

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 10 février 2021, à 17 h
Exceptionnellement, la séance du CCU est tenue en vidéoconférence.

Présences :

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

Absences :

- Aucune

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 :

- Mme Annalisa Harris, directrice- cabinet de la mairesse d'arrondissement

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

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté avec modification.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 20 janvier 2020 est adopté tel que soumis.

3. Dossiers à l'étude

3.1 3189, avenue Lacombe - 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 3189, avenue Lacombe - dossier relatif à la demande de permis 3002223177.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 14 août 2020.

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 visent à remplacer l'escalier principal en façade et les garde-corps composés de fer ornemental par de nouveaux en aluminium soudé. Les surfaces du palier et des marches seront refaites en fibre de verre dans une texture granulée.

L'intervention est visible de la voie publique et est non conforme aux articles 91 et 105.1 du Règlement d'urbanisme, puisque la mise aux normes des composantes de la saillie requière de légères modifications aux dimensions et à l'apparence d'origine.

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

Analyse de la Direction

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

- Préserver la configuration d'origine de l'escalier en éventail;
- Préserver la continuité de la main courante et la finesse du profilé métallique qui la compose au lieu du tubulaire proposé;
- Limiter la hauteur du garde-corps à 36" au lieu de 42".

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 suggérées.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 5370, chemin Queen-Mary - PIIA modifications extérieures - **DOSSIER REPORTÉ**

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.

3.3 1927-29, avenue Barclay - 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 des ouvertures au mur latéral et en façade, pour un immeuble situé au 1927-29, avenue Barclay - dossier relatif à la demande de permis 3002484594.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 18 novembre 2020.

L'immeuble jumelé 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 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Dans le cadre d'un agrandissement de plein droit projeté à l'arrière du bâtiment, et impliquant le réaménagement des espaces intérieurs, les travaux visent à ajouter et à modifier des ouvertures sur le mur latéral et sur la façade principale. L'élimination d'une unité de stationnement intérieure au sous-sol requiert le remplacement d'une porte de garage par une fenêtre.

Il est également proposé d'agrandir une fenêtre au rez-de-chaussée en façade. Cette dernière modification est à notre avis peu justifiée et déséquilibre la composition d'ensemble de la façade, qui est identique à celle de l'immeuble jumelé.

L'intervention est visible de la voie publique et non conforme aux articles 91 et 105 du Règlement d'urbanisme, puisque la forme et l'apparence d'origine du bâtiment sont modifiées.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et émet un avis **favorable** à la transformation des ouvertures au mur latéral.

La Division de l'urbanisme émet cependant un avis **défavorable** à l'agrandissement de la fenêtre du rez-de-chaussée, proposé en façade principale.

Par ailleurs, la Division émet une suggestion afin de remplacer le revêtement extérieur de vinyle proposé pour l'agrandissement par un revêtement de clin de meilleure qualité, de type fibro-ciment, par exemple.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver à la condition suivante :

- De préserver la proportion et les alignements existant de l'ouverture au rez-de-chaussée en façade.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 5307, chemin de la Côte-des-Neiges - 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 l'enveloppe extérieure et le remplacement des saillies pour l'école Notre-Dame-des-Neiges, située au 5307, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3002484594.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 18 novembre 2020.

L'école Notre-Dame-des-Neiges est aménagée dans un immeuble significatif qui se trouve situé dans le secteur significatif à normes 'C', et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 108 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux visent la rénovation de l'enveloppe extérieure, et plus spécifiquement la réfection de la maçonnerie dans son état d'origine, le remplacement des fenêtres, et enfin le remplacement des escaliers en saillies, en façade principale et à l'arrière.

Certaines composantes architecturales sont non conforme aux articles 91, 105, et 105.1 puisque leur forme et leur apparence d'origine sont modifiées et visibles de la voie publique, notamment les volets ouvrants des fenêtres et la configuration de l'escalier d'issue extérieur situé à l'arrière. Une dépendance existante en façade sera également démolie, ce qui permettra au bâtiment de se rapprocher de son état et ses aménagements extérieurs initiaux.

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

Analyse de la Direction

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

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs de l'arrondissement;
- Les travaux sont proposés dans le respect de leur forme, leur dimensions, et leur apparence d'origine;
- Mise à normes des escaliers afin d'assurer la sécurité des usagers.
- Les matériaux ont été choisis de manière à assurer la pérennité de l'immeuble significatif;
- Les travaux assurent le maintien et la protection du patrimoine architectural.

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

3.5 3200, rue Jean-Brillant - 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 de 3 unités de verre scellées sur le Pavillon Jean-Brillant de l'UdeM, immeuble situé au 3200, rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3002527955.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation pour le Pavillon Jean-Brillant (UdeM) a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 7 décembre 2020.

Le pavillon s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdeM, 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 de 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 à l'identique de 3 unités de verre scellées, au local B-2291-1, donnant sur façade latérale adjacente.

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 3744, rue Jean-Brillant - 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 l'ajout d'un escalier d'issue extérieure et la transformation des ouvertures au Pavillon de l'École d'optométrie (UdeM), immeuble situé au 3744, rue Jean-Brillant - dossier relatif à la demande de permis 3002536255.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis d'agrandissement et de transformation pour le pavillon de l'École d'optométrie (UdeM) a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 10 décembre 2020.

Le pavillon s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdeM, 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 de l'article 118.1 par.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et les travaux doivent être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent l'ajout d'un escalier d'issue extérieure qui s'avère nécessaire afin d'assurer la capacité d'évacuation du bâtiment en raison de la charge considérablement augmentée de ses occupants. Une mise aux normes du bâtiment est requise afin de répondre au changement d'usage du bâtiment, conformément au Code de construction du Québec, les espaces à bureaux (D) devenant des lieux de rassemblements (A2) pour des cours.

L'intervention, qui est visible de la rue Jean-Brillant et visible du Mont-Royal, requiert la modification des ouvertures au mur latéral, à l'arrière du bâtiment, puisque 5 fenêtres doivent être agrandies afin d'accommoder les portes d'issues requises, et 9 unités de verres scellées doivent être remplacées dans les ouvertures existantes. Des travaux de réaménagement intérieur sur l'ensemble des étages sont également prévus.

Le nouvel escalier proposé s'intègre discrètement à l'expression architecturale du bâtiment existant par la légèreté de la configuration aux coins arrondis proposée, la matérialité métallique très ajourée, et un fin détail architectural.

L'implantation de la nouvelle structure requiert par ailleurs l'élimination de trois unités de stationnement et un réaménagement extérieur.

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 pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs en matière d'architecture;

- L'expression postmoderne de l'immeuble accueil naturellement la structure qui s'avère peu envahissante par la finesse du détail architectural proposé;
- La légèreté et la transparence de la structure métallique réduit l'impact de sa présence en fond de cour;

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 2900, boulevard Édouard-Montpetit - 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 l'aménagement d'une rampe d'accès universelle sur l'aile B du Pavillon Roger-Gaudry (UdeM), immeuble situé au 2900, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3002538755.

Présentation : Frédéric Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation pour le Pavillon Roger-Gaudry (UdeM) a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 11 décembre 2020.

Le pavillon s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdeM, 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 le remplacement d'une rampe d'accès universelle temporaire par une nouvelle rampe et un aménagement permanent, sur l'aile B, située dans le secteur Est du Pavillon Roger-Gaudry. L'intervention est proposée de manière à réduire l'impact de l'installation sur les aménagements existants.

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

3.8 5281, boulevard Décarie - PIIA usage sensible - DOSSIER REPORTÉ

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 et d'agrandissement en hauteur du bâtiment situé au 5281, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002199454.

3.9 2900, boulevard Édouard-Montpetit - 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'installation d'un paratonnerre sur le pavillon Roger-Gaudry de l'Université de Montréal, immeuble situé au 2900, chemin de la Tour - dossier relatif à la demande de permis 3002459294.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation visant l'installation d'un paratonnerre sur le pavillon principal de l'Université de Montréal (UdM) a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en date du 06 novembre 2020.

Les travaux visés comprennent essentiellement l'installation d'un dispositif de protection contre la foudre au sommet de la tour du Pavillon Roger-Gaudry ainsi que le remplacement de trois (3) portes extérieures donnant accès à la toiture du 23^e étage.

L'immeuble s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdM, située dans le secteur du Mont-Royal, à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

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

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

raisons suivantes:

- L'intervention constitue une étape importante pour la mise aux normes des systèmes électriques de l'immeuble et vise à assurer la sécurité ainsi que la pérennité des installations;
- La localisation des équipements et le parcours des conducteurs ont été coordonnés avec l'architecte afin de s'assurer d'une intégration adéquate à l'architecture du bâtiment;
- La qualité des matériaux et des composants proposés est jugée appropriée et compatible avec la valeur du bâtiment;
- Les nouvelles portes d'accès à la toiture sont installées dans les ouvertures existantes, sont peu visibles et n'altèrent pas l'intégrité ou l'expression du bâtiment;
- L'autorisation #20208344 requise en vertu de la LPC a été délivrée en date du 04 février 2021.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 2500, chemin de Polytechnique - 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 de réaménagement du local C-144 comprenant l'ajout / modification de certaines ouvertures et l'installation d'un équipement mécanique sur le toit du pavillon principal de l'école polytechnique, immeuble situé au 2500, chemin de Polytechnique - dossier relatif à la demande de permis 3002508954.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation concernant le réaménagement du local technique C-144 pour la création d'un dépôt et d'une salle dédiée à l'entreposage des matières dangereuses a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en date du 27 novembre 2020.

L'immeuble s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdM, située dans le secteur du Mont-Royal, à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Les travaux visés incluent l'ajout et la transformation de certaines ouvertures ainsi que l'installation d'un nouvel équipement de ventilation au niveau du toit.

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

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 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

3.11 2500, chemin de Polytechnique - 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 projetés de réfection de la maçonnerie sur le pavillon principal de l'école Polytechnique, immeuble situé au 2500, chemin de Polytechnique - dossier relatif à la demande de permis 3002534355.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation pour la phase 3 du projet de réfection de l'enveloppe du pavillon principal de l'école Polytechnique a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en date du 09 décembre 2020.

L'immeuble s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdM, située dans le secteur du Mont-Royal, à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Les travaux visés comprennent le remplacement de certaines sections du parement de brique existant, des allèges et bandeaux de pierre calcaire endommagés sur les façades situées à l'arrière du bâtiment (sud). L'intervention projetée prévoit notamment le démantèlement partiel des parements existants, la consolidation des linteaux structuraux, la correction des défaillances de l'enveloppe, l'étanchéité des ouvertures ainsi que l'ajout d'une couverture en cuivre sur une marquise en porte-à-faux (typique).

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

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

La DAUSE suggère également au comité d'approuver, par la présente, toute demande ultérieure visant

des travaux de réfection de même nature sur le pavillon principal de l'école Polytechnique, en autant que ces derniers respectent les paramètres approuvés dans le cadre du projet de référence (demande #3002534355).

N.B. Tous travaux de modification extérieure, de restauration ou d'entretien à exécuter sur la propriété doit faire l'objet d'une demande de permis de construction et, le cas échéant, d'une autorisation délivrée en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande tel que proposé par la DAUSE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 2787, chemin des Services - 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 impliquant l'ajout / modification de certaines ouvertures sur le pavillon de la Direction des immeubles de l'Université de Montréal, propriété située au 2787, chemin des Services - dossier relatif à la demande de permis 3002535094.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation concernant le réaménagement d'un atelier de menuiserie en bureaux (local 167) a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en date du 10 décembre 2020.

L'immeuble s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdM, située dans le secteur du Mont-Royal, à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

Les travaux visés portent essentiellement sur la modification d'une persienne orientée sur la cour de service ainsi que l'obturation d'un lanterneau au niveau de la toiture.

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

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 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés à la condition suivante:

- Remplacer le lanterneau afin d'améliorer la qualité de l'éclairage des bureaux et restaurer une

caractéristique d'origine du bâtiment.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 2015-17, avenue de Vendôme - 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 visant la modification d'une ouverture en façade de l'immeuble situé au 2015-17, avenue de Vendôme - dossier relatif à la demande de permis 3002543314.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation concernant l'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol de ce duplex localisé au cœur du village Vendôme a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en date du 15 décembre 2020.

Les travaux visés se limitent à la modification d'une ouverture en façade principale située sous le niveau du rez-de-chaussée; puisque réputés ne pas être visibles depuis la voie publique, l'ajout d'un nouvel accès direct au sous-sol et l'aménagement d'une cour anglaise en cour latérale ne sont pas soumis au processus d'évaluation discrétionnaire.

L'approbation des plans est néanmoins 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 se situe dans les limites d'un secteur significatif à normes (C) et que le projet déroge aux dispositions prévues à l'article 91.

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

Analyse de la Direction

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

La DAUSE suggère cependant de bonifier l'aménagement extérieur dans la cour latérale sud (verdissement et allée piétonne menant au nouveau logement) et de rénover la clôture existante.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.14 2591, avenue De Soissons - 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), le projet visant l'ajout d'une construction hors-toit sur l'immeuble situé au 2591, avenue De Soissons - dossier relatif à la demande de permis 3002550995.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation pour le réaménagement et l'agrandissement d'un duplex a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) en date du 15 décembre 2020.

Les travaux visés se limitent à l'ajout d'une construction hors-toit étant donné que le projet ne prévoit aucune modification à l'apparence du bâtiment ou aux caractéristiques architecturales visibles depuis la voie publique.

L'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 22 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

Analyse de la Direction

La DAUSE reconnaît que le projet préserve les principales caractéristiques du bâtiment existant et qu'il favorise une appropriation judicieuse de la toiture; la Direction estime cependant que la composition est déséquilibrée et limite le potentiel de développement de l'immeuble jumelé.

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 22 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés à la condition suivante:

- De réaligner l'agrandissement sur le mur mitoyen afin de réduire, si possible, la visibilité de la mezzanine depuis le parc De Mendès-Sousa en contrebas et surtout de préserver le potentiel d'agrandissement de la propriété contiguë (2595, avenue De Soissons).

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15 4557, avenue Bourret - PIIA agrandissement (IS)

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'ancienne synagogue Chevra Shaas, immeuble significatif 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 d'agrandissement 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 prévoit donc l'aménagement de bureaux, de studios, d'ateliers de création ainsi que d'une cuisine de production spécialement adaptée aux besoins de la clientèle du Centre et de ses intervenants. Le projet comprend également deux niveaux de stationnement en souterrain.

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.

Le projet a déjà fait l'objet d'une présentation antérieure devant le comité consultatif d'urbanisme (CCU) au mois de décembre 2020. La version révisée à l'étude aujourd'hui répond, dans une certaine mesure, aux exigences et conditions énoncées dans les conclusions de l'avis précédent formulé par le comité.

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 de restaurer une certaine 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 le remplacement des parement existants sur le volume du hall contribue à l'intégration du projet;
- Considérant l'effort concédé pour améliorer l'intégration de l'agrandissement en ce qui a trait à la

hauteur et aux alignements prescrits;

- Considérant l'évolution du projet en ce qui a trait à la recherche d'une expression matérielle à la fois sensible et distinctive;
- Considérant l'impact démontré du projet sur l'ensoleillement des propriétés voisines mais en tenant compte cependant des paramètres autorisés par le zonage;
- Considérant que la qualité architecturale et l'aménagement proposé du site devraient chercher à compenser pour ces nuisances;
- Considérant l'opportunité que représente le projet d'améliorer l'intégration paysagère du bâtiment actuel;

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 rationaliser la volumétrie et l'organisation en plan de manière à respecter les alignements prescrits mais également d'améliorer la sécurité du site (issue en conflit avec circulation véhiculaire; saillie à l'arrière du bâtiment propice à l'embuscade);
- D'épurer l'expression architecturale du bâtiment et de soumettre l'ensemble des documents graphiques requis pour évaluer la qualité et la conformité réglementaire de la proposition;
- De confirmer le traitement graphique du béton préfabriqué et fournir à cet effet les échantillons requis pour approbation;
- De réduire la largeur de la rampe d'accès et d'agrandir les aires de plantation afin d'assurer la viabilité des arbres proposés;
- De développer et bonifier la proposition d'aménagement paysager incluant les détails de plantation ainsi que la spécification complète des différents matériaux et végétaux proposés; démontrer la viabilité des aménagements proposés.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse et les recommandations présentées par la DAUSE. Les membres questionnent l'articulation de la façade principale et appellent à une plus grande cohérence, à plus de sobriété. En vue d'une nouvelle présentation, le comité exige au concepteur de soumettre une planche explicative décrivant la démarche conceptuelle, la stratégie d'intégration au bâtiment existant, sur les plans formels et matériels, contribuant à l'unité entre les différents éléments du programme.

Recommandation du comité

Le comité reporte sa recommandation à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.16 5550, avenue Louis-Colin - PIIA aménagement paysager

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'aménagement paysager de la cour de la garderie pour l'immeuble situé au 5550, avenue Louis-Colin - dossier relatif à la demande 3002510234.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis d'aménagement paysager a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises en date du 27 novembre 2020.

La garderie s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdeM, 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.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et les travaux doivent être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent le réaménagement de la cour extérieure qui est utilisée comme espace de jeu pour les enfants en charge de la garderie âgés de 6 mois à 5 ans. L'état présent des lieux ne satisfait plus les normes et la garderie souhaite revampier l'espace de jeu pour servir au bien-être des enfants, ainsi qu'à leur apprentissage.

Les travaux ne prévoient pas de changement à la superficie de la cour et la clôture du périmètre sera conservée dans son ensemble.

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

Analyse de la Direction

- Considérant que les arbres abattus ont un DHP inférieur à 100 mm ;
- Considérant que les travaux servent au bien-être et à l'apprentissage des enfants âgés de 6 mois à 5 ans ;
- Considérant que les matériaux utilisés auront une meilleure longévité ;
- Considérant qu'il n'y a pas de changement à la superficie de la cour.

Après étude des documents présentés, la Division conclut que le projet est conforme 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 et formule un avis favorable au projet.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande telle que proposée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 19h05.

Ce procès-verbal a été approuvé le 17 mars 2021 par le comité.

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

PROJET