



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, le mercredi 14 juillet 2021, à 17 h 20
En vidéoconférence

PROCÈS-VERBAL

Présences :

- M. Christian Arsenault, président
- M. Mark Calce, membre substitut
- Mme Geneviève Coutu, membre régulière
- M. Khalil Diop, membre régulier

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

- Mme Lucie Bédard, directrice
- M. Dino Credico, conseiller en aménagement
- Mme Fabienne Cahour, conseillère en aménagement
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Autres personnes présentes :

- M. Christopher Savard, cabinet de la mairesse

Le président, Monsieur Christian Arsenault, ouvre l'assemblée à 17h20.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

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

2. Approbation du procès-verbal de la séance du 16 juin 2021

Le procès-verbal de la séance du 26 mai 2021 est adopté à l'unanimité avec une modification au point 3.11.

3. Dossiers à l'étude

3.1 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA aménagement

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 retrait d'une aire de stationnement asphaltée à proximité du bois central dans le cimetière de Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges -- dossier relatif à la demande de permis 3002748774.

Présentation : Mme Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

La demande de permis déposée en date du 30 mars 2021 vise le retrait d'une aire de stationnement asphaltée d'une superficie de 367,5 m² située à proximité du bois central dans le cimetière de Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges.

Ce terrain se situe dans le site patrimonial du Mont-Royal. De plus, ce terrain se situe à moins de 30 mètres du bois central (bois situé dans l'écoterritoire « Les sommets et les flancs du Mont-Royal »). L'aire de stationnement est également située dans un milieu naturel et espace vert protégé de secteur A. Le déblai réalisé pour retirer l'asphalte sera limité à 20 à 30 cm de profondeur afin de ne retirer que l'asphalte et la fondation granulaire. L'espace déminéralisé sera planté de gazon dans un premier temps. Dans un second temps, l'intention de la Fabrique de la paroisse de Notre-Dame de Montréal est d'aménager à cet emplacement une zone d'inhumation écoresponsable. Cette zone comprendra des urnes biodégradables qui contiendront à la fois des cendres des défunts et un arbre qui représentera l'élément commémoratif.

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 respecte les objectifs et critères de PIIA;

Considérant que l'aménagement paysager proposé permet de réduire l'asphalte sur le terrain du cimetière;

Considérant que la Division du Patrimoine va émettre une autorisation pour le projet soumis.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 122.3, 122.5.1 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - 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 préservation d'un charnier familial dans le cimetière de Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3002769654.

Présentation : Mme Fabienne Cahour, conseillère en aménagement

Description du projet

La demande de permis déposée en date du 6 avril 2021 vise les travaux de préservation du mausolée privé de la famille Corbo dans le cimetière de Notre-Dame-des-Neiges situé au 4601, chemin de la Côte-des-Neiges.

Les travaux consistent à retirer par lavage à pression le béton qui s'effrite, à faire les réparations de béton nécessaire et installer un grillage en fibre de verre avant d'appliquer le nouveau crépi sur l'ensemble des surfaces du bâtiment. La couleur retenue est un gris semblable à celui du mausolée.

La porte sera repeinte en couleur bronze et le cadre de la porte et les éléments en grillage seront de couleur noire.

Ce terrain étant situé dans le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 portant sur le 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

Considérant que les travaux respectent les objectifs et critères de PIIA;

Considérant que la Division du Patrimoine va émettre une autorisation pour le projet soumis.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 118.1 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

3.3 5370, chemin Queen-Mary - PPCMOI occupation

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser l'usage habitation au rez-de-chaussée pour le bâtiment situé au 5370, chemin Queen Mary en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017) - 3002634014.

Présentation : M. Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Le projet vise à convertir les espaces vacants, situés au rez-de-chaussée, en logement. Toutefois, la propriété se trouve dans un secteur où est autorisée, comme catégorie d'usage principal, la catégorie C.4 (commerce). À cet égard, le règlement n'autorise pas un local situé au rez-de-chaussée et faisant face à un terrain où est également autorisée une catégorie de la famille commerce, d'être occupé par un usage habitation.

La demande de projet particulier vise donc à déroger à cette disposition.

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 continuité commerciale sur le chemin Queen-Mary est maintenue;

Considérant que l'aménagement de logements, ayant front sur l'avenue Earnscliffe, est cohérent avec l'usage habitation qui est pratiqué sur la propriété faisant face au projet;

Considérant que le réaménagement des locaux vacants à des fins d'habitation permet d'augmenter le parc locatif.

Après étude des documents présentés, la Direction émet un AVIS FAVORABLE et propose de déposer le projet de résolution au Conseil d'arrondissement avec les conditions suivantes :

- Déposer un plan sur la gestion des matières résiduelles;
- Aménager les nouveaux logements sans subdiviser ou diviser les logements existants au rez-de-chaussée et sans déroger à l'article 136.1.

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 proposées par la DAUSE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 4690, avenue Roslyn - PIIA transformation

Suite aux permis 3001179233-20 et 3001265574-21, 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 modification des ouvertures approuvées pour le mur arrière, et l'élimination de 2 fenêtres existantes sur le mur latéral, pour un bâtiment situé au 4690, avenue Roslyn - dossier relatif à la demande de permis 3002902734.

Présentation : M. Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Suite aux permis 3001179233-20 et 3001265574-21, une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 19 mai 2021, afin de modifier les travaux autorisés pour un bâtiment unifamilial situé dans le secteur significatif à critères CC.

Les travaux visent à remplacer les 2 portes jardins proposées par une grande ouverture qui renforcent l'apport en éclairage naturel et la perméabilité entre les aménagements intérieurs, le balcon et la cour arrière. Il est également projeté d'éliminer une fenêtre au mur latéral du rez-de-chaussée de l'agrandissement. De légères modifications sont également prévues aux aménagements intérieurs.

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), puisque la forme et l'apparence du projet 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 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 modifications proposées au projet d'agrandissement approuvé contribuent à améliorer la perméabilité entre les aménagements intérieurs, la terrasse et la cour;
- L'intervention est conforme à la réglementation applicable et aux objectifs municipaux;
- Les modifications apportées simplifient et bonifient la qualité du projet d'agrandissement approuvé.

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 3745, chemin Queen-Mary - 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), les travaux visant à réaménager la cour de jeux des enfants, à planter des arbres, et à ajouter une dépendance, pour un immeuble situé au 3745, chemin Queen-Mary - dossier relatif à la demande de permis 3002946354.

Présentation : M. 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 4 juin 2021, pour le réaménagement de la cour d'un centre de la petite enfance installé dans la Maison Saint-Joseph du Collège Notre-Dame.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et 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).

Les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent à réaménager la cour extérieure avec des aires et des modules de jeux, l'ajout d'une dépendance, et la plantation de nouveaux arbres.

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 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- L'aménagement proposé répond aux exigences d'un programme pour une cour de garderie, ce qui est cohérent avec la vocation actuelle du bâtiment;
- Le caractère et la présence distinctive du bâtiment, et de sa cour, sont préservés sur le site du Collège Notre-Dame, et sur le site patrimonial;
- La proposition a reçu un avis préliminaire favorable en vertu de la LPC;
- L'intervention contribue à l'évolution et au maintien du patrimoine;
- La vocation de l'établissement risque par ailleurs de continuer à évoluer dans les années à venir, et l'aménagement de la cour en conséquence.

La Direction suggère cependant que les clôtures de maille séparant les aires de jeux soient remplacées par des clôtures qui s'apparentent à celle au périmètre de la cour, ou en bois, conformément à la réglementation applicable.

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 la suggestion proposée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 4530, chemin de la Côte-des-Neiges - 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), les travaux visant à refaire l'aménagement paysager en cour avant, la reconfiguration du débarcadère, et la réfection des bacs à fleurs, pour un immeuble situé au 4530, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3002777234.

Présentation : M. 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 le réaménagement de la cour avant d'un immeuble multifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et 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).

Les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent à revoir la configuration de l'entrée, du débarcadère, et des allées de circulation piétonnière en cour avant, mais également à refaire l'aménagement paysager avec l'ajout de bacs à fleurs et de luminaires, et la plantation de nouveaux arbres.

Une peinture murale colorée est par ailleurs proposée sur un aveugle existant à la limite de propriété, afin d'animer l'entrée de l'immeuble et le secteur.

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 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Bien que la superficie minéralisée est augmentée, le projet demeure, à notre avis, conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- La proposition a été retravaillée afin de réduire la superficie asphaltée au profit de pavés perméables;
- La proposition a été revue de manière à conserver les arbres existants et à replanter de nouveaux arbres;
- La proposition a été revue de manière à mieux délimiter l'accessibilité et la circulation piétonnière, et ce, dans le respect de la configuration d'origine;
- Une murale colorée est par ailleurs proposée sur le mur de béton existant et défraîchi, à la limite de propriété;
- L'intervention améliore la condition actuelle qui est très visible de la voie et de l'espace public, et offre une facture de qualité par ses aménagements et la matérialité proposés;
- Autorisation en coordination avec le patrimoine, en vertu de la LPC.

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 2450, boulevard Édouard-Montpetit (UdM pavillon Roger-Gaudry) - 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

3.8 3250, avenue Forest Hill - 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), les travaux visant l'excavation de la cour avant pour des travaux d'étanchéité au sous-sol, et le réaménagement paysager, pour un immeuble situé au 3250, avenue Forest Hill - dossier relatif à la demande de permis 3002657934.

Présentation : M. 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 février 2021, pour l'excavation et le réaménagement de la cour avant d'un immeuble multifamilial.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et 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).

Les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les travaux visent l'excavation de la cour avant et l'abattage de trois arbres afin de procéder à des réparations et à l'imperméabilisation de la structure et de la dalle du garage sous les aménagements existants, et la plantation de nouveaux arbres de remplacement.

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 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE au projet pour les raisons suivantes :

- Les aménagements extérieurs seront remis à leur état d'origine suivant l'excavation pour exécuter les travaux d'imperméabilisation du garage;
- Les trois arbres à abattre seront remplacés par des espèces approuvées par la Division du patrimoine;
- L'intervention contribue au maintien du patrimoine architectural, naturel et paysager.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 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 un agrandissement de plus du tiers de la superficie, et l'ajout d'une construction hors-toit, pour un bâtiment unifamilial situé au 3856, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3002687556.

Présentation : M. Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Suite à la demande 3002496614 visant une opération cadastrale afin de regrouper 2 lots contigus, une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 4 mars 2021, pour l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial.

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 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux sont non conformes à l'article 45.1 et visent un agrandissement de plus du tiers de la superficie du bâtiment existant.

Un édicule pour un escalier d'accès à la terrasse projetée au toit est également assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 23.

Les travaux sont projetés dans la cour latérale du bâtiment principal, en façade sur l'avenue d'Oxford, et s'insèrent dans la continuité du rythme que procure la trame parcellaire qui structure l'avenue mais également dans une continuité de la typologie des bâtiments qui composent le cadre bâti existant.

La présence de la propriété d'origine est préservée et demeure dominante en relation avec le volume ajouté en façade. La matérialité et les caractéristiques architecturales du secteur sont reprises et réinterprétées harmonieusement. Le taux d'implantation résultant de volume ajouté demeure par ailleurs inférieur au taux autorisé à l'annexe 'A' du règlement d'urbanisme, en raison du regroupement des 2 lots.

Le projet inclut également deux unités de stationnement au sous-sol et l'aménagement d'une voie d'accès en gradation dans un ensemble paysager afin de réduire la présence de l'entrée de garage au sous-sol. La porte de garage sera également dissimulée par un fin détail architectural et un revêtement de qualité.

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 23, 45.2, 110 et 669 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 est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Bien que le projet est inhabituel pour le secteur et que l'implantation est supérieure au tiers de la superficie existante, l'agrandissement est inférieur à la superficie autorisée au zonage;
- L'agrandissement s'insère dans la continuité de la trame cadastrale telle une propriété distincte qui dialogue et réinterprète les caractéristiques architecturales du secteur;
- Le volume de l'agrandissement se juxtapose respectueusement au corps principal d'origine, et ce, sans effacer sa discrète présence;
- L'agrandissement latéral favorise le dégagement et l'aménagement de la cour arrière;
- Les arbres existants sont préservés et l'aménagement de la cour avant est aménagé en gradation afin de réduire les surfaces minéralisées et la nécessité de garde-corps;

- Le volume hors toit est peu perceptible;
- L'intervention contribue à protéger et à enrichir le patrimoine architectural du secteur par la maîtrise de l'exercice d'insertion et du détail architectural.

Par ailleurs, nous suggérons de bonifier le verdissement de la cour arrière en vue de la demande pour la piscine.

Délibération du comité

Les membres du comité croient que le garage en sous-sol n'est pas souhaitable puisque cette proposition va à l'encontre de ce que le comité et l'arrondissement prônent depuis plusieurs années et estiment que c'est un non-sens d'autoriser un garage double pour une habitation unifamiliale dans une rue où il n'y a presque pas de garage ou de stationnement en cour avant. Une porte de garage double n'est pas une option valable et une porte de garage simple serait souhaitable.

Un des membres apporte une réticence au sujet du jeu de briques qui est de qualité inférieure à celui du bâtiment voisin. Il suggère de retravailler cet aspect au-dessus des fenêtres, mais les autres membres ne sont pas en accord avec cette suggestion.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions suivantes :

- Le verdissement de la cour arrière doit être bonifié en vue de la demande pour la piscine;
- L'aménagement de la cour en façade doit être revu de manière à réduire la présence de la voie d'accès, et la porte de garage doit se limiter à la largeur d'une porte simple.

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 4695, avenue Connaught - 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 le réaménagement d'un bâtiment unifamilial situé au 4695, avenue Connaught - dossier relatif à la demande de permis 3002551174.

Présentation : M. 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 17 décembre 2020, pour l'agrandissement d'un bâtiment unifamilial.

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).

Le projet vise à agrandir l'étage par l'ajout d'un volume légèrement en saillie sur le corps principal existant. Les fenêtres et quelques revêtements extérieurs sont remplacés afin d'offrir une expression architecturale cohérente avec le caractère d'origine du bâtiment et du cadre bâti distinctif dans lequel l'ajout s'insère.

Les travaux sont, d'une part, non conformes aux articles 91 et 105 puisqu'ils dérogent de la forme et de l'apparence d'origine, en ce qui concerne la typologie des fenêtres et le revêtement métallique extérieur proposé, et d'autre part, non conformes à l'article 104 puisque le pourcentage d'ouverture de l'agrandissement projeté à l'étage est supérieur au taux maximum exigé de 60 %.

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 :

- Le projet demeure conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Le bâtiment jumelé visé par l'agrandissement s'inscrit dans un ensemble d'habitations qui témoigne d'une transition vers une expression plus moderne sur cette section de rue;
- Le contexte bâti existant accueille, naturellement, une approche contemporaine pour un agrandissement;
- Les bâtiments voisins, de part et d'autre, ont récemment subi des travaux de transformation et d'agrandissement, renforçant leur caractère moderne;
- La proposition a été retravaillée afin de favoriser une insertion plus harmonieuse du volume ajouté;
- L'intervention contribue au maintien et à l'évolution du cadre bâti du secteur.

Nous recommandons cependant, comme condition, de revoir le choix du revêtement métallique extérieur pour un produit de plus gros calibre, de préférence un produit d'extrusion d'aluminium.

Délibération du comité

Les membres du comité ont un malaise par rapport au type de revêtement qui est proposé dans la partie de droite de la façade avant. Ils souhaitent qu'un produit en métal de plus grande qualité soit utilisé à cet endroit. Par ailleurs, ils estiment que la fenêtre proposée sur la façade avant en haut à droite devrait avoir un profilé mince pour favoriser une meilleure intégration de la fenêtre à l'architecture du bâtiment.

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 :

- Un revêtement métallique de meilleure qualité devra être utilisé pour l'agrandissement et les interventions ponctuelles sur les façades;

- Assurer une finesse du détail architectural et des composantes de la fenêtre de coin à l'étage.
- Arrêter le revêtement métallique sur le volume d'origine à la limite du haut de la porte de garage afin de préserver la composition d'origine.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.11 4087, avenue de Melrose - 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 réfection des saillies en façade de l'immeuble situé au 4087, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3002778534.

Présentation : M. 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 9 avril 2021.

Le projet comprend la réfection complète des saillies en façade de l'immeuble. Les travaux visés par la présente autorisation incluent notamment l'agrandissement du perron et de l'escalier, ainsi que le remplacement des rampes, des garde-corps et des colonnes de support de la marquise.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (C) et l'approbation des plans est donc 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 modifient l'apparence et les dimensions actuelles du porche.

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 est compatible avec le style du bâtiment;

Considérant que l'intervention reprend les caractéristiques typiques du secteur et participe à l'intégration de l'immeuble dans l'ensemble;

Considérant que le projet contribue à la conservation de l'immeuble et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;

Considérant que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et participe à l'évolution du cadre bâti.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE 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

3.12 4940, rue Cedar Crescent - 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 réfection de la corniche au périmètre de l'immeuble situé au 4940, rue Cedar Crescent - dossier relatif à la demande de permis 3002827054.

Présentation : M. 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 25 avril 2021.

Le projet comprend le remplacement des corniches existantes et de deux sections de gouttière par de nouveaux éléments en cuivre façonné ainsi que l'installation de deux tabliers d'avant-toit en cuivre afin d'assurer l'étanchéité de la couverture.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des critères (CC) et à l'intérieur des limites du site patrimonial déclaré du Mont-Royal.

L'approbation des plans est donc 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).

Le projet est par ailleurs soumis à l'approbation de la Division du patrimoine (MCCQ) en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (LPC).

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 prévoit la reproduction à l'identique du profil original des différentes sections de la corniche;

Considérant que la qualité des matériaux spécifiés ainsi que le travail de l'artisan favorisent le maintien du caractère exceptionnel de la propriété et du cadre bâti environnant;

Considérant que l'intervention est conçue avec le souci de respecter les objectifs de mise en valeur du patrimoine et qu'elle contribue à assurer la pérennité du bâtiment;

Considérant que le projet s'intègre adéquatement au contexte et n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit;

Considérant que la demande est assujettie à la délivrance d'une autorisation de la Division du patrimoine en vertu de la LPC.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule 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

3.13 4102, avenue Hingston - 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 réfection des saillies en façade de l'immeuble situé au 4102, avenue Hingston - dossier relatif à la demande de permis 3002817934.

Présentation : M. 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 20 avril 2021.

Le projet comprend la rénovation complète des saillies en façade de l'immeuble. Les travaux visés par la présente autorisation incluent la réfection du perron, de l'escalier et de la marquise ainsi que le remplacement des rampes, des garde-corps existants. Les dimensions actuelles du porche sont conservées.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (C); l'approbation des plans est donc 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 l'intervention proposée modifie la forme et l'apparence des éléments 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

Considérant que la proposition est compatible avec le style du bâtiment;

Considérant que l'intervention reprend les caractéristiques typiques du secteur et propose une gamme de matériaux et de composantes architecturales de qualité qui favorisent une intégration adéquate de l'immeuble dans l'ensemble;

Considérant que le projet contribue à rehausser l'apparence actuelle de l'immeuble et à la mise en valeur d'un certain patrimoine;

Considérant que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et participe à l'évolution du cadre bâti.

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

3.14 2600, boulevard Cavendish - 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) les travaux visant la construction d'un bâtiment résidentiel de 10 étages au 2600, boulevard Cavendish - dossier relatif à la demande de permis 3002480954.

Présentation : M. Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de construction a été enregistrée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises (DAUSE) le 17 novembre 2020.

Le projet vise l'implantation d'un bâtiment résidentiel de dix (10) étages comprenant 342 unités de logement sur un terrain de stationnement en bordure du boulevard Cavendish. La proposition est conçue de manière à optimiser le potentiel de développement du site tout en respectant les paramètres de zonage établis. Le concept à l'étude inclut un stationnement souterrain de 86 cases et prévoit la plantation de 44 nouveaux arbres en pleine terre.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 29 et 75.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) du fait qu'il s'agit d'un bâtiment de grande hauteur (> 20m) implanté sur un terrain adjacent à une zone de faible densité. La propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial.

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 parti d'implantation témoigne du souci de limiter l'impact du projet sur les constructions voisines;

Considérant que le projet propose une densité importante et une réponse architecturale jugées appropriées au contexte;

Considérant que la proposition contribue à renforcer la continuité du front bâti et à améliorer le sentiment de sécurité le long du boulevard Cavendish;

Considérant que le projet souscrit aux principes du développement durable en mettant de l'avant une architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques du terrain et des enjeux associés notamment à la mobilité durable, à la lutte aux îlots de chaleur, etc.;

Considérant que les impacts du projet sur le confort éolien et l'ensoleillement des propriétés voisines sont jugés acceptables;

Considérant que le retrait minimal proposé (15m) est réputé conforme au calcul indiqué à l'article 75.1 (R: H/2) du règlement d'urbanisme (01-276);

Considérant que l'aménagement du site représente une amélioration significative des conditions actuelles en créant une 'forêt urbaine' ainsi qu'une cour intérieure semi-privée appropriable par les résidents;

Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit notamment la plantation de 44 nouveaux arbres en pleine terre;

Considérant que la propriété est localisée en dehors de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Considérant cependant le gabarit important et le faible niveau d'articulation volumétrique du bâtiment que seul le traitement matériel des surfaces (saillies et retraits) n'arrive pas à compenser;

Considérant que l'offre réduite en stationnement véhiculaire sur site (1 case pour 4 logements) peut contribuer à augmenter la pression sur la disponibilité du stationnement sur rue (secteur déjà largement saturé);

Considérant l'absence d'information concernant l'aménagement du stationnement pour vélo.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition tend à satisfaire aux objectifs énoncés aux articles 30, 32, 75.1 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 aux conditions énumérées ci-après:

- Fournir un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation et la spécification complète des végétaux et matériaux, du mobilier et des appareils d'éclairage;
- Revoir la volumétrie générale du bâtiment de manière à en réduire l'effet de masse et la densité
- Évaluer la possibilité d'aménager une terrasse ou un jardin accessible sur une portion de la toiture du 8^e étage de manière à créer une percée vers le ciel;
- Démontrer la conformité et la viabilité des aménagements et parcours reliés au stationnement pour vélo.

La DAUSE suggère par ailleurs de considérer le remplacement du revêtement léger spécifié pour l'habillage des surfaces du premier registre par de la maçonnerie et de revoir l'aménagement de la cour intérieure de manière à réduire la proportion des surfaces imperméables.

Délibération du comité

Le comité ne partage pas l'avis formulé par la DAUSE au sujet des impacts pressentis sur les immeubles de la rue Walkley et sur la viabilité des aménagements extérieurs proposés.

Des membres du comité expriment leur malaise par rapport à la hauteur et à la densité autorisées dans le secteur en vertu du zonage actuel. Ils relèvent que, telle que présentée, la proposition ne s'intègre pas adéquatement en relation au gabarit des constructions voisines implantées sur le boulevard Cavendish et à la topographie du site. Considérant que le projet proposé est réputé conforme à la réglementation en vigueur, les membres estiment que des changements majeurs en termes de hauteur et de gabarit seront difficiles à négocier. Les membres avancent néanmoins différentes suggestions quant aux moyens à envisager afin de réduire la densité du projet, telles que de diminuer la hauteur de deux étages sur l'ensemble du projet, de fractionner le volume par des percées ponctuelles ou encore de moduler franchement la hauteur dans la portion arrière la plus rapprochée des résidences de l'avenue Walkley.

Le comité remet en question l'utilisation du terme 'forêt urbaine' de même que le potentiel réel d'appropriation de la cour intérieure. Ils estiment en effet que la proposition paysagère peut être largement bonifiée, en augmentant sensiblement le nombre d'arbres peuplant la forêt urbaine et en réduisant la proportion des surfaces minéralisées dans la cour intérieure.

L'acceptabilité du projet dans la communauté inquiète également les membres qui craignent que le projet soit décrié par les résidents du secteur en raison de son intégration maladroite, du nombre insuffisant de logements familiaux qui y sont aménagés et des impacts négatifs sur le stationnement et la circulation dans le quadrilatère.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec les conditions suivantes :

- Fournir un plan d'aménagement paysager détaillé et bonifié suivant les orientations discutées;
- Revoir la volumétrie générale du bâtiment de manière à en réduire sensiblement l'effet de masse et la densité;
- Remplacer le revêtement léger proposé pour le traitement du premier registre par de la maçonnerie;
- Bonifier l'offre de logement abordable et familial en s'appuyant sur les critères prévus dans le Règlement pour une métropole mixte;
- Démontrer la conformité et la viabilité des aménagements et des parcours reliés au stationnement pour vélos.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ, M. Christian Arseneault s'abstient.

3.15 1921, avenue Barclay - 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 modification de la structure du balcon en façade de l'immeuble situé au 1921, avenue Barclay - dossier relatif à la demande de permis 3002732355.

Présentation : M. 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 23 mars 2021.

Le projet comprend la rénovation complète des saillies en façade de l'immeuble. Les travaux visés par la présente autorisation incluent la réfection du perron et de l'escalier ainsi que le remplacement des rampes, des garde-corps et des colonnes composées en acier supportant le balcon. Les dimensions générales du porche sont conservées.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (B); l'approbation des plans est donc 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 l'intervention proposée modifie la forme et l'apparence des éléments 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

Considérant que le bâtiment a perdu l'essentiel de ses caractéristiques architecturales d'origine;

Considérant que la proposition n'est pas incompatible avec l'expression actuelle de l'immeuble;

Considérant que les composantes proposées en métaux ouvrés artisanaux sont conformes aux normes applicables au secteur;

Considérant que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et qu'elle rend compte de l'évolution des standards et des techniques de construction.

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

Délibération du comité

Les membres du comité relèvent que les colonnes proposées dans le projet dénaturent l'expression architecturale du bâtiment et estiment malheureux le choix du requérant de sacrifier ces éléments décoratifs typiques des constructions de l'époque.

Les membres du comité se rallient néanmoins aux conclusions de l'analyse présentée par la DAUSE.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.16 6153, rue de Terrebonne - 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 comprenant l'ajout et la modification de certaines ouvertures sur le mur arrière (façade latérale) de l'immeuble situé au 6153, rue de Terrebonne - dossier relatif à la demande de permis 3002842634.

Présentation : M. 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 3 mai 2021.

Le projet comprend le réaménagement complet du logement du rez-de-chaussée. Les travaux visés par la présente autorisation (PIIA) se limitent à la modification du parement et de certaines ouvertures orientées sur la cour latérale. L'intervention est réputée être visible depuis la voie publique (avenue Beaconsfield).

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (B); l'approbation des plans est donc 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 l'intervention proposée modifie la forme et l'apparence des éléments 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

Considérant que les nouvelles ouvertures sont disposées et proportionnées de manière à optimiser l'apport de lumière naturelle dans les aires de séjour aménagées au rez-de-chaussée;

Considérant que l'intervention est concentrée sur le mur arrière de la propriété;

Considérant que la qualité des composantes architecturales spécifiées favorisent une intégration adéquate au contexte;

Considérant que la proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu environnant.

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

- Rationaliser le placement et/ou les dimensions des nouvelles ouvertures en fonction des éléments conservés, afin d'unifier la composition.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la DAUSE. La discussion s'anime autour de la question de l'ordonnancement souhaitable des nouvelles fenêtres sur l'élévation arrière.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande avec la condition proposée par la DAUSE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.17 4171, avenue Wilson - 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 réfection des saillies en façade de l'immeuble situé au 4171, avenue Wilson - dossier relatif à la demande de permis 3002830654.

Présentation : M. 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 27 avril 2021.

Le projet comprend la rénovation complète des saillies en façade de l'immeuble. Les travaux visés par la présente autorisation incluent la réfection du perron et de l'escalier ainsi que la modification des rampes et des garde-corps afin de permettre leur réutilisation dans le projet.

La proposition prévoit de réduire la profondeur du perron d'origine de manière à éviter l'empiètement de l'escalier sur le domaine public.

La propriété est localisée en secteur significatif soumis à des normes (C); l'approbation des plans est donc 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 l'intervention proposée modifie la forme et l'apparence des éléments 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

La DAUSE fait remarquer que la modification proposée altère sensiblement le concept original, soit la symétrie recherchée avec le bâtiment jumelé (4177, avenue Wilson) et que les travaux d'excavation requis pour l'élargissement de l'allée pavée nécessiteront la mise en oeuvre de mesures appropriées afin d'assurer la protection de l'arbre public localisé dans la zone d'intervention. La DAUSE recommande par ailleurs de considérer sérieusement l'installation de nouvelles rampes et garde-corps en bois peint, caractéristiques du secteur, ceci dans le but de renforcer l'unité de style de l'ensemble constitué avec le bâtiment jumelé.

Néanmoins, considérant que la proposition est compatible avec l'architecture du bâtiment;

Que le projet est conçu avec un souci de durabilité et d'économie de moyens;

Que l'intervention permet de régulariser l'empiètement sur le domaine public;

Et finalement, que l'intervention n'a pas d'impact significatif sur le milieu et participe d'une certaine manière à l'évolution du cadre bâti.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un AVIS FAVORABLE 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

3.18 4012, avenue Madison - PIIA transformation

Approuver, 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 transformer la saillie sur la façade avant pour l'immeuble situé au 4012, avenue Madison - dossier relatif à la demande de permis 3002581954.

Présentation : M. Frédéric Demers, urbaniste et 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 14 janvier 2021.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes C et les travaux visent à transformer la saillie sur la façade avant au rez-de-chaussée.

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), puisqu'ils comprennent des travaux non conformes à l'article 105.1 du même règlement tels que l'agrandissement du balcon existant, le remplacement de garde-corps en bois par des garde-corps en acier, l'ajout de deux colonnes et d'un toit en bois avec toiture en acier au-dessus du balcon.

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 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 avec la condition qu'il soit indiqué sur les plans que le stationnement est interdit en cour avant, pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- Le projet contribue au maintien du milieu bâti;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du secteur.

Délibération du comité

Les membres se questionnent au sujet de l'aménagement de la cour avant qui semble présenter un espace de stationnement en cour avant, alors qu'il est interdit en vertu de la réglementation actuellement d'aménager un espace de stationnement à cet endroit. Un membre propose d'exiger que la partie droite de la cour avant soit verdie et plantée d'éléments végétaux.

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 suivantes :

- Il devra être inscrit sur les plans que le stationnement est interdit en cour avant;
- Des éléments végétaux en pleine terre tels que plantes couvre-sol, arbustes ou arbres devront être plantés sur le côté droit de la cour avant.

Le comité suggère qu'un arbre soit planté dans le domaine public dans le côté droit de la cour avant.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.19 8390, rue Mayrand - PIIA transformation

Approuver, 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 ajouter un escalier sur la façade avant donnant sur la rue Sax pour l'immeuble situé au 8390, rue Mayrand - dossier relatif à la demande de permis 3002847114.

Présentation : M. Frédéric Demers, urbaniste et 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 20 mai 2021.

Les travaux visent à ajouter un escalier en aluminium avec des garde-corps en aluminium perforé de couleur noire entre le rez-de-chaussée et le deuxième étage sur la façade avant donnant sur la rue Sax.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'ils comprennent l'ajout d'un escalier qui s'élève à un niveau plus élevé que le rez-de-chaussée qui ne respecte pas les trois conditions inscrites à l'article 84.

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 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 avec la condition que les garde-corps soient de couleur noire pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet contribue à l'évolution du milieu bâti;
- Le projet permet l'établissement d'une nouvelle garderie dans le secteur;
- La qualité des matériaux et composants sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte.

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 la condition que les garde-corps soient de couleur noire.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.20 4701, avenue Dornal - PIIA Abattage d'arbre

Approuver, 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 abattre un arbre dans la cour latérale droite pour l'immeuble situé au 4701, avenue Dornal - dossier relatif à la demande de permis 3002824074.

Présentation : M. Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Description du projet

Une demande de permis d'abattage d'arbre a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 27 avril 2021.

L'immeuble est situé dans le secteur du Mont-Royal et les travaux visent à abattre un frêne malade ayant un DHP supérieur à 10 cm dans la cour latérale droite.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 345.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'ils comprennent des travaux d'aménagement paysager sur un terrain localisé dans le secteur du Mont-Royal. Par ailleurs, les travaux doivent également être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-0.002).

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 à l'article 345.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet avec la condition que l'arbre soit remplacé pour les raisons suivantes :

- Le projet limite les surfaces minéralisées et permet de maximiser la couverture végétale;
- Le projet permet de planter un arbre de remplacement qui s'apparente aux espèces retrouvées dans les aires boisées environnantes;
- La demande est assujettie à la délivrance d'une autorisation de la Division du patrimoine en vertu de la LPC.

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 la condition que l'arbre soit replanté.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.21 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA transformation

Approuver, 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 installer une unité de ventilation sur le toit pour l'immeuble situé au 3200, chemin de la Côte-Sainte-Catherine (Collège Jean-de-Brébeuf - Pavillon G) - dossier relatif à la demande de permis 3002756054.

Présentation : M. Frédéric Demers, urbaniste et 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 2 avril 2021.

L'immeuble est situé sur une grande propriété à caractère institutionnel, dans le secteur du Mont-Royal ainsi que dans le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Les travaux visent à ajouter une unité de ventilation sur le toit du pavillon G du collège Jean-de-Brébeuf. L'unité de ventilation proposé sera dissimulée derrière un mur écran en métal d'une couleur similaire à celle du revêtement extérieur du bâtiment.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 par 6 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'ils comprennent l'ajout d'un équipement mécanique visible à partir du chemin de la Côte-Sainte-Catherine. Par ailleurs, les travaux doivent également être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-0.002).

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 118.1, par 6° 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 :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- Le projet contribue au maintien du milieu bâti;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et des caractéristiques dominantes du secteur;
- La demande est assujettie à la délivrance d'une autorisation de la Division du patrimoine en vertu de la LPC.

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

3.22 4186, avenue West Hill - PIIA transformation

Approuver, 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 transformer la saillie et le fronton sur la façade avant pour l'immeuble situé au 4186, avenue West Hill - dossier relatif à la demande de permis 3002573194.

Présentation : M. Frédéric Demers, urbaniste et 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 10 janvier 2021.

Les travaux visent à modifier la dimension du balcon en façade avant au rez-de-chaussée, à remplacer les garde-corps en bois blanc par des garde-corps en fer forgé noir et à remplacer le fronton de forme triangulaire situé au-dessus de la porte principale par un fronton de forme rectangulaire.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 96, 105.1 et 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), puisqu'ils comprennent une modification à la taille et à la modulation du fronton existant et une modification à l'aspect et à la dimensions des garde-corps et des autres composantes du balcon.

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 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 est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- L'intervention est compatible avec l'expression architecturale de l'immeuble;
- Le projet favorise le maintien des caractéristiques originales du bâtiment;
- La qualité des matériaux et composantes sélectionnés favorise une intégration adéquate au contexte.

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

4.1 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 : M. 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 2 février 2021.

Le projet vise la réfection intégrale des parements de la façade d'un ancien édifice à bureaux intégré au collège TAV.

La proposition révisée ici soumise tend à conserver l'expression architecturale d'origine, la disposition des ouvertures ainsi que la configuration de l'entrée principale du bâtiment sur le boulevard Décarie.

Le dossier a déjà fait l'objet de deux (2) présentations au comité soit le 14 avril 2021 et le 26 mai 2021. À cette dernière occasion, le comité avait formulé un avis mitigé au sujet du projet et recommandait des ajustements au 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

Considérant que l'intervention contribue à assurer la pérennité et à améliorer l'apparence actuelle du bâtiment;

Considérant que la qualité des matériaux de revêtement proposée est en adéquation avec la valeur de l'immeuble;

Considérant que le projet conserve l'expression architecturale de la façade (modulation et rythme des ouvertures existantes);

Considérant que la propriété est située en dehors de tout secteur significatif et ne possède en soi aucune caractéristique d'intérêt.

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 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 au projet.

Délibération du comité

Les membres du comité apprécient le jeu des textures et d'appareillage proposés mais remettent cependant en question l'agencement des couleurs des différents matériaux de revêtement. Le comité recommande de revoir le choix de la pierre composée spécifiée pour l'habillage des surfaces au rez-de-chaussée de manière à créer un ensemble monochromatique et ainsi de renforcer l'unité de la composition. Un membre souligne qu'il serait important de développer les détails de l'enveloppe et du mobilier intégré en alcôve orienté sur le boulevard Décarie.

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition que soit revue la couleur de la pierre et que soit soumise une version complète et détaillée des plans de construction.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 21H25.

Ce procès-verbal a été approuvé le 15 septembre 2021 par le comité.

Lucie Bédard

Directrice

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises