur quatre (4) étages + mezzanine ainsi que deux locaux commerciaux au rez-de-chaussée, à l'intersection de la rue Sherbrooke et de l'avenue de Marlowe. Une première proposition a été revue par le comité consultatif en urbanisme (CCU) à la séance du 18 mars 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 est conforme aux articles 112, 112.1, 117 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 – tel que présenté dans les documents accompagnant la demande de permis 3001718315, pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment profite d'un emplacement stratégique à quelques pas du métro Vendôme ainsi que de l'ensemble des commerces et des services publics et propose une densité et des usages compatibles avec cette situation;
- La facture architecturale contemporaine du bâtiment proposé est appropriée au contexte et il s'agit, par ailleurs, d'une exigence formulée par le comité de démolition (juillet 2019);
- Le projet restaure la continuité du front commercial et propose un gabarit et des caractéristiques compatibles avec les immeubles voisins;
- Le projet démontre un souci d'intégration remarquable à l'égard du contexte et réinterprète avec une certaine audace les caractéristiques typiques des conciergeries du secteur;
- Le projet est conçu avec soin au niveau de l'aménagement des logements, de la composition des façades, du traitement des saillies et du choix des matériaux;
- Le projet tend à se conformer aux orientations et politiques adoptées en matière d'accessibilité universelle et de développement durable;
- Le bâtiment contribue à restructurer la tête de l'îlot et à redéfinir l'expérience du lieu en créant un nouveau repère pour les résidents du quartier.

La Direction recommande donc d'approuver la demande aux conditions suivantes :

- Fournir une étude des impacts sur la mobilité (livraison / accès aux commerces), la circulation et le stationnement et démontrer la praticabilité de la nouvelle entrée charretière débouchant sur l'avenue Marlowe ;

- Démontrer la qualité et la viabilité des éléments conçus pour contrôler l'accès à l'issue de la propriété mitoyenne;

- Détailler les mesures qui seront mises en place afin d'assurer la protection des arbres existants;

- Démontrer la qualité de l'intégration du traitement paysager du parvis commercial ainsi que des aménagements et des plantations projetés au niveau de la toiture-terrasse;

- Démontrer la plus-value associée aux solutions développées en électromécanique (CVAC) du point de vue de la performance énergétique visée (durabilité) et de l'intégration à l'architecture des équipements incluant, le cas échéant, le traitement des persiennes murales.

N.B. Une garantie bancaire a été déposée pour s'assurer du respect des conditions imposées par le comité de démolition (juillet 2019), essentiellement l'obtention d'une certification environnementale LEED v.4.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse et les recommandations formulées par la Direction. La facture architecturale ne fait pas l'unanimité au sein des membres. Certains remettent cependant en question le choix des couleurs et matériaux proposés (revêtement Alpolic), le rythme des ouvertures de la façade principale, la justesse et la concordance de la représentation (rendus 3D). On s'interroge également sur le suivi du processus de certification environnementale du projet et sur la nature des garanties financières exigées pour assurer le respect des conditions prévues dans l'avis du comité de démolition (juillet 2019).

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande suivant les conditions énoncées par la Direction.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.2 3235, avenue Ridgewood - PIIA Transformation (saillies)

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 réfection de deux (2) balcons localisés en cour arrière de l'immeuble situé au 3235, avenue Ridgewood - site patrimonial déclaré du Mont-Royal - dossier relatif à la demande de permis 3002065754.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant la restauration de deux (2) balcons en porte-à-faux localisés sur la façade ouest, au cinquième étage du bâtiment, a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 23 juin 2020.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (01-276), étant donné que l'immeuble est implanté à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Les travaux sont également en instance d'une autorisation délivrée par la Direction de l'urbanisme (Division du patrimoine), en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002).

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 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme 01-276 et formule un avis favorable au projet, pour les raisons suivantes:

- Le projet comprend la réfection à l'identique de deux (2) balcons existants en béton armé;
- L'intervention contribue au maintien des caractéristiques architecturales d'origine et à assurer la pérennité du bâtiment;
- Les travaux visent à corriger une situation potentiellement dangereuse et à améliorer la sécurité du site.

La Direction recommande donc d'approuver la demande aux conditions suivantes:

- Conserver et restaurer les garde-corps en acier existants.

La Direction recommande par ailleurs au comité consultatif d'urbanisme (CCU) d'autoriser tout éventuel projet de restauration du même type des saillies sur cet immeuble - ne comportant aucune modification à la forme ou à l'apparence des composantes, sans avoir à revoir le dossier au CCU.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse et les recommandations présentées par la Direction.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition que soient conservés et restaurés les garde-corps d'origine. Le comité est également d'accord avec la proposition formulée par la Direction à l'effet d'approuver toute demande ultérieure visant des travaux de restauration des saillies respectant les conditions ici énoncées, et ce, sans avoir à revoir le dossier au CCU.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA Transformation (ouvertures)

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 modification du parement / ajout de quatre (4) ouvertures au niveau de la cour intérieure de l'immeuble situé au 3755, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - Hôpital général juif (pavillon G) - dossier relatif à la demande de permis 3001968735.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation en lien avec le réaménagement de l'aire de plancher située au niveau mezzanine du pavillon G a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 25 mai 2020. Le projet comprend le percement de quatre (4) nouvelles ouvertures orientées sur la cour intérieure située en contrebas.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, paragraphe 2º du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), étant donné que l'immeuble fait partie d'un ensemble considéré comme 'Grande propriété à caractère institutionnel'.

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 proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme 01-276 et formule un avis favorable au projet, pour les raisons suivantes:

- Le projet favorise l'appropriation du jardin aménagé en contrebas et rehausse la qualité de l'éclairage des espaces intérieurs adjacents;
- La proposition est compatible avec le style et la fonction de l'immeuble;
- Les nouvelles ouvertures respectent la modulation du parement existant;
- L'intervention est invisible depuis la voie publique.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 4210, avenue Grand Boulevard - 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 plus du tiers incluant la modification de certaines ouvertures en façade de l'immeuble situé au 4210, avenue Grand Boulevard - dossier relatif à la demande de permis 3001807814.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

La demande de permis a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 20 février 2020.

Les travaux visés comprennent l'agrandissement de plus du tiers (environ 39%) du taux d'implantation du bâtiment existant sur le site; l'ajout de deux (2) nouvelles fenêtres sous le niveau du rez-de-chaussée et la modification des ouvertures au deuxième étage en façade avant; la réfection du perron, de l'escalier et des garde-corps de l'entrée principale de la résidence.

Une première proposition a été soumise à l'examen du comité consultatif en urbanisme (CCU) lors de la séance du 27 mai 2020.

L'approbation des plans est 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) étant donné que l'immeuble est localisé en secteur significatif soumis à des normes (C).

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 45.2, 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme 01-276 et formule un avis favorable au projet, pour les raisons suivantes:

- Considérant que le projet préserve les principales caractéristiques architecturales du volume d'origine et s'intègre adéquatement au cadre bâti;
- Considérant que les dimensions de la cour permettent aisément de supporter l'augmentation projetée du taux d'implantation (environ 27% après intervention);
- Considérant que l'agrandissement se développe essentiellement vers l'arrière et que ce dernier n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement (ou les vues) des propriétés voisines.

Délibération du comité

Les membres du comité ne partagent pas entièrement l'avis de la DAUSE concernant les conclusions de son analyse. Les membres du comité sont d'avis que le choix de la couleur et des matériaux de parement proposés pour le volume de l'agrandissement sont inappropriés au contexte et vont à l'encontre des principes d'intégration environnementale (orientation solaire). Le comité relève par ailleurs que la présence de cette masse sombre implantée dans la cour pourrait s'avérer agressive pour le voisinage immédiat.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition suivante:

De remplacer le parement de brique noire spécifié pour le volume de l'agrandissement par un revêtement de couleur claire et de proposer des moyens éprouvés visant à contrôler le gain solaire sur la façade arrière exposée au sud.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 5256, chemin Queen-Mary - PIIA Transformation (ouvertures)

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 réaménagement / modification des ouvertures en façade principale de l'immeuble situé au 5256, chemin Queen-Mary - dossier relatif à la demande de permis 3001661679.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant la modification d'une ouverture en façade d'un bâtiment commercial du chemin Queen-Mary a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 02 octobre 2019.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108, paragraphe 2º du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque l'immeuble est situé dans un secteur significatif soumis à des critères (BB).

Les travaux comprennent le remplacement et la modification de la vitrine existante au rez-de-chaussée en vue de l'ajout d'une porte donnant accès de l'extérieur aux nouvelles unités de logement qui seront aménagées au 2e et 3e étages.

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.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse présentée par la Direction. Les membres questionnent cependant le choix de la couleur proposée pour le nouveau mur-rideau (noir).

Recommandation du comité

Le comité recommande néanmoins d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 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 2 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 3001869914.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant l'abattage de 2 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.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 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 m^2. 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. Toutefois, les membre sont préoccupés par la mise en place et le maintien des mesures de protections des arbres (25 et 26) pendant la période des travaux. Ils sont d'avis que le requérant doit fournir des plans et devis, réalisés par un ingénieur forestier, qui pourra conseiller le collège sur les mesures à prendre pour protéger les arbres et demander une garantie bancaire pour assurer la mise en place et le respect des mesures de protection.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande accompagnée de la conditions suivante:

- Le requérant doit fournir des plans et devis, réalisés par un ingénieur forestier, pour la mise en place des mesures de protection des arbres 25 et 26.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 275, avenue Brock sud - PIIA Nouvelle construction

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-75 les travaux visant la construction d'un bâtiment d'habitation de 5 étages pour 53 logements avec 2 niveaux garage en sous-terrain pour l'immeuble situé au 275, avenue Brock sud - dossier relatif à la demande de permis 3001658247.

Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis pour la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation de 5 étages avec 2 niveaux de stationnement intérieur a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 26 septembre 2019.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 8 du projet particulier PP-75 et de l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Il s'agit de la phase III de l'ensemble immobilier situé sur la rue Brock sud.

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 à l'article 8 du PP-75 et de l'article de 668 du Règlement d'urbanisme 01-276 et formule un avis favorable au projet, et ce, pour les raisons suivantes:

- les travaux requis par l'autorisation de la phase I, soit les aménagements dans l'escarpement assure le respect de la topographie du lieu, des espaces verdoyants qui l'entoure et fournit ainsi un effort pour enrichir le patrimoine de ce secteur;
- les aménagements de la cour arrière assure une gestion responsable des eaux de surface, offre une variété d'espaces de détente et d'agrément et enrichi la diversité des espèces végétales du milieu;
- le projet offre une cour avant créant un contact visuel avec la rue, permet de dégager suffisamment d'espace pour la plantation d'arbres à grand déploiement et permet de gérer adéquatement les matières résiduelles;)
- le projet offre au moins 25% de logement de grande dimension (3 cac ≥ 90 m.c.);
- la composition et les matériaux proposés assureront un niveau sonore adéquat tant dans le bâtiment que dans la cour arrière
- l'architecture et les matériaux proposés pour le nouveaux bâtiment, sont en continuité avec les phases I et II

Délibération du comité

Les membres du comité trouvent dommage qu'il n'y ait pas de variations au niveau de l'architecture entre la phase III et les autres phases. Il aurait été intéressant de varier l'architecture des différentes phases puisqu'il s'agit de signaler ce secteur comme une "entrée de ville".

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 18 h 35.

Ce procès-verbal a été approuvé le 29 juillet 2020 par le comité.

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