Côte-des-Neiges
Notre-Dame-de-Grâce
Montréal

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 12 février 2020, à 18h30

5160, boul. Décarie, rez-de-chaussée, à la salle du Conseil

Présences :

- Mme Malaka Ackaoui, membre régulière
- M. Christian Arseneault, président
- Mme Isabelle Dumas, membre régulière
- M. Bruce Allan, membre régulier
- Mme Geneviève Coutu, membre régulière
- M. Khalil Diop, membre régulier

Absences :

- Mme Djemila Hadj-Hamou, membre régulière

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

- Mme Lucie Bédard, directrice de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
- M. Sébastien Manseau, chef de division
- M. Nicolas Lavoie, conseiller en aménagement
- M. Frédérick Alex Garcia, architecte
- M. Jean-Simon Laporte, architecte
- M. Simon Allard, agent de recherche en urbanisme - secrétaire du comité

Public :

- 2 personnes.

Le président, Monsieur Christian Arseneault, ouvre l'assemblée à 18h30.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le retrait des dossiers 3.6 et 3.10, ainsi que l'ajout des dossiers 4.1 et 4.2 en varia.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 15 janvier 2020 est adopté à l'unanimité.

3. Dossiers à l'étude

3.1 4984, place de la Savane - PPCMOI

Étudier un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé 4984 place de la Savane et la construction d'un bâtiment résidentiel d'au plus 10 étages en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : Nicolas Lavoie, conseiller en aménagement

Description du projet

Le projet consiste à démolir le bâtiment situé au 4984, place de la Savane, actuellement occupé par un usage commercial. La portion arrière du site est pratiquement entièrement asphaltée pour des besoins d'entreposage et de circulation de camions. Quant au bâtiment lui-même, il possède certes des qualités architecturales, notamment la forme arrondie de la façade qui suit la forme du rond-point à cet endroit.

En remplacement du bâtiment, le requérant souhaiterait construire un bâtiment résidentiel dont la hauteur varie entre 8 et 10 étages comportant environ 130 logements. Cette forme particulière est obtenue par la combinaison de 3 volumes rectangulaires : 2 d'environ 8 étages implantés comme un V, et un autre volume, de deux étages plus hauts (10 étages), qui vient se superposer par dessus les deux premiers volumes.

Le règlement de zonage autorise des bâtiments industriels ou commerciaux d'une hauteur maximale de 16 m, mais le Plan d'urbanisme permet d'autoriser des constructions allant jusqu'à 12 étages. Le projet déroge principalement aux dispositions sur la hauteur maximale en mètres et en étages autorisée, à l'usage et à l'alignement de construction.

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

Analyse de la Direction

- Considérant que le site est sous-utilisé et largement minéralisé;
- Considérant la modulation du bâtiment obtenue par l'imbrication de trois volumes qui permettent d'optimiser l'occupation du site, de dégager des cours de qualité;
- Considérant la qualité des propositions quant aux saillies et au traitement général des élévations;
- Considérant que les unités de stationnement seront localisées en souterrain dans un rapport de 0,42, soit moins de 1 unité par logement;
- Considérant que les impacts sur la circulation sont amoindris par l'arrêt des activités du commerce;
- Considérant que le projet répond aux critères d'analyse pour autoriser un PPCMOI.

Après l'étude du dossier, la DAUSE recommande favorablement le projet.

Délibération du comité

Les membres du comité sont généralement favorables au projet de construction du bâtiment. Ils sont d'avis que le projet est intéressant, tout en appréciant la créativité de la volumétrie. Cependant, les membres mentionnent que le traitement accordé à l'aménagement paysager manque de travail et devrait également prendre en considération l'aménagement paysager du voisin immédiat. Les membres soulèvent leurs craintes face à la minéralisation élevée de l'aménagement du terrain avant. Ils suggèrent de réduire les surfaces minérales, en plus de réduire les espaces résiduels.

Concernant la démolition, certains membres soulèvent un questionnement face à la légitimité de la démolition. En effet, ils mentionnent qu'il s'agit d'un bâtiment singulier et représente bien son époque. Les membres suggèrent que l'évaluation de la démolition du bâtiment soit réalisée par une entité compétente en architecture moderne et industrielle. Une étude patrimoniale bonifiée devrait être déposée avec un intérêt particulier sur l'inscription de ce bâtiment dans un contexte plus général de production architecturale moderne et industrielle. Les membres ne sont pas à l'aise à se prononcer sur la démolition sans avoir connaissance de cette étude.

Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir le projet à une prochaine séance, en plus de demander la réalisation d'une évaluation pour la démolition du bâtiment existant et de soumettre un plan de gestion des déchets.

3.2 3744, avenue Prud'homme - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation de trois (3) marquises sur l'immeuble situé au 3744, avenue Prud'homme - dossier relatif à la demande de permis 3001610237.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend le remplacement de trois (3) marquises et s'inscrit dans un plan de réaménagement complet des locaux de l'ancienne académie Centennial en vue de la fondation d'une nouvelle école secondaire administrée par la Commission scolaire de Montréal (CSDM). Les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) puisqu'ils dérogent à l'article 91 du règlement d'urbanisme lequel autorise la transformation de certaines caractéristiques architecturales d'un immeuble situé en secteur significatif pourvu que les composantes remplacées reprennent la forme et l'apparence d'origine.

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 émet un avis favorable pour la transformation des marquises pour les raisons suivantes:

- La qualité des matériaux et la forme proposée des saillies sont compatibles avec l'architecture existante;
- La proposition participe à renforcer la cohérence et l'unité visuelle entre les principaux éléments de

circulation qui composent le coeur de la nouvelle école;

- L'intervention permet d'exprimer en façade un parti d'aménagement original et contribue à l'intégration du projet dans son contexte;
- La facture contemporaine des éléments architecturaux transformés va de pair avec la stratégie globale de réhabilitation du site; le soin accordé à la sélection, au traitement et à l'assemblage des composantes témoigne d'un souci certain porté à l'égard de l'entretien et de la pérennité des installations.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'accord avec l'analyse réalisée par la Direction, mais suggèrent de revoir le plan de réaménagement du site afin de réduire la proportion des surfaces imperméables du stationnement.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande telle que présentée, mais suggèrent de revoir le plan de réaménagement du site afin de réduire la proportion des surfaces imperméables du stationnement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 3641, avenue Prud'homme - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation d'une marquise et de l'escalier extérieur d'issue localisé en façade de l'immeuble situé au 3641, avenue Prud'homme - dossier relatif à la demande de permis 3001642918.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend la réfection de la marquise protégeant l'entrée principale de l'établissement (3641, avenue Prud'homme) ainsi que la transformation d'un escalier d'issue débouchant en façade sur le chemin de la Côte-Saint-Antoine. Ces interventions s'inscrivent dans un plan de réaménagement complet des installations de l'ancienne académie Centennial en vue de la fondation d'une nouvelle école secondaire administrée par la Commission scolaire de Montréal (CSDM).

Lors d'une présentation antérieure à la séance du 06 novembre 2019, les membres du comité avaient soulevé des craintes quant aux impacts des aménagements proposés (excavations, installation de la marquise et du mobilier, bétonnage, etc.) sur la santé des arbres à conserver sur le domaine public. À la suite d'une réunion de coordination tenue à la mi-décembre 2019 et réunissant les principaux membres de l'équipe de conception, le chargé de projet de la CSDM ainsi que des professionnels la Direction des travaux publics et de la Division de l'urbanisme, les plans ont été révisés et certaines mesures favorisant la protection des arbres ont été adoptées.

Les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) puisqu'ils dérogent à l'article 91 du règlement d'urbanisme lequel autorise la transformation de certaines caractéristiques architecturales d'un immeuble localisé en secteur significatif pourvu que les composantes remplacées reprennent la forme et l'apparence d'origine.

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 émet un avis favorable pour la transformation des marquises pour les raisons suivantes:

- La qualité des matériaux et la forme proposée des saillies sont compatibles avec l'architecture existante;
- La proposition participe à renforcer la cohérence et l'unité visuelle entre les principaux éléments de circulation qui composent le coeur de la nouvelle école;
- L'intervention permet d'exprimer en façade un parti d'aménagement original et contribue à l'intégration du projet dans son contexte;
- La facture contemporaine des éléments architecturaux transformés va de pair avec la stratégie globale de réhabilitation du site; le soin accordé à la sélection, au traitement et à l'assemblage des composantes témoigne d'un souci certain porté à l'égard de l'entretien et de la pérennité des installations.

Nota : Une autorisation permanente d'empiètement sur le domaine public doit être obtenue auprès de la Direction des travaux publics (T.P.) préalablement à l'émission du permis de transformation.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

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

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 4070, avenue Benny - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de réfection partielle des parements (prototype d'intervention applicable à l'ensemble des façades) de l'immeuble situé au 4070, avenue Benny - dossier relatif à la demande de permis 3001671900.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet prévoit le remplacement partiel des revêtements extérieurs en panneaux de fibrociment sur une portion de l'élévation sud-est et est considéré comme un prototype pour la réfection de l'enveloppe du bâtiment. L'intervention est conçue dans le but de résoudre une problématique d'infiltration découlant de potentiels vices de conception ou de construction de l'enveloppe verticale.

Les travaux visés sont assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 29 du règlement 03-157 (PPCMOI), intégré au plan directeur du complexe *Benny Farm*, lequel prévoit que tout projet de transformation altérant l'apparence extérieure du bâtiment doit être revu par le comité consultatif

d'urbanisme.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux critères prévus à l'article 29 du règlement 03-157 et à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce; la Direction formule un avis favorable pour le remplacement partiel du revêtement extérieur (prototype), tel que décrit dans la demande de permis 3001671900 pour les raisons suivantes:

- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur;
- Le revêtement proposé (Alpolic FR 4 mm) présente une couleur et une modulation analogues à celles que l'on retrouve dans le(s) bâtiment(s) existant(s);
- Les ouvertures, les saillies et les détails articulant l'expression de la façade actuelle sont conservés;
- L'intervention vise à assurer la pérennité du bâtiment* et à préserver l'unité d'ensemble propre au complexe Benny Farm.

(*) Les détails techniques soumis ne nous permettent pas de juger de la portée effective des travaux projetés en réponse au problème d'infiltration ni de la compatibilité des différents matériaux intégrés à la composition de l'enveloppe.

La Direction propose que toute éventuelle demande de permis de transformation visant des travaux de réfection de l'enveloppe sur un bâtiment assujetti au même règlement (PPCMOI) et conforme aux caractéristiques architecturales (apparence) ici approuvées puisse être exemptée de l'exigence d'une nouvelle présentation devant le CCU.

Délibération du comité

Les membres du comité se désolent du fait que le revêtement extérieur de fibrociment installé n'était pas de qualité et doit être remplacé après une dizaine d'années seulement. Ils sont en accord avec l'installation d'un revêtement d'aluminium de type "Alpolic" jugé plus durable.

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Direction et jugent ne pas avoir à évaluer les phases ultérieures d'un éventuel projet de réfection de l'enveloppe, pourvu que les caractéristiques du revêtement spécifié soient conformes à celles ici approuvées.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande telle que présentée à condition de conserver le traitement architectural, la modulation de la façade et les couleurs d'origine.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 2455, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de remplacement des garde-corps de la rampe d'accès de l'immeuble situé au 2455, chemin de la Côte-Sainte-Catherine - dossier relatif à la demande de permis 3001653758.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

La demande vise à autoriser certaines modifications apportées au projet de réfection de la rampe et de remplacement des garde-corps préalablement revu et approuvé par le comité en 2015. La démarche fait suite à un avis d'arrêt des travaux en cours – signifié par l'inspecteur municipal en date du 05 septembre 2019.

Les travaux sont assujettis au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 108.2° du règlement d'urbanisme qui s'applique à la transformation des caractéristiques architecturales de bâtiments localisés en secteur significatif soumis à des critères ou encore, comme c'est ici le cas, des immeubles significatifs répertoriés.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux critères prévus aux articles 113, 118 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce; la Direction formule un avis favorable, avec condition, pour la modification des garde-corps préalablement approuvés (permis 300047234-15), tel que décrit dans la demande de permis 3001653758 pour les raisons suivantes:

- La qualité graphique et le soin artisanal apporté tant à la conception qu'à la réalisation de cet élément n'est pas incompatible avec et la finesse du dessin que l'on retrouve dans le projet original (ARCOP - 1959).
- Le nouveau garde-corps participe à animer l'espace (autrement abstrait) par le jeu des ombres projetées sur les surfaces nues de l'esplanade. Il introduit une dimension iconographique qui peut cependant paraître ostentatoire.
- Le style du garde-corps proposé s'oppose en contraste avec le caractère dépouillé et la tectonique brutaliste de l'église. L'ajout de cet élément complémente adéquatement l'aménagement de la plaza et rehausse la mise en scène sophistiquée de l'entrée principale caractérisée par le jeu des volumes, l'axialité, la succession de terrasses, la passerelle, etc.
- Il s'agit d'un élément secondaire du décor – de facture similaire à la marquise de verre installée en 2007, qui ne compromet pas significativement l'expression caractéristique ni la présence monumentale de l'église dans son environnement.

Il est recommandé que les panneaux d'acrylique transparents proposés dans le but d'assurer la conformité des garde-corps au CCQ soient remplacés par un vitrage trempé.

La Direction déplore le fait que les travaux de remplacement des garde-corps aient dû être interrompus en raison du non-respect des plans préalablement approuvés.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition de remplacer les panneaux proposés en acrylique par des panneaux de verre trempé.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 3030, avenue Linton - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant la réfection des parements de maçonnerie et le remplacement des garde-corps des balcons en façade de l'immeuble situé au 3030, avenue Linton - dossier relatif à la demande de permis 3001702314.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Retiré.

3.7 3771, avenue Draper - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet comprenant la modification de trois (3) ouvertures, localisées sous le niveau du rez-de-chaussée, en façade de l'immeuble situé au 3771, avenue Draper - dossier relatif à la demande de permis 3001738677.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet vise le réaménagement complet de l'aire de plancher en sous-sol et comprend notamment l'agrandissement de trois (3) ouvertures et l'installation de margelles en façade. La demande est assujettie au titre VIII (PIIA) puisque les travaux projetés dérogent à l'article 91 du règlement d'urbanisme, lequel autorise la transformation de certaines caractéristiques architecturales d'un immeuble situé en secteur significatif, pourvu que les nouvelles composantes reprennent la forme et l'apparence d'origine.

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 pour la modification de trois (3) ouvertures en façade - sous le niveau du rez-de-chaussée, tel que décrit dans la demande de permis 3001738677 pour les raisons suivantes:

- L'intervention est discrète et cohérente avec la composition de la façade de l'immeuble;
- Le projet contribue à améliorer la qualité des pièces d'habitation aménagées en sous-sol et participe ainsi à une certaine évolution du cadre bâti;
- La proposition est en accord avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 4390, avenue Grand Boulevard - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la transformation des ouvertures en façade, pour un immeuble situé au 4390, Grand Boulevard - dossier relatif à la demande de permis 3001736115.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise la transformation de la façade d'un bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 106.

Il est proposé de démolir la marquise de l'entrée, de remplacer la fenestration de l'entrée, et de remplacer le pourtour de l'ouverture par de la pierre de grès ou de Saint-Marc.

Les travaux sont non conformes aux articles 91 et 105.1, puisque la forme et l'apparence d'origine du bâtiment sont modifiées. Les détails du projet sont disponibles à même les documents 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:

- La disparition de la marquise d'origine allège la composition de la façade, et l'expression d'ensemble est préservée;
- La pierre de grès proposée est compatible avec l'expression de type Art déco du bâtiment;
- L'intervention met en valeur et enrichit le patrimoine architectural.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande et suggère de s'assurer que la couleur du revêtement sera gris.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 2050, avenue Claremont - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la transformation des ouvertures en façade, pour un immeuble situé au 2050, avenue Claremont - dossier relatif à la demande de permis 3001707539.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise la transformation de la façade d'un bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 106.

Dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol, il est proposé d'ajouter 3 fenêtres au mur de fondation en façade, dont 2 dans des ouvertures d'origine de même dimension, et une nouvelle dans la continuité des ouvertures existantes et de dimensions égales.

Les travaux sont non conformes aux articles 91 et 105, puisque la forme et l'apparence d'origine du bâtiment sont modifiées. Les détails du projet sont disponibles à même les documents 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:

• Bien que la 3e fenêtre brise l'alignement des ouvertures, elle s'insère discrètement dans le jeu de pierres recouvrant les fondations;

• L'intervention est plus discrète que l'ajout d'une margelle, considérant la cour anglaise existante;

• La 3e fenêtre rend conforme le logement en ce qui concerne l'éclairage naturel requis;

Délibération du comité

Les membres du comité mentionnent que la proposition telle que présentée n'améliore aucunement l'architecture du bâtiment. Ils soulèvent que l'installation de margelles aurait moins d'impacts négatifs sur l'intégrité du bâtiment. Aussi, l'ajout d'une 3e fenêtre débalance le plan de façade.

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition de garder 2 fenêtres et d'être munies de margelles.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.10 4395, avenue Grand boulevard - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la transformation de la forme et de l'apparence des balcons, pour un immeuble situé au 4395, avenue Grand Boulevard - dossier relatif à la demande de permis 3001610235.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Retiré.

3.11 5166, avenue Trans Island - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la transformation de la forme et de l'apparence des balcons, pour un immeuble situé au 5166, avenue Trans Island - dossier relatif à la demande de permis 3001632856.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise la transformation de la façade d'un bâtiment situé dans le secteur significatif à normes B, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 106.

Il est proposé de modifier le porche existant par le retrait des colonnes et par la reconfiguration du balcon et de l'escalier au rez-de-chaussée.

Les travaux sont non conformes aux articles 91 et 105.1, puisque la forme et l'apparence d'origine du bâtiment sont modifiées. Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet n'est pas conforme aux articles 91, 105.1, 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 **défavorable** au projet pour les raisons suivantes:

- Les travaux proposés ne respectent pas les orientations et les objectifs de la réglementation applicable;
- La proposition ne contribue pas à mettre en valeur, à protéger, ou à enrichir le patrimoine architectural.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande de refuser la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.12 2240, avenue Belgrave - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la transformation des ouvertures en façade et l'ajout d'une cour anglaise, pour un immeuble situé au 2240, avenue Belgrave - dossier relatif à la demande de permis 3001701082.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise la transformation de la façade d'un bâtiment situé dans le secteur significatif à normes C, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 106 et 392.

Dans le cadre de la réfection des fondations et de l'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol, il est proposé de construire une cour anglaise, d'agrandir une ouverture dans l'alignement des fenêtres à l'étage, et d'ajouter une ouverture afin d'installer la porte d'entrée au logement.

Les travaux sont non conformes aux articles 91 et 105, puisque la forme et l'apparence d'origine du bâtiment sont modifiées. Par ailleurs, la cour anglaise est d'une profondeur supérieure à 1m et donc assujettie aux critères d'évaluation de l'art. 392. Les détails du projet sont disponibles à même les documents 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, 115, 392 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:

• La vocation multifamiliale du bâtiment existant et les travaux requis aux fondations favorisent ce type d'intervention;

• L'expression d'ensemble de la façade est essentiellement préservée;

• Les travaux permettent l'ajout d'un grand logement;

• L'intervention assure le maintien et l'évolution de la propriété, et favorise naturellement la densification du secteur;

La condition suivante est ajoutée:

• Pour des raisons de sécurité, prévoir un garde-corps au pourtour de la cour.

Délibération du comité

Les membres du comité mentionnent qu'il serait préférable de trouver une solution sans l'ajout du garde-corps, ou du moins le rendre uniforme dans son installation.

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande telle que présentée, mais suggèrent de trouver une implantation pour éviter la pose d'un garde-corps.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.13 2100, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant le remplacement des parements et d'une verrière, pour un immeuble situé au 2100, boul. Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3001713037.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise la rénovation de l'enveloppe d'un bâtiment situé sur le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal, en Secteur du Mont-Royal, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 118.1.

Il est proposé de remplacer les parements dégradés composant les façades, et la verrière en façade principale, en préservant la forme et l'apparence d'origine du bâtiment, ainsi que leur matérialité et leurs couleurs.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents 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.

D'autre part, la Division du patrimoine a délivré l'autorisation des travaux.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14 2101, boul. Édouard Montpetit - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant le remplacement de la membrane de toit et des solins, pour un immeuble situé au 2101, boul. Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3001732080.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise le remplacement de la toiture du pavillon de services aux étudiants de UdeM, soit le 564 situé sur le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 118.1.

Il est proposé de remplacer la toiture en préservant la forme et l'apparence des solins d'origine du bâtiment, dans leur matérialité et dans leur couleur.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents 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.

D'autre part, la Division du patrimoine a délivré l'autorisation des travaux.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15 2900, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant le remplacement de la membrane de toit et des solins, pour un immeuble situé au 2900, boul. Édouard-Montpetit - dossier relatif à la demande de permis 3001738074.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise le remplacement de la toiture des bassins 141A-B et 142 du Pavillon Roger-Gaudry de l'Université de Montréal, situé sur le Site patrimonial déclaré du Mont-Royal, en Secteur du Mont-Royal, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 118.1.

Il est proposé de remplacer la toiture en préservant la forme et l'apparence des solins d'origine du bâtiment, dans leur matérialité et dans leur couleur.

Les détails du projet sont disponibles à même les documents 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.

D'autre part, la Division du patrimoine a délivré l'autorisation des travaux.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.16 4625, avenue Carlton - PIIA construction hors-toit

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'ajout d'une construction hors toit, pour un immeuble situé au 4625, avenue Carlton - dossier relatif à la demande de permis 3001657295.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Le projet vise l'ajout d'une construction hors toit sur un bâtiment multifamilial existant, et est assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 22. L'immeuble n'est pas situé dans un secteur significatif.

Il est proposé d'agrandir le logement du 2e étage d'une superficie maximale de 40% dans un volume hors toit et d'aménager des terrasses sur le toit. Un édicule est également ajouté au toit afin de prolonger l'escalier d'issue jusqu'à ce niveau.

L'intervention doit respecter les critères et les retraits prescrits à l'art 22. Les détails du projet sont disponibles à même les documents de présentation utilisés par la Direction.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 22 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 volume hors toit respecte les dimensions et les retraits prescrits;
- Le volume hors toit se dépose discrètement sur le du corps principal du bâtiment ;
- L'intervention projetée permet de faire évoluer, d'actualiser et d'enrichir le patrimoine architectural.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.17 5375, rue Paré - PIIA enseigne

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 enseigne sur l'immeuble situé 5375, rue Paré - dossier relatif à la demande de permis 3001640838.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

La demande d'installation d'une enseigne a été déposée le 3 septembre 2019 à Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises. Une telle autorisation est assujettie à l'approbation des plans (PIIA) en vertu des articles 433.1 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Le requérant désire procéder à l'installation d'une enseigne annonçant le nom de la compagnie, soit "Arrival" sur la façade latérale.

L'enseigne proposée sera installée sur la partie supérieure de la façade latérale. Le lettrage sera en aluminium et acrylique. L'enseigne sera rétro-éclairée au D.E.L.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 433.1 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 Direction.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.18 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), l'abattage de 61 arbres sur la propriété du 4601, chemin de la Côte-des-Neiges - Site patrimonial du Mont-Royal - demande de permis 3001768195.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Le projet est assujetti à l'approbation d'un PIIA en vertu des articles 118.1.2, 345.2 et 668 du Règlement (01-276), car il s'agit d'abattre 61 arbres faisant partie d'un massif de plus de 5 arbres, d'un alignement et ayant un diamètre supérieur à 10 cm. De plus, la propriété est située dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Le requérant s'engage à remplacer les 61 arbres abattus par des essences acceptés à la plantation dans le Site du patrimoine du Mont-Royal.

Une autorisation de la Division du patrimoine (VdM) est attendue.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1.2 et 345.2 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.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.19 3465-3475, avenue Ridgewood - PIIA abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), l'abattage de 5 arbres en cour latérale droite et 3 arbre en cour latérale gauche, au 3465-3475, avenue Ridgewood - Site patrimonial du Mont-Royal - demandes de permis 3001678966 et 3001678971.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Le projet est assujetti à l'approbation d'un PIIA en vertu des articles 118.1.2, 345.2 et 668 du Règlement (01-276), car il s'agit d'abattre 8 arbres faisant partie d'un massif de plus de 5 arbres, d'un alignement et ayant un diamètre supérieur à 10 cm. De plus, la propriété est située dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Le requérant s'engage à remplacer les 8 arbres abattus par des essences acceptés à la plantation dans le Site du patrimoine du Mont-Royal.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1.2 et 345.2 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.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4. Varia

4.1 4599, Avenue Wilson - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de transformation du perron et du garde-corps en façade de l'immeuble situé au 4599, avenue Wilson - demande de permis 3001647304.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet vise la réfection du perron, de l'escalier et des garde-corps menant au logement du deuxième étage. Les travaux sont assujettis au titre VIII puisqu'ils dérogent à l'article 105.1 du règlement d'urbanisme - lequel autorise le remplacement des composantes d'une galerie, d'un balcon ou d'un perron d'un immeuble situé en secteur significatif soumis à des normes, pourvues que soient conservées la forme, les dimensions et l'apparence d'origine.

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 défavorable pour la réfection du perron et le remplacement des garde-corps existants - tel que décrit dans la demande de permis 3001647304 pour les raisons suivantes:

- L'intervention n'est pas compatible avec le style du bâtiment et compromet l'unité d'ensemble;
- Le projet ne contribue pas à préserver le caractère dépouillé typique des constructions de la rue Wilson;
- La proposition ne participe pas à préserver ou enrichir le patrimoine architectural du secteur.

La Direction déplore que les travaux aient été entrepris sans permis et recommande d'assujettir l'émission du permis de transformation aux conditions suivantes:

- Démolir les ouvrages exécutés sans permis;
- Soumettre à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours un projet révisé conforme à l'apparence et à l'esprit de la construction d'origine soit, un perron et un escalier en bois peint ainsi que des garde-corps en fer forgé conçus avec simplicité, dans le souci du détail et de la pérennité des assemblages.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que les éléments en pierre s'intègrent mal dans l'environnement.

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition de revenir aux caractéristiques d'origine du balcon (escaliers et perron en bois peint).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

4.2 2011, boulevard Édouard-Montpetit - PIIA abattage

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), l'abattage d'un arbre sur la propriété du 2011, boulevard Édouard-Montpetit - Site patrimonial du Mont-Royal - demande de permis 3001778615.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Le projet est assujetti à l'approbation d'un PIIA en vertu des articles 118.1.2, 345.2 et 668 du Règlement (01-276), car il s'agit d'abattre 1 arbre en façade donnant sur l'avenue Vincent D'Indy et ayant un diamètre supérieur à 10 cm. De plus, la propriété est située dans le secteur du Mont-Royal, sur le site patrimonial déclaré du Mont-Royal. Le requérant s'engage à remplacer l'arbre abattu par un essence accepté à la plantation dans le Site du patrimoine du Mont-Royal.

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 345.2 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.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 19 h 35.

Ce procès-verbal a été approuvé le 18 mars 2020 par le comité.

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