



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, le mercredi 18 août 2021, à 18h30
En vidéoconférence

PROCÈS-VERBAL

Présences :

- M. Marvin Rotrand, président suppléant
- Mme Malaka Ackaoui, membre régulière
- Mme Isabelle Dumas, membre régulière
- Mme Djemila Hadj Hamou, membre régulière
- Mme Eliza Rudkowska, membre substitut

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

- M. Sébastien Manseau, chef de division urbanisme
- Mme Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Frédéric Demers, urbaniste et agent de recherche

Le président , Monsieur Marvin Rotrand, ouvre l'assemblée à 18h45

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 14 juillet 2021

L'approbation du procès-verbal de la séance du 14 juillet 2021 est reportée, car aucun des membres présents à la séance d'aujourd'hui n'était présent lors de cette réunion.

3. Dossiers à l'étude

3.1 Boul. de Maisonneuve / lot 2 606 886 (6035-6045, Boul de Maisonneuve) - Dérogation mineure

Étudier, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006), des dérogations relativement à la largeur d'une voie d'accès menant à une aire de stationnement et à la localisation de sa porte de garage par rapport à la limite de terrain pour le bâtiment projeté sur le lot 2 606 886 du cadastre du Québec (6035-6045, Boul de Maisonneuve).

Présentation : Mme Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement

Description du projet

Le bâtiment projeté sur le lot 2 606 886 du cadastre du Québec (6035-6045, Boul de Maisonneuve) - Demande de permis de construction 3002965515 prévoit la construction d'un bâtiment de 40 logements répartis sur 3 étages avec mezzanines. Un total de 12 unités de stationnement automobile sont proposées.

Une résolution autorisant la démolition de l'immeuble et son projet de remplacement a été adoptée le 11 mars 2021 par le conseil d'arrondissement. (CA21 170076)

Cette dérogation mineure permettrait d'autoriser pour la construction d'un bâtiment résidentiel, l'aménagement d'une voie d'accès à double sens menant à une aire de stationnement d'une largeur de 3,2 m au lieu de 5,5m et une porte de garage située à 4,5 m de la limite avant au lieu de 5,5 m, et ce, en dérogation aux articles 573.1 et 584 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

Analyse de la Direction

Considérant que la dérogation étudiée respecte les conditions d'autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures tel que le respect des objectifs du plan d'urbanisme;

Considérant le faible débit véhiculaire estimé dans l'étude d'impact sur la circulation produite par Aristomen Anéziris en date du 27 octobre 2020;

Considérant que la présence d'une emprise municipale de 4 m entre la propriété et le début du trottoir assure une bonne visibilité lors de la sortie des véhicules;

Considérant que la configuration en ligne droite de la voie d'accès facilite les manoeuvres;

Considérant que la dérogation étudiée ne concerne pas l'usage et la densité d'occupation du sol;

Considérant que la dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Par conséquent, après étude des documents présentés, la Direction formule un AVIS FAVORABLE à la demande de dérogation mineure.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 Avenue de Clifton / lot 6 378 483 (2174-2180, avenue de Clifton) - Dérogation mineure

Étudier, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006), une dérogation relativement à la largeur d'une voie d'accès menant à une aire de stationnement pour le bâtiment projeté sur le lot 6 378 483 du Cadastre du Québec (2174-2180, avenue de Clifton).

Présentation : Mme Sophie Cournoyer, conseillère en aménagement

Description du projet

Le bâtiment projeté sur le lot 6 378 483 du Cadastre du Québec (2174-2180, avenue de Clifton - Demande de permis de construction : 3002977014 prévoit la construction d'un bâtiment de 38 logements répartis sur 3 étages avec mezzanines. Un total de 12 unités de stationnement automobile sont proposées.

Une résolution autorisant la démolition de l'immeuble et son projet de remplacement a été adoptée le 11 mars 2021 par le conseil d'arrondissement. (CA21 170075)

Cette dérogation mineure permettrait d'autoriser pour la construction d'un bâtiment résidentiel, l'aménagement d'une voie d'accès à double sens menant à une aire de stationnement d'une largeur de 3,2 m, malgré l'article 573.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui prescrit une largeur minimale de 5,5 m.

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 dérogation étudiée respecte les conditions d'autorisation prévue par le règlement sur les dérogations mineures tel que le respect des objectifs du plan d'urbanisme;

Considérant que l'étude d'impact sur la circulation produite par Aristomen Anéziris en date du 27 octobre 2020, prévoit un faible débit véhiculaire généré par le projet lors des pointes du matin et du soir ce qui a peu de chances d'occasionner des conflits lors d'entrée et de sortie de l'aire de stationnement;

Considérant que la dérogation étudiée ne concerne pas l'usage et la densité d'occupation du sol;

Considérant que la dérogation étudiée ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

Par conséquent, après l'étude des documents présentés, la Direction formule un AVIS FAVORABLE à la demande de dérogation mineure.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 5344, avenue MacMahon - 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 d'une lucarne et de deux ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble situé au 5344, avenue MacMahon - dossier relatif à la demande de permis 3002830235.

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 le réaménagement des espaces d'habitation au rez-de-chaussée et au sous-sol ainsi que l'ajout d'une lucarne pour l'agrandissement de l'aire de plancher à l'étage. Les travaux visés se limitent toutefois à la modification de certaines ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée et réputées être visibles depuis la voie publique.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) étant donné que la propriété est localisée à l'intérieur des limites d'un secteur significatif soumis à des normes (F).

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, dans l'ensemble, le projet (incluant l'ajout d'une lucarne) est cohérent avec la composition d'origine et renforce la symétrie de l'ensemble;

Considérant que la modification proposée des ouvertures sous le niveau du rez-de-chaussée est discrète et permet d'améliorer les conditions d'éclairage des pièces d'habitation aménagées au sous-sol;

Considérant que le projet participe au maintien et à la mise en valeur d'un certain patrimoine architectural;

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.

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

3.4 6091, 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 de balcons en saillie ainsi que la modification de deux (2) ouvertures pour l'installation de portes-patio sur le mur arrière de l'immeuble situé au 6091, rue de Terrebonne - dossier relatif à la demande de permis 3002902514.

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 18 mai 2021.

Le projet comprend le réaménagement partiel du logement du rez-de-chaussée ainsi que la rénovation de certaines caractéristiques architecturales du bâtiment afin d'en rehausser l'apparence et la performance. Les travaux visés par la présente autorisation se limitent toutefois à la construction de nouveaux balcons en bois et à modification de deux ouvertures situées sur le mur arrière. L'intervention proposée est visible depuis la voie publique (avenue Hingston).

La propriété étant localisée à l'intérieur des limites d'un secteur significatif soumis à des normes (B), 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) puisque la forme et l'apparence d'origine sont modifiées.

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

Analyse de la Direction

Après 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 ouvertures proposées sont compatibles avec le dessin de l'élévation d'origine et contribuent à renforcer la relation avec les espaces extérieurs;
- La qualité des composantes architecturales spécifiées favorisent une intégration adéquate au contexte;
- Le projet permet d'adapter le logis aux besoins actuels de la famille qui l'occupe et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu environnant.

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 4380, avenue d'Oxford - 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 cinq (5) ouvertures localisées sur le mur latéral de l'immeuble situé au 4380, avenue d'Oxford - dossier relatif à la demande de permis 3003010234.

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 18 juin 2021.

Le projet comprend la modification de cinq (5) ouvertures situées sur le mur latéral de l'immeuble. L'agrandissement proposé de la fenêtre de la cuisine du logement de l'étage implique l'obturation de quatre (4) ouvertures existantes, ceci afin d'assurer le respect du pourcentage maximal de baies non protégées calculé pour cette façade de rayonnement. L'intervention est réputée être visible depuis la voie publique.

La propriété est localisée à l'intérieur des limites d'un 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 les travaux visés dérogent aux dispositions prévues dans les articles 91 et 105 dudit règlement.

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 :

- Le projet est conçu avec le souci d'améliorer la qualité des espaces intérieurs;
- La qualité des composantes architecturales spécifiées favorise une intégration adéquate au contexte;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et n'a pas d'impact significatif sur le milieu environnant;
- L'intervention est discrète et participe à une certaine évolution du cadre bâti.

La Direction suggère cependant d'inclure à la portée des travaux la correction de l'ouverture existante obturée au niveau du sous-sol et d'exiger l'utilisation de brique récupérée pour le ragréage du parement de brique.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Direction. Ils recommandent de faire des suggestions avancées par la DAUSE une condition formelle à l'émission du permis.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition d'inclure à la portée des travaux la correction de l'ouverture existante obturée au niveau du sous-sol et d'exiger l'utilisation de brique récupérée pour le ragréage du parement de brique.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 6535, avenue Macdonald - 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 construction d'un avant-corps en façade de l'immeuble situé au 6535, avenue Macdonald - dossier relatif à la demande de permis 3002755955.

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 1er avril 2021.

Le projet comprend l'ajout d'un avant-corps en façade du bâtiment afin de réaménager le hall d'entrée. L'agrandissement proposé implique par ailleurs la réfection complète du porche et de l'escalier existants ainsi que le remplacement des rampes et garde-corps. La proposition soumise

inclut l'ajout de bacs de plantation et de plate-bandes destinées à recueillir une partie des eaux de ruissellement de la toiture.

L'approbation des plans est donc assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 88.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque le bâtiment visé est situé sur un terrain bordant une voie publique faisant face à une limite d'arrondissement.

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 88.1 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 :

- Le projet respecte les règles d'insertion (alignement) prescrites au zonage;
- L'intervention est en accord avec la valeur de l'immeuble et compatible avec le style et l'expression architecturale de la façade;
- Le projet contribue à maintenir la cohérence et le caractère des résidences implantées sur ce tronçon de l'avenue Macdonald;
- Le projet s'intègre généralement bien au contexte et contribue à une certaine évolution du cadre bâti;
- L'immeuble est situé à l'extérieur de tout secteur significatif (à la limite de Hampstead) et ne possède en soi aucune caractéristique architecturale d'intérêt.

La Direction recommande cependant d'exiger comme condition à l'approbation des plans émis pour permis de fournir les détails additionnels requis ainsi que les spécifications complètes des matériaux et composantes architecturales spécifiées.

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

3.7 2120, rue Goyer - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement de l'immeuble situé au 2120, rue Goyer - dossier relatif à la demande de permis 3002823335.

Présentation : M. Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 22 avril 2021.

Les travaux visés concernent un agrandissement de deux étages en cour arrière correspondant à plus du tiers du taux d'implantation actuel de l'immeuble. Le projet comprend également le réaménagement complet des aires de plancher de la résidence existante sur trois niveaux.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276). L'immeuble est localisé à l'extérieur de tout secteur significatif.

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

Analyse de la Direction

Considérant que le volume ajouté est peu visible de la rue et est articulé de manière à conserver la lecture du corps principal;

Considérant que, malgré ses dimensions importantes, le projet n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement des voisins immédiats;

Considérant que la proposition architecturale est conçue avec soin et un certain souci d'efficacité énergétique;

Considérant que le projet assume un parti contemporain et participe à l'évolution du cadre bâti;

Considérant cependant que l'agrandissement proposé occupe une portion importante du terrain (à la limite du taux d'implantation maximal autorisé) et s'expose à la vue des constructions voisines implantées sur l'avenue Barclay, au haut du talus;

Considérant que le gabarit de l'agrandissement proposé est jugé imposant du point de vue de sa relation avec le cadre bâti environnant et que le traitement aveugle des murs latéraux oppose une présence massive aux résidences voisines;

Considérant que le projet implique l'abattage de deux arbres, qu'il redéfinit la perception de dégagement ainsi que le potentiel d'appropriation de la cour;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet tend à se conformer aux articles 45.2 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 les conditions suivantes :

- réduire l'emprise au sol du bâtiment afin de limiter les impacts du projet sur les propriétés voisines;
- articuler le volume et/ou revoir la disposition des ouvertures de manière à réduire l'effet de masse de l'agrandissement;
- revoir l'aménagement du site et bonifier le verdissement de la cour afin de renforcer la délimitation spatiale de la propriété.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement en accord avec l'analyse de la DAUSE, mais aimeraient pouvoir se prononcer sur une version révisée du projet, une fois que ce dernier aura été retravaillé par le requérant. Les membres estiment en effet que les modifications recommandées par la Direction altéreront substantiellement l'implantation proposée et l'intégration architecturale du bâtiment dans son contexte.

Les membres se questionnent par ailleurs sur la pertinence d'abattre deux arbres pour réaliser le projet et suggèrent que l'agrandissement soit revu afin de s'aligner aux murs latéraux du bâtiment existant.

Recommandation du comité

Le comité reporte sa recommandation à une séance ultérieure pour évaluer la nouvelle version.

3.8 4950, avenue Grosvenor - 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'ajout d'une construction hors toit et d'une terrasse pour un immeuble situé au 4950, avenue Grosvenor - dossier relatif à la demande de permis 3002920514.

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 28 mai 2021, pour un immeuble situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent l'ajout d'une construction hors toit abritant une partie du logement située au deuxième étage de l'immeuble. Des terrasses seront aménagées au toit, à l'avant et à l'arrière.

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

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la DAUSE conclut que certaines composantes de la construction hors toit doivent être revues afin que le projet soit conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges — Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

La DAUSE formule cependant un avis favorable avec la condition suivante :

- Remplacer les revêtements extérieurs proposés pour la construction hors toit par des produits de meilleure qualité.

La DAUSE recommande que les surfaces proposées en revêtement léger soient remplacées par un parement de brique. Autrement dit, le volume hors toit devrait être revêtu uniquement d'une brique qui s'apparente à celle existante, et ce, afin d'assurer la simplicité du geste et de s'harmoniser à la typologie du bâtiment existant.

Au minimum, le choix du revêtement métallique doit être remplacé par un produit d'un calibre plus épais.

Délibération du comité

Les membres sont divisés quant à la recommandation faite par la DAUSE que les surfaces proposées en revêtement léger soient remplacées par un parement de brique. Une discussion s'entame sur la pertinence d'exiger de la brique et quelques membres ne croient pas que la brique soit essentielle dans ce projet et qu'un matériel léger de meilleure qualité serait suffisant.

Les membres du comité sont d'avis que le choix d'un revêtement métallique de qualité demeure une option acceptable pour les façades avant et arrière.

Les membres croient qu'il est important que l'ajout d'une construction hors-toit contraste avec le bâtiment l'existant et qu'il reflète l'époque à laquelle il a été construit.

Les membres mettent l'emphase sur l'importance de donner l'exemple puisqu'il s'agit d'un des premiers projets de construction hors-toit dans le secteur.

Recommandation du comité

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

- Le mur latéral et le mur mitoyen doivent être recouverts d'un parement de brique qui s'apparente à la brique existante;
- Le revêtement métallique proposé doit être remplacé par un produit de meilleure qualité et de plus gros calibre, et ce, afin d'éviter sa déformation.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 4530, 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), les travaux visant le réaménagement du rez-de-chaussée et du sous-sol, impliquant l'agrandissement des ouvertures sur le mur latéral d'un immeuble situé au 4530, avenue de Melrose - dossier relatif à la demande de permis 3002828674.

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

Les travaux visent le réaménagement du rez-de-chaussée et du sous-sol et impliquent la réfection des murs de fondation. L'opportunité est saisie pour agrandir les ouvertures du sous-sol sur la façade principale et sur le mur latéral. Des modifications sont également projetés au balcon et ouverture à l'arrière. Ces derniers ne sont pas visibles de la rue.

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 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 et objectifs municipaux;
- La transformation des ouvertures en façade, et au mur latéral, n'est projetée qu'au niveau du sous-sol;
- Les travaux favorisent l'apport en éclairage naturel aux nouveaux aménagements et leur perméabilité avec la cour latérale;
- L'intervention est harmonieuse et peu perceptible de la rue;
- La nouvelle ouverture en façade reprend la même configuration que sur le bâtiment jumelé.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 4079, 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), les travaux visant le réaménagement d'un logement au 2e étage avec l'ajout d'une construction hors toit pour un immeuble situé au 4079, boulevard Décarie - dossier relatif à la demande de permis 3002884434.

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 16 mai 2021, pour un immeuble situé dans le secteur significatif à normes 'B'.

Les travaux visent l'ajout d'une construction hors toit abritant une partie du logement située au deuxième étage de l'immeuble. L'étage sera réaménagé et des terrasses seront aménagées au toit, à l'avant et à l'arrière.

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

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que certaines composantes de la construction hors toit doivent être revues afin que le projet soit 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 est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Un jeu discret de la volumétrie permet que le mur latéral le plus visible soit plus court que celui du mur mitoyen qui vient encadrer le nouveau volume hors toit;
- Les retraits avant et arrière rendent le volume hors toit ajouté peu perceptible de la rue;
- Les matériaux proposés sont de qualité.

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 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.

Présentation : M. Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation pour le Pavillon Roger Gaudry (UdeM) a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 18 mars 2020.

Le pavillon s'inscrit dans le contexte de la grande propriété à caractère institutionnel de l'UdeM, situé dans le secteur du Mont-Royal, et sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et les

travaux visent le remplacement des fenêtres et la réfection de la maçonnerie sur l'ensemble du bâtiment.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.1 par.1 et 2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), et les travaux doivent par ailleurs être approuvés en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel (P-9.002).

Les 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 pour les raisons suivantes:

- Les travaux sont conformes aux orientations, aux objectifs, et aux politiques municipales;
- Les travaux préservent l'apparence, la forme, et la matérialité d'origine des composantes architecturales;
- Les travaux assurent le maintien et la pérennité du site patrimonial et de l'institution;
- Les travaux ont reçu une autorisation 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

3.12 3220, avenue Appleton - 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 kiosque pour le parc Martin-Luther-King, situé au 3220, avenue Appleton - dossier relatif à la demande de permis 3002765635.

Présentation : M. Frédérick Alex Garcia, 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 le 7 avril 2020 pour l'aménagement d'un kiosque de perception pour les terrains de tennis du Parc Martin-Luther-King.

Le parc est situé dans le secteur significatif à normes 'B' et l'approbation des plans pour la construction du kiosque est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 88 et 93 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux sont non conformes aux articles 81 et 96 puisque que le kiosque sera recouvert par un panneau architectural isolé exposant une finition en acier émaillé de couleur argentée, et ce, au lieu d'un parement de maçonnerie tel qu'exigé pour 80% de la superficie des façades, et les appareillages au pourtour des ouvertures exigés à l'article 96.

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 88, 112.2, 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 révisé.

Délibération du comité

Les membres croient que le projet est beaucoup plus agréable et invitant que celui présenté en avril. Un membre se questionne sur le motif derrière le choix d'une fenêtre ronde sur la porte et l'architecte explique que celle-ci est représentative du style paquebot.

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 6259-6261, avenue de Vimy - 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 à transformer un duplex en résidence unifamiliale, impliquant le remplacement des fenêtres et la transformation des ouvertures sur le mur latéral et à l'arrière d'un immeuble situé au 6259-6261, avenue de Vimy - dossier relatif à la demande de permis 3002820435.

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 22 avril 2020.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif à normes 'B' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Les travaux sont projetés dans le cadre de la transformation du duplex en résidence unifamiliale et visent la modification des ouvertures sur l'ensemble des murs extérieurs, ainsi que l'élimination du balcon de l'étage qui recouvre l'entrée principale en façade. La porte d'accès au balcon sera remplacée par une fenêtre tout en préservant l'encadrement de pierre existant.

L'intervention est visible de la rue, et est non conforme aux articles 91, 105, et 105.1 du Règlement d'urbanisme, puisque la forme et l'apparence d'origine de l'immeuble est modifiée.

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 avec la condition suivante:

- Reproduire les appareillages de brique en arche au-dessus des nouvelles ouvertures au mur latéral, tel que sur les fenêtres existantes.

Délibération du comité

Un membre se questionne sur la pertinence de remplacer la fenêtre par une porte sur la façade avant.

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 reproduire les appareillages de brique en arche, au-dessus des nouvelles ouvertures proposées au mur latéral.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14 3177, avenue Ellendale - 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 installer une clôture en aluminium soudé de couleur noire et d'une hauteur de 1,22 m dans les cours avant donnant sur l'avenue Ellendale et l'avenue Mcshane pour l'immeuble situé au 3177, avenue Ellendale - dossier relatif à la demande de permis 3002920914.

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

Description du projet

Une demande de permis d'aménagement paysager a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 28 mai 2021.

Les travaux visent à installer une clôture en aluminium soudé de couleur noire et d'une hauteur de 1,22 m dans les cours avant donnant sur l'avenue Ellendale et l'avenue Mcshane.

Les permis 3000651820-17 et 300747275-18 ont déjà autorisé l'installation d'une clôture d'une hauteur de 1,22 m en acier noir.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 8.1 du Règlement sur les clôtures et les haies de l'arrondissement de Côte-des-Neiges- Notre-Dame-de-Grâce (c. C-5) et ceux-ci doivent être présentés au comité consultatif d'urbanisme en vertu des articles 9 et 20 du Règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce, puisqu'ils comprennent l'installation d'une clôture en cour avant d'une hauteur de plus de 0,90 m.

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 aux articles 27 et 28 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale 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;
- 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;
- Les espaces extérieurs seront utilisés par les occupants et la clientèle.

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

3.15 4790, 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 remplacer le revêtement de la voie d'accès au garage en cour avant pour l'immeuble situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003038818.

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

Description du projet

Une demande de permis d'aménagement paysager a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 8 juillet 2021.

Les travaux visent à remplacer le revêtement de la voie d'accès au garage par de l'asphalte en cour avant du bâtiment.

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), puisqu'ils comprennent le remplacement d'un accès sur un terrain localisé dans le secteur du Mont-Royal.

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

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. 2° 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, à la condition que la voie d'accès soit recouverte de béton ou de pavés de béton, respectant un indice de réflectance solaire d'au moins 29, attesté par les spécifications du fabricant ou par l'avis d'un expert dans ce domaine, pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs municipaux;
- Les voies d'accès ne font pas parties des éléments qui représentent l'unité de paysage;
- Le projet doit être conforme à l'article 571.1 du règlement d'urbanisme 01-276.

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 proposée par la DAUSE.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.16 4790, 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 remplacer une clôture pour une haie de cèdre dans la cour arrière de l'immeuble situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3003039488.

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

Description du projet

Une demande de permis d'aménagement paysager a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 9 juillet 2021.

Les travaux visent à remplacer une clôture pour une haie de cèdre dans la cour arrière de l'immeuble situé au 4790, chemin de la Côte-des-Neiges.

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), puisqu'ils comprennent la transformation d'une caractéristique d'un paysage dans le secteur du Mont-Royal.

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

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. 2° 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'aménagement est conçu de manière à maximiser la couverture végétale.

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 21h00.

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

Sébastien Manseau

Chef de division - urbanisme

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises