

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 26 mai 2021, à 18h35

Exceptionnellement, la séance du CCU est tenue en vidéoconférence.

Présences :

- M. Christian Arsenault, président
- M^{me} Malaka Ackaoui, membre régulière
- M. Bruce Allan, membre régulier
- M^{me} Isabelle Dumas, membre régulière
- M^{me} Djemila Hadj Hamou, membre régulière
- M^{me} Pilar Mora, membre substitut

Autres personnes présentes :

- M. Christopher Savard, cabinet de la mairesse

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

- M^{me} Lucie Bédard, directrice
- M^{me} Fabienne Cahour, conseillère en aménagement
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M. Frédéric Demers, agent de recherche en urbanisme - secrétaire du comité

Le président, Monsieur Christian Arsenault, ouvre l'assemblée à 18h35.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité.

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 5 mai 2021

Le procès-verbal de la séance du 5 mai 2021 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 4040, avenue De Courtrai - PPCMOI transformation et occupation

Étudier une résolution visant à permettre la transformation du 2^e étage et son occupation aux fins de la catégorie d'usage H1 de la famille «habitation» d'un bâtiment commercial situé au 4040, avenue de Courtrai, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - dossier relatif à la demande 3002639354.

Présentation : Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

Le projet consiste essentiellement à transformer l'espace commercial au 2^e étage en logement et permettre l'usage H.1 (logement unifamilial) au 2^e étage dans ce bâtiment commercial de 2 étages construit en 1965. L'apparence extérieure du bâtiment ne sera pas modifiée.

Le règlement d'urbanisme (01-276) n'autorise dans la zone 0143 que les usages I.2 (Industrie légère) et C.7 (Commerces de gros et entreposage).

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

Analyse de la Direction

La DAUSE est favorable à la demande, considérant que l'occupation résidentielle proposée au second étage est compatible avec le milieu d'insertion hétérogène composé de bâtiments commerciaux, institutionnels et résidentiels, avec la condition suivante :

- Exiger, pour la demande de permis de construction, que des plans et une étude de code soient réalisés par un architecte démontrant la conformité au Code de construction du Québec et aux différents règlements, Règlement sur la construction et la transformation de bâtiments 11-018 et Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements 03-096.

Délibération du comité

Un des membres mentionne que les blocs de verre comme seules ouvertures, mis à part les fenêtres en façade, pourraient occasionner des non-conformités au Code de construction relativement à l'ensoleillement et à la ventilation. La conseillère en aménagement mentionne que l'étude de Code qui sera réalisée par l'architecte permettra de proposer des travaux visant la conformité au code et des mesures différentes au code, le cas échéant.

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

Recommandation du comité

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

- Le permis de transformation du bâtiment doit être accompagné de plans et d'une étude de codes réalisés par un architecte.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 7460, rue Saint-Jacques - PPCMOI démolition et transformation

Étudier une résolution approuvant un projet particulier visant la démolition du bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques, la transformation du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques, l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur des bâtiments, la construction d'un muret, l'aménagement d'une aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore ainsi que les travaux d'aménagement paysager du site pour le bâtiment industriel situé au 7460-7486 rue Saint-Jacques, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

Le projet de PPCMOI vise principalement à (par ordre chronologique) :

- réaliser des travaux visant à réduire le risque industriel impliquant l'installation d'équipements mécaniques à l'extérieur;
- améliorer l'apparence de la façade avant du bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques (construction muret pour dissimuler les équipements mécaniques et agrandissement de ± 10 m²);
- réaliser un aménagement paysager sur la portion du terrain à l'arrière des écrans acoustiques et

visuels incluant la construction d'un écran visuel;

- démolir le bâtiment situé au 7486 rue Saint-Jacques et aménager un espace vert à cet emplacement;
- agrandir le bâtiment situé au 7460 rue Saint-Jacques dans la partie arrière, pour des raisons de salubrité et de sécurité au travail ($\pm 600 \text{ m}^2$);
- aménager une aire de stationnement de 18 unités donnant sur l'avenue Westmore.

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 le projet est conforme au Plan d'urbanisme;

Considérant que l'industrie envisage de diminuer son risque industriel à court terme;

Considérant que le bâtiment à démolir ne présente aucun intérêt patrimonial et présente un état de dégradation avancé;

Considérant que les travaux de transformation de la façade située au 7560 rue Saint-Jacques avec la construction du muret va grandement améliorer l'apparence du bâtiment;

Considérant que les travaux d'aménagement de l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore améliorent la situation actuelle.

La DAUSE émet un avis FAVORABLE au projet de résolution au Conseil d'arrondissement avec les conditions émises dans la résolution.

Délibération du comité

Un des membres se souvient après avoir vu la présentation d'un projet de jardin communautaire sur ce site dans le passé au Comité consultatif d'urbanisme. M.Arseneault répond que des efforts ont été faits autant au niveau de la Ville que de Lactalis pour trouver une vocation communautaire à ce bâtiment et à ce terrain mais que cela n'a malheureusement pas abouti. Le bâtiment Eventide ne sera pas utilisé à court ou moyen terme.

Les membres se questionnent sur le rôle de la clôture en cour avant. La conseillère en aménagement mentionne que le bâtiment Eventide faisait office de clôture et que Lactalis souhaite contrôler l'accès au site. Mme Bédard mentionne que ce bâtiment a été squatté par le passé et qu'il y a donc des enjeux de sécurité pour le voisinage.

Les membres demandent que la nouvelle vocation de ce terrain vacant soit mieux définie. Ils se demandent si cet espace est destiné aux employés. La conseillère en aménagement mentionne que c'est le souhait qui semble avoir été émis par Lactalis, bien que cela ne se reflète pas dans les aménagements proposés.

Il est également mentionné que l'aménagement paysager proposé avec cette clôture haute n'apporte pas une contribution positive au paysage depuis le domaine public, contrairement au bâtiment existant qui fait front sur rue. La conseillère en aménagement mentionne que ces travaux d'aménagement paysager seront revus en PIIA et qu'un critère mentionnant que l'aménagement paysager devrait participer à l'encadrement de la rue Saint-Jacques pourrait être ajouté comme critère de PIIA dans la résolution.

Il est demandé d'avoir un plan d'ensemble cohérent pour l'aménagement paysager plutôt que sur des parties du territoire.

Une question est soulevée concernant la protection de la falaise Saint-Jacques. M.Arseneault mentionne que ce point sera à étudier dans un autre forum.

Un des membres questionne l'utilité de l'aire de stationnement donnant sur l'avenue Westmore. La conseillère en aménagement mentionne que les deux stationnements sont nécessaires pour les besoins de l'entreprise.

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec les autorisations et conditions proposées par la DAUSE.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.3 4082, avenue West Hill - PIIA transformation

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 de la façade latérale et l'ajout d'une construction hors toit, pour un immeuble situé au 4082, avenue West Hill - dossier relatif à la demande de permis 3002672874.

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 25 février 2021.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'C' et les travaux visent à ajouter une construction hors toit et à aménager des terrasses au toit.

La construction hors-toit est 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) et doit respecter les retraits prescrits.

Le projet propose par ailleurs, le rehaussement du mur latéral et du mur arrière afin de maximiser la superficie des terrasses au toit, ce qui constitue une modification de la forme et de l'apparence de la partie supérieure d'une façade et qui est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 106, puisque les travaux sont non conformes aux articles 91 et 100.

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 des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 22, 113, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE avec la condition suivante :

- 1. Revoir la composition du rehaussement des murs (parapets) de manière à simplifier l'expression architecturale d'ensemble 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 à condition de revoir la composition du rehaussement des murs (parapets), et ce, de manière à simplifier l'expression architecturale d'ensemble du bâtiment.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 2450, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA transformation

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 des fenêtres et la réfection de la maçonnerie du Pavillon Roger-Gaudry à l'UdeM, situé au 2450, boulevard Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3002715974.

Dossier reporté

3.5 5489, chemin de la Côte-Saint-Antoine - PIIA transformation

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 ouverture et d'un perron en façade, pour un immeuble situé au 5489, chemin de la Côte-Saint-Antoine - dossier relatif à la demande de permis 3002775634.

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 8 avril 2021, pour un bâtiment unifamilial situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent la reconfiguration de la porte d'entrée en façade principale ainsi que du perron et de l'escalier d'entrée dans le cadre du réaménagement de la cour avant. Les garde-corps de l'escalier seront également remplacés.

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), puisque la forme et l'apparence d'origine sont modifiées et sont non conformes aux articles 91 et 105.

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 des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 114, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes:

- Les travaux complètent une démarche de transformation sur l'ensemble de la propriété et demeurent conformes aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le projet exprime et annonce l'approche contemporaine adoptée pour les travaux approuvés à l'arrière du bâtiment, et offre une cohérence d'ensemble à la propriété;
- Le nouveau perron s'intègre davantage à l'aménagement paysager que celui d'origine, offrant un meilleur dialogue entre le bâtiment et la rue;
- Les travaux contribuent à l'évolution du cadre bâti et à enrichir le patrimoine.

Délibération du comité

Les membres du comité se demandent si les caractéristiques d'origine sont conservées et si une porte opaque est la meilleure option pour ce bâtiment. L'architecte responsable du dossier rappelle que la proposition est contemporaine et qu'elle est cohérente avec les transformations que le bâtiment a subi précédemment.

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 2830, avenue Glencoe - 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 pour un immeuble situé à la limite de l'arrondissement, au 2830, avenue Glencoe - dossier relatif à la demande de permis 3002636054.

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 9 février 2021, pour un bâtiment unifamilial situé dans le secteur Glenmount (01-281).

Les travaux visent l'agrandissement du bâtiment, en cour arrière, et le mode d'implantation est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 49.1 du Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) puisque le bâtiment fait face à la limite d'un autre arrondissement ou d'une autre municipalité.

Les travaux sont également assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 88 du Règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281), puisque la superficie du parement de maçonnerie est inférieur à 80 %, et non conforme à l'article 81. Un revêtement d'acrylique est proposé pour l'agrandissement et en remplacement du revêtement de clin existant au-dessus du garage, en façade.

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 49.1, 88, et 660 du règlement d'urbanisme d'une partie de l'arrondissement Mont-Royal (01-281) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'implantation proposée reprend une configuration commune des immeubles voisins sur la rue;
- Le revêtement acrylique s'harmonise davantage avec le parement de maçonnerie du corps principal que le clin existant, et il est cohérent avec l'expression architecturale proposée pour l'agrandissement;
- Le projet contribue à mettre en valeur et à enrichir le patrimoine architectural du secteur.

Délibération du comité

Les membres du comité se demandent si le revêtement de crépi va créer un précédent dans le secteur, mais l'architecte responsable du dossier rappelle aux membres que quelques voisins ont déjà du crépi comme revêtement extérieur.

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 6540, avenue Clanranald - PIIA transformation

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'installation d'un parement non conforme pour un bâtiment unifamilial situé au 6540, avenue Clanranald - dossier relatif à la demande de permis 3002763236.

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 6 avril 2021.

Suite au permis 3001193613-20 émis pour l'agrandissement et la transformation de la façade d'un bâtiment unifamilial, la demande vise l'acceptation d'un parement de fausses briques non conforme qui a été installé en remplacement de la brique rouge autorisée.

Considérant qu'un parement de "maçonnerie" doit avoir une épaisseur nominale minimale de 75 mm, tel que définie à l'article 5 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et que le parement qui a été installé est non conforme à l'article 81 puisqu'il présente une épaisseur inférieure, les travaux doivent être approuvés au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88.

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 le parement qui a été installé en façade est **non conforme** aux articles 88 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276).

La Division de l'urbanisme émet cependant un avis favorable au projet avec les conditions suivantes :

1. Le requérant doit retirer le parement de fausse brique qui a été installé en façade;
2. Dans le cas où des contraintes techniques ne permettent pas l'installation d'un mur de maçonnerie conforme, soit en brique rouge de 75 mm d'épaisseur, tel qu'autorisé pour le permis #3001193613-20, le requérant devra justifier ces contraintes et proposer un revêtement en clin de qualité, et ce, de manière à se rapprocher de l'apparence et du caractère 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 avec les conditions suivantes :

1. **Le requérant doit retirer le parement de fausse brique qui a été installé en façade;**
2. **Dans le cas où des contraintes techniques ne permettent pas l'installation d'un mur de maçonnerie conforme, soit en brique rouge de 75 mm d'épaisseur, tel qu'autorisé pour le permis #3001193613-20, le requérant devra justifier ces contraintes et proposer un revêtement en clin de qualité, et ce, de manière à se rapprocher de l'apparence et du caractère d'origine du bâtiment.**

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 3856, avenue d'Oxford - 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 et l'ajout d'une construction hors-toit, pour un immeuble situé au 3856, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3002687556.

Dossier reporté

3.9 3795-97, avenue Girouard - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), la modification de deux ouvertures situées sous le niveau du rez-de-chaussée, sur le mur latéral de l'immeuble implanté au 3795-3797, avenue Girouard - dossier relatif à la demande de permis 3002676576.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 28 février 2021.

Le projet comprend le réaménagement des aires d'habitation au sous-sol, le remplacement de la fenestration ainsi que la relocalisation de l'escalier d'issue extérieur. Les travaux visés par la présente autorisation se limitent toutefois à l'agrandissement de deux ouvertures situées sur le mur latéral sous le niveau du rez-de-chaussée.

La propriété est située en secteur significatif soumis à des normes (B); l'approbation des plans est ainsi assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visés dérogent aux dispositions prévues à l'article 105.

L'architecte souligne que le projet prévoit également la démolition du garage en cour arrière ainsi que la reconfiguration des aires de stationnement existantes. La conformité de ces propositions doit faire l'objet de vérifications approfondies auprès de la Division des permis et inspections.

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 soumis tendent à se conformer aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande leur approbation puisque :

- L'intervention est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- Le projet favorise la qualité de l'éclairage et de la ventilation naturelle du logement tout en participant à une certaine évolution du cadre bâti;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du secteur.

La DAUSE observe par ailleurs que les dimensions des ouvertures indiquées sur les plans et dans la soumission du fournisseur Marvin ne correspondent pas; ces informations devraient être coordonnées et validées par l'agent du cadre bâti avant de procéder à l'émission du permis de transformation.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec les conclusions de l'analyse présentée par la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 5111, chemin Queen-Mary - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), la modification de la porte d'accès secondaire de l'immeuble situé au 5111, chemin Queen-Mary (station de métro Snowdon) - dossier relatif à la demande de permis 3002795194.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 19 avril 2021.

Le projet vise le remplacement d'une porte de service ouvrant sur l'avenue Westbury afin de permettre la manutention des équipements surdimensionnés. Les dimensions générales de l'ouverture ainsi que le style des composantes architecturales approuvées dans le cadre des travaux d'agrandissement des installations du métro (portes vitrées et mur-rideau) sont conservés.

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

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 soumis sont conformes aux articles 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande au comité qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- Le projet est compatible avec le style, la fonction et la valeur de l'immeuble;
- Le projet reprend le style des éléments approuvés en 2013 lors de l'agrandissement de la station;
- Le réaménagement proposé vise à améliorer la fonctionnalité des installations et à réduire le temps de réponse en cas de panne des équipements;
- Le projet n'altère pas le caractère ni l'expression architecturale du bâtiment;
- La proposition n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit.

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 2850, avenue Willowdale - PIIA transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), la réfection de la couverture et de la corniche de l'immeuble situé au 2850, avenue Willowdale - dossier relatif à la demande de permis 3002753394.

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 1er avril 2021.

Les travaux visés comprennent la réfection complète de la toiture et notamment le remplacement à l'identique du bardeau d'asphalte sur les pignons et corniches.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1- par. 2° 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 déclaré du Mont-Royal (secteur du Mont-Royal).

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

Analyse de la Direction

Après évaluation du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans soumis sont conformes aux articles 118.1 par. 2° et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés pour les raisons suivantes:

- L'intervention conserve le caractère et l'expression originale du bâtiment;
- La qualité des matériaux proposés est équivalente à celle des éléments remplacés et compatible avec la valeur du bâtiment;
- Le projet permet d'assurer la pérennité de l'immeuble et de mettre en valeur le patrimoine architectural du secteur;
- L'émission du permis de transformation est conditionnelle à la délivrance d'une autorisation par la Division du patrimoine de la Ville de Montréal.

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

3.12 6333, boulevard Décarie - PIIA transformation

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 de la façade de l'immeuble situé au 6333, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002619994.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 02 février 2021.

Le projet vise la réfection intégrale des parements et de la fenestration de la façade d'un ancien édifice à bureaux intégré au collège TAV. L'intervention modifie l'expression architecturale d'origine ainsi que la disposition de l'entrée principale du bâtiment sur le boulevard Décarie. Le dossier a déjà fait l'objet d'une présentation au comité en date du 14 avril 2021. À cette occasion, le comité avait formulé un avis défavorable au projet et exigé de revoir le parti architectural proposé.

La propriété est localisée à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est cependant assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 7 du Règlement de projet particulier PP-69 de même que de l'article 88 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux visés dérogent au pourcentage minimal de maçonnerie prévu à l'article 81.

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 des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux dispositions prévues à l'article 7 du PP-69 ainsi qu'aux articles 88 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les motifs suivants:

- La qualité des matériaux de revêtement ainsi que l'agencement des couleurs contribuent à l'intégration du projet dans l'ensemble;
- Le projet participe à renforcer l'unité de l'ensemble et la connexion entre les différents pavillons du collège TAV;
- La proposition révisée tend à se conformer aux recommandations précédemment formulées par le CCU - voir procès-verbal de la réunion du 14-04-2021;
- La propriété est située en dehors de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique d'intérêt.

La DAUSE suggère de réévaluer le traitement du premier registre en brique afin de mieux assumer le parti architectural retenu. La composition architectonique devrait s'affranchir des contraintes associées à la localisation actuelle des installations de gaz et de la porte d'issue en façade.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec les observations et les conclusions de l'analyse présentées par la DAUSE.

Les membres du comité soulignent que le projet dénature l'architecture du bâtiment d'origine (expression singulière, matérialité, accent mis sur l'horizontalité, etc.), et que la manière dont est introduite la maçonnerie au rez-de-chaussée est peu convaincante, arbitraire, anecdotique voire anachronique.

Le comité suggère de rechercher un moyen de simplifier la lecture du bâtiment en reconsidérant le traitement de la plinthe (ou de l'encadrement de brique proposé) et en renforçant la cohérence du projet avec l'expression du pavillon voisin.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec la condition que le projet soit révisé suivant les orientations discutées, de manière à simplifier l'expression du premier registre et à favoriser une meilleure intégration avec le bâtiment voisin.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 4986, place de la Savane - PIIA construction

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et du projet particulier PP-115, les travaux visant à la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages au 4986, place de la Savane - dossier relatif à la demande de permis 3002011274.

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 8 juin 2020.

Le projet vise la construction d'un immeuble résidentiel de dix étages sur un lot de forme irrégulière voisin du parc de la Savane et occupé jusqu'à tout récemment par un centre de la petite enfance. La proposition d'aménagement s'inscrit dans la continuité du concept développé dans le cadre du processus d'adoption du règlement de projet particulier (PP-115) - voir résolution CA 2017008, signée en date du 03/03/2020.

Le dossier a déjà fait l'objet d'une présentation au comité en date du 14 avril 2021. À cette occasion, le comité avait décidé de reporter sa décision à une séance ultérieure, exigeant que lui soit soumise une proposition révisée présentant les détails requis pour évaluer la qualité des aménagements du sentier public bordant la limite de propriété ainsi qu'une bonification significative des plantations proposées à cette étape.

La propriété est située au nord du Triangle, en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial. L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 20 du Règlement de projet particulier PP-115.

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 des documents présentés, la Direction conclut que la proposition révisée satisfait aux objectifs énoncés aux articles 21, 22 et 23 du projet particulier (PP-115) ainsi qu'aux dispositions générales prévues à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes:

- Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-115);
- Le projet révisé est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriées au contexte;

- Le projet permet d'assurer une présence forte sur le parc de la Savane et de structurer un nouveau sentier semi-public pavé, éclairé et adéquatement délimité traversant le site;
- La proposition développée à cette étape renforce la cohérence du parti architectural présenté lors de l'adoption du projet particulier;
- La qualité des matériaux et des détails de construction proposés est en accord avec la valeur architecturale de l'immeuble;
- Les dimensions générales des saillies ainsi que la disposition des terrasses permet de tirer avantageusement parti de l'orientation solaire et de la localisation du bâtiment;
- Le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit notamment la plantation de 14 nouveaux arbres en pleine terre.

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

3.14 4900, chemin de la Côte-Saint-Luc - PIIA aménagement

Approuver, conformément à l'article 116 et 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 abattre un arbre en cour avant pour l'immeuble situé au 4900, chemin de la Côte-Saint-Luc - dossier relatif à la demande de permis 3002575055.

Présentation : Frédéric Demers, agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis pour l'abattage d'un frêne situé en cour avant à été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 11 janvier 2021.

Les travaux consistent à abattre un frêne malade situé dans l'aire de protection de la maison Monk et faisant partie d'un massif d'arbres situé sur une grande propriété à caractère institutionnel.

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 l'arbre est malade et présente un risque de sécurité;

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

Considérant qu'une autorisation est délivrée en vertu des articles 49 et 179.1 de la Loi sur le patrimoine culturel;

Considérant que le requérant s'engage à remplacer l'arbre abattu.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 116 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Varia

Levée de la séance à 21 h.

Ce procès-verbal a été approuvé le 16 juin 2021 par le comité.



Lucie Bédard

Directrice

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises