

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 20 janvier 2021, à 18h30

Exceptionnellement, la séance du CCU est tenue en vidéoconférence.

Présences :

- M. Christian Arsenault, président
- M. Bruce Allan, membre régulier
- M^{me} Malaka Ackaoui, membre régulière
- M^{me} Pilar Mora, membre substitut
- M. Khalil Diop, membre régulier

Absences :

- M^{me} Geneviève Coutu, membre régulière
- M^{me} Isabelle Dumas, membre régulière
- 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. 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 18h45.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le retrait du dossier 3.8.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 10 décembre 2020 est adopté tel que soumis.

3. Dossiers à l'étude

3.1 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 (DAUSE) 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 (augmentation de plus de 90% de l'aire de bâtiment existant). Le projet comprend par ailleurs le réaménagement complet des aires de plancher et le ravalement de la façade existante.

Une mouture précédente du projet a déjà fait l'objet d'une présentation devant le CCU au mois de décembre 2020. La proposition ici présentée a été ajustée suivant les recommandations formulées par la DAUSE.

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 de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Afin de répondre aux commentaires soulevés la dernière fois par le CCU, le requérant a élaboré, aux fins de la présentation, deux variations (options A et B) du projet révisé, illustrant différentes alternatives pour le traitement du couronnement; la DAUSE propose également sous la forme d'une esquisse (option C) certaines modifications visant à renforcer la cohérence du parti architectural, raffiner les proportions de l'agrandissement et mettre davantage en valeur le corps principal.

Après étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2 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 adéquatement au contexte et contribue à une certaine évolution du cadre bâti.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que l'option privilégiée par le requérant (option A) est appropriée et

répond le mieux aux préoccupations soulevées lors de la séance du 10 décembre 2020. L'option 3, proposée par la DAUSE, résout habilement l'imbrication du volume de l'agrandissement mais un matériau noir en façade est à proscrire.

Certains membres du comité mentionnent être inconfortables avec l'effet de masse produit par l'escalier de béton en façade. Le comité fait remarquer que la représentation visuelle de la brique est dérangeante et traduit mal l'intention du concepteur. Le comité approuve néanmoins le choix du mélange de brique proposé pour l'intégration architecturale du projet au contexte.

Au terme de la discussion, l'option 1 est recommandée par voie de consensus.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 4553, rue Michel-Bibaud - 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 modification de certaines ouvertures sur l'élévation arrière de l'immeuble situé au 4553, rue Michel-Bibaud - dossier relatif à la demande de permis 3002224554.

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 15 juillet 2020.

La portée des travaux initialement visés par la demande a été révisée à la suite de la réception d'un avis de la Division du patrimoine de la Ville de Montréal. La proposition à l'étude concerne donc la modification des ouvertures existantes en vue de l'installation de portes françaises au rez-de-chaussée et à l'étage.

L'approbation des plans est 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), du fait que la propriété est localisée dans les limites du site patrimonial désigné 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 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 modification proposée a déjà fait l'objet d'une autorisation du MCCQ (LPC #20206236);
- La qualité des matériaux proposés et les détails d'installation des nouvelles portes sont jugés appropriés et compatibles avec la valeur du bâtiment;
- Le projet s'intègre adéquatement au contexte et n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit.

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

3.3 3649, avenue Northcliffe - 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 d'une marquise en façade de l'immeuble situé au 3469, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3002334874.

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 21 septembre 2020.

Les travaux visent le remplacement de l'auvent existant (en toile) par une marquise en bois surmontée d'un toit en tôle. Le projet comprend également l'ajout d'un portique en bois peint encadrant l'entrée principale de l'immeuble. La composition reprend un langage d'inspiration néoclassique (fronton triangulaire, pilastres et panneaux ouvragés) qui trouve écho dans le traitement caractéristique des saillies en bois que l'on retrouve dans le voisinage (moultures, modillons, etc.)

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 la propriété est localisée dans un secteur significatif soumis à des normes.

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

- La proposition est jugée compatible avec l'architecture du bâtiment existant;
- La qualité des matériaux et la forme générale des saillies contribuent à l'intégration du projet;
- Le projet participe à l'amélioration du cadre bâti et à la mise en valeur d'un certain patrimoine.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que le style et l'ornementation préconisés pour le traitement du portique sont extravagants et s'intègrent difficilement au cadre bâti existant. Ils mentionnent, par ailleurs, que la représentation soumise ne permet pas de juger des proportions des éléments proposés

par rapport à la composition de la façade.

Recommandation du comité

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

- Soumettre de nouveaux plans permettant de valider les proportions des saillies proposées;
- Réviser / simplifier l'ornementation du portique.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 4210, Avenue Grand Boulevard - 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 l'ajout d'une marquise en façade de l'immeuble situé au 4210, avenue Grand Boulevard - dossier relatif à la demande de permis 3002356655.

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 septembre 2020.

Les travaux consistent à modifier les plans de transformation/ agrandissement approuvés par le CCU à la séance du 08 juillet 2020 pour l'ajout d'une marquise au-dessus de l'entrée principale.

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

Analyse de la Direction

Après 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 pour les raisons suivantes :

- Les travaux proposés conservent l'esprit du projet associé au permis # 3001070373-20;
- La nouvelle marquise est compatible avec la configuration actuelle de la toiture;
- L'intervention est discrète et a peu d'impact sur le milieu d'insertion.

Délibération du comité

Les membres du comité estiment que la disposition proposée de la marquise devrait être revue afin d'en améliorer le drainage, d'éviter la chute ou l'accumulation de neige et de glace dans l'escalier. Le comité évalue qu'un toit en pignon pourrait s'intégrer plus naturellement à la toiture en croupe du corps principal.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition que soit révisée la forme du toit suivant les observations ici formulées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 3210, avenue Forest Hill - 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 d'excavation visant l'imperméabilisation des fondations pour l'immeuble situé au 3210, avenue Forest Hill - dossier relatif à la demande de permis 3001890055.

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 20 avril 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 à excaver le terrain en façade afin d'exécuter des travaux d'imperméabilisation au toit du garage souterrain et à refaire l'aménagement paysager qui le recouvre tel qu'existant. Deux arbres devront être abattus et remplacés par des essences autorisés par le Ministère de la culture.

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 118.1 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

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 2221-23, avenue Wilson - 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 la transformation d'une saillie pour un immeuble situé au 2221-23, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3002251054.

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 août 2020, pour des travaux exécutés sans permis.

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).

Les travaux visaient à raccourcir le balcon du rez-de-chaussée afin de faciliter l'accès au sous-sol, à remplacer les escaliers et les colonnes de bois composant la saillie, mais également à remplacer les garde-corps de fer forgé existants par des garde-corps en aluminium fixés mécaniquement, similaires à ceux du bâtiment jumelé. Le garde-corps existant à l'étage est cependant conservé.

L'intervention est non conforme aux articles 91 et 105.1 puisque la forme et l'apparence d'origine des saillies sont modifiées et visibles de la voie publique.

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 avec les conditions suivantes suivantes:

- Recouvrir les colonnes par des planches de bois de finition;
- Recouvrir le balcon de l'étage par des composantes de finition en bois;
- Protéger et/ou teindre l'ensemble surfaces de bois apparentes des saillies;

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 aux conditions proposées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 5350, avenue Rosedale - 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 l'École les Enfants du Monde situé au 5350, avenue Rosedale - dossier relatif à la demande de permis 3002289114.

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 3 septembre 2020.

Les travaux visant l'agrandissement de l'École les Enfants du Monde et l'alignement de construction est assujetti au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 66 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Le réaménagement de l'ensemble du terrain comprend par ailleurs une nouvelle aire de stationnement de plus de 5 unités qui est assujetti au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 599.2 projet de Règlement RCA20 17336, et une clôture en vertu des articles 6.2°, 7.2°, et 8.1 du règlement sur les clôtures R.R.V.M. C-5.

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

Prendre note que les classes modulaires seront démantelées à la fin des travaux.

Analyse de la Direction

Considérant que l'alignement du projet est conforme aux articles 66 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce;

Considérant que le stationnement proposé est conforme au Règlement RCA20 17336;

Considérant que les clôtures sont conformes au Règlement R.R.V.M. c. C-5;

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que le projet et les plans sont conformes et recommande qu'ils soient approuvés.

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 5370, chemin Queen-Mary - 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 la rénovation de la façade pour un immeuble situé au 5370, chemin Queen-Mary - dossier relatif à la demande de permis 3002335214.

Présentation : Frederick Alex Garcia, architecte

Retiré.

3.9 4874, chemin de la Côte-des-Neiges (Rockhill) - 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), l'abattage de 7 arbres sur la propriété du 4874, chemin de la Côte-des-Neiges (Rockhill) - Site patrimonial du Mont-Royal - demande de permis 3002426394.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis d'abattage a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 26 octobre 2020.

Les travaux visent à abattre 7 arbres en alignement sur le haut d'un muret sur le terrain des habitations Rockhill.

Le 6 novembre 2020, le service de l'horticulture de l'Arrondissement a inspecté les arbres en question et a soumis une recommandation favorable à l'abattage.

Le 11 décembre 2020, la Division du Patrimoine a émis une autorisation permettant l'abattage des 7 arbres.

L'abattage d'arbres formant un alignement est assujéti aux articles 118.1 et 345.2 du titre VIII (PIIA) 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 d'analyse et de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Considérant que les arbres présentent un risque de sécurité ;

Considérant que le service de l'horticulture est favorable à l'abattage ;

Considérant que la Division du Patrimoine est favorable à l'abattage.

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que le projet et les plans sont conformes et recommande qu'ils soient approuvés à la condition suivante :

Déposer un plan de l'aménagement paysager proposé, incluant les essences d'arbres indigènes au Mont-Royal choisies.

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 avec la condition proposée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 3429, avenue Draper - 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 à remplacer les balcons et garde-corps pour l'immeuble situé au 3429, avenue Draper - demande de permis 3002462614.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche

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 9 novembre 2020, pour des travaux exécutés sans permis.

L'immeuble est situé dans le 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 travaux visent à la rénovation des balcons du rez-de-chaussée et de l'étage, en plus de remplacer les colonnes existantes par des colonnes en bois et les garde-corps existants par des garde-corps en bois. La proposition telle que soumise permet de retrouver les caractéristiques d'origine.

Les travaux ont débuté sans permis et il y a eu arrêt des travaux le 14 septembre, suite à une visite d'un inspecteur en bâtiment de l'arrondissement.

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

Analyse de la Direction

Considérant que la proposition se rapproche de la forme et des composantes d'origine;

Considérant que la proposition conserve l'uniformité avec le voisin immédiat;

Considérant que les matériaux proposés améliorent la situation existante.

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que le projet et les plans sont conformes et recommande qu'ils soient approuvés tels que soumis.

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

3.11 3789, avenue Northcliffe - 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 à remplacer les balcons et garde-corps pour l'immeuble situé au 3789, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3002485335.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche

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 novembre 2020.

L'immeuble est situé dans le 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 travaux visent l'agrandissement des balcons du rez-de-chaussée et de l'étage. La proposition telle que soumise permet de retrouver les caractéristiques d'origine, tant qu'à la forme des balcons et des matériaux utilisés. La proposition présente de nouvelles colonnes et des garde-corps en bois.

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

Analyse de la Direction

Considérant que la proposition se rapproche de la forme et des composantes d'origine;

Considérant que la proposition conserve l'uniformité avec le voisin immédiat;

Considérant que les matériaux proposés améliorent la situation existante.

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que le projet et les plans sont conformes et recommande qu'ils soient approuvés tels que soumis.

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

Levée de la séance à 20h05.

Ce procès-verbal a été approuvé le 10 février 2021 par le comité.

Sébastien Manseau, urbaniste

Chef de division / Urbanisme

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises