

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, jeudi le 10 décembre 2020, à 17h

Exceptionnellement, la séance du CCU est tenue en vidéoconférence.

Présences :

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

Absences :

- M^{me} Djemila Hadj-Hamou, membre régulière

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

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

Public :

- Christopher Savard, attaché politique - cabinet de la mairesse d'arrondissement

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 le retrait du dossier 3.5. et l'ajout des dossiers 4.1 et 4.2 en Varia.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 18 novembre 2020 est adopté tel que soumis.

3. Dossiers à l'étude

3.1 5291, avenue de Courtrai - PIIA affichage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et au projet particulier 95, les travaux visant l'installation de deux enseignes annonçant le nom d'un commerce situé au 5291, avenue De Courtrai - dossier relatif à la demande de permis 3002416674.

Présentation : Mathieu Gaudette, conseiller en aménagement

Description du projet

Selon les dispositions de la résolution CA17 170049 du projet particulier PP-95, encadrant le développement du projet résidentiel et commercial Westbury, les enseignes commerciales sont assujetties aux procédures de révision architecturale.

Le projet à l'étude est celui de deux enseignes commerciales pour le local commercial situé au 5291, avenue de Courtrai, parmi le bâtiment 5 du projet Westbury. Il s'agit d'un café qui occupera un des locaux au rez-de-chaussée de l'édifice visé.

Les deux enseignes proposées visent ainsi à annoncer le nom du commerce : une première enseigne composée de lettres moulées déployées en bandeau, accompagnée de la seconde enseigne correspondant au logo de la chaîne (Starbucks), installée en saillie. Les enseignes correspondent aux détails formulés lors de la révision architecturale pour l'émission du permis de construire de ce bâtiment (rencontre du CCU de février 2018).

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

Analyse de la Direction

La DAUSE est d'avis que les enseignes proposées, sobres et bien harmonisées aux couleurs et matériaux de la façade, respectent les critères généraux de révision architecturale du titre VIII du règlement 01-276 ainsi les critères spécifiques au projet contenu dans la résolution du projet particulier PP-95.

LA DAUSE émet donc un avis favorable.

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

3.2 5713, chemin de la Côte-des-Neiges - Dérogation mineure

Étudier, une demande de dérogation mineure afin de déroger à l'article 21.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) pour autoriser une construction hors-toit dont le recul par rapport à la façade est moins de 1.5 fois sa hauteur - Dossier relatif à la demande 3002520894.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

La demande de dérogation mineure vise à autoriser un appentis pour l'ascenseur (construction hors toit) dont le recul par rapport à la façade du bâtiment est inférieur à 1.5 fois sa hauteur, tel que prescrit par l'article 21.1 du règlement 01-276.

La hauteur de l'appentis est de 5 m. Le recul de l'appentis devrait donc être de 7.5 m (1.5 X 5 m) au lieu de 6.83 m, tel que proposé par le requérant.

Cette hauteur est nécessaire afin de rendre la terrasse au toit universellement accessible tout en respectant les recommandations du fabricant (ascenseur).

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

Analyse de la Direction

- Considérant que le projet original a été modifié, notamment, pour répondre aux conditions demandées par le CCU et rendre la terrasse universellement accessible;
- Considérant qu'une dérogation mineure est nécessaire pour permettre que la terrasse au toit soit universellement accessible;
- Considérant que la demande rencontre les conditions pour autoriser une dérogation mineure.

Après étude des documents présentés, la Direction formule un avis favorable à la demande dérogation mineure.

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 3101, chemin de la Tour - 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 la réfection partielle de la toiture-terrasse pour un immeuble situé au 3101, chemin de la Tour - dossier relatif à la demande de permis 3002271995.

Présentation : Frederick 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 31 août 2020, pour le pavillon Maximilien-Caron situé sur le site de l'UdeM.

L'immeuble fait partie d'une grande propriété à caractère institutionnel située dans le secteur du Mont-Royal, et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 118.1 par.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent la réfection partielle du bassin 001 de la toiture-terrasse. Afin d'exécuter les travaux correctifs d'isolation et d'étanchéité du toit, les constructions et les aménagements hors toit seront démantelés puis réinstallés et réaménagés dans leur configuration d'origine.

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

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 118.1 par.1 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes :

- Les modifications ne sont apportées qu'au niveau du détail architectural de la toiture-terrasse sous le remblai;
- La forme et l'apparence d'origine des aménagements seront reproduits intégralement;
- Les travaux assurent le maintien et la pérennité du bâtiment et de l'institution;

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

3.4 3485, avenue King-Edward - 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 de plus du tiers un immeuble situé au 3485, avenue King-Edward - dossier relatif à la demande de permis 3002032734.

Présentation : Frederick 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 18 juin 2020.

Le bâtiment est situé dans le secteur significatif à normes 'C' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 45.2 et 88 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux visent l'agrandissement, en façade, de plus du tiers de la superficie du bâtiment unifamilial situé à l'intersection de l'avenue de Monkland. L'ajout sur deux étages prévoit un garage au rez-de-chaussée et le volume de l'étage déroge au pourcentage de maçonnerie requis par l'article 88.

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

Le 18 novembre 2020, le comité (CCU) a recommandé de revoir le projet et d'apporter les modifications suivantes au projet:

- Simplifier la composition architecturale sur l'ensemble de l'agrandissement projeté;
- Revoir l'intégration du volume de l'étage sur la toiture à versants;
- Remplacer la porte coulissante de l'étage par une fenestration qui s'apparente à celle de la façade principale.

Analyse de la Direction

Après l'étude du projet modifié selon la recommandation du comité émise à la séance du 18 novembre, la Division de l'urbanisme conclut que bien que le projet est été simplifié, il ne répond pas complètement aux préoccupations soulevées par les membres, notamment en ce qui concerne la forme du volume en saillie et son intégration au versant de la toiture.

La Division est d'avis que l'option d'un toit plat devrait être explorée pour l'agrandissement projeté, tel que discuté avec le requérant

Délibération du comité

Les membres du comité ont affirmé le souhait de voir une version de l'agrandissement avec un toit plat avant de se prononcer définitivement sur le projet.

Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir le projet à une prochaine séance.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 3620, avenue Ridgewood - PIIA aménagement extérieur

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 réaménagement de la cour avant pour un immeuble situé au 3620, avenue Ridgewood - dossier relatif à la demande de permis 3002338774.

Présentation : Frederick Alex Garcia, architecte

Retiré

3.6 4872, avenue Victoria - 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 de la superficie existante pour un immeuble situé au 4872, avenue Victoria - dossier relatif à la demande de permis 3002351294.

Présentation : Frederick 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 25 septembre 2020.

L'immeuble unifamiliale est situé dans le secteur significatif à normes 'B' 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 visent un agrandissement de plus du tiers de la superficie du bâtiment existant.

Les travaux sont projetés à l'arrière du bâtiment dans la continuité du bâtiment principal et de la limite mitoyenne de la propriété. L'agrandissement profite de la dénivellation du terrain et prévoit l'ajout d'un garage double au sous-sol et l'aménager d'une grande terrasse sur le toit du garage.

La propriétaire du bâtiment contigu a témoigné par écrit de son accord avec le projet tel que proposé, et ce, en raison de la proximité de son balcon arrière de l'agrandissement et de la terrasse proposés.

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 dénivelé vers l'arrière du terrain réduit la perception d'une hauteur de 3 étages.

- L'aménagement de la terrasse met le rez-de-chaussée davantage en relation avec la cour arrière;
- La voisine a confirmé son accord avec les travaux tels que proposés;

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

3.7 4530, chemin de la Côte-des-Neiges - 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'un escalier pour un immeuble situé au 4530, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3002474415.

Présentation : Frederick 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 13 novembre 2020.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 118.1 par.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent le remplacement d'un escalier métallique, situé au centre de la cour arrière, et qui présente un état de dégradation avancé, par un nouvel escalier métallique de facture contemporaine qui se fond davantage à la topographie du terrain.

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 la proposition est conforme aux articles 118.1 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes :

- L'escalier proposé présente une expression contemporaine qui témoigne de l'époque de sa réalisation, à l'image de celle qu'elle remplace;
- La configuration proposée se fond mieux dans le paysage que celle de l'escalier qu'elle remplace;
- L'intervention contribue à l'enrichissement du patrimoine architectural, naturel, et paysager;

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

3.8 4557, avenue Bourret - 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 4557, avenue Bourret - dossier relatif à la demande de permis 3001800575.

Présentation : Jean-Simon Laporte, 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 en date du 14 février 2020.

Le dossier à l'étude vise l'implantation d'un volume de deux étages sur le terrain de stationnement occupant actuellement la portion est du site. Le programme est développé en fonction des exigences particulières du *Centre de l'âme*, un organisme à but non lucratif solidement implanté dans la communauté et dont la mission est axée sur l'accueil et l'intégration sociale de jeunes atteints du trouble du spectre de l'autisme par le biais de l'art-thérapie et l'apprentissage des métiers. L'agrandissement abrite donc des bureaux, des studios, des ateliers de création ainsi qu'une cuisine de production spécialement adaptée aux besoins de la clientèle du Centre et de ses intervenants. Le projet comprend également l'aménagement d'un stationnement souterrain de deux niveaux.

Bien que, au sens du Code de construction et pour des raisons de sécurité incendie, il doit être conçu comme un bâtiment indépendant, le projet est considéré en vertu du règlement d'urbanisme comme un agrandissement de l'ancienne synagogue Chevra Shaas, immeuble répertorié comme lieu de culte d'intérêt au plan d'urbanisme. L'approbation des plans est ainsi assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisqu'ils prévoient la transformation et l'agrandissement d'un immeuble significatif.

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

Analyse de la Direction

- Considérant la vocation sociale et éducative de l'organisme et son enracinement dans la communauté;
- Considérant que l'agrandissement du bâtiment est essentiel à l'essor des activités du centre;
- Considérant que le projet permet de développer la portion est du site et d'assurer une continuité de la trame bâtie;
- Considérant que le bâtiment à agrandir possède une valeur architecturale et symbolique élevée et qu'il est répertorié à titre de lieu de culte d'intérêt dans le règlement d'urbanisme;
- Considérant que la modification proposée du parement existant (option 2) contribue à l'intégration du projet;

- Considérant l'opportunité que représente le projet d'améliorer l'intégration paysagère du bâtiment actuel;
- Considérant cependant que les hauteurs et alignements proposés confondent la hiérarchie des volumes par rapport au corps principal;
- Considérant que la volumétrie et l'expression matérielle du projet, dans sa forme actuelle, ne participent pas de manière convaincante à la mise en valeur du patrimoine architectural;
- Considérant que l'impact du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines ne sont pas démontrés;

Après étude des documents présentés, et étant donné que la proposition doit satisfaire aux articles 110, 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, la Direction formule un **AVIS FAVORABLE** au projet aux conditions énoncées ci-après:

- De revoir la volumétrie et l'organisation en plan de manière à respecter les niveaux et alignements du bâtiment existant;
- De revoir l'expression matérielle du projet afin de renforcer l'unité recherchée par rapport à l'architecture du corps principal;
- D'explorer à cet effet le potentiel expressif du béton préfabriqué (couleur, texture, etc.) et fournir les échantillons requis pour approbation;
- Proposer une solution afin de contrôler le gain solaire sur la façade principale, dans une perspective d'efficacité énergétique;
- Démontrer et minimiser les impacts du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- Bonifier l'aménagement paysager de l'ensemble du site et viser une augmentation significative de la canopée.

Délibération du comité

Les membres du comité appuient l'analyse et les recommandations formulées par la DAUSE. Les membres soulignent que le projet manque de cohésion, que la facture architecturale de l'agrandissement est inappropriée et ne favorise pas son intégration à l'ensemble. Le comité est d'avis que la proposition doit être retravaillée et bonifiée suivant les orientations énoncées. Le comité demande à revoir un projet modifié et substantiellement amélioré au courant de l'année 2021.

Recommandation du comité

Le comité recommande que soit révisée la proposition architecturale et complétée la documentation du projet en vue d'une présentation ultérieure devant le CCU.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 4675, avenue Borden - 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 4675, avenue Borden - dossier relatif à la demande de permis 3002110315.

Présentation : Jean-Simon Laporte, 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 08 juillet 2020.

Les travaux visés concernent un agrandissement de deux étages correspondant à plus du tiers du taux d'implantation actuel de l'immeuble. Le projet comprend par ailleurs le réaménagement complet des aires de plancher et le ravalement de la façade existante.

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). L'immeuble est localisé à l'extérieur de tout secteur significatif.

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 la proposition est conforme aux articles 118.1 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- La stratégie d'implantation vise à préserver les qualités et le potentiel d'appropriation de la cour;
- L'agrandissement proposé n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des propriétés voisines;
- L'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt;
- Considérant que le projet s'intègre discrètement au contexte et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.

Délibération du comité

Les membres du comité évaluent que le projet ne réussit pas à s'intégrer adéquatement au cadre bâti et soulignent différents éléments de la composition à reconsidérer. Le volume devrait être articulé de manière à restituer les proportions du gabarit de référence et marquer l'addition contemporaine; le traitement du couronnement (corniche) devrait être revu afin d'assurer une meilleure continuité avec l'immeuble jumelé; le comité remet finalement en question la conception proposée du porche et de l'accès à la porte d'entrée principale. De l'avis du comité, ce dispositif n'est pas conforme aux caractéristiques typiques à chacune des propriétés érigées sur ce tronçon de l'avenue Borden.

Le comité estime que la proposition doit être retravaillée de manière à renforcer la cohérence avec les immeubles du secteur. Le rendu de présentation devrait par ailleurs être ajusté afin de traduire avec fidélité les intentions du concepteur relatives au choix des matériaux.

Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir le projet à une séance ultérieure au courant de l'année 2021.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 5403, avenue Brodeur - 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 remplacement des garde-corps existants sur l'immeuble situé au 5403, avenue Brodeur - dossier relatif à la demande de permis 3002224914.

Présentation : Jean-Simon Laporte, 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 (DAUSE) en date du 15 août 2020.

Le projet comprend la réfection complète du balcon à l'étage ainsi que le remplacement des garde-corps existants par des composantes sur mesure en aluminium soudées et peintes.

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) étant donné que le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 105.1 et que l'immeuble est localisé dans un secteur significatif soumis à des normes (B).

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 la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés. Les composantes en aluminium soudé sont jugées acceptables dans la mesure où elles reprennent l'apparence du fer forgé. Ainsi, les nouveaux garde-corps doivent donc être composés d'un assemblage sur mesure de cornières (L), de plaques (flat) de barre ou de tubes de faible module.

Observation:

Le projet met en évidence le caractère actuellement dépareillé des saillies, résultat de travaux de transformation non conformes au règlement et réalisés sans permis vers 2015. La DAUSE recommande que la rénovation éventuelle du balcon et des garde-corps de la copropriété occupant le rez-de-chaussée (5401, avenue Brodeur) reprenne le traitement ici favorisé, de manière à restaurer l'unité de la façade.

Délibération du comité

Le comité déplore la perte du cachet original de la façade associé entre autres au traitement caractéristique des saillies et des boiseries préservés sur de nombreux immeubles du secteur. Les membres sont également divisés quant à la couleur et l'apparence que devrait adopter le nouveau garde-corps métallique. Le comité s'accorde sur le fait que la main courante devrait avoir un profil plat (ou rectangulaire) et que l'apparence du nouveau garde-corps devrait tendre à s'appareiller aux éléments typiques que l'on retrouve chez le voisin immédiat (5393-5395, avenue Brodeur).

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition que le nouveau garde-corps en aluminium soudé soit peint noir et reprenne l'apparence des éléments typiques que l'on retrouve chez le voisin immédiat (5393-5395, avenue Brodeur).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.11 5260-62, avenue Ponsard - 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 remplacement des garde-corps existants sur l'immeuble situé au 5260-5262, avenue Ponsard - dossier relatif à la demande de permis 300266594.

Présentation : Jean-Simon Laporte, 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 (DAUSE) le 28 août 2020, suivant l'intervention de l'inspecteur municipal.

Le projet comprend la réfection 'à l'identique' des saillies en façade de l'immeuble (perron, escalier et balcon existants) ainsi que le remplacement des rampes, des garde-corps et main courantes par des composantes industrialisées en aluminium (assemblage mécanique). Les travaux ont été exécutés sans autorisation préalable suite à un sinistre.

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), étant donné que l'immeuble est localisé en secteur significatif soumis à des normes (B) et que le matériau de remplacement des rampes et garde-corps ne respecte pas les dispositions prévues à l'article 105.1.

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

Analyse de la Direction

Après étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut, vu les circonstances exceptionnelles constatées, que la proposition peut être jugée conforme aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Les travaux exécutés sur les saillies en façade contribuent à rehausser l'apparence du bâtiment;
- L'intervention permet d'assurer le maintien et la sécurité des composantes (secondaires) visées;
- Le bâtiment ne possède pas de valeur architecturale particulière;
- Les travaux ont fait l'objet d'une réclamation d'assurance et sont conformes à la valeur et à l'apparence des composantes installées sur le bâtiment avant le sinistre*.

(*) Observation:

On remarque que lors des travaux de rénovation de la maçonnerie déclarés aux assurances, le détail d'appareillage qui soulignait jusqu'alors le couronnement, et que l'on retrouve également sur l'immeuble voisin (5254-5256, avenue Brodeur), semble avoir été éliminé. Le retour de cette caractéristique apparaît, dans les circonstances, comme une exigence incontournable à imposer au requérant.

Délibération du comité

Le comité déplore la situation portée à leur attention. Les membres se rallient aux conclusions de

l'analyse formulée par la DAUSE et insistent sur la nécessité de restaurer le détail de couronnement.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la présente demande, laquelle exclut toute référence aux travaux de modification du parement existant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 2284, avenue Regent - 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 réfection des saillies en façade de l'immeuble situé au 2284, avenue Regent - dossier relatif à la demande de permis 3002298295.

Présentation : Jean-Simon Laporte, 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 09 septembre 2020.

Les travaux visés comprennent la réfection complète du perron, de l'escalier et de la structure du balcon existants ainsi que le remplacement des rampes, des garde-corps et main courantes par des composantes en bois peint.

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) étant donné que l'apparence et les dimensions des saillies sont modifiées et que l'immeuble est localisé au coeur d'un 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 l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276), et formule un avis favorable au projet aux conditions énumérées ci-après:

- De revoir la configuration du perron afin de préserver l'indépendance de l'avant-corps (bay-window) et des saillies;
- De fournir un jeu complet et détaillé des plans révisés pour approbation.

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

3.13 4139, avenue Old Orchard - 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 du porche de l'immeuble situé au 4139, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande de permis 30023866495.

Présentation : Jean-Simon Laporte, 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 08 octobre 2020.

Les travaux visés comprennent la réfection complète du perron, de l'escalier et de la structure du balcon existants ainsi que le remplacement des rampes, des garde-corps et main courantes par des composantes en bois peint.

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) étant donné que l'apparence et les dimensions des saillies sont modifiées et que l'immeuble est localisé au coeur d'un 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 l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et formule un avis favorable au projet à la condition suivante:

- De fournir pour approbation un jeu complet des plans incluant une implantation révisée décrivant la portée des travaux d'aménagement extérieur, notamment la réfection de l'allée piétonne.

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

4. Varia

4.1 4075A, avenue Marlowe - 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 de construction d'une nouvelle résidence unifamiliale détachée au 4075A, avenue Marlowe - dossier relatif à la demande de permis 3002393014.

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 (DAUSE) le 13 octobre 2020.

Le projet comprend l'implantation d'une nouvelle résidence unifamiliale détachée sur un lot étroit résultant de la subdivision du terrain rattaché jusqu'à tout récemment à l'immeuble voisin, localisé au 4075, avenue Marlowe. Les travaux visés incluent la construction d'un volume de deux étages, d'un niveau en sous-sol et d'une mezzanine.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 22 et 93 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), étant donné que l'immeuble est localisé au cœur d'un 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

- Considérant que le projet représente une approche de densification douce à l'intérieur des quartiers centraux et un prototype relativement convaincant d'habitation multigénérationnelle conçu pour une famille et ses aînés;
- Considérant que l'expression architecturale et la typologie proposées sont généralement adéquates et compatibles avec les principales caractéristiques du secteur;
- Considérant cependant que les retraits prescrits pour le volume de la mezzanine ne sont pas respectés;
- Considérant les impacts et effets pressentis de l'implantation de la nouvelle construction sur le bâti environnant;
- Considérant néanmoins que le projet contribue d'une certaine manière à l'évolution du cadre bâti;

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 22, 111, 112.1 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276), et formule un avis favorable au projet aux conditions énumérées ci-après:

- Ajuster les niveaux afin d'assurer une intégration adéquate de la construction hors-toit en vertu des retraits prescrits à l'article 22;
- Réviser l'articulation du volume et la configuration des toits en partie arrière afin de simplifier la construction et renforcer la cohérence du parti architectural.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse et les conditions énoncées par la DAUSE. Les membres apprécient le concept général et l'architecture proposée; ils jugent cependant que la couleur de la brique sélectionnée est austère et inappropriée au contexte. À cet effet, le comité recommande unanimement que le choix de ce matériau de parement soit réévalué au profit d'une brique d'argile de ton naturel et chaud.

Le comité s'interroge par ailleurs au sujet des impacts du projet à l'étude sur la façade de rayonnement de la propriété voisine: Comment est-il acceptable qu'un promoteur puisse imposer à un tiers riverain de telles modifications à son immeuble? Cette réflexion ne devrait-elle pas pencher dans la balance lorsque vient le temps d'évaluer la qualité de l'intégration d'une telle construction? Le chef de la Division

de l'urbanisme tranche le débat en déclarant qu'il s'agit là de questions de droit civil sur lesquelles la Direction n'a pas à prendre position.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande suivant les conditions formulées par la Direction et exige que la couleur de la brique soit reconsidérée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 Calendrier CCU 2021

Présentation du calendrier pour les séances du comité consultatif d'urbanisme pour l'année 2021.

Présentation : Sébastien Manseau, chef de division

Description

La DAUSE présente aux membres du comité le calendrier prévu pour les séances du CCU qui se tiendront au courant de l'année 2021. Le calendrier 2021 ressemble grandement au calendrier 2020, comptant une séance en moins au courant de l'été.

De plus, il est mentionné qu'il y aura une rotation aléatoire des membres réguliers lors des différentes séances. En effet, quatre membres réguliers et un membre suppléant siégeront à chaque séance, pour un total de cinq membres.

Le calendrier 2021 sera proposé officiellement dans quelques semaines, mais la prochaine séance se tiendra le 20 janvier 2021.

Levée de la séance à 19h25.

Ce procès-verbal a été approuvé le 20 janvier 2021 par le comité.

Sébastien Manseau, urbaniste

Chef de division / Urbanisme

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises