



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6 mai 2020

PPCM01 - 5010, rue Paré

Démolition du bâtiment et changement d'usages

01

CONTEXTE

Étude d'une demande de PPCM01 pour autoriser la démolition du bâtiment existant et certains usages

02

ANALYSE

Autorisation de démolition

Dérogation à l'usage pour autoriser l'habitation et équipement collectif

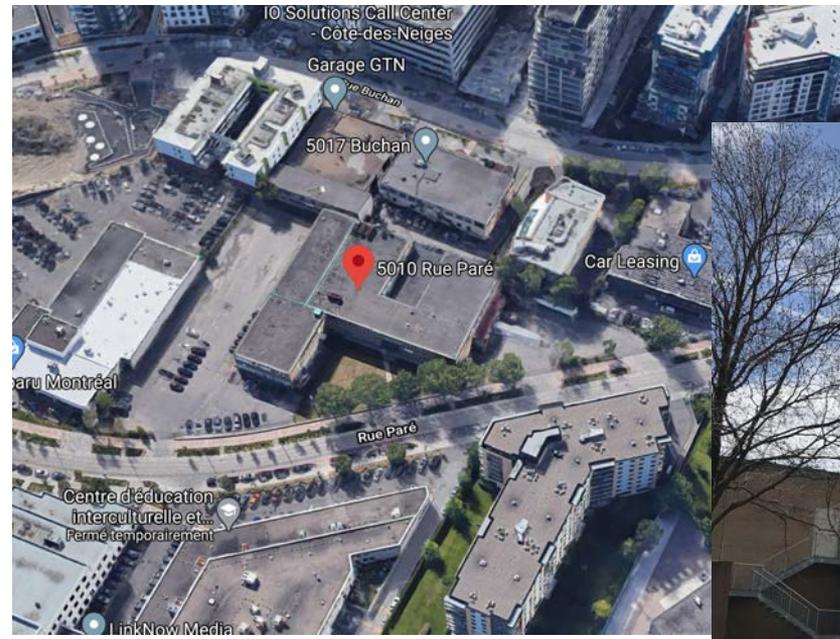
Les dispositions pour permettre les éventuels projets de remplacement seront vus lorsque ces projets seront connus

03

RECOMMANDATION

Favorable











Présence d'amiante dans l'ensemble du bâtiment

- Tous les panneaux de fibrociment
- Tous les revêtements de plancher
- Tous les isolants mécaniques, tant en termes de joints, valves, etc.

Autres déficiences

- Planchers qui ne sont pas aux mêmes niveaux
- Accès au bâtiment et issues de secours à revoir et corriger
- Mesures d'accessibilité inadéquates et incomplètes





Infiltrations d'eau

Photo n° 1



Extérieur
Vue d'ensemble du bâtiment

Photo n° 2



Rez-de-chaussée | Cage d'escalier, section bureaux
Mur en gypse effrité par l'humidité.

Photo n° 5



Rez-de-chaussée | Entrepôt
Au plafond, de nombreux cernes d'eau sont visibles sur l'isolant mécanique.

Photo n° 6



Rez-de-chaussée | Entrepôt
De nombreux cernes d'eau sont observés au plafond en gypse.

Photo n° 3



Rez-de-chaussée | Cuisine
Cernes d'eau visibles sur le bois pressé sous le comptoir.

Photo n° 4



Rez-de-chaussée | Entrepôt
Au mur gauche, des coulisses d'eau sont observées, suggérant des infiltrations ou un problème de condensation.

Photo n° 7



Rez-de-chaussée | Entrepôt
À certains endroits, des cartons touchés par l'humidité et la moisissure jonchent le sol.

Photo n° 8



Rez-de-chaussée | Entrepôt
De la moisissure est visible sur l'isolant mécanique

Photo n° 9



Rez-de-chaussée | Entrepôt
Gypse lourdement affecté par l'humidité et la croissance de moisissures.

Photo n° 10



Rez-de-chaussée | Cage d'escalier arrière droite
Le bas du mur en béton présente de l'efflorescence, indiquant une humidité excessive. Des cernes d'humidité sont aussi visibles sur la dalle.

Photo n° 13



Rez-de-chaussée | Entrepôt, local avant droit
Dans la salle de bains adjacente, des signes de dommages causés par l'eau et des taches suspectes sont observés.

Photo n° 14



Rez-de-chaussée | Salle de bains avant-centre
Le plafond en ciment plâtre est touché par une humidité excessive.

Photo n° 11



Rez-de-chaussée | Entrepôt, local avant droit
Nombreux cernes d'eau sur les tuiles au plafond.

Photo n° 12



Rez-de-chaussée | Entrepôt, local avant droit
En bas d'une porte, une croissance de moisissures est visible.

Photo n° 15



2^e étage | Aire ouverte 208
Ciment plâtre effrité par l'humidité.

Photo n° 16



2^e étage | Salle de bains 212
Le bois des allèges de fenêtres est affecté par l'humidité et la moisissure.



	PLAN D'URBANISME	ZONAGE ACTUEL	PROPOSÉ
USAGE	Secteur mixte	C.6B, C.7B, I.2C, C.1(2)C	H.7 E.5(1)

Annexe 2 – 5010 rue Paré

Volet résidentiel (scénario à 6 étages)

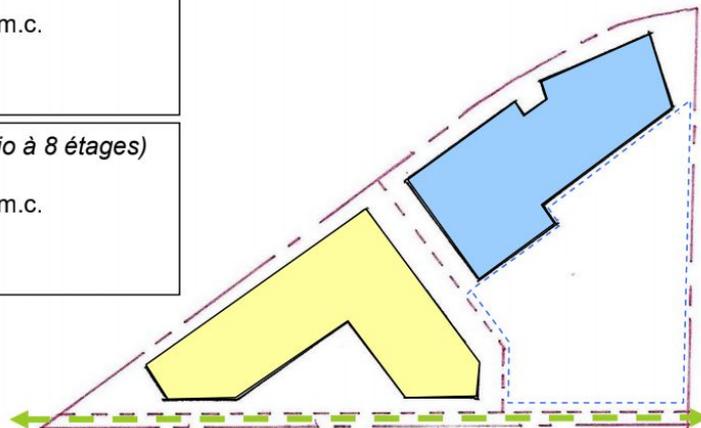
Superficie du lot : 3570 m.c.
 Taux d'impl. : 44%
 Nbre de log. : 104

Volet résidentiel (scénario à 8 étages)

Superficie du lot : 3570 m.c.
 Taux d'impl. : 44%
 Nbre de log. : 138

École primaire (3-3-18)

Superficie du lot : 4111 m.c.
 Superficie const : 5800 m.c.
 Superficie cour : 2200 m.c.
 Hauteur : 4 étages



Lien public projeté

Superficie du lot : 441 m.c.
 Largeur du lot : 3 mètres

- Autoriser la démolition du bâtiment existant;
- Autoriser l'usage "Habitation" - Logement social
- Autoriser l'usage "École primaire"

- Gazonner le site après démolition

Considérant que le site est sous-utilisé par rapport aux objectifs de planification établis par l'Arrondissement;

Considération que la mise aux normes du bâtiment demanderait des sommes importantes;

Considération que le site a été acheté par la Ville de Montréal afin de compléter la planification des dernières interventions municipales - soit la construction d'une école primaire et de logements sociaux - et donc à ces seules fins;

Considérant que la démolition du bâtiment constitue la première étape du projet de valorisation du site;

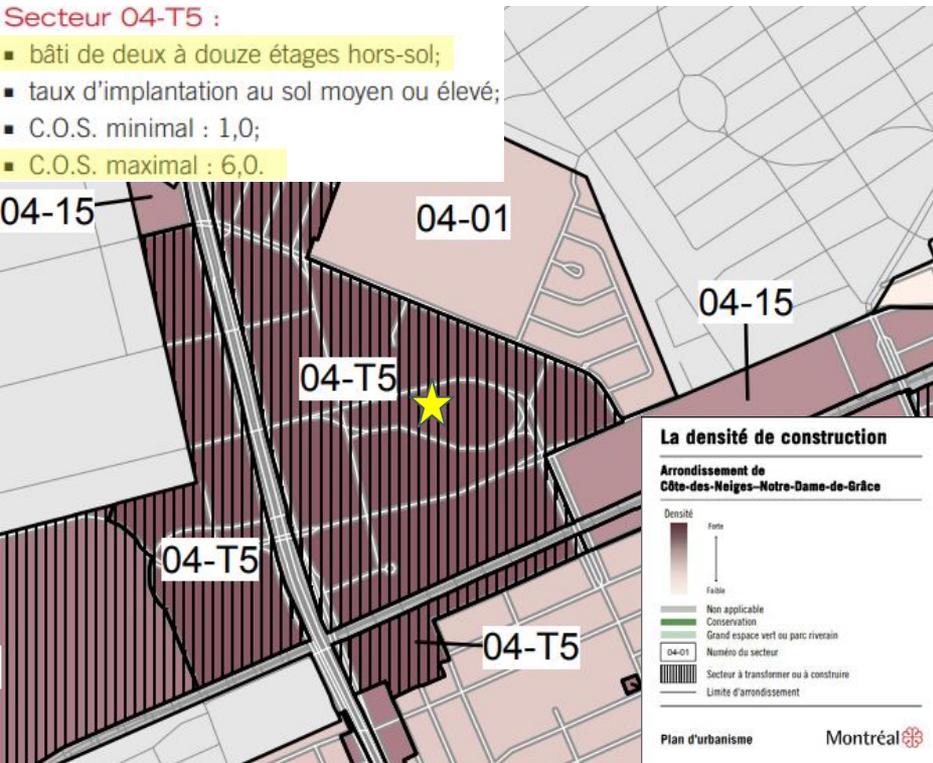
La DAUSE émet un avis FAVORABLE et propose de déposer le projet de résolution au Conseil d'arrondissement.

MERCI

Plan d'urbanisme

Secteur 04-T5 :

- bâti de deux à douze étages hors-sol;
- taux d'implantation au sol moyen ou élevé;
- C.O.S. minimal : 1,0;
- C.O.S. maximal : 6,0.



Règlement 01-276

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Zone

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

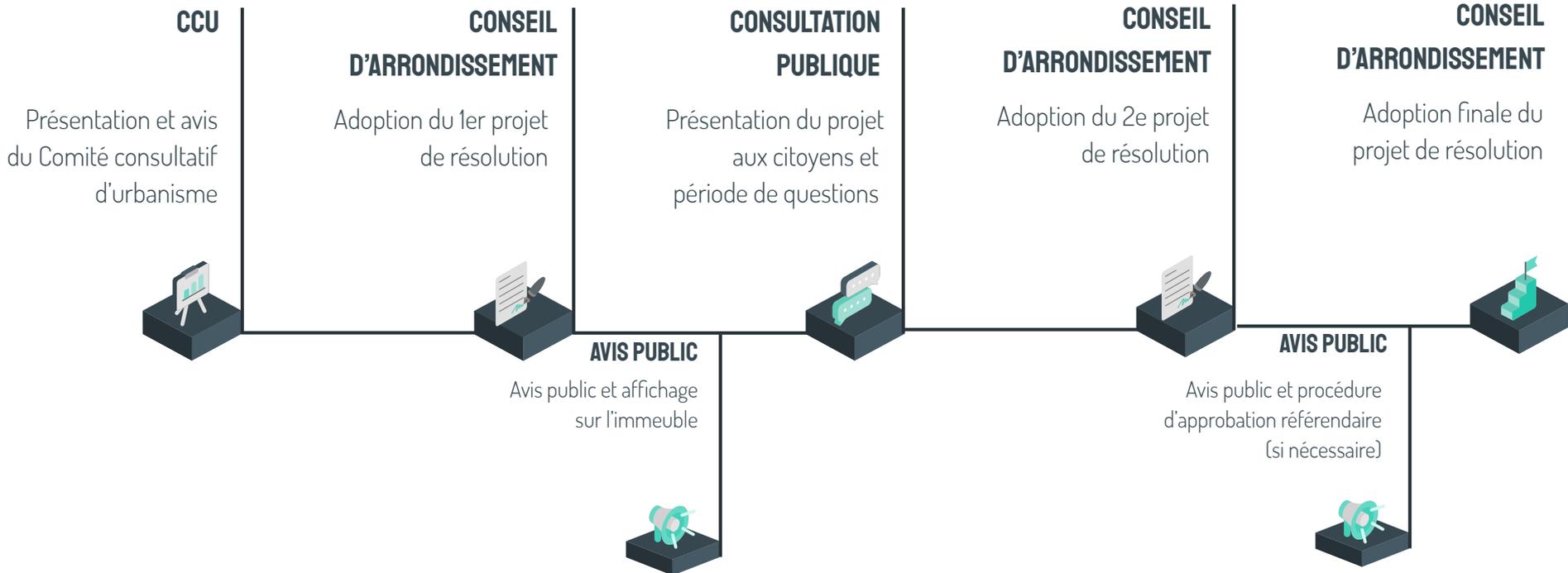
0034

CATÉGORIES D'USAGES		
CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE		Classe d'occupation
C.6	Commerces lourds	B
AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES		
C.7	Commerces de gros et entreposage	B
I.2	Industrie légère	C
C.1 (2)	Commerces et services d'appoint	C
-	-	-
-	-	-

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	1	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé, contigu	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	-	-
Hauteur (m)	7	16

Présentation du dossier au CCU	6 mai 2020
Adoption du 1er projet de résolution par le Conseil d'arrondissement	1er juin 2020
Adoption d'une résolution pour déclarer le projet prioritaire par le Conseil d'arrondissement	1er juin 2020
Consultation publique en ligne	17 juin au 3 juillet 2020
Adoption finale de la résolution par le Conseil d'arrondissement	Fin été 2020

PROCESSUS D'AUTORISATION



CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

PPCMOI

Détermine les paramètres
du projet



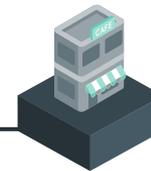
PIIA

Autorise les plans
d'implantation et
d'intégration architecturale



PERMIS

Autorise la démolition et la
construction du nouveau
bâtiment





attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6 mai 2020

PIIA - 5713, chemin de la Côte-des-Neiges - #3001732516

01

CONTEXTE

Objet du dossier - Approuver les plans pour la délivrance du permis pour autoriser la construction d'un bâtiment d'habitation mixte (commercial de 6 étages - 20 m.

02

ANALYSE

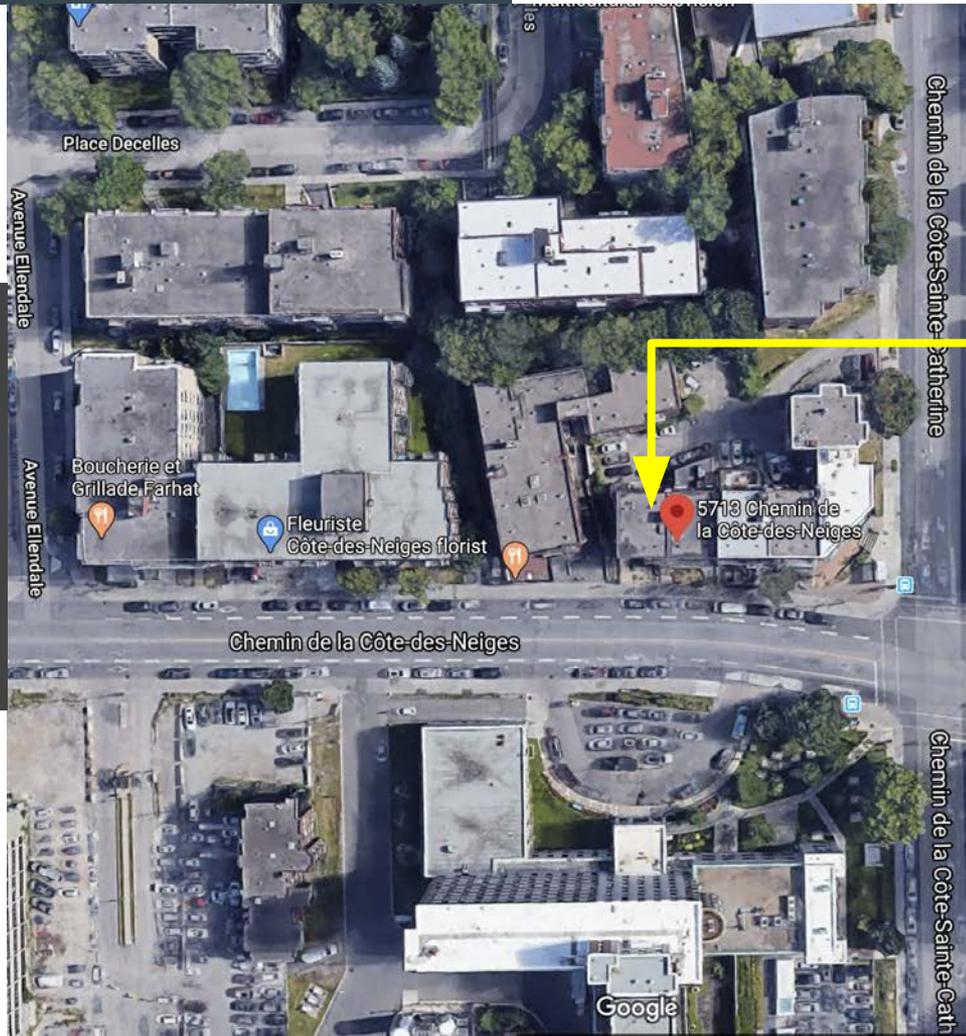
Projet Particulier -PP-112 - Articles de PIIA: 17, 18 et 19
Règlement d'urbanisme (01-276) - Article de PIIA: 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable

Approuver, en révision architecturale (PIIA), les plans visant à autoriser la construction d'un nouveau bâtiment d'habitation mixte (commercial) de 6 étages - 20 m. en vertu du projet particulier - PP-112





CCU 14 AOÛT 2020 (PPCM01)

Recommandation favorable avec les commentaires suivants:

- Les membres questionnent néanmoins le caractère monolithique du bâtiment;
- Ils proposent d'ajouter au Projet particulier une disposition de PIIA relative à l'ajout d'espace dédié à des plantations en cour avant tout en y intégrant l'accès pour personne à mobilité réduite;
- Le CCU propose au requérant d'envisager des variations dans la matérialité du projet et ou dans l'expression volumétrique, afin de réduire le caractère monolithique du bâtiment.

5717-5719
Côte-des-Neiges
 Pour permis de construction
 2020/04/07



Proposition du 14 août 2019 (PPCM01)

Informations

Adresse actuelle

5717-5719
 Chemin de la Côte-des-neiges

Numéro de lot

2 173 116

Demande à la ville

Permis de construction pour un projet de remplacement de 6 étages avec rez-de-chaussée commercial et étages résidentiels

Statistiques

Superficie de terrain : 5671 pi²
 Superficie du bâtiment : 3593 pi²
 % d'implantation : 63,4% (85% max)
 Superficie de plancher : 18 521 pi²
 C.O.S : 3,26 (4,5 max)

Étages : 6

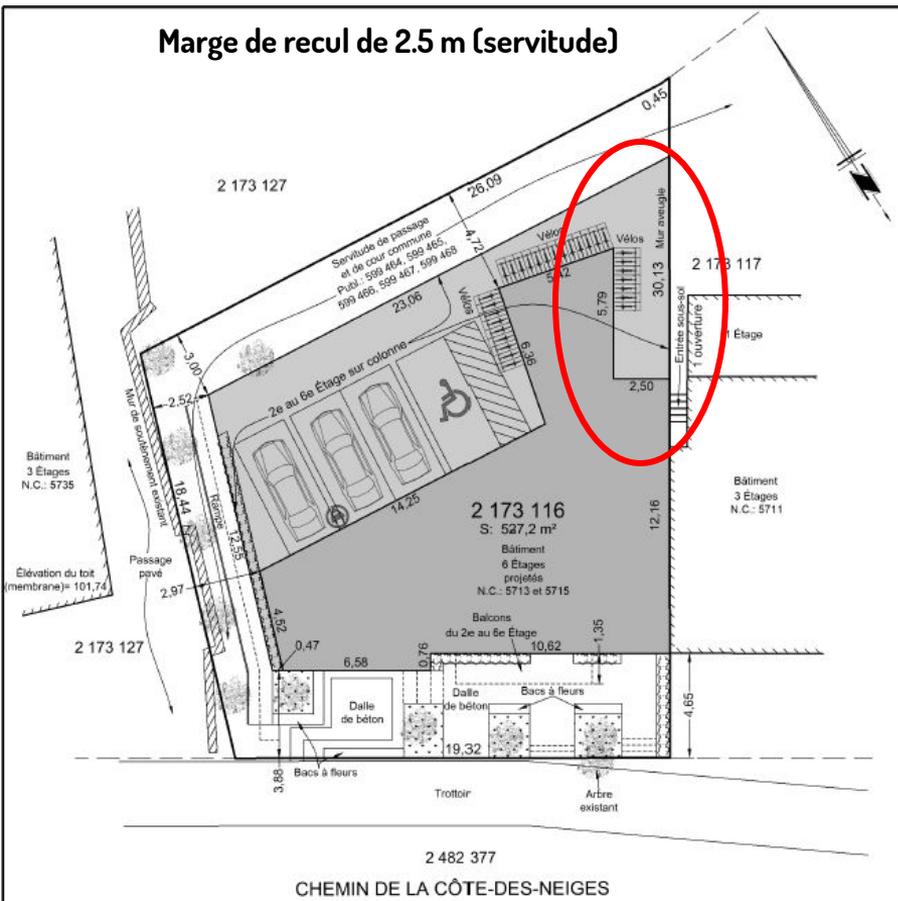
Hauteur : 65'-6" (65'-7" [20,0m] max)

Nombre de logements : 29

(25 x 3 1/2 et 4 x studios)

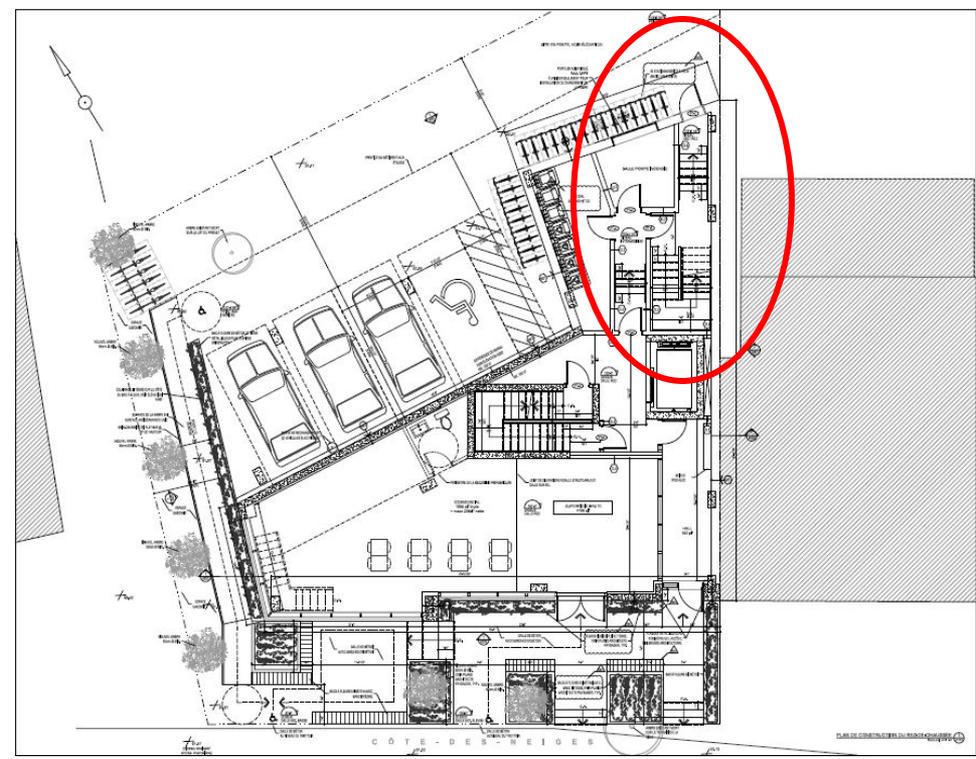
Stationnement : 4 (3+ 1 mobilité réduite)

Marge de recul de 2.5 m (servitude)

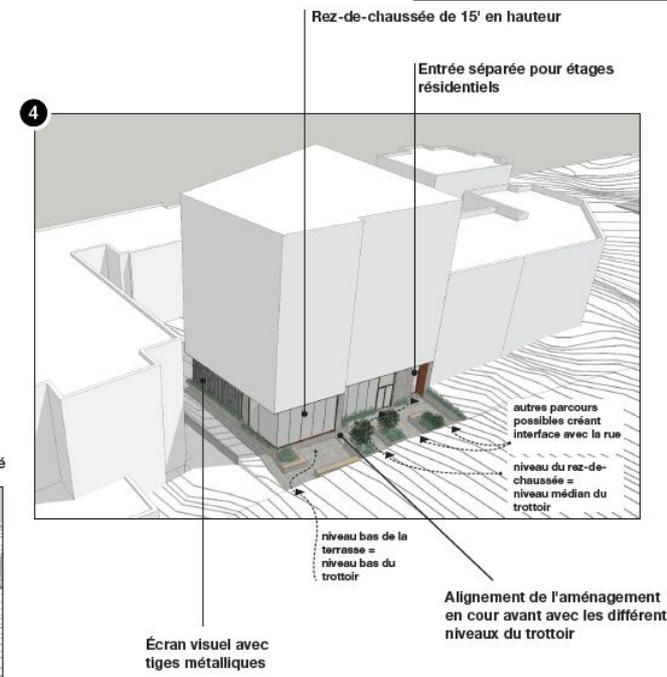
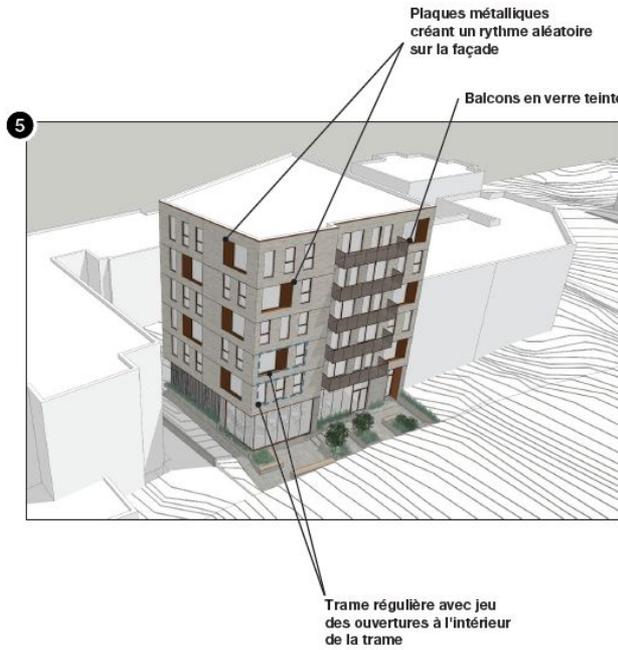
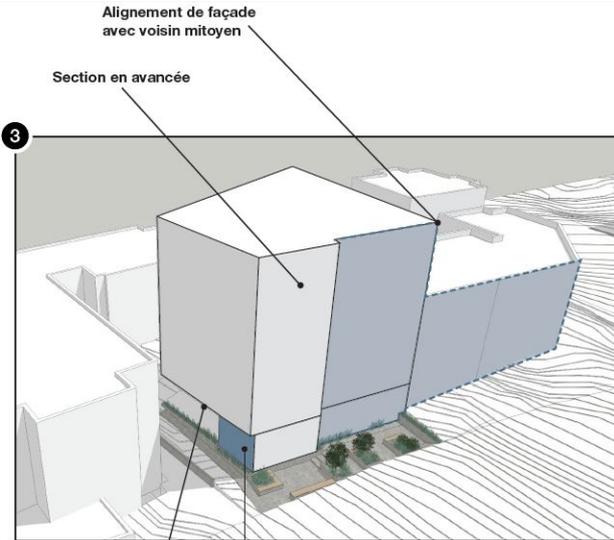


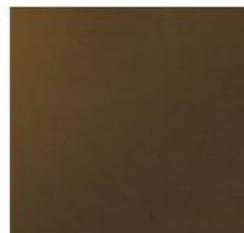
Option A

Mur latéral à la limite 0 (servitude)



Option B





Strate brick smooth
Projet construit avec une brique de couleur
serré et un module d'œuvre au projet
Cé : Stradoc / Céler : Charden
forme : 3 1/4 X 10 1/4

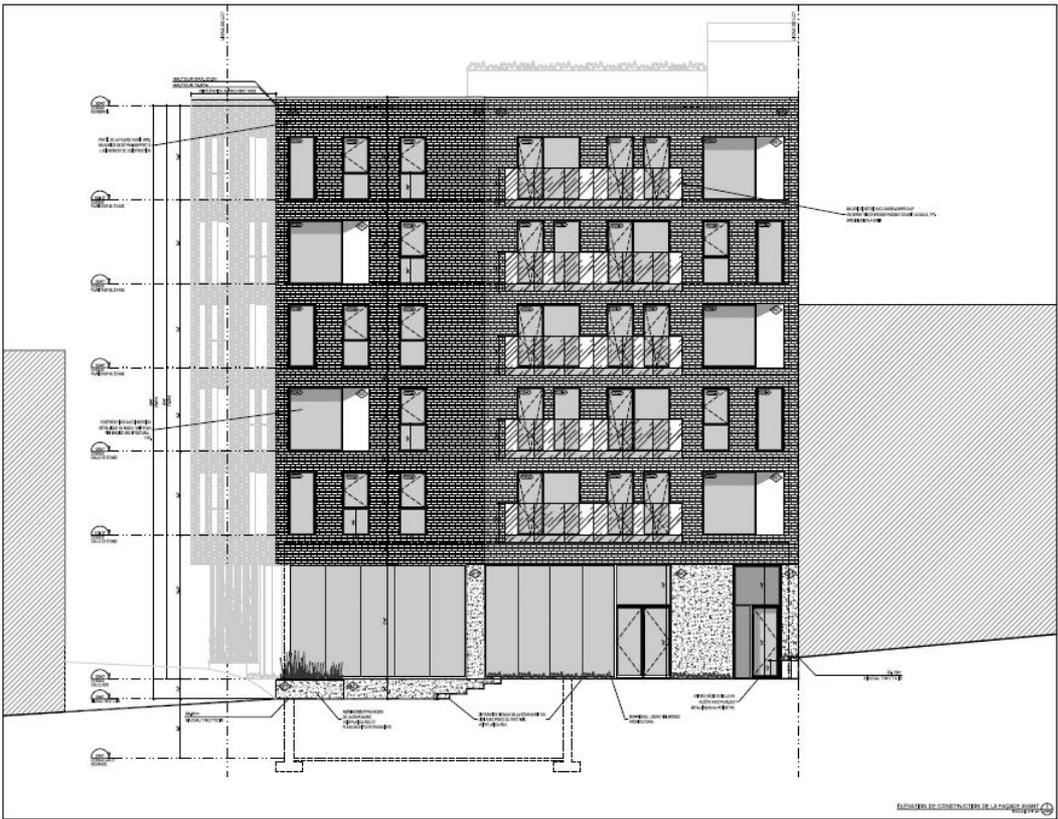
Verre teinté
Cé : Waller
Verre de 6mm bronze satin 1 face

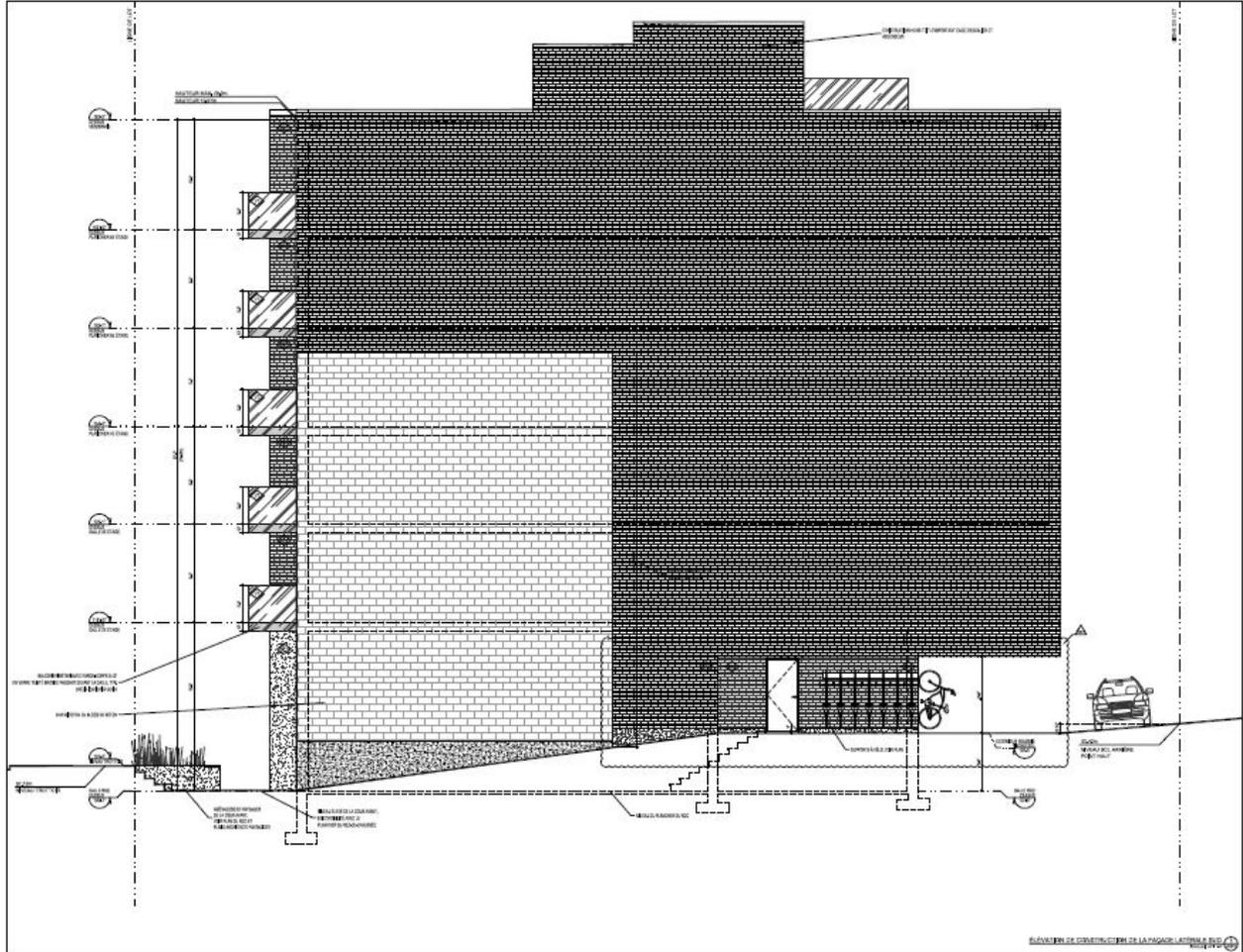
Béton poli
au réseau de re-de-chaussée

Urban brick smooth
Cé : Stradoc
Céler : Charden
forme : 2 1/4 X 15 3/4



Plaques métalliques
brun architecturales





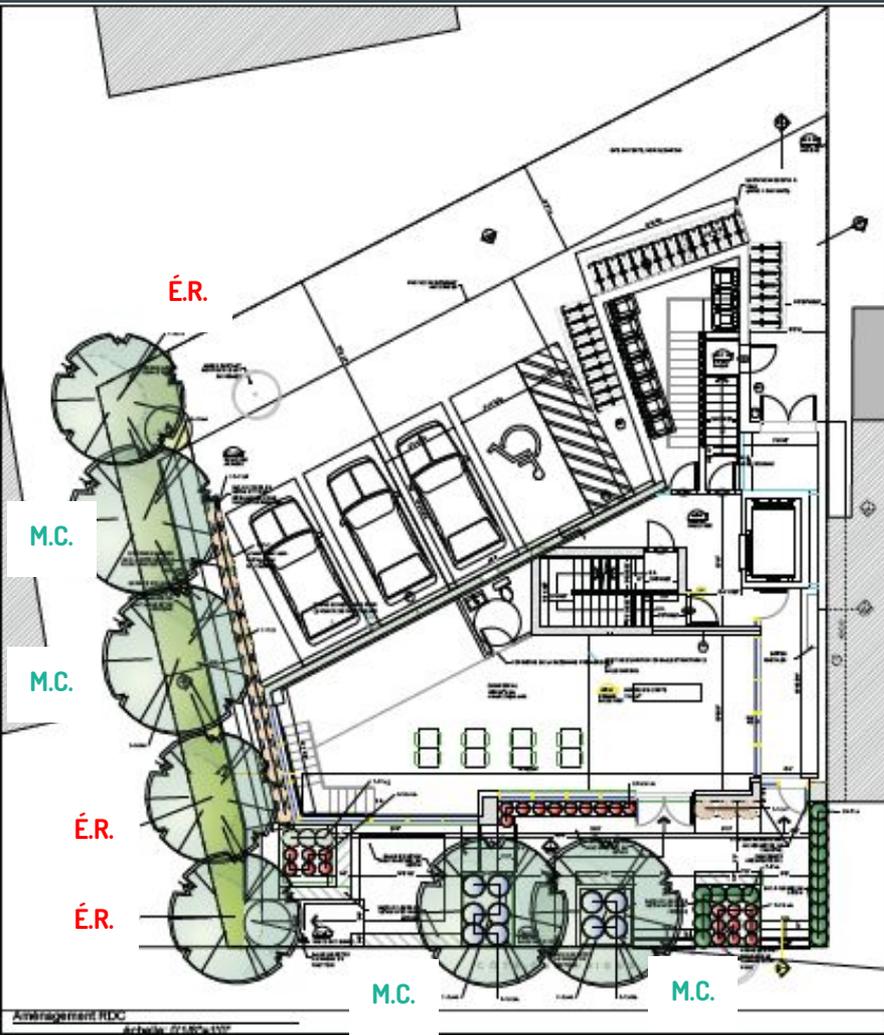




ÉLEVATION DE CONSTRUCTION DE LA FAÇADE LATÉRALE NORD (7)







Érable rouge (É.R.)

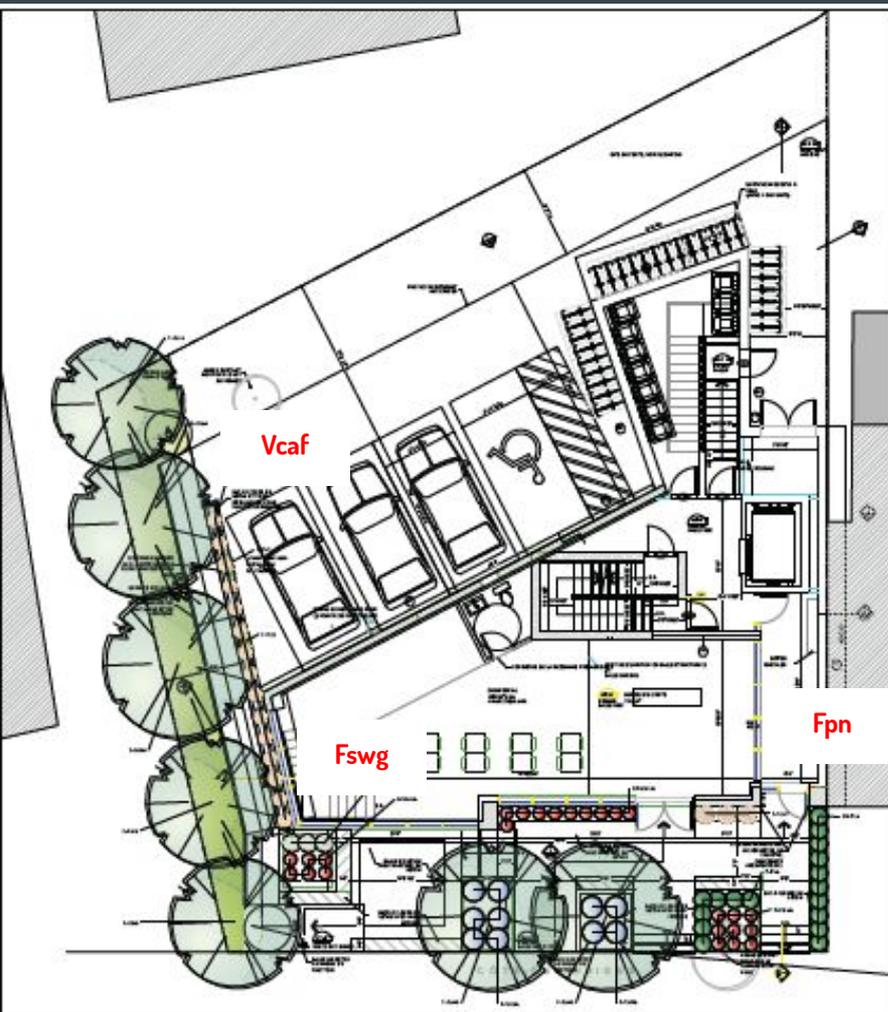


Micoulier (M.C.)

LISTE DE VÉGÉTAUX

CATÉGORIE	QUANTITÉ	CODE	NOM LATIN	CALIBRE
ARBRES	7			
	4	Aceo	<i>Celtis occidentalis</i>	50 mm
	3	Aara	<i>Acer rubrum</i> 'Armstrong'	50 mm
ARBUSTES	20			
	17	Fpn	<i>Physocarpus opulifolius</i> 'Nanus'	40 cm
	3	Fswg	<i>Spiraea japonica</i> 'White Gold'	40 cm
GRIMPANTES	2			
	2	Gct	<i>Clematis tangutica</i>	1 Gal
VIVACES	93			
	42	Vcaf	<i>Calamagrostis acutiflora</i> 'Karl Foerster'	2
	25	Vhpm	<i>Hemerocallis</i> 'Pardon Me'	2
	16	Vseau	<i>Sedum spectabilis</i> 'Autumn Joy'	2
	10	Vvim	<i>Vinca minor</i>	2
TOTAL	122			

Note: SP3= 4 po (9 cm) SP5= 2 litres (15 cm) Z= 2 gallons



Éphysocarpe nain (Fpn)



Spirée Whitegold (Fswg)

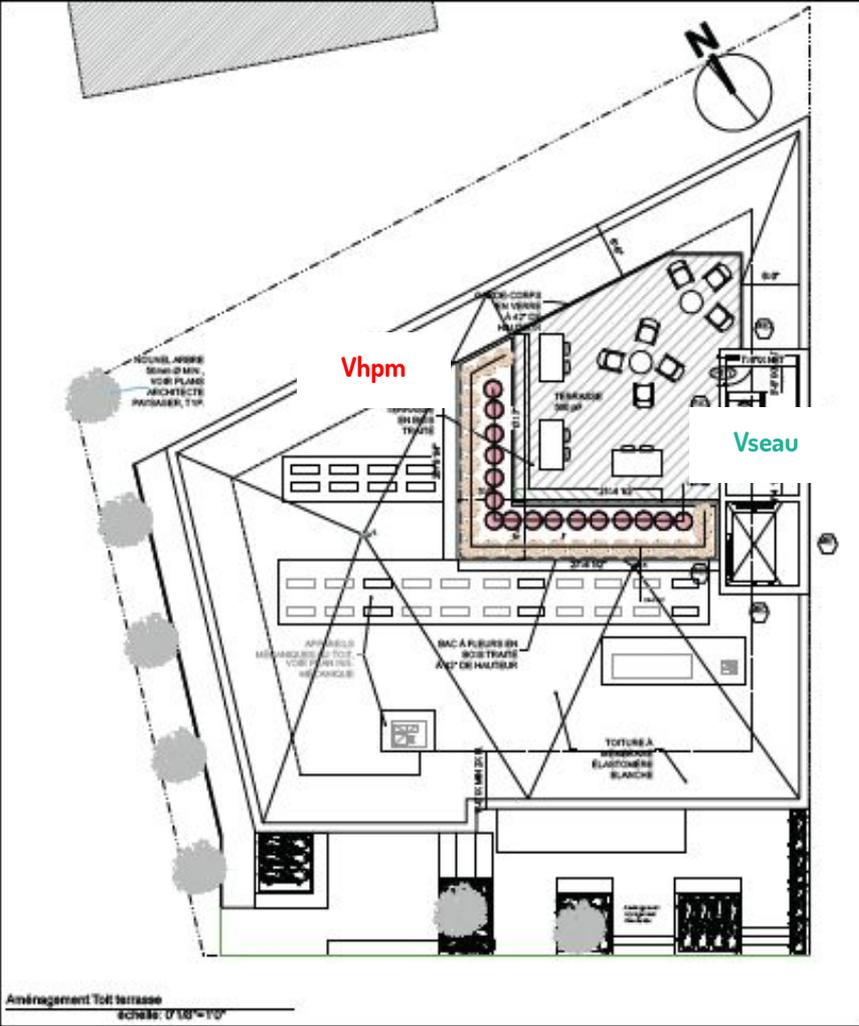


Calamagrostide panachée (Vcaf)

LISTE DE VÉGÉTAUX

CATÉGORIE	QUANTITÉ	CODE	NOM LATIN	CALIBRE
ARBRES	7			
	4	Aceo	Celtis occidentalis	50 mm
	3	Aara	Acer rubrum 'Armstrong'	50 mm
ARBUSTES	20			
	17	Fpn	Physocarpus opulifolius 'Nanus'	40 cm
	3	Fswg	Spiraea japonica 'White Gold'	40 cm
GRIMPANTES	2			
	2	Gct	Clematis tangutica	1 Gal
VIVACES	93			
	42	Vcaf	Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'	2
	25	Vhpm	Hemerocallis 'Pardon Me'	2
	16	Vseau	Sedum spectabilis 'Autumn Joy'	2
	10	Vvim	Vinca minor	2
TOTAL	122			

Note: SP3= 4 po (9 cm) SP5= 2 litres (15 cm) Z= 2 gallons



Orpin Autumn Joy (Vseau)



Hémérocalle Pardon Me (Vhpm)

LISTE DE VÉGÉTAUX				
CATÉGORIE	QUANTITÉ	CODE	NOM LATIN	CALIBRE
ARBRES	7			
	4	Aceo	Celtis occidentalis	50 mm
	3	Aara	Acer rubrum 'Armstrong'	50 mm
ARBUSTES	20			
	17	Fpn	Physocarpus opulifolius 'Nanus'	40 cm
	3	Fswg	Spiraea japonica 'White Gold'	40 cm
GRIMPANTES	2			
	2	Gct	Clematis tangutica	1 Gal
VIVACES	93			
	42	Vcaf	Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'	2
	25	Vhpm	Hemerocallis 'Pardon Me'	2
	16	Vseau	Sedum spectabilis 'Autumn Joy'	2
	10	Vvim	Vinca minor	2
TOTAL	122			

Note: SP3= 4 po (9 cm) SP5= 2 litres (15 cm) Z= 2 gallons

- Considérant que le projet original a été modifié, notamment, dans l'articulation de son volume et sa matérialité pour répondre aux commentaires du CCU;
- Considérant qu'un plan d'aménagement paysager a été déposé pour favoriser le verdissement du site;
- Considérant que le projet présenté répond aux critères de révision architecturale (PIIA) énoncés au PP-112.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est **conforme aux articles 17, 18 et 19 du projet particulier PP-112 et de 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 suivante**:

- Fournir un échantillon (électronique) des écrans architecturaux en revêtement métallique qui servent à dissimuler les appareils mécaniques au toit. Ceux-ci devront s'intégrer au style architectural du bâtiment dans leurs formes et couleurs.

Article	Conformité	Commentaires
17. La construction, la composition volumétrique et le traitement architectural ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plans », joints en annexe B à la présente résolution.	Oui	Les plans présentés pour la demande de permis respectent le caractère général des plans joints au PP-112

Article	Conformité	Commentaires
18 1° les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux;	Oui	La forme du bâtiment, l'articulation du volume et les matériaux utilisés permettent d'avoir une lecture contemporaine du bâtiment.
2° l'effet de masse du bâtiment doit être atténué par la variation des volumes et de la matérialité;	Oui	La modulation du volume, l'ajout de balcons et le traitement des ouvertures permettent d'atténuer l'effet de masse.
3° le rez-de-chaussée du bâtiment doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;	Oui	L'accès de plain-pied au bâtiment, l'aménagement d'une terrasse ou d'un lieu de rassemblement et le verdissage de la cours avant contribue à l'animation de la rue.
4° les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité.	Oui	Les matériaux (brique, béton poli et plaque métallique) proposés contribuent à une composition de qualité du bâtiment.

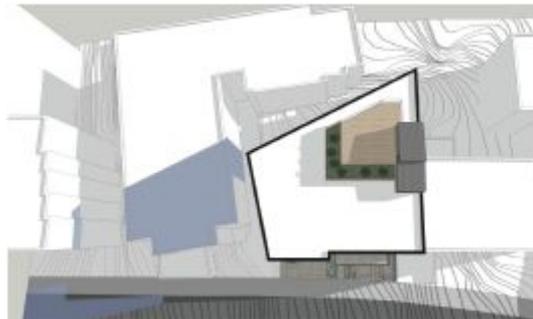
Article	Conformité	Commentaires
19 1° toutes les cours et la terrasse au toit doivent être pourvues d'un aménagement paysager composé de végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;	Oui	Les cours avant et latérale nord ont fait l'objet d'un verdissement qui contribue à offrir un environnement de qualité aux résidents du secteur.
2° le verdissement du terrain, et particulièrement de la cour avant, doivent être maximisés;	Oui	Le plan de verdissement de la cours avant jumelé à l'aménagement permet de maximiser la couverture végétale et d'augmenter la canopée sur le site.
3° le long du chemin de la Côte-des-Neiges, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du bâtiment;	Oui	Le verdissement de la cours avant jumelé à l'aménagement d'une terrasse permet de créer un lien avec le domaine public et participe à son animation.
4° les équipements techniques et mécaniques situés sur un toit doivent être dissimulés derrière des écrans architecturalement liés au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise leur intégration aux bâtiments;	Oui	Les écrans architecturaux situés au toit ainsi que les garde-corps en verre s'intègrent de façon harmonieuse au bâtiment.
5° un équipement d'éclairage extérieur doit être conçu de manière à minimiser l'éblouissement et l'impact de la dispersion lumineuse vers le ciel et sur les propriétés adjacentes.	Oui	Les équipements d'éclairage orienté vers le sol et activé par détecteur crépusculaire minimisent les nuisances engendrées par l'éclairage.

Article	Conformité	Commentaires
20 1° l'alignement de construction doit assurer le respect du caractère de l'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion;	Oui	L'alignement du bâtiment tient compte des caractéristiques de morphologie du lieux et respecte le caractère d'ensemble des bâtiments du milieu d'insertion.
2° le bâtiment et les aménagements extérieurs doivent contribuer à l'encadrement de la rue.	Oui	L'aménagement d'une terrasse en cours avant contribue à l'encadrement de la rue et à l'animation du domaine public

Article	Conformité	Commentaires
668 1° conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Oui	Le projet est conforme aux orientations, plans et politiques en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
2° qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;;	Oui	Le nouveaux bâtiment de facture contemporaine s'intègre au cadre bâti existant
3° l'efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombres et de vent;	S.O.	S.O.
4° l'efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	Oui	L'aire de stationnement et l'entrée charretière
5° capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Oui	Un espace de détente et une terrasse seront aménagés dans la cour avant afin de participer à l'animation de la rue.
6° capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel ou paysager.	S.O.	S.O.

Article	Conformité	Commentaires
<p>668 7° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre le plus possible, l'accessibilité universelle en tenant compte des critères suivants;</p> <p>a) l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment</p>	Oui	L'entrée du bâtiment est de plain-pied.
<p>b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacles, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie public;</p>	Oui	Le bâtiment à front directement sur la voie publique. Un parcours universel a été aménagé de la voie publique à l'entrée du bâtiment
<p>c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;</p>	Oui	Un parcours sans obstacle et éclairé est aménagé entre le stationnement, situé dans cours arrière, et l'entrée du bâtiment
<p>d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.</p>	S.O.	S.O.

ÉQUINOXE VERNAL



9H00



12H00



16H00

SOLSTICE D'ÉTÉ



9H00



12H00

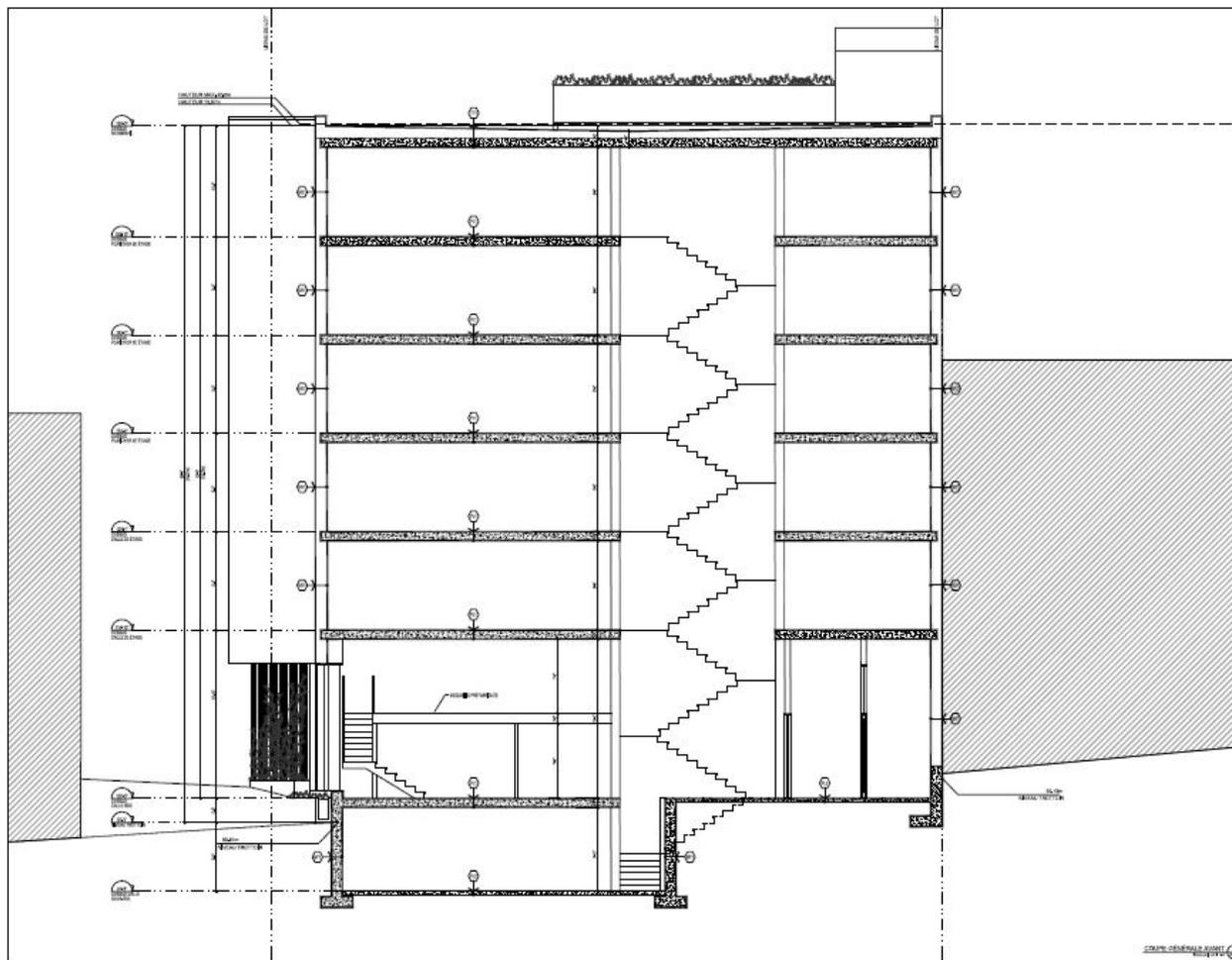


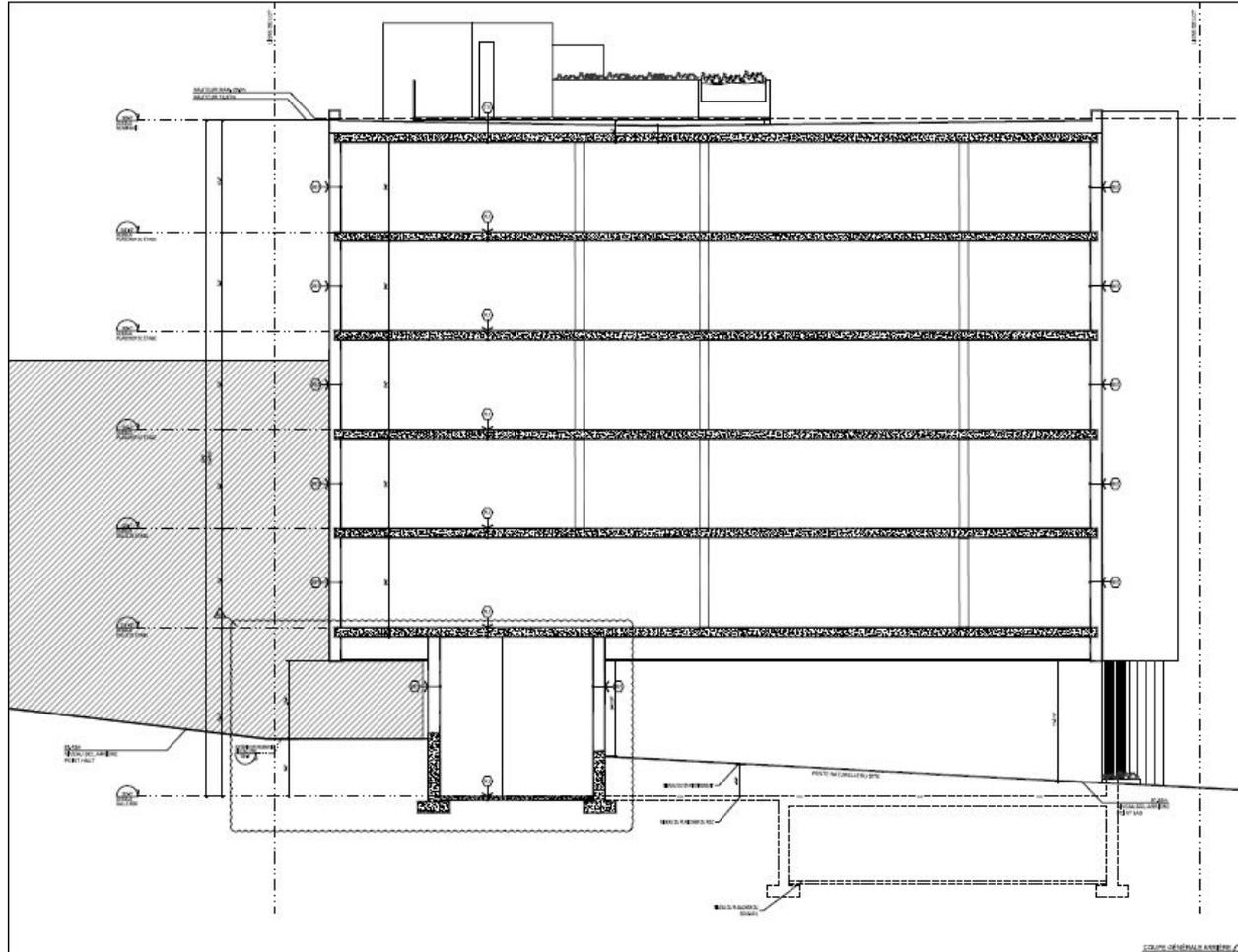
16H00

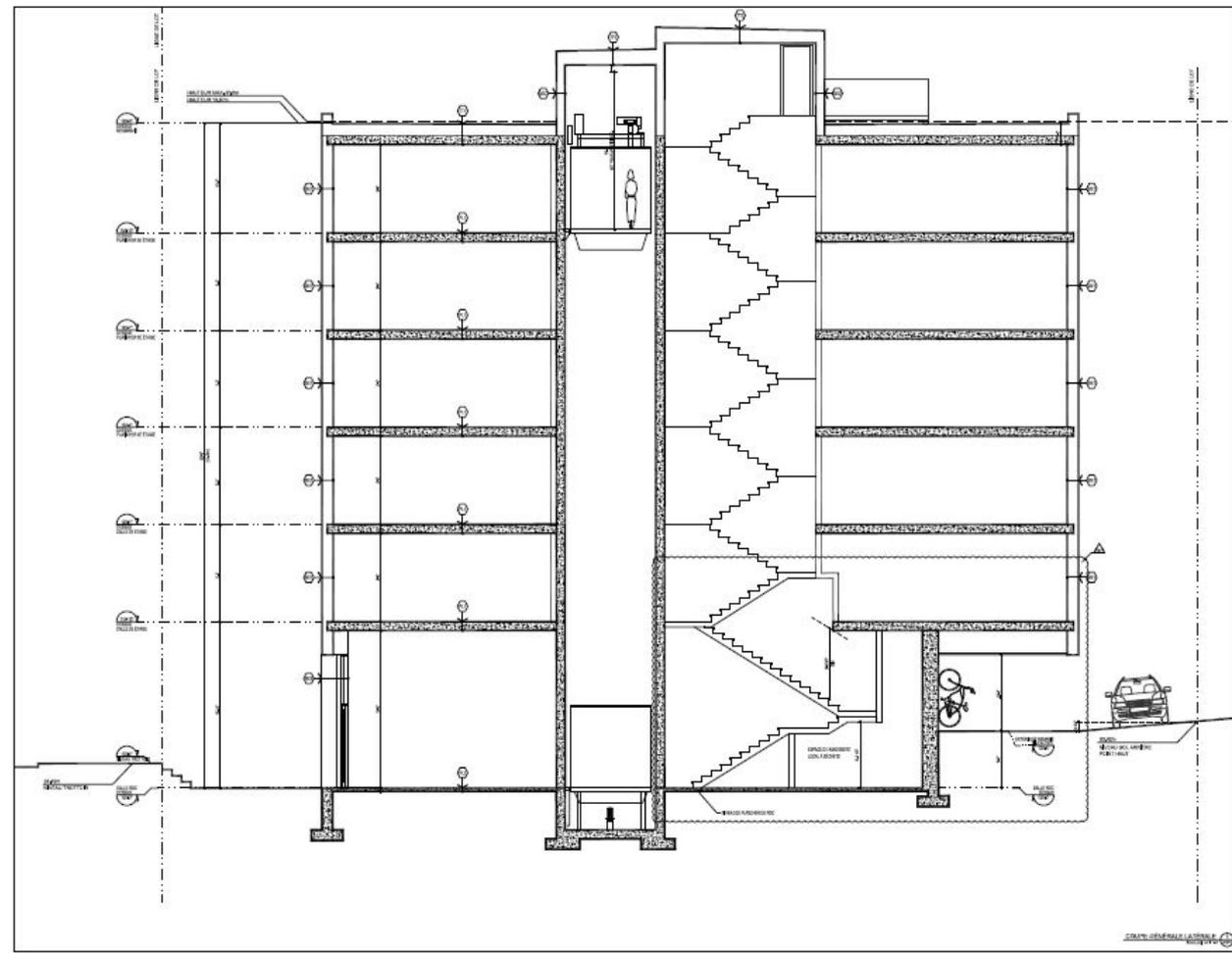
Légende

■ Ombre portée actuelle

■ Ombre ajoutée par le projet proposé de 6 étages









attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

06 mai 2020

PIIA – 5006, chemin Mira
Demande de permis #3001818535

01

CONTEXTE

Projet d'agrandissement de plus du tiers (environ 55%):

- Modification de l'apparence du bâtiment;
- Modification d'une ouverture en façade (sous le niveau du rez-de-chaussée);
- Remplacement des garde-corps (aluminium soudé - peint);
- Abattage d'un arbre en cour arrière*.

(*) Travaux faisant l'objet d'une demande de permis distincte.

02

ANALYSE

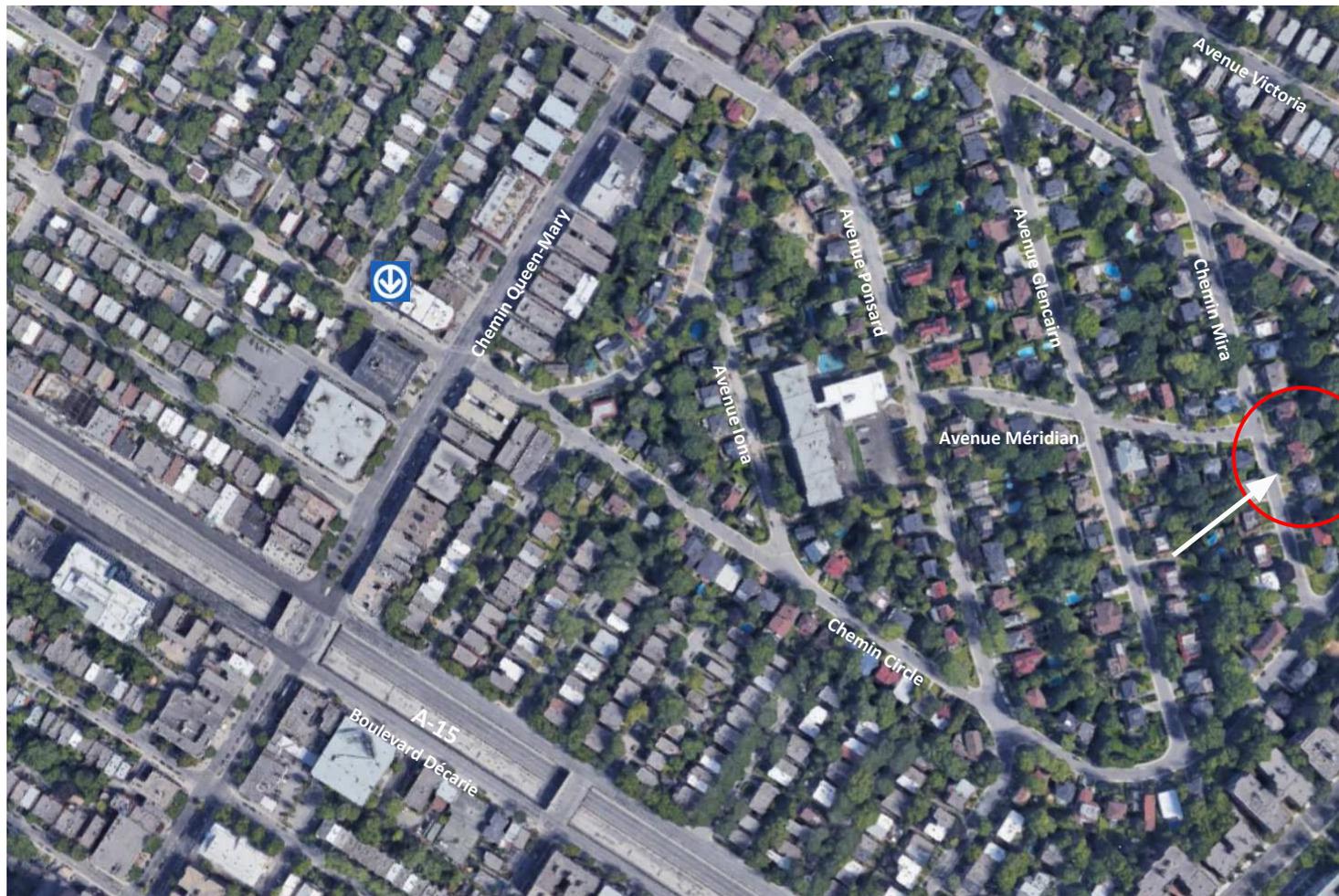
Immeuble localisé en secteur significatif à normes (C);

Travaux assujettis aux PIIA en vertu des articles 45-2° et 106 du règlement d'urbanisme (01-276).

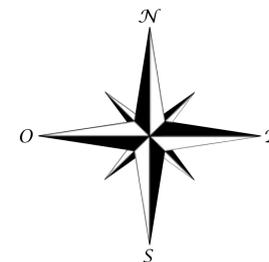
03

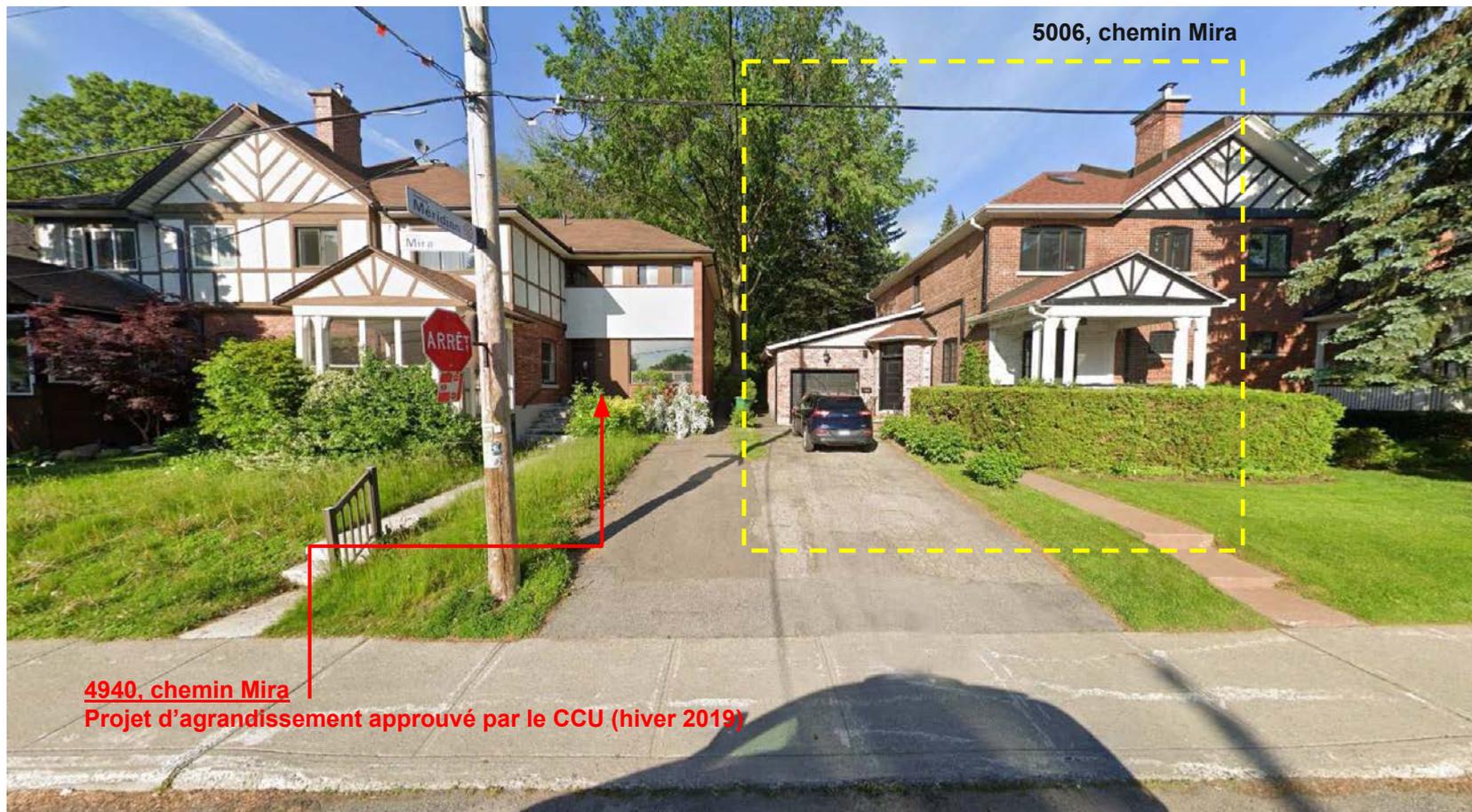
RECOMMANDATION

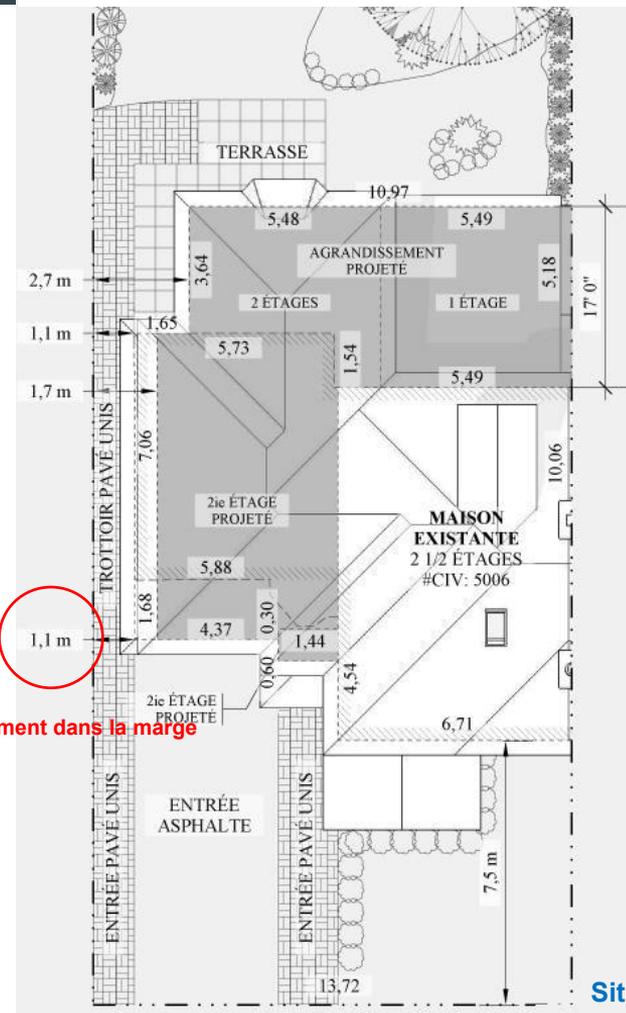
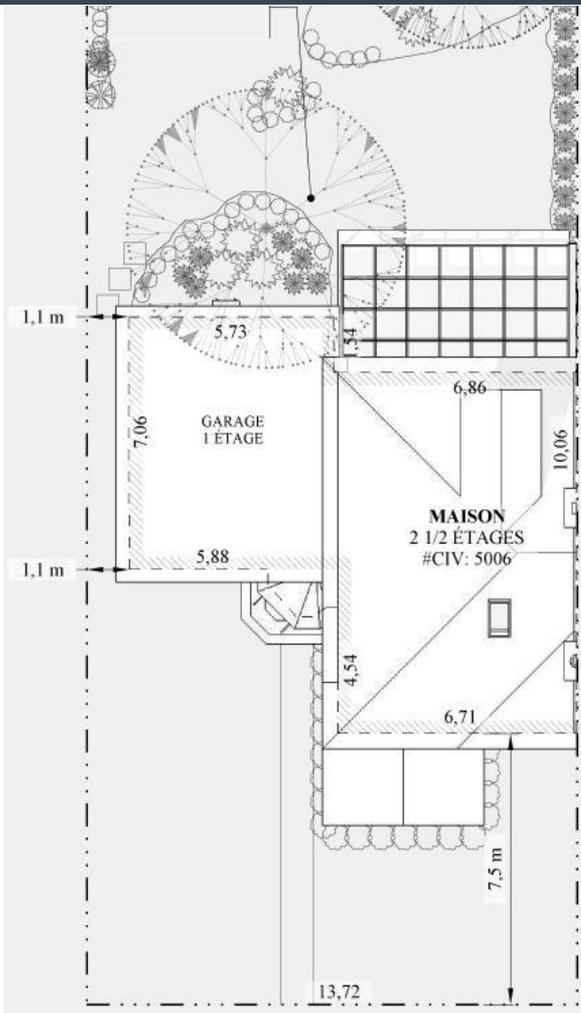
La DAUSE est favorable.



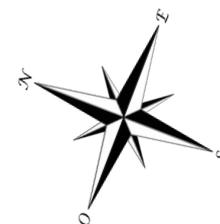
- District de Snowdon;
- Secteur 'The Circle' (cité jardin);
- Diversité des styles architecturaux;
- Topographie accidentée;
- Arbres matures.
- Cottage jumelé style 'Arts & Crafts'
- Perspective axiale (avenue Méridian)
- Année de construction: **1924**







ZONE : 0455
Marge avant : alignement de construction
Marge latérale : 1,5 ou 0,0
Marge arrière : 3,00
C.O.S calculé : 28%





Façade principale

* Propriété agrandie / transformée successivement en 1928 et 1930



Arbre à abattre

Cour arrière



Élévation principale

Travaux assujettis aux PIIA en vertu de l'article 106*
 (*) dérogation aux normes prévues à l'article 91 du règlement 01-276

Élévation arrière



Perspective 1

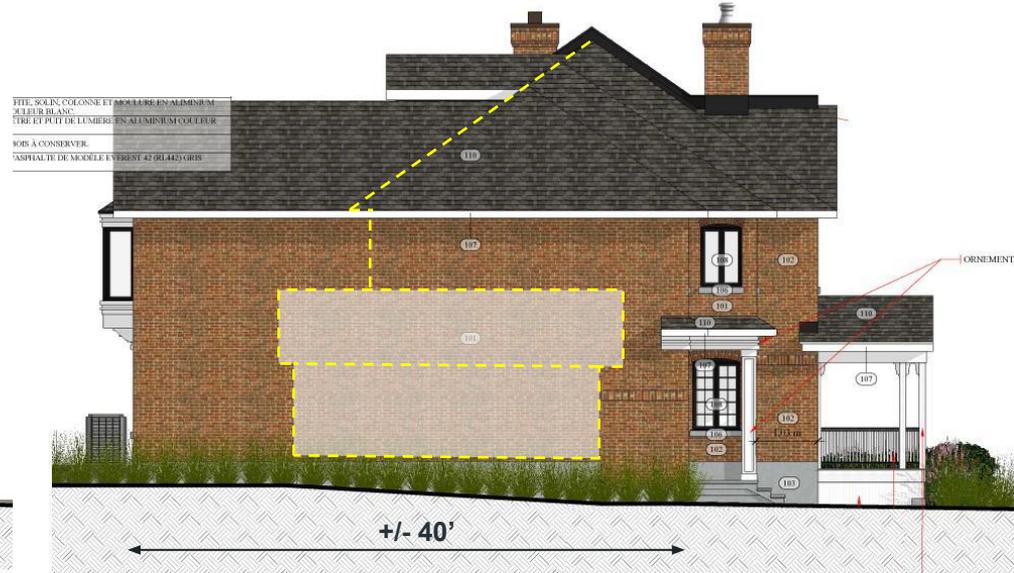
Principaux commentaires (analyse préliminaire)

- Confusion de la lecture du bloc principal (gabarit de référence);
- Faible articulation du volume de l'agrandissement (effet de masse);
- Empiètement dans la marge latérale (droit acquis);
- Impact sur l'ensoleillement de la cour voisine non démontré.

Élévation latérale (nord)



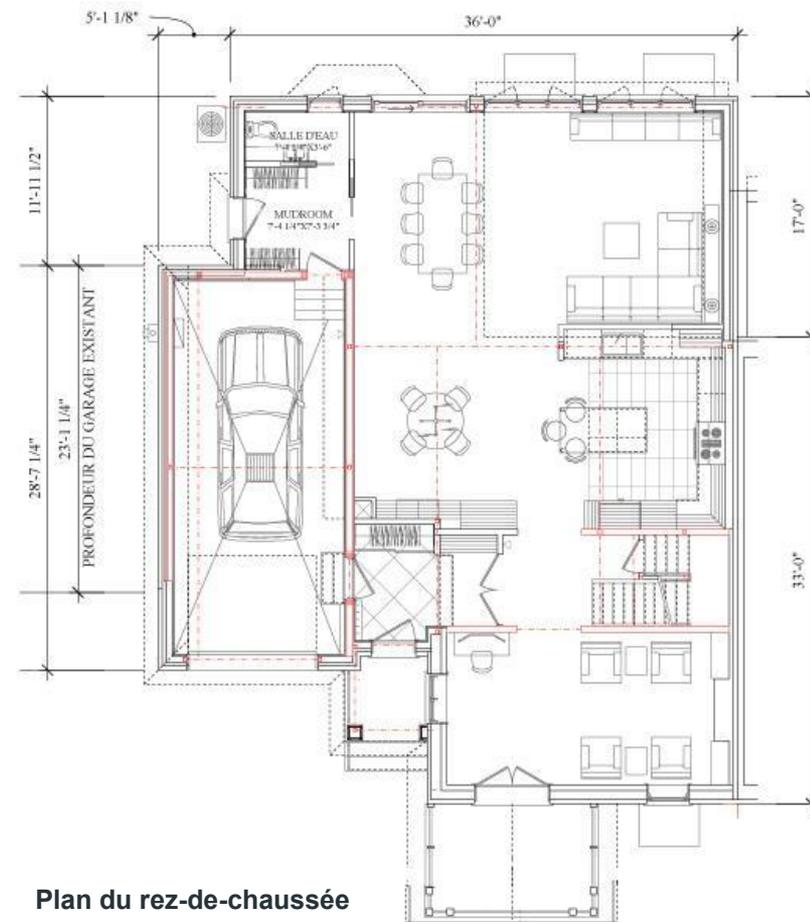
Existant / démolition



Proposition 1



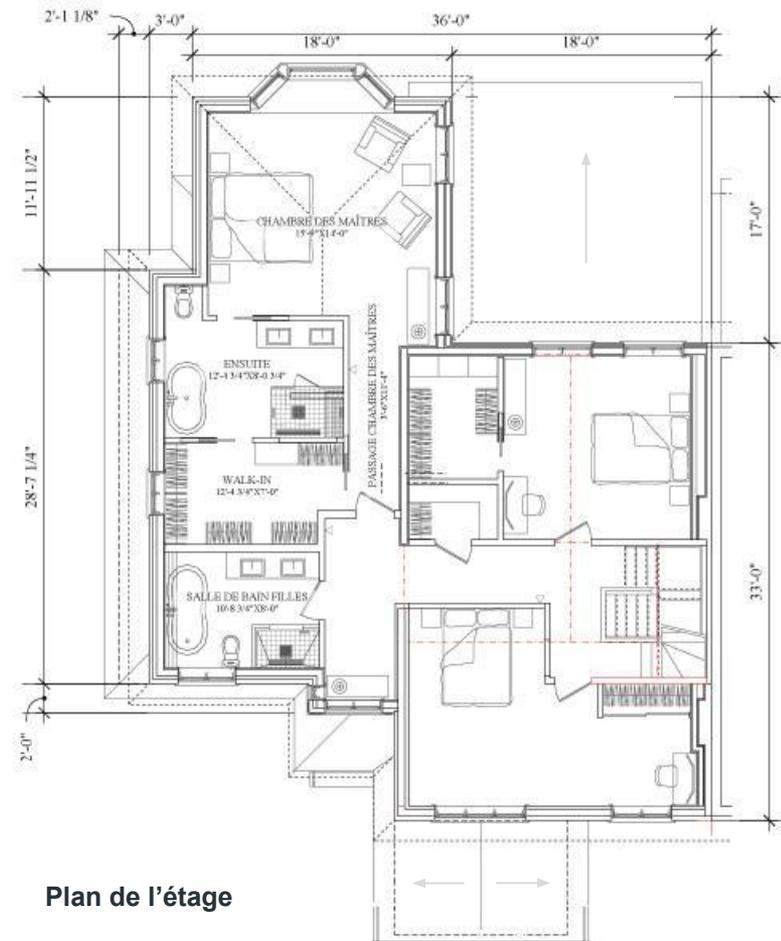
Perspective 1



Plan du rez-de-chaussée

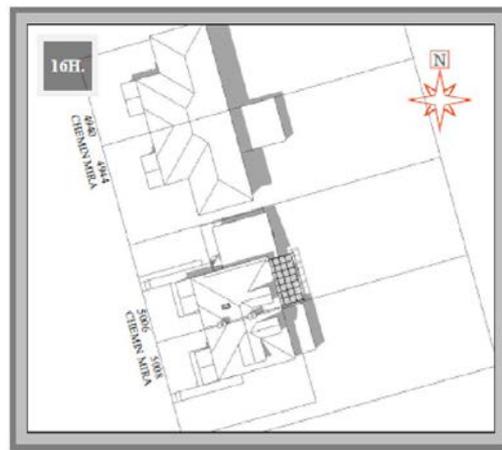
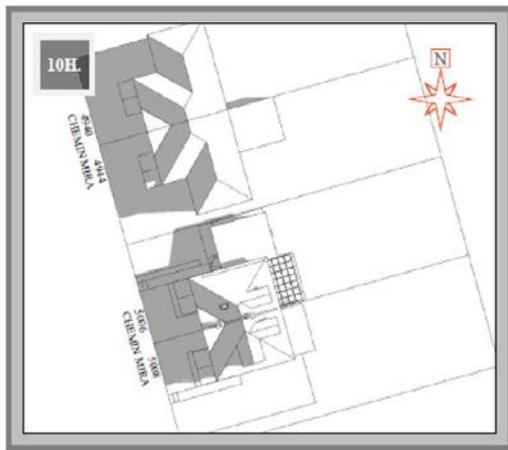


Perspective 2

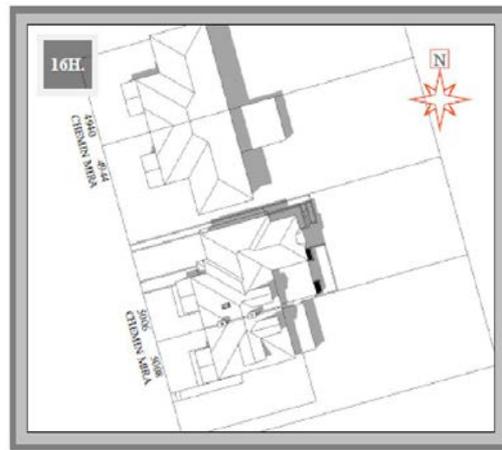
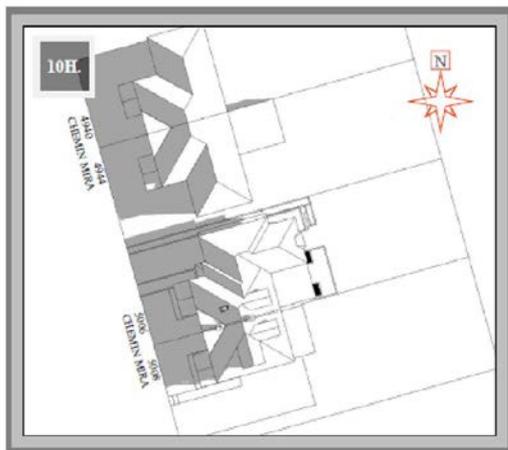


Plan de l'étage

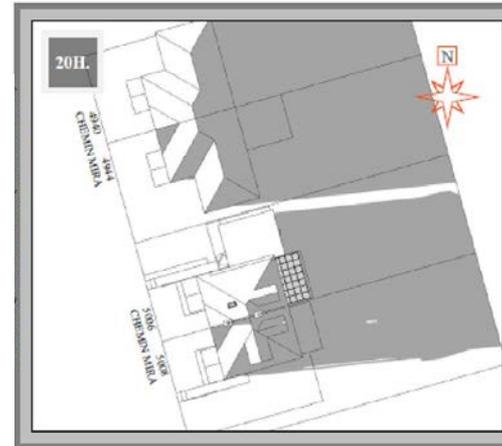
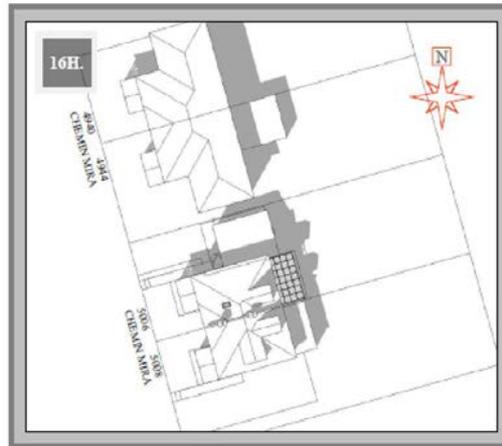
EXISTANT



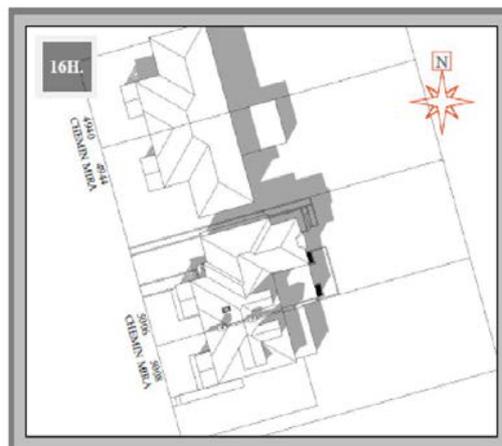
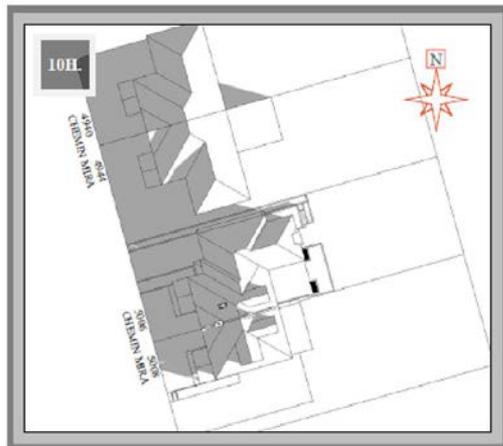
PROPOSÉ



EXISTANT



PROPOSÉ



1818535		5006, chemin Mira		SS-C	Agrandissement de plus du tiers; travaux assujettis au titre VIII en vertu de l'article 45.2 du règlement d'urbanisme.
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
					Cottage jumelé - année de construction : 1924
45.2	1°	Les marges latérales à respecter doivent être proportionnelles à la hauteur de l'agrandissement du bâtiment et des marges des bâtiments voisins;	☑		L'agrandissement se prévaut d'un droit acquis pour s'implanter à environ 1.1 m de la limite de propriété (marge latérale prévue au zonage: 1,5 m); le volume proposé est articulé de manière à limiter son impact sur la propriété voisine située immédiatement au nord (4940-42, chemin Mira).
45.2	2°	Le gabarit de construction, la distribution des volumes et le traitement architectural de l'agrandissement doivent être articulés de façon à permettre une meilleure intégration au bâtiment à agrandir et aux constructions voisines;	☑		Les proportions et le traitement architectural de l'agrandissement projeté (matérialité + forme des toits) favorisent son intégration au corps principal.
45.2	3°	L'agrandissement doit prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;	☑		Les dimensions importantes de la cour permettent de supporter aisément l'augmentation du taux d'implantation (environ 28% après intervention).
45.2	4°	L'aménagement proposé doit être conçu de façon à optimiser la verdure et la végétation arbustive dans les espaces libres du terrain;	☑		Le projet implique notamment l'abattage d'un arbre (conifère); le réaménagement de la cour prévoit la plantation de trois (3) nouveaux arbres - à déterminer. Le plan indique l'ajout de surfaces minéralisées importantes.
45.2	5°	L'aménagement paysager doit favoriser une perception de dégagement et de conservation de grandes cours par rapport aux propriétés voisines.	☑		Le volume ajouté n'affecte pas sensiblement la perception de dégagement ou le potentiel d'appropriation de la cour.
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑		La modification proposée de l'ouverture au sous-sol est discrète et compatible avec la composition de la façade.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑		Le projet témoigne d'une volonté d'intégration au contexte et de mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑		Le projet s'intègre adéquatement au cadre bâti existant; le parti architectural retenu (implantation, articulation du volume, expression matérielle) est conforme à un certain registre d'intervention observé sur de nombreuses propriétés du secteur.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑		Malgré ses dimensions importantes, l'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement de la propriété voisine.
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑		La qualité architecturale de la solution proposée contribue la protection et à une certaine évolution du patrimoine bâti.
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti.	☑		Le secteur est marqué par une grande diversité des styles architecturaux, un tracé des rues sinueux inspiré de la Cité Jardin ainsi que la topographie des flancs du Mont-Royal. Le projet reprend le style de la construction d'origine, le traitement des toits et des ouvertures. Afin de réussir l'intégration de ce nouveau volume, une attention particulière devrait être portée aux détails architecturaux typiques de la maison à colombages.
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la proposition est conforme aux articles 45.2, 113 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce, et formule un avis favorable au projet.					
			☑		

- Considérant que, malgré son volume imposant, l'agrandissement projeté n'a pas d'impact significatif sur l'ensoleillement (ou les vues) de la propriété voisine;
- Considérant que les dimensions généreuses de la cour permettent de supporter aisément l'augmentation du taux d'implantation (environ 28% après intervention);
- Considérant le soin apporté à la conception de l'agrandissement et l'effort consenti dans le projet à la protection et à la mise en valeur des caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine;
- Considérant que la modification proposée d'une ouverture sous le niveau du rez-de-chaussée est discrète et compatible avec la composition de la façade;
- Considérant que le parti architectural retenu est conforme à un certain registre d'intervention observé sur de nombreuses propriétés du secteur;

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 45.2, 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.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4103 avenue HINGSTON - #3001776875

6 mai 2020

01

CONTEXTE

4103, avenue HINGSTON

PROJET D'AGRANDISSEMENT ET DE TRANSFORMATION DE FAÇADE

- MODIFICATION DU COURONNEMENT SUR UNE PARTIE VISIBLE DU BÂTIMENT
- AGRANDISSEMENT PROPOSÉ AVEC TOIT NON CONFORME

02

ANALYSE

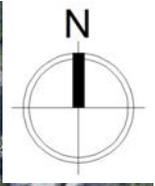
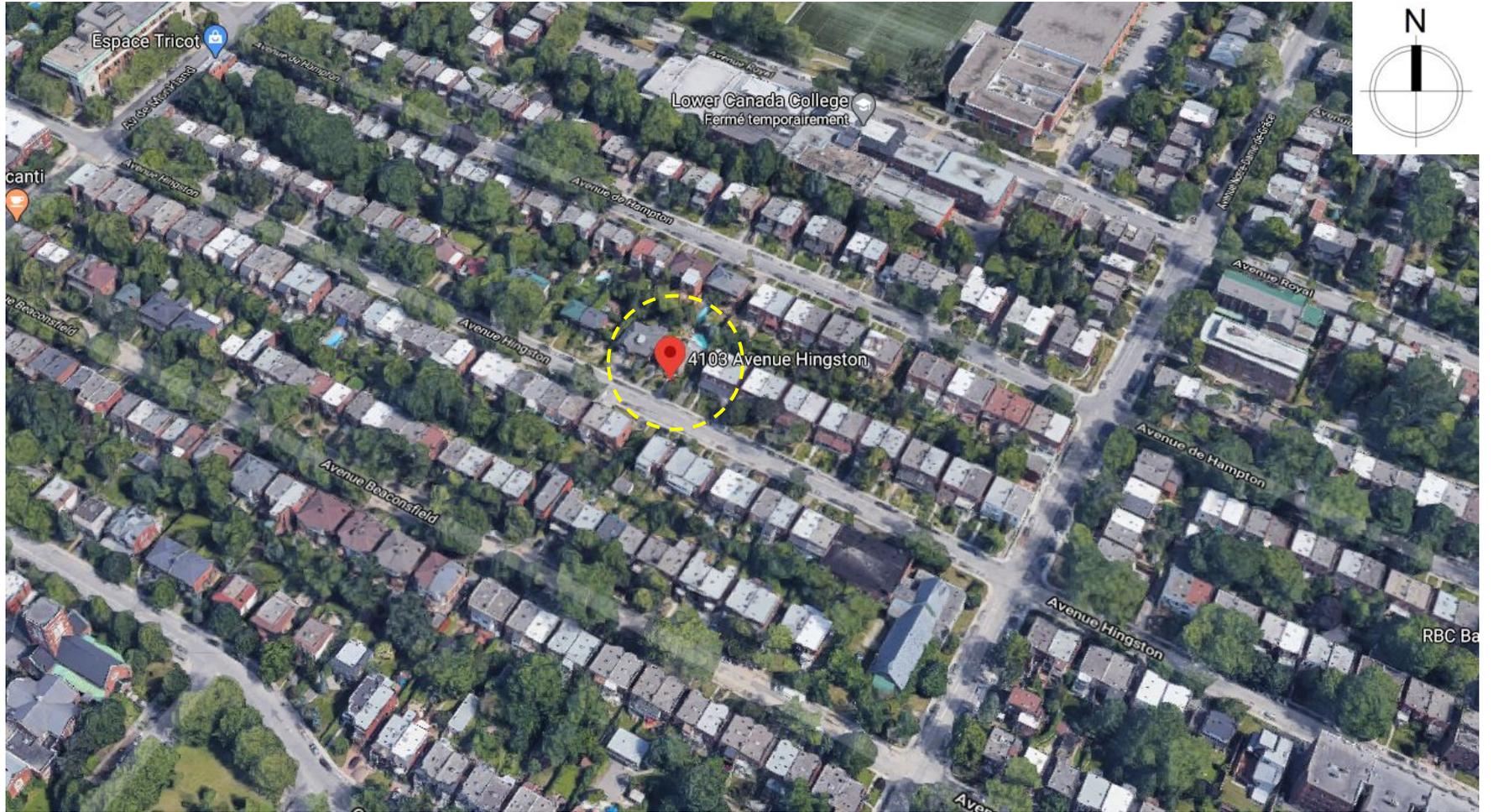
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'F'

- TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
- MODIFICATION DE FORME ET DE L'APPARENCE D'ORIGINE NON CONFORME À L'ART. 91
- TOITURE À VERSANT OBLIGATOIRE EN SECTEUR 'F': TOIT PLAT PROPOSÉ EST NON CONFORME À L'ART. 100
- PROJET D'AGRANDISSEMENT DE MOINS DU TIERS DE LA SUPERFICIE - CONFORME À L'ART. 45.1

03

RECOMMANDATION

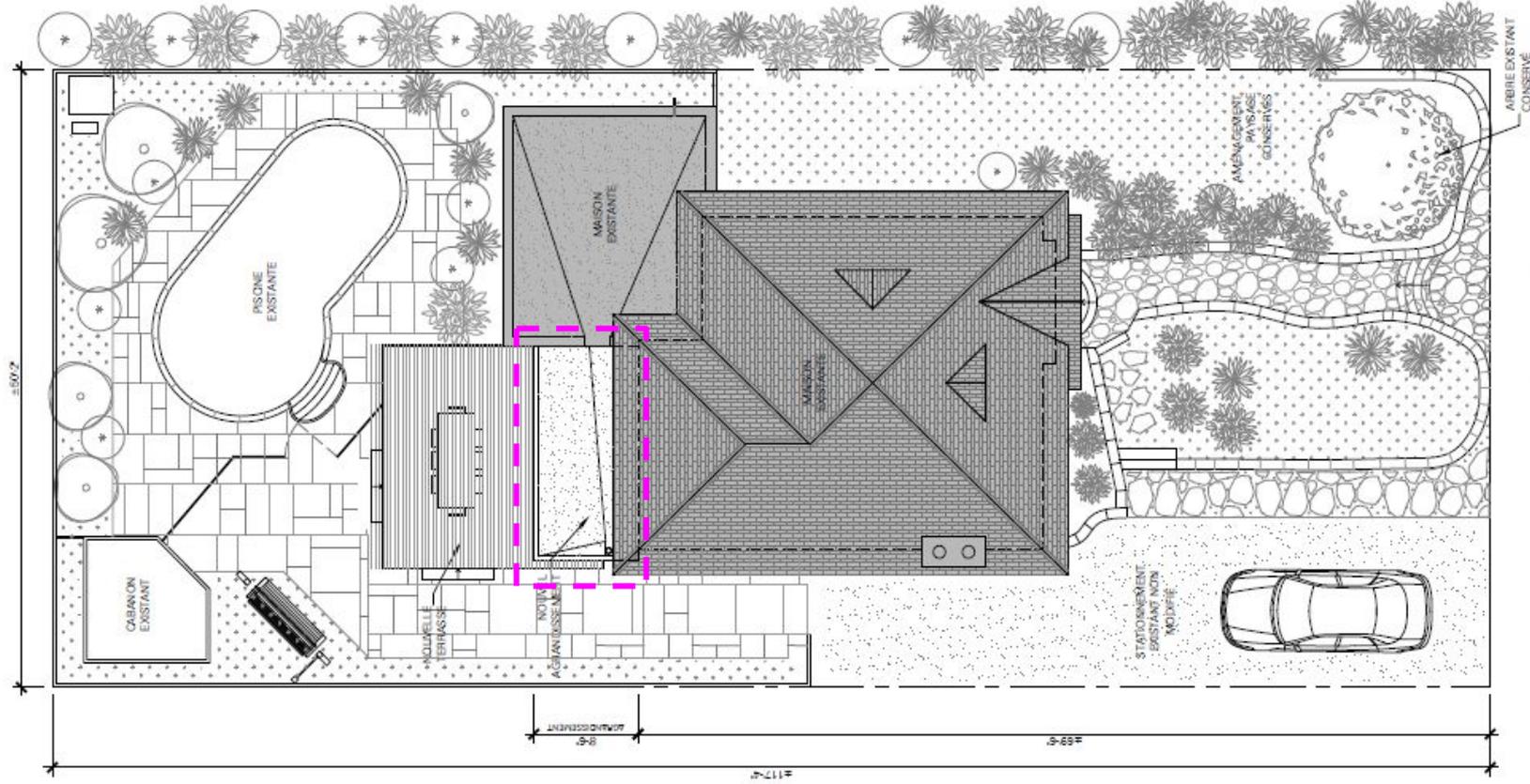
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE



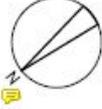
RBC Ba





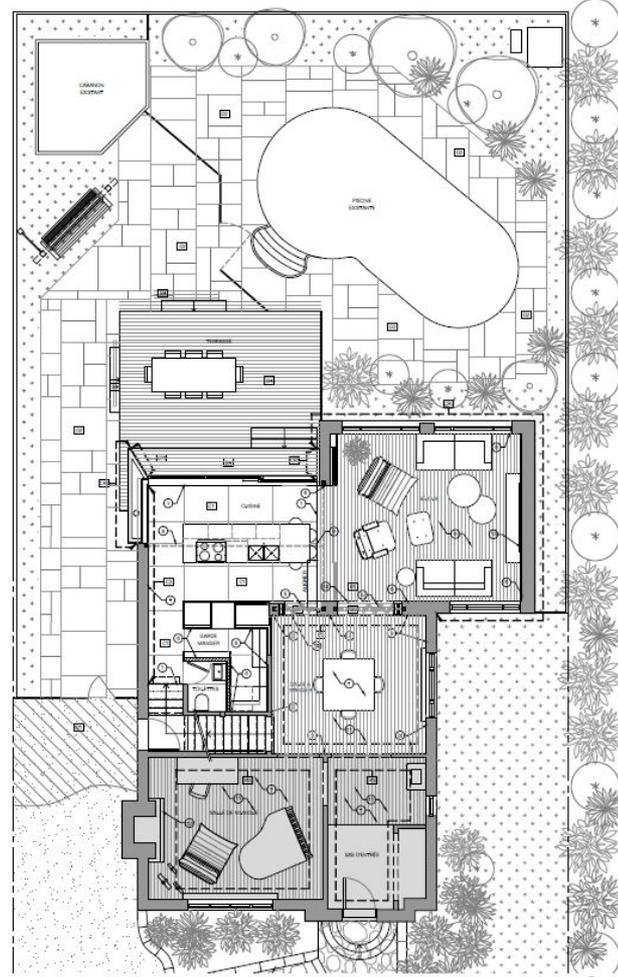
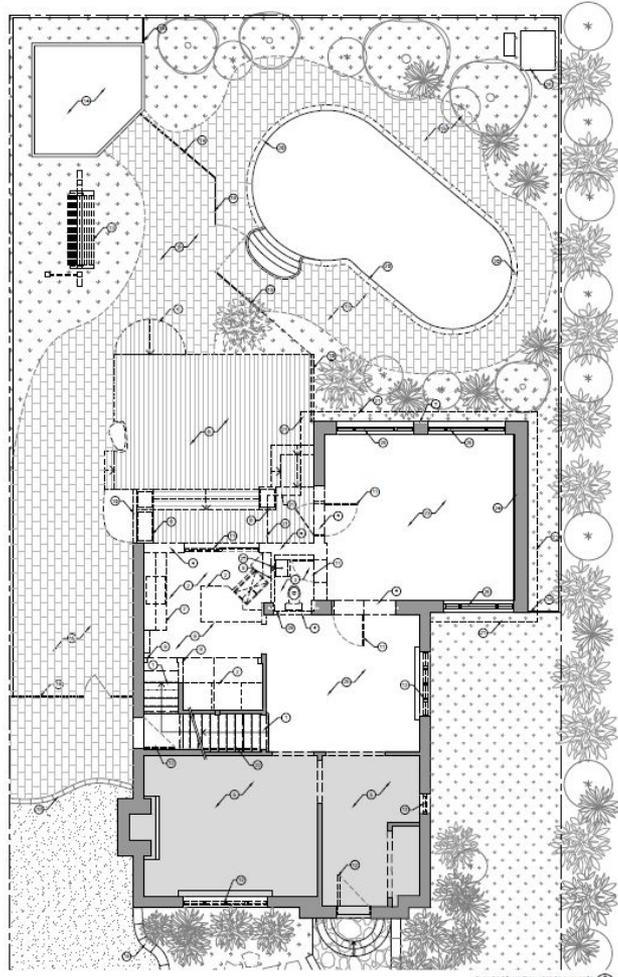


AVENUE HINGSTON



DONNÉES RELATIVES À L'IMPLANTATION

- DIMENSION DU LOT : 150,2' X 117,4' = 5863,67 m²
- DIMENSION DU BÂTIMENT EXISTANT = 1181,96 m²
- DIMENSION DU BÂTIMENT PROPOSÉ = 1329,46 m²
- TAUX D'IMPLANTATION EXISTANT = 20,08 %
- TAUX D'IMPLANTATION PROPOSÉ = 22,60 %

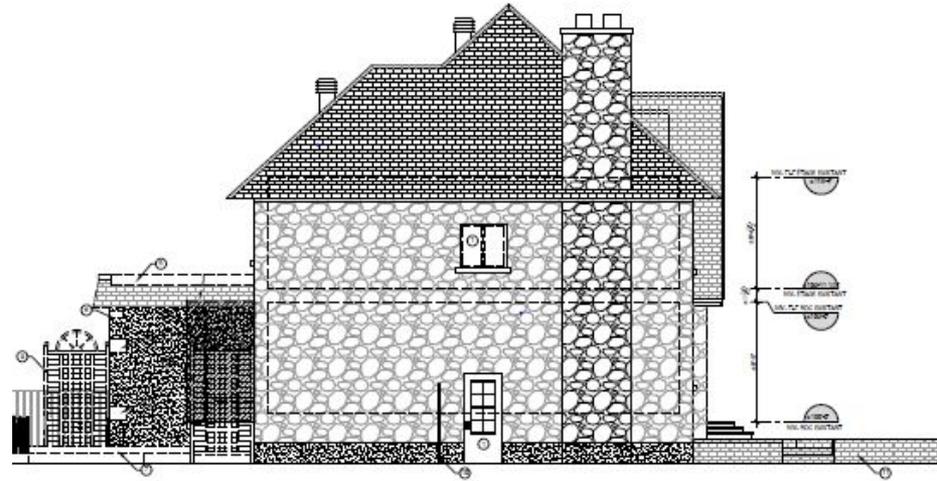




ÉLÉVATION CÔTÉ RUE EXISTANT / DÉMOLITION 1
ÉCHELLE: 3/16 = 1/4



ÉLÉVATION CÔTÉ RUE PROJET 1
ÉCHELLE: 3/16 = 1/4



ELEVATION OUEST EXISTANT / DÉMOLITION
ECHELLE: 1/16 = 1/4

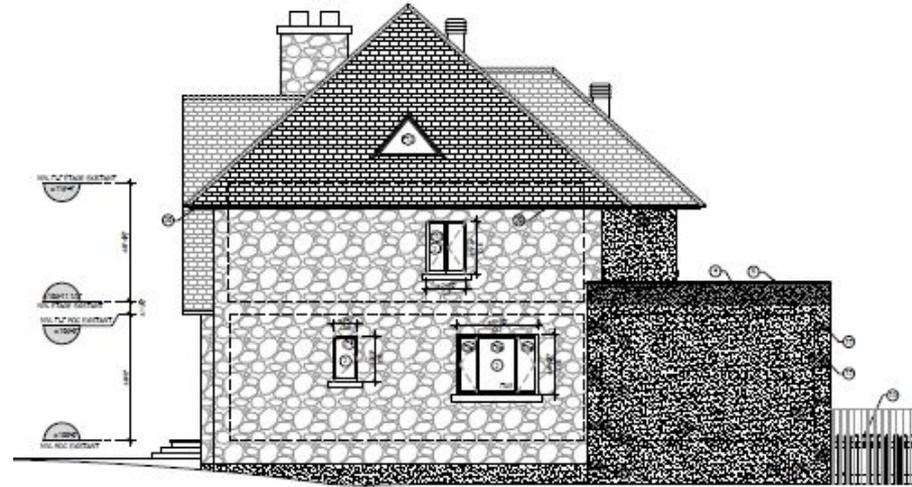


ELEVATION OUEST PROJET
ECHELLE: 1/16 = 1/4

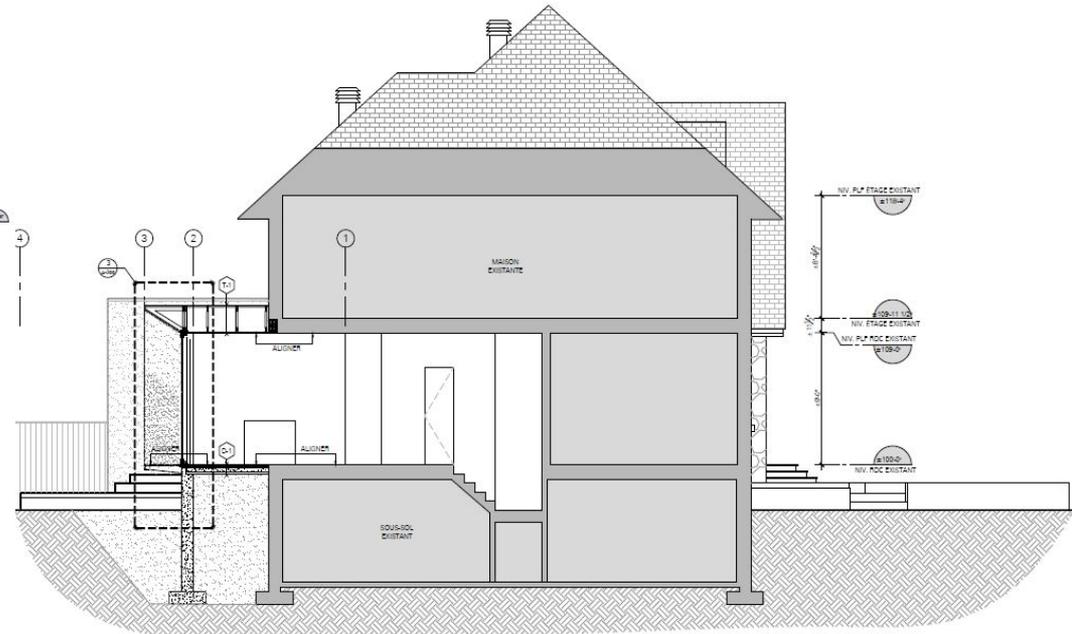
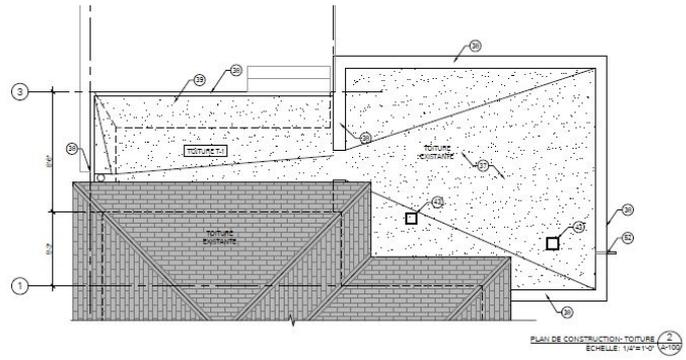
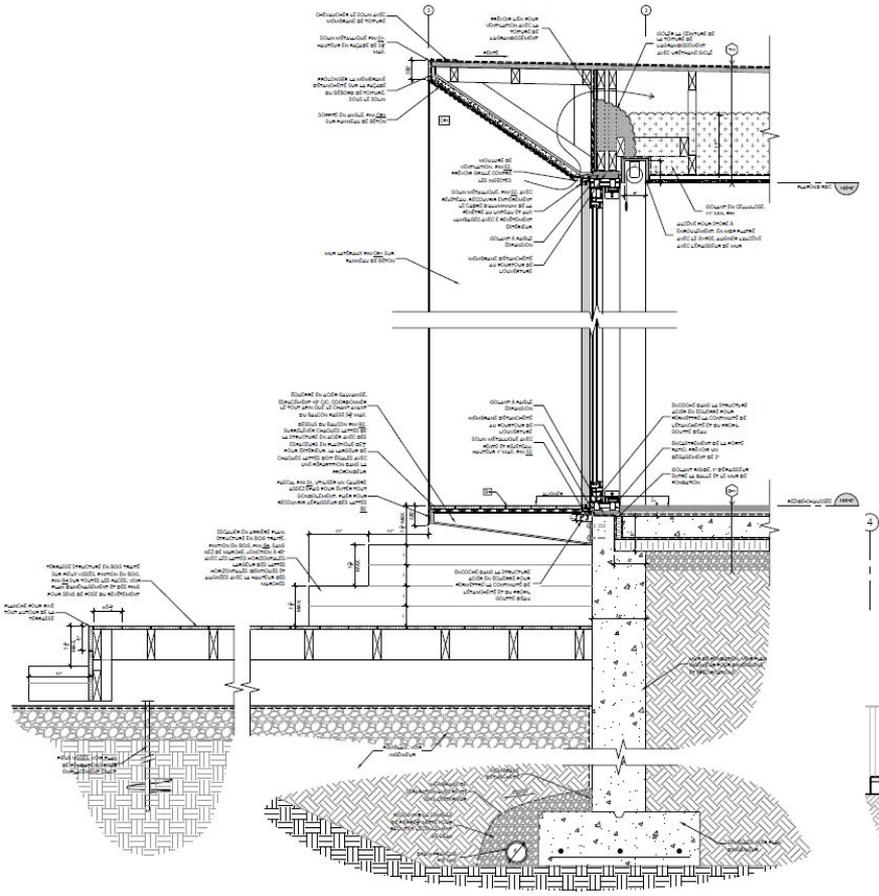




ÉLÉVATION EST EXISTANT / DÉMOLITION 2
ÉCHELLE: 3/16 = 1/4



ÉLÉVATION CÔTÉ RUE PROJET 1
ÉCHELLE: 3/16 = 1/4

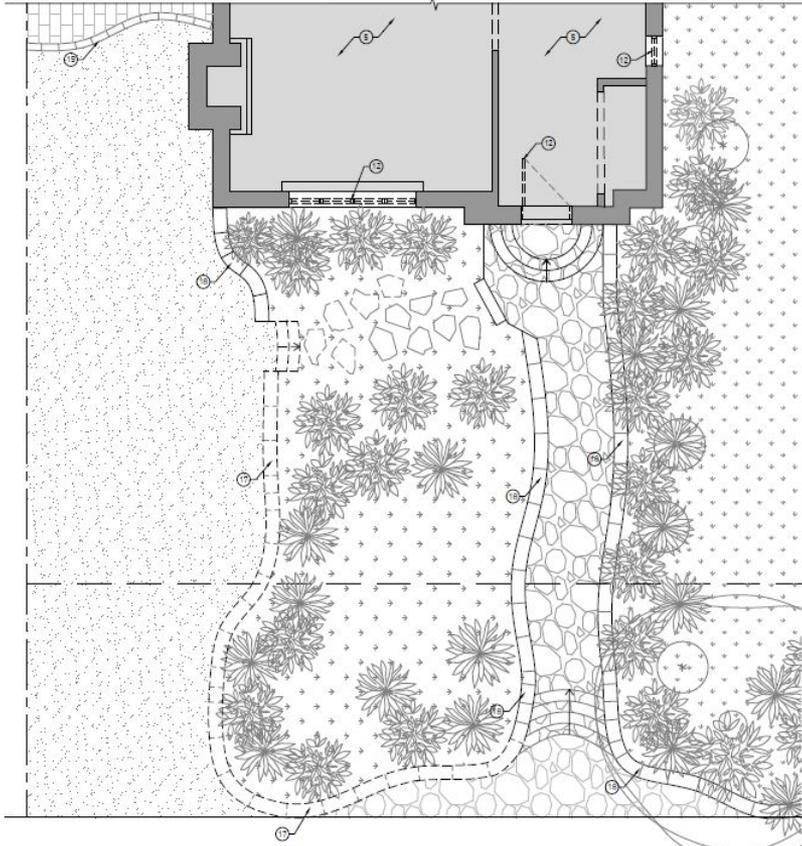


COUPE SCHEMATIQUE LONGITUDINALE 1
ECHELLE: 1/400



1776875 4103 avenue Hingston		SS-F	TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
110	1°	prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir : type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;	☑	L'agrandissement proposé est conforme à l'exception de la configuration du toit plat qui est non conforme à l'art. 100 qui exige un toit à versants. L'élimination du couronnement sur l'annexe existant en saillie vient justifier le toit plat existant du volume, et de l'agrandissement projeté.
110	2°	tenir compte du traitement des agrandissements sur un même type de bâtiment quant aux dimensions, à la disposition par rapport au volume principal et aux caractéristiques architecturales propres aux agrandissements;	☑	L'agrandissement se fusionne avec le volume arrière existant afin de composer un ensemble secondaire au corps principal et contemporain.
110	3°	respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux, en accord avec la valeur architecturale du bâtiment;	☑	L'agrandissement reprend la matérialité du crépi de l'annexe existant tout en imposant la marque de son époque par son expression architecturale.
110	4°	prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible, en accord avec leur valeur.	☑	L'implantation est existante et l'agrandissement n'est que légèrement désalignée du corps principal afin de marquer sa présence.
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être c	☑	L'élimination du couronnement sur l'annexe existant en saillie vient justifier le toit plat existant du volume, et de l'agrandissement projeté.
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	☑	L'agrandissement proposé est conforme à l'exception de la configuration du toit plat qui est non conforme à l'art. 100 qui exige un toit à versants.
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	☑	L'agrandissement est à l'arrière du corps principal et sa visibilité de rue est négligeable. L'élimination du couronnement sur l'annexe existant en saillie vient justifier le toit plat existant du volume, et de l'agrandissement projeté.
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	☑	Aucun impact sur les voisins.
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	☑	Le projet améliore la qualité des espaces intérieurs et leur relation avec la cour arrière. L'intervention contribue à faire évoluer et à enrichir le patrimoine architectural.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 110, 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 a



PLAN DE DÉMOLITION - TERRAIN AVANT 2
ECHELLE: 1/4"=1'-0" 0-000



PLAN DES FINIS - TERRAIN AVANT 2
ECHELLE: 1/4"=1'-0" 0-100

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 110, 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:

- L'agrandissement se fusionne avec le volume de l'annexe existant afin de composer un ensemble contemporain et secondaire au corps principal.
- L'élimination du couronnement sur l'annexe vient justifier le toit plat existant du volume, et de l'agrandissement projeté
- L'agrandissement reprend la matérialité du crépi de l'annexe existant tout en imposant la marque de son époque par son expression architecturale.



attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4555 ave. WILSON - #3001659224 / 3001767994

6 mai 2020

01

CONTEXTE

4555, avenue WILSON

- #3001659224 : - TRAVAUX SANS PERMIS INCLUANT L'AJOUT D'UNE COUR ANGLAISE
- TRANSFORMATION DES BALCONS
- AJOUT D'UNE PORTE ET AGRANDISSEMENT D'UNE FENÊTRE AU SOUS-SOL
- #3001767994 : - AJOUT D'UNE CONSTRUCTION HORS TOIT AFIN D'AGRANDIR LE LOGEMENT DE L'ÉTAGE

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106

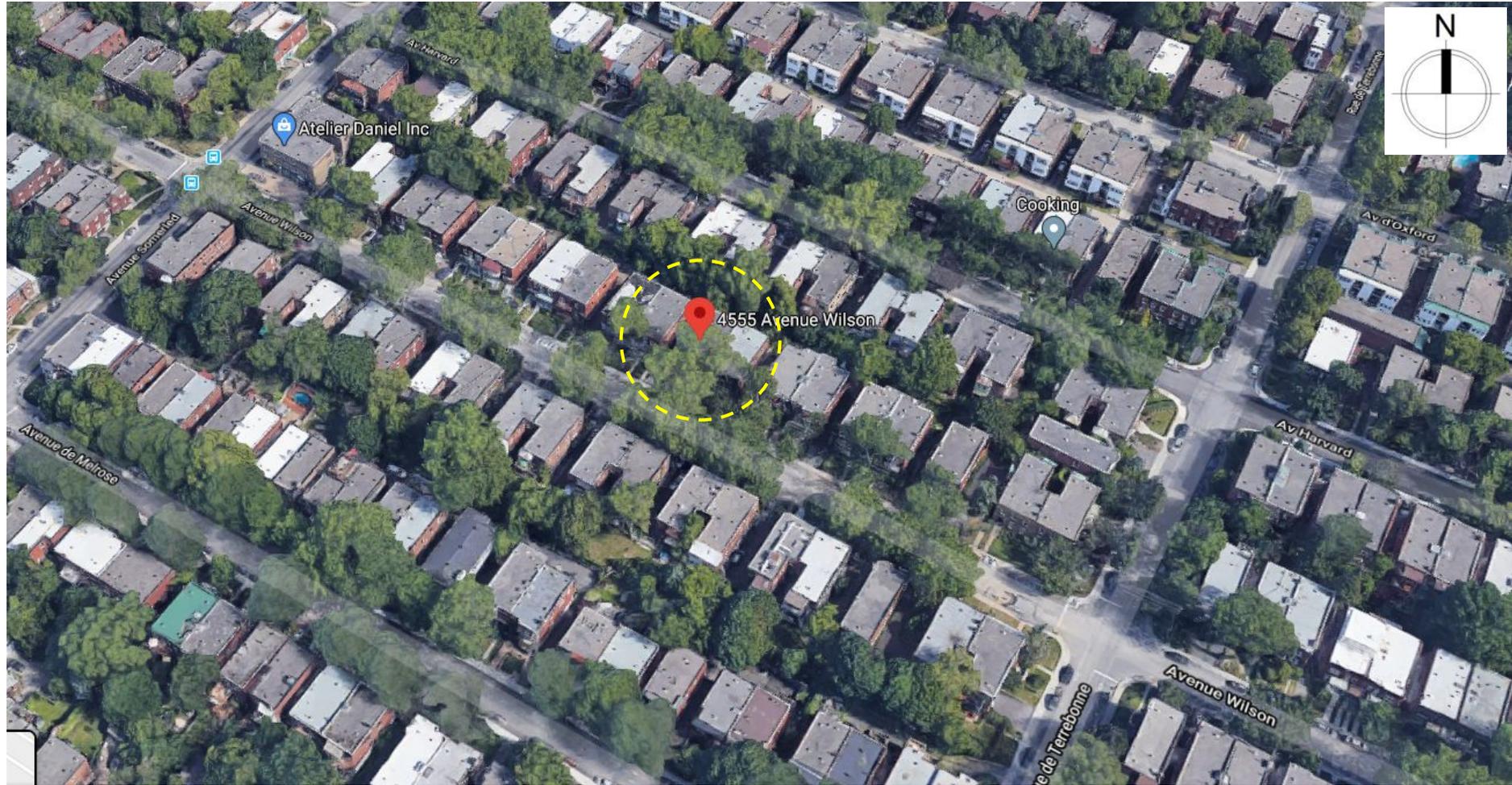
TRAVAUX NON CONFORMES AUX ART. 91, 105, ET 105.1

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST:

- **FAVORABLE** À LA DEMANDE DE TRANSFORMATION #3001659224
- **DÉFAVORABLE** À LA DEMANDE POUR LA CONSTRUCTION HORS TOIT #3001767994

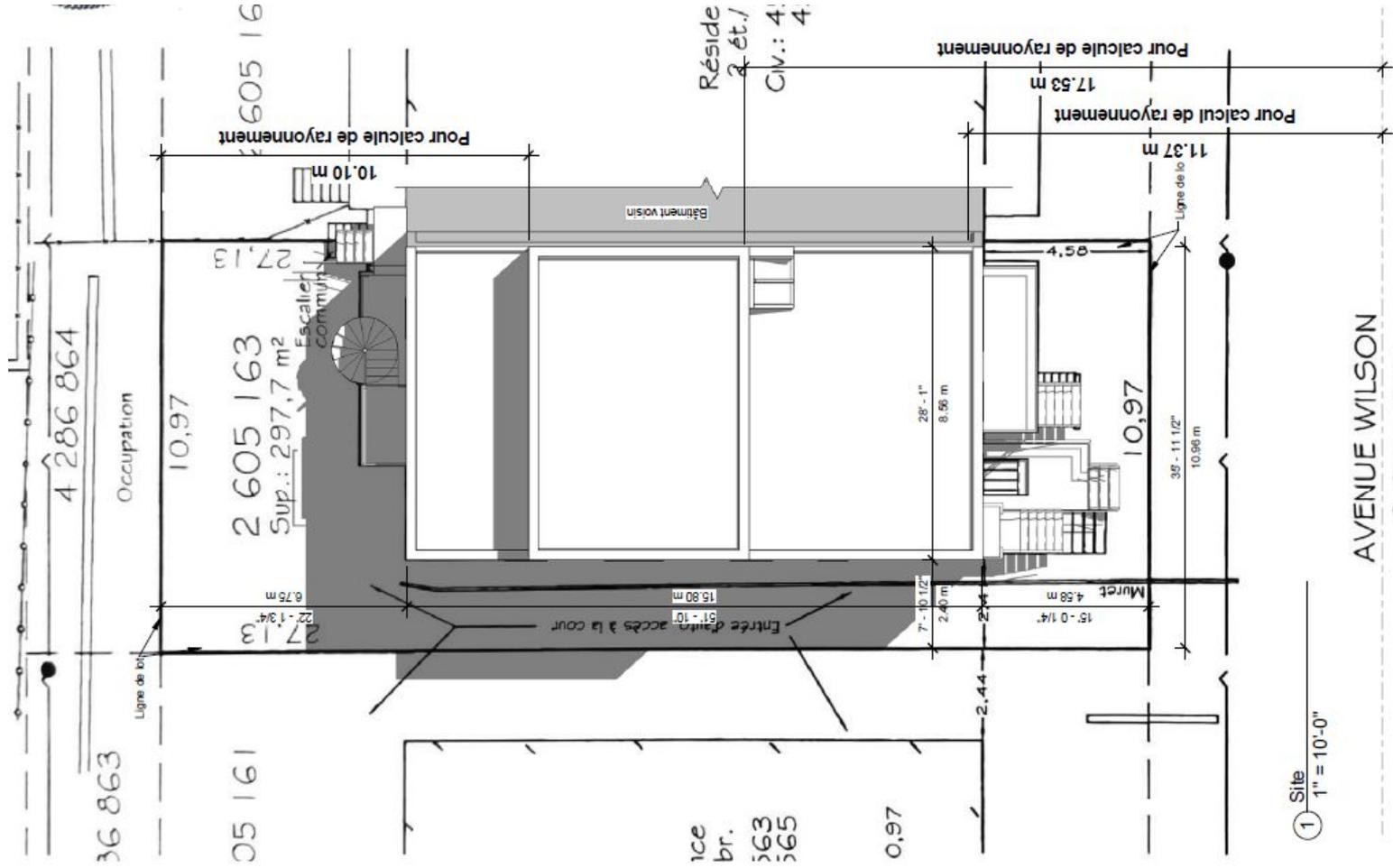






COUR ANGLAISE SANS PERMIS





AVENUE WILSON
3015 498

① Site
1" = 10'-0"



Vue entrées



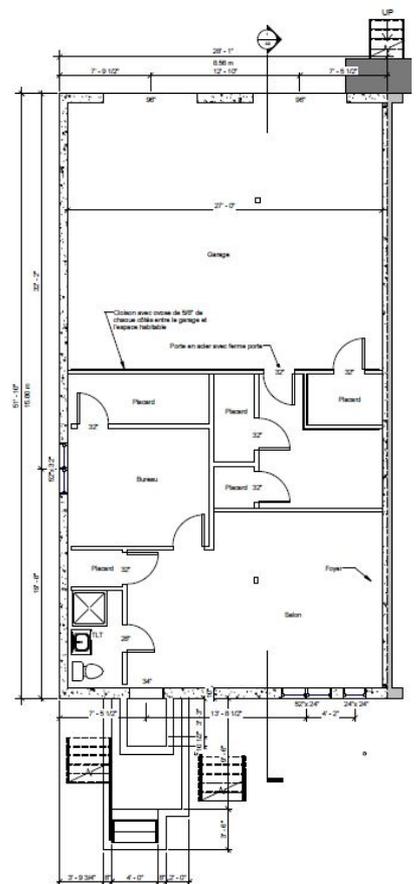
Vue avant



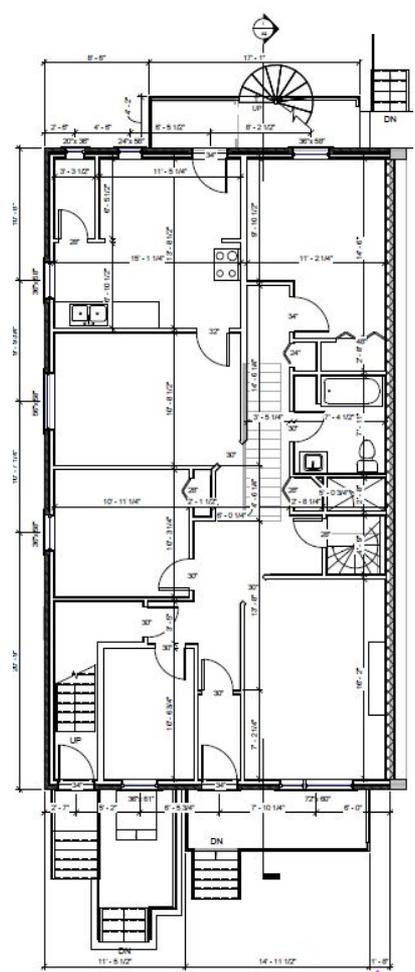
Vue avant



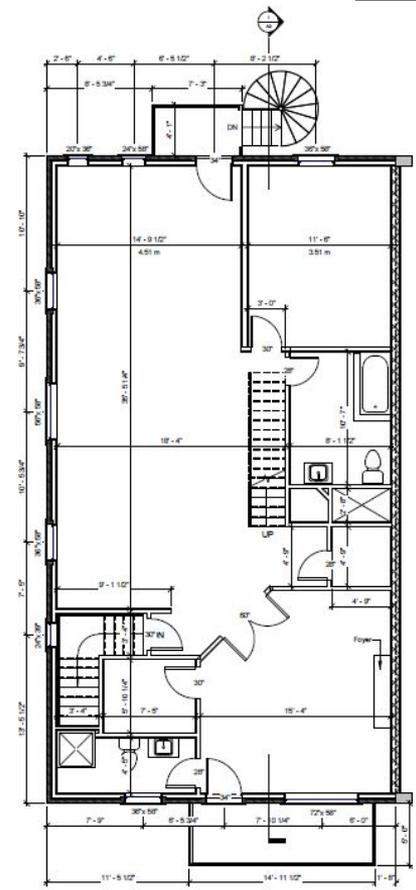
Vue arrière



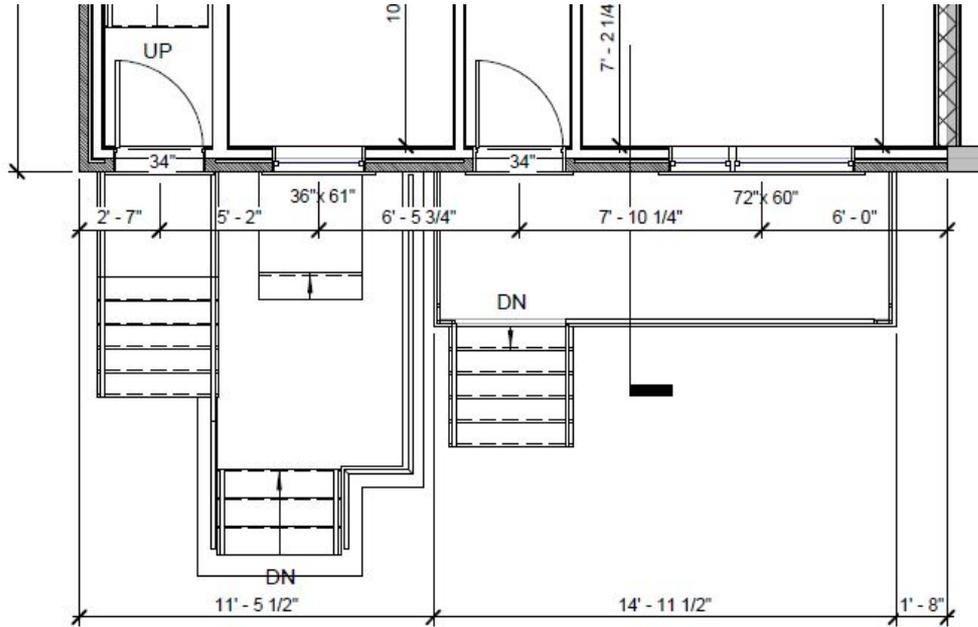
SOUS-SOL

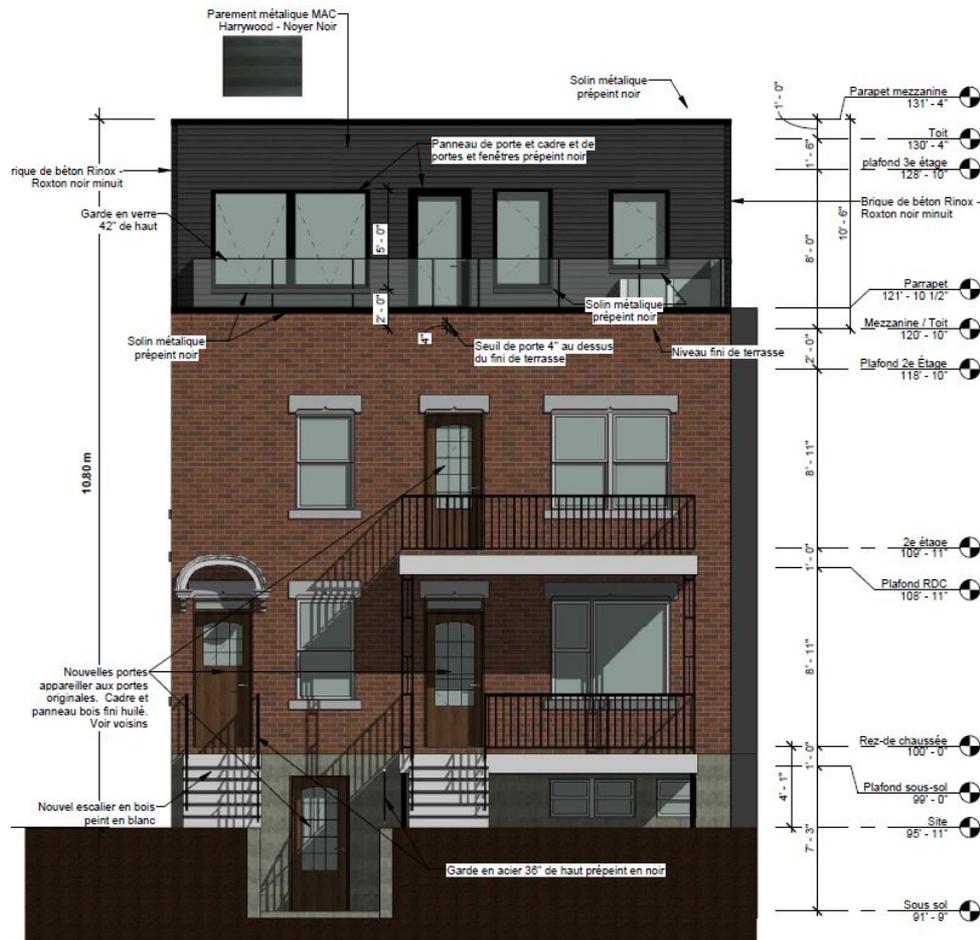


REZ-DE-CHAUSSÉE



ÉTAGE

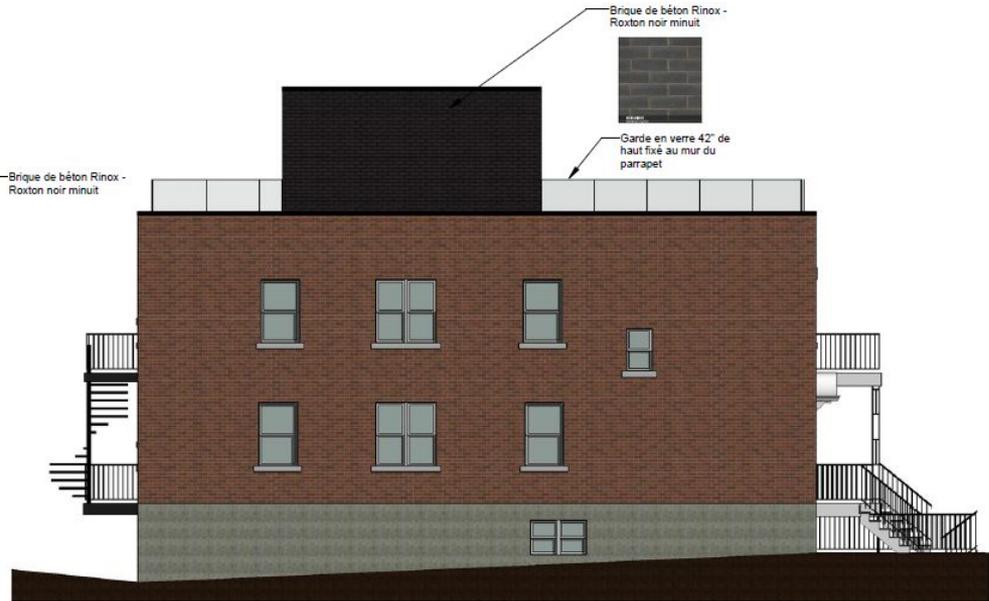




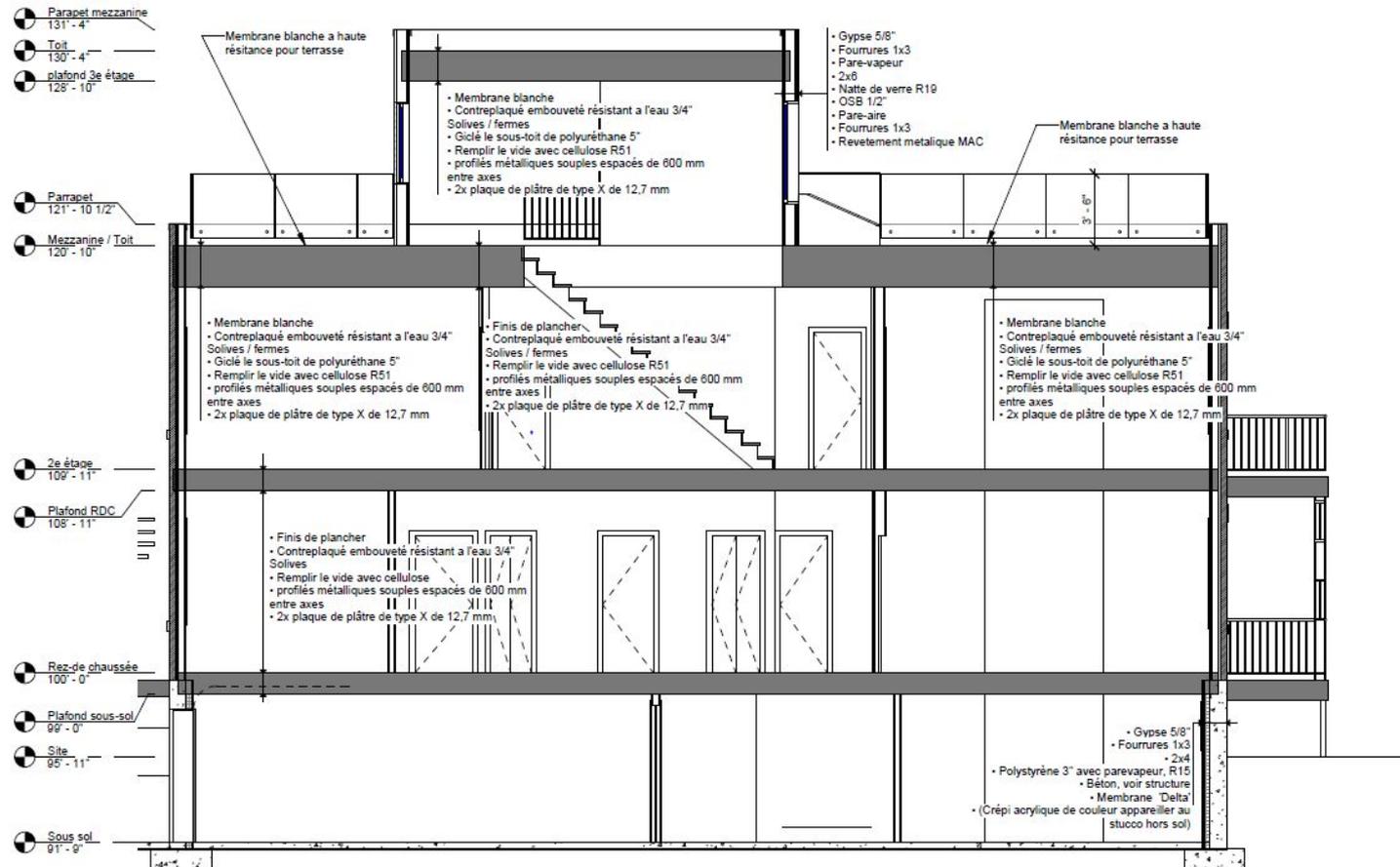
① Élévation avant - Rue Wilson
3/16" = 1'-0"



① Élévation arrière
3/16" = 1'-0"



② Élévation gauche - Allée
1/8" = 1'-0"



① Coupe 1
 3/16" = 1'-0"

1659224 1767994		4555 avenue WILSON		SS-B	CONSTRUCTION HORS TOIT: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 22
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
22, al. 2	1°	son apparence extérieure, la configuration du toit et un garde-corps installé sur le toit doivent s'intégrer adéquatement à l'apparence extérieure du bâtiment et aux caractéristiques des bâtiments voisins ;		Le volume hors toit proposé sur le corps principal du bâtiment offre peu de raffinement dans sa composition, sa matérialité, et dans la distribution des ouvertures.	
22, al. 2	2°	sa hauteur, son gabarit et sa localisation doivent en minimiser l'impact visuel.		Le volume hors toit respect les retraits et les dimensions requis. Le garde-corps de verre devrait cependant être en retrait du plan de façade.	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;		Le mur de fondation et les ouvertures au sous-sol, en façade, ont été exécutées sans permis. La demande actuelle vise à régulariser la situation et sécuriser les lieux.	
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;		La cour anglaise proposée sur les plans est conforme. La cour exécutée sans permis devra être modifiée afin de respecter le 3 mètres requis d'un arbre. Les balcons proposés seront redimensionnés légèrement afin d'accomoder la cour.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;		Plusieurs travaux amorcés sans permis sur ce bâtiment, notamment la cour anglaise.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;		La transformation des ouvertures en façade est acceptable si la cour anglaise est préservée et rendue conforme. Le redimensionnement des balcons s'harmonise adéquatement aux caractéristiques architecturales du secteur.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;		La demande permet de régulariser des travaux sans permis et de sécuriser l'immeuble en chantier.	
Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la demande #3001659224 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. La demande #3001767994 est cependant non conforme à l'art. 22.					
			N/A		

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que la demande de transformation #3001659224 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:

- La cour anglaise réalisée sans permis devra être rendue conforme et modifiée selon les plans soumis.

La Direction conclut, par ailleurs, que la demande #3001767994 est non conforme à l'article 22 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS DÉFAVORABLE** à l'ajout d'une construction hors toit.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4515, av. ISABELLA - # 3001828274 / 3001829654

6 mai 2020

01

CONTEXTE

4515, 4545, 4575, avenue ISABELLA / OFFICE MUNICIPALE D'HABITATION DE MONTRÉAL

- 3001828274 :
 - RÉFECTION DE LA TOITURE ET DES SOLINS POUR LES 3 IMMEUBLES
 - RÉFECTION DES BALCONS POUR LES 3 IMMEUBLES
 - RÉFECTION PONCTUEL DES PAREMENTS EXTÉRIEURS POUR LES 3 IMMEUBLES
- 3001829654: INSTALLATION D'UNE ÉCHELLE EXTÉRIEUR SUR CHACUN DES 3 IMMEUBLES

02

ANALYSE

SECTEUR DU MONT ROYAL

- TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1

03

RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE







Bâtiment A • Façade Sud



Bâtiment A • Façade Ouest



Bâtiment A • Façade Est et Nord



Bâtiment B • Façade Sud



Bâtiment B • Façade Ouest



Bâtiment B • Façade Est et Nord



Bâtiment C - Façade Sud



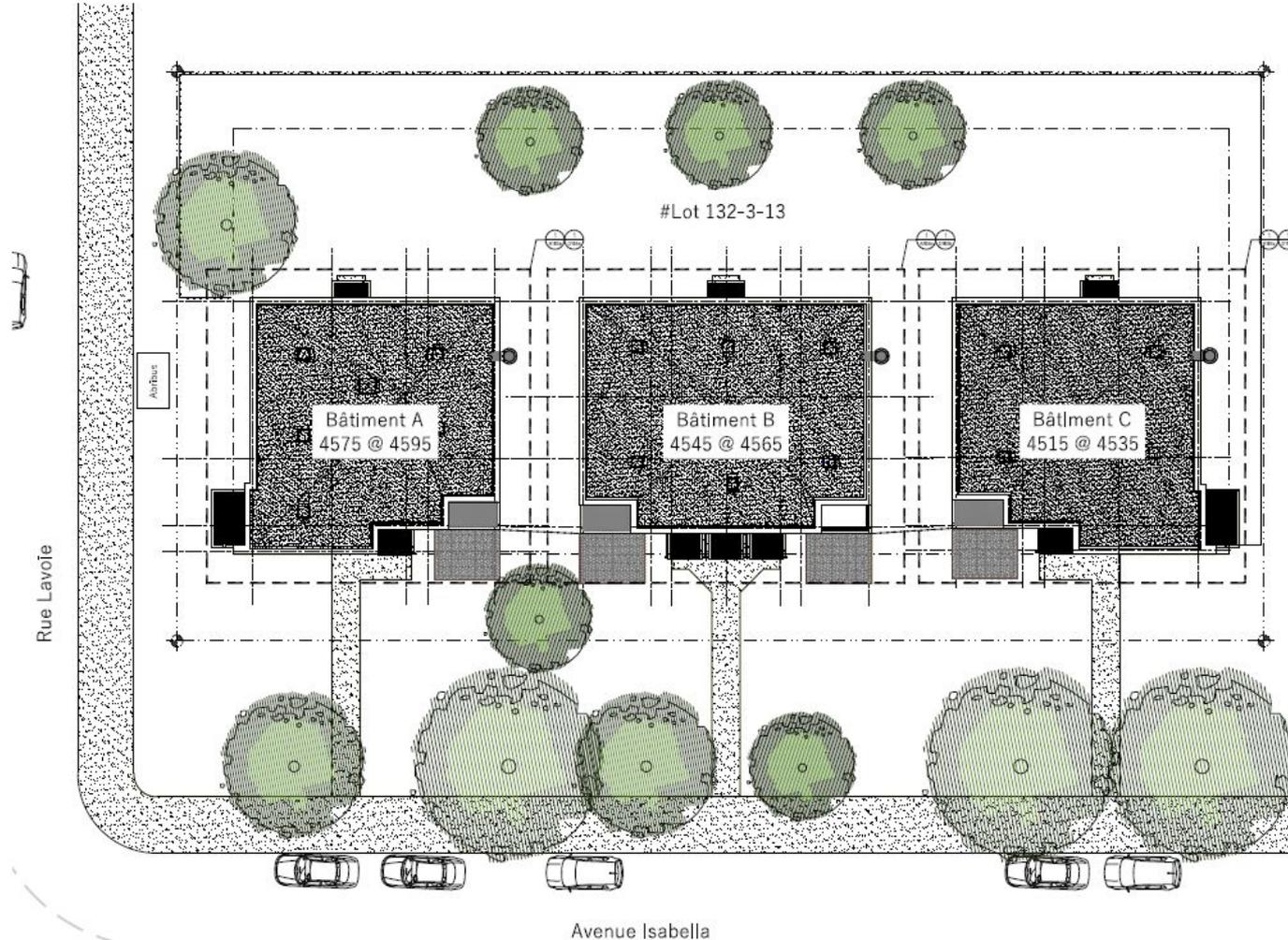
Bâtiment C - Façade Ouest

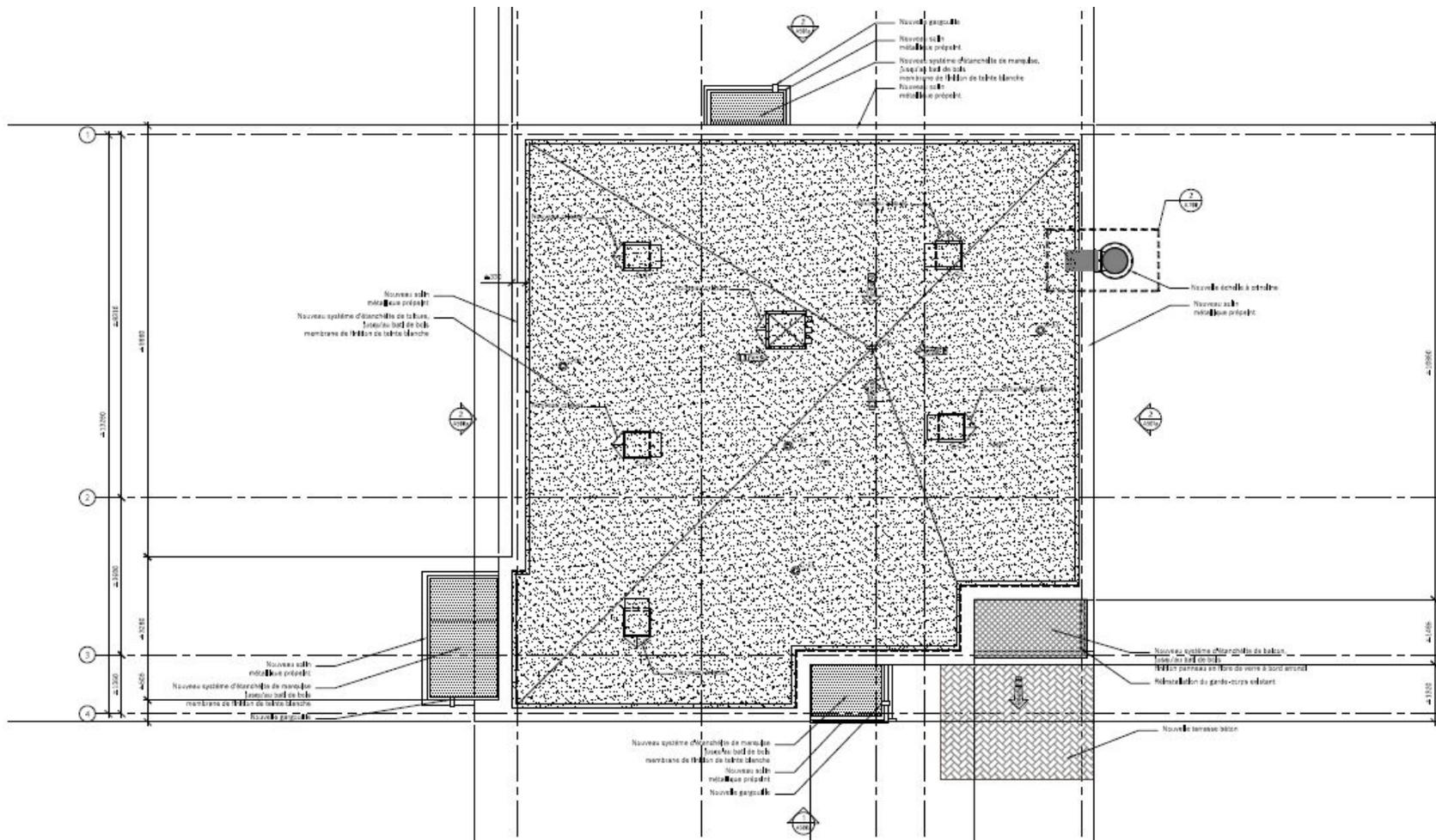


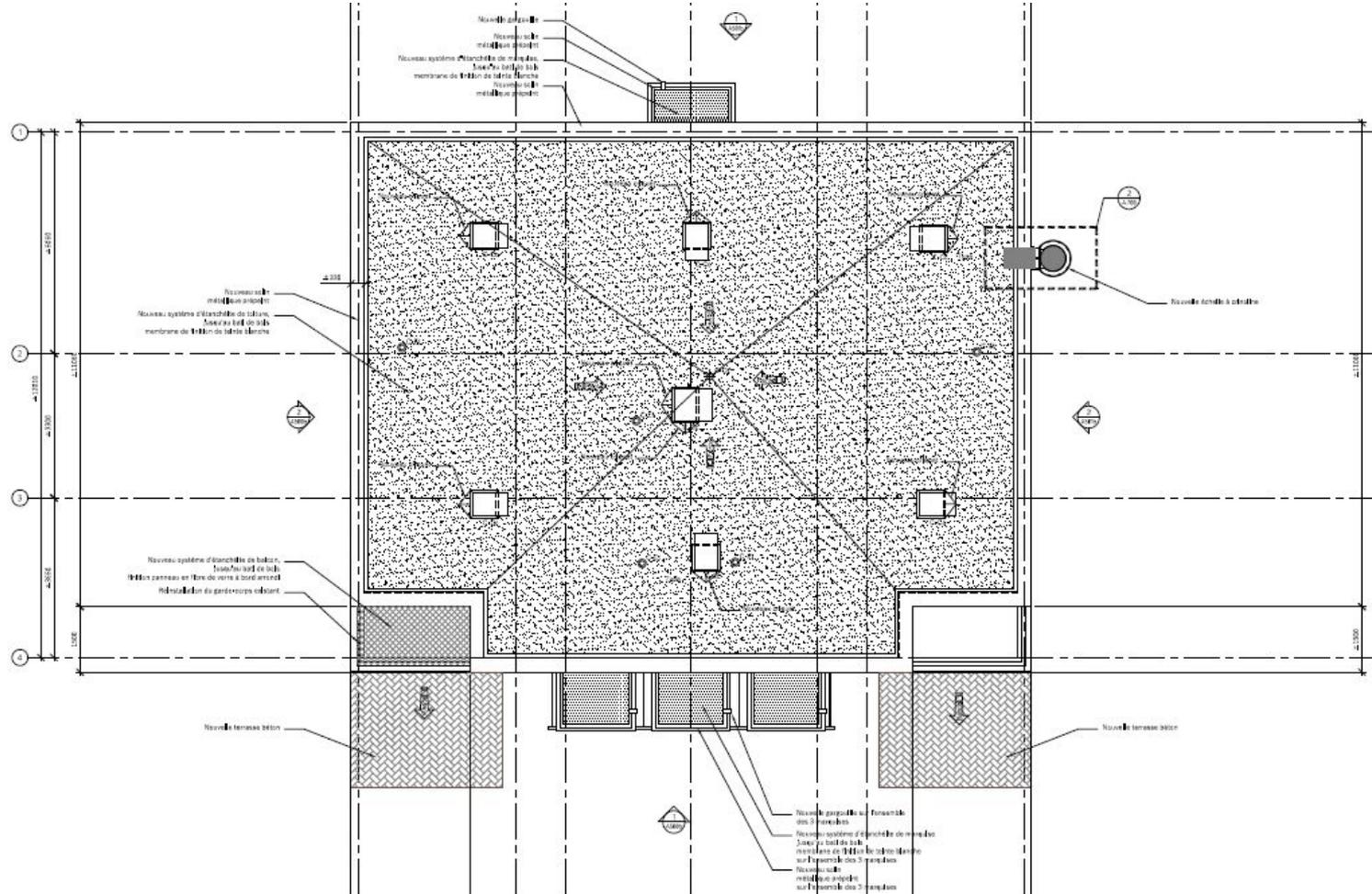
Bâtiment C - Façade Nord

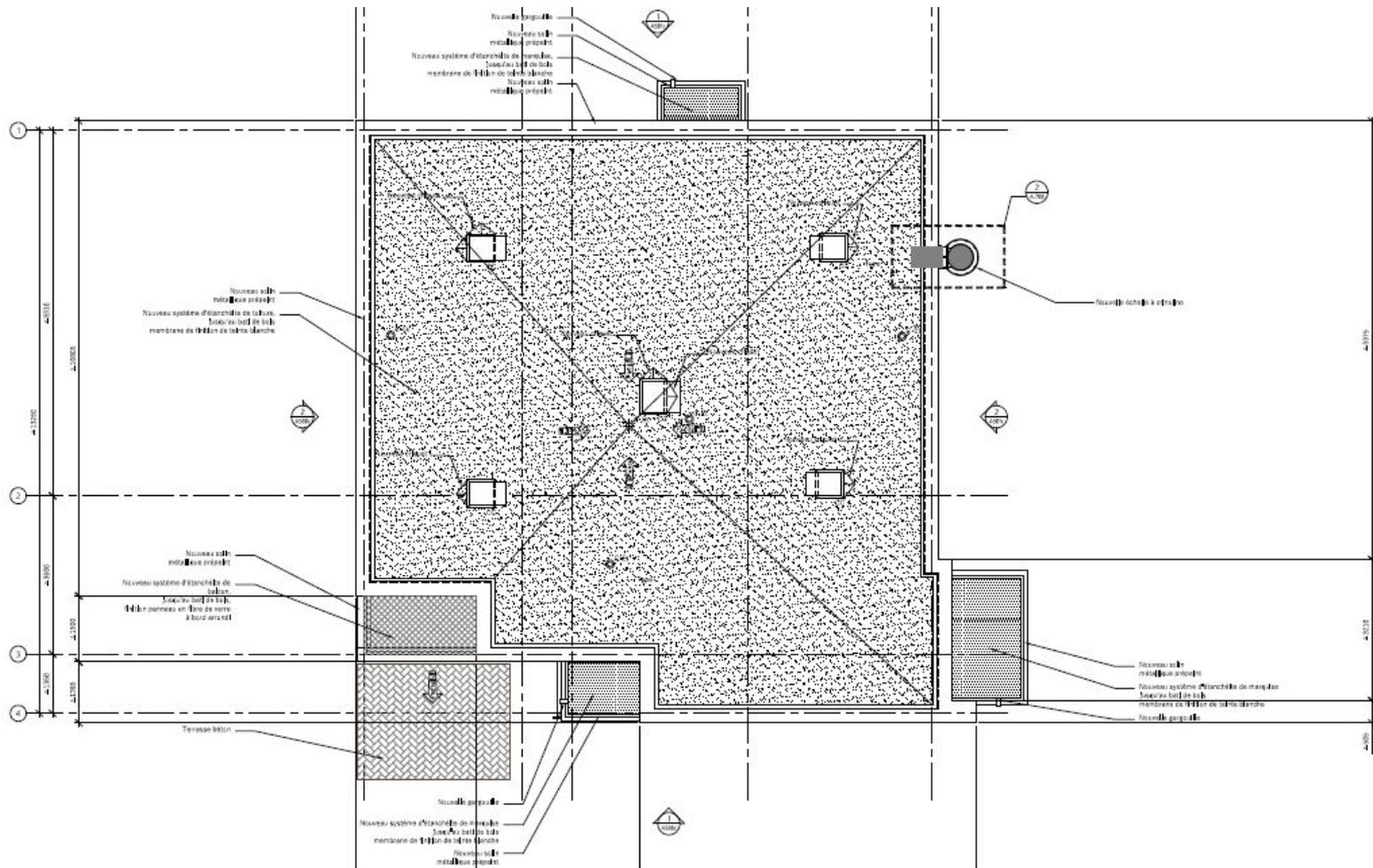


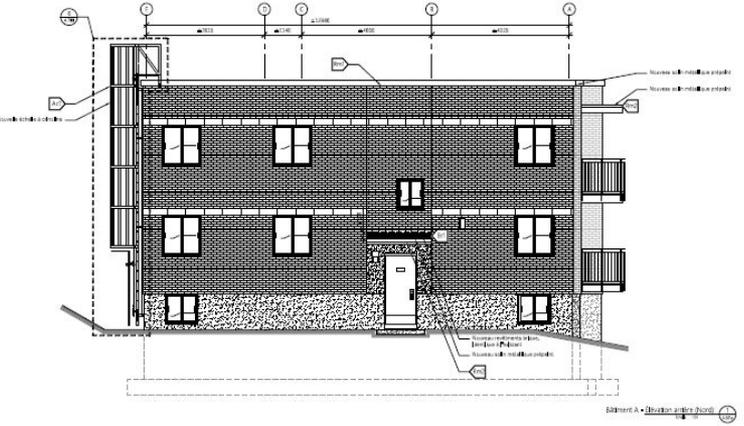
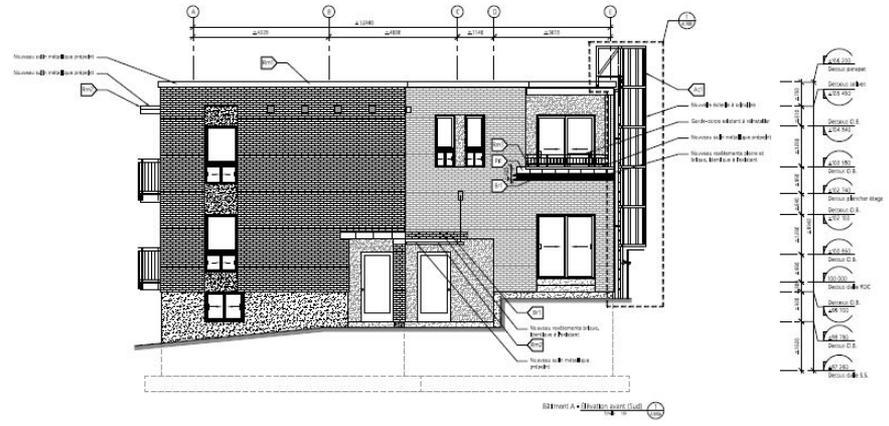
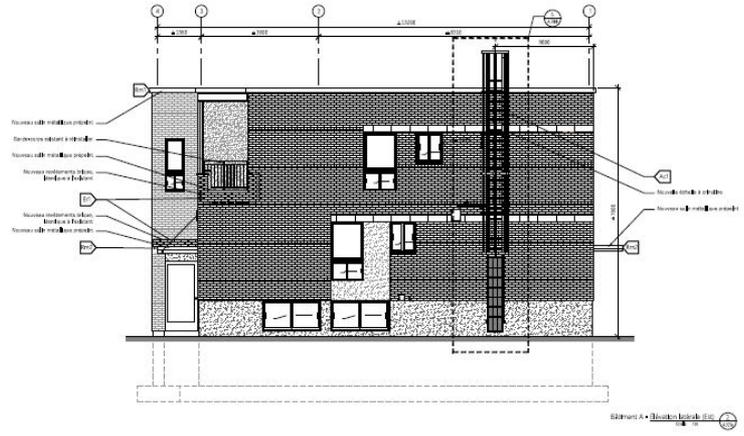
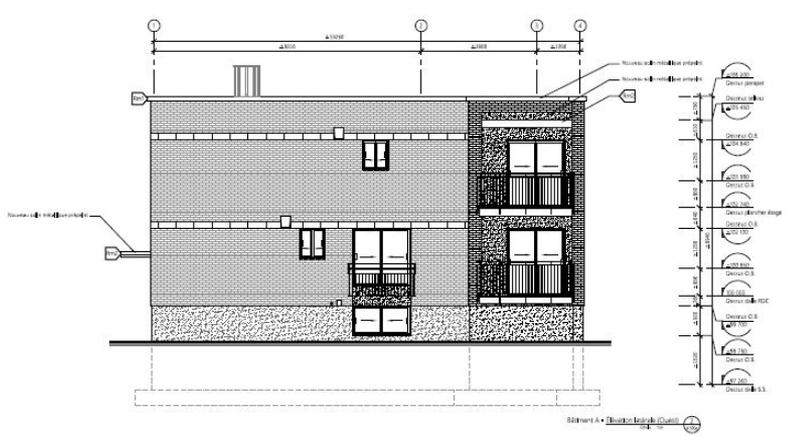
Bâtiment C - Façade Est

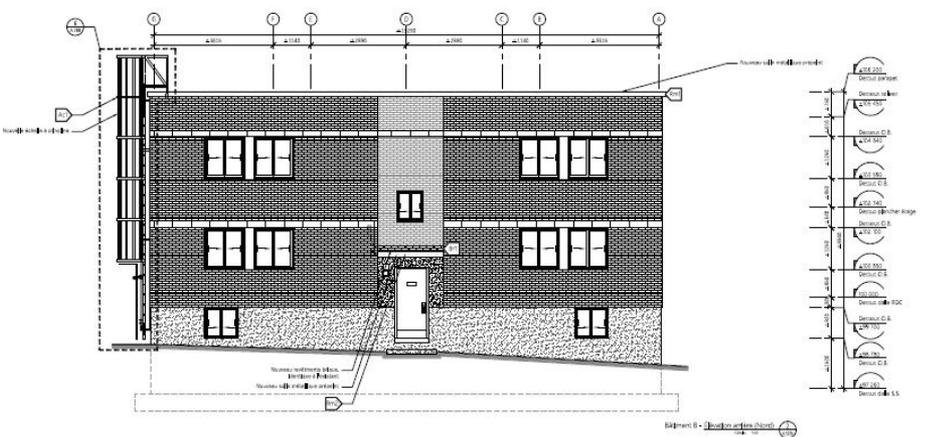
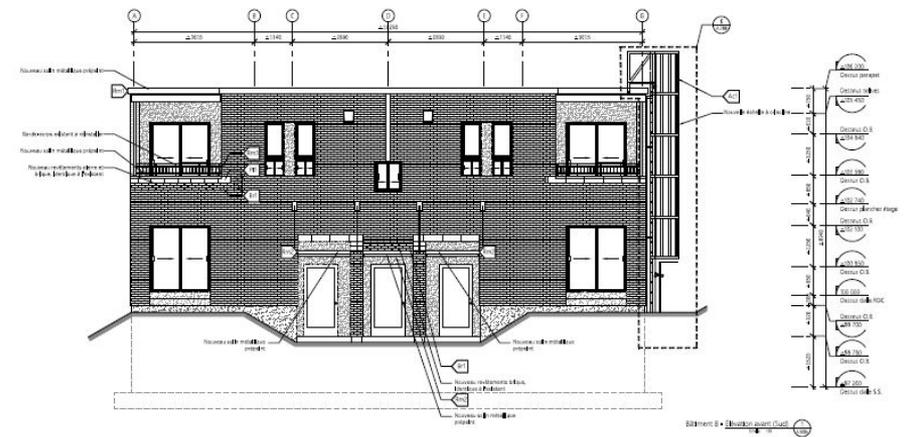
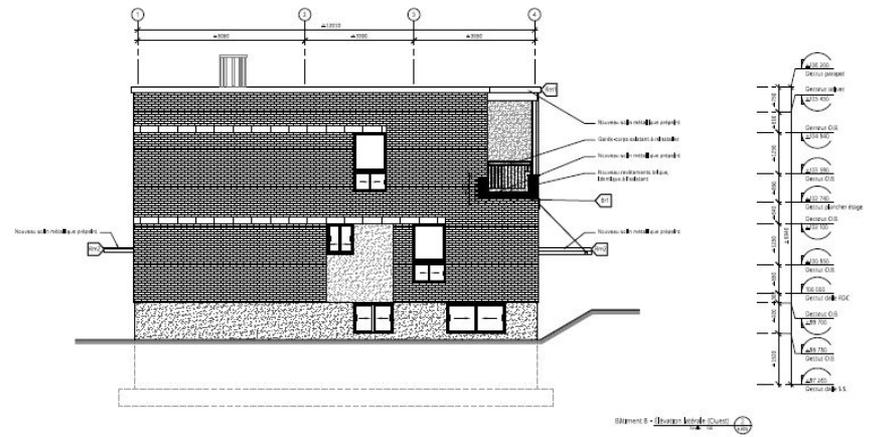
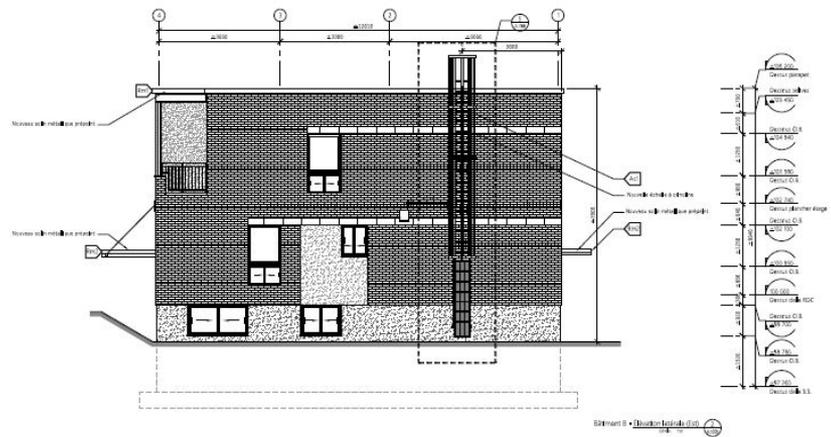


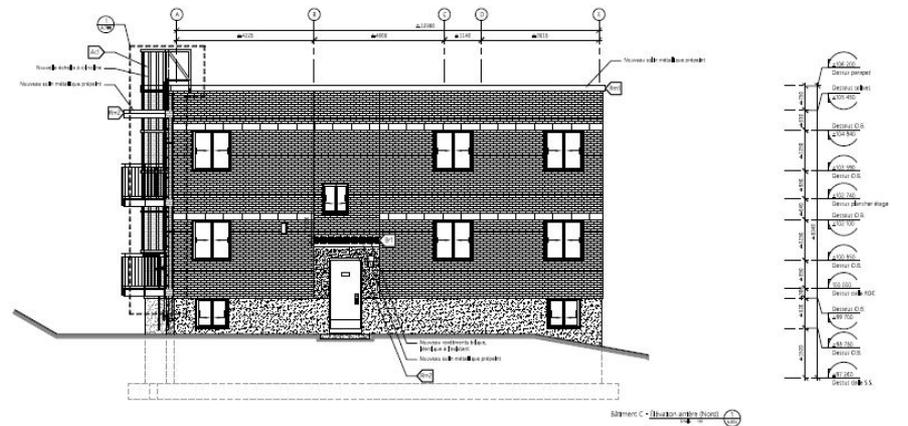
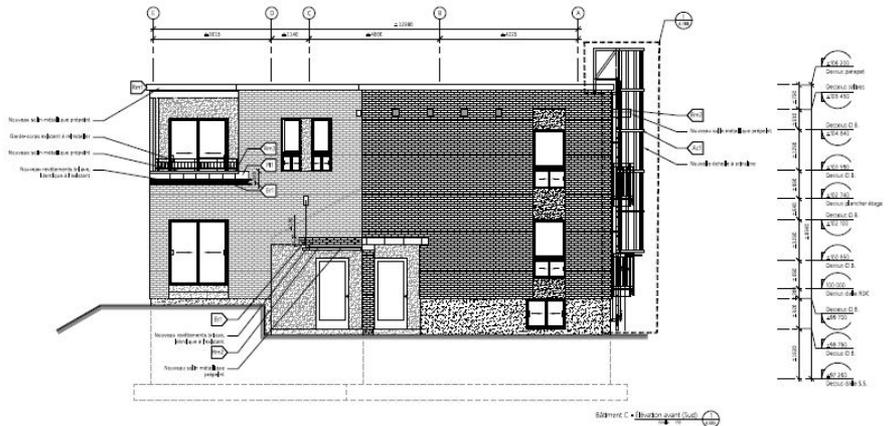
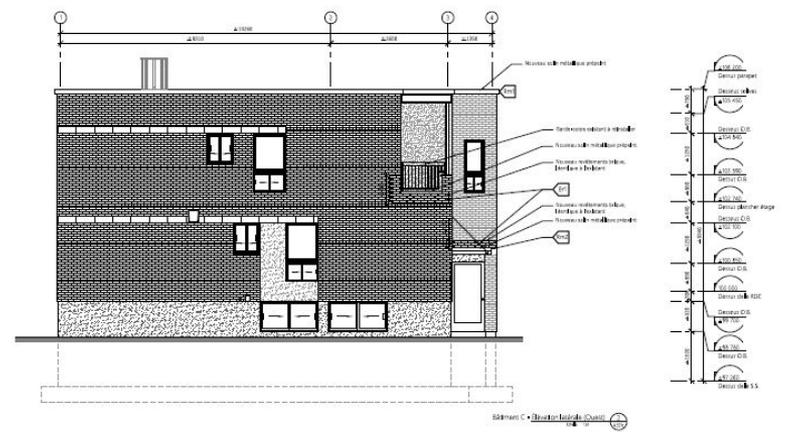
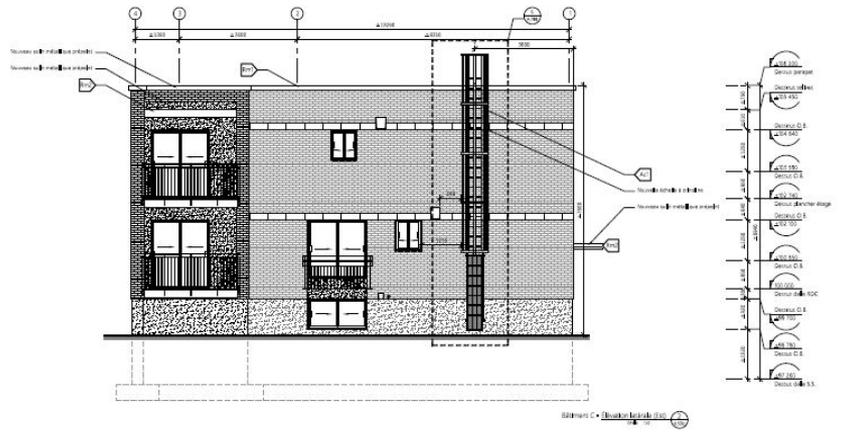














Légende - Revêtements extérieurs

1. Travaux prioritaires:

-  Remplacement des briques endommagées, surface inférieure à 25% de la surface de la façade
-  Remplacement de tous les scellants au pourtour des fenêtres et au jonctions entre les différents revêtements extérieurs

-  Ragréege des revêtements d'enduit acrylique endommagés;
-  Nettoyage, apprêt et nouvelle peinture sur la structure d'acier extérieure apparente existante (poutres au-dessus des balcons, poutres de structure de l'un des balcons, poutre de structure de deux marquises).



2. Travaux secondaires:

-  Ragréege des revêtements d'enduit acrylique endommagés;
-  Nettoyage, apprêt et nouvelle peinture sur la structure d'acier extérieure apparente existante (poutres au-dessus des balcons, poutres de structure de l'un des balcons, poutre de structure de deux marquises).
-  Ragréege des revêtements d'enduit acrylique endommagés;



Office municipal
d'habitation
de Montréal

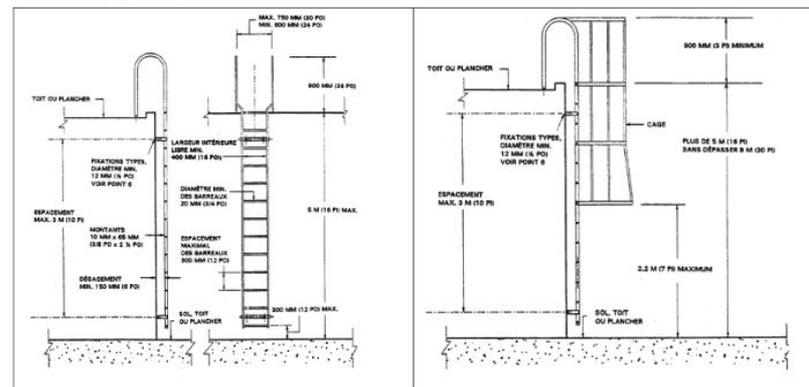
Service des immeubles
5800, rue Saint-Denis, suite 104, Montréal, (Québec) H2S 3L5

Analyse des solutions d'accès typiques aux toitures

L'entretien des toitures est nécessaire, au minimum deux fois par année, pour enlever les débris qui s'y trouve et vérifier le bon fonctionnement des composants. Les drains doivent toujours être bien dégagés pour permettre l'écoulement de l'eau de pluie. L'accumulation d'eau stagnante sur un toit est très dommageable, car elle change le PH de la membrane et l'assèche ce qui provoque une peau de crocodile (peau sèche avec crêtes). Une membrane ainsi abimé perd sa résistance et cela réduit sa durée de vie. Dans le cadre des travaux de réfection complète de toiture, nous considérons qu'il est essentiel de s'assurer qu'il y a un accès sécuritaire à celle-ci. Le cas échéant on doit ajouter une.

Règlementation et normes :

En vertu de l'article 3.4.4.4.6 du CNB les issues (cage d'escalier commune) ne doivent être conçues à d'autres fins que pour permettre la sortie et l'accès à une aire de plancher. L'installation d'une trappe d'accès au dernier étage d'une cage d'escalier commune n'est pas conforme. Une dérogation pourrait être demandé à la RBQ.



1828274 1829654		4515 avenue Isabella		SP-1	TRANSFORMATION - SECTEUR MONT ROYAL: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 118.1
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
118.1, par. 2°	a)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit être conçue en respectant l'expression et la composition architecturales du bâtiment et du paysage et leur caractère d'origine;	<input checked="" type="checkbox"/>	Réfection dans le respect des composantes d'origine.	
118.1, par. 2°	b)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit chercher à mettre en valeur les concepts qui sont à l'origine de l'expression et de la composition architecturales du bâtiment et du paysage;	<input checked="" type="checkbox"/>		
118.1, par. 2°	c)	la qualité des matériaux, des détails architecturaux et des végétaux utilisés pour la restauration, le remplacement ou la transformation doit être équivalente à la qualité d'origine et compatible à celle des parties non transformées en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>		
118.1, par. 2°	d)	la restauration, le remplacement ou la transformation doit prendre en considération ses effets sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère d'ensemble de l'unité de paysage;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les échelles sont intrusives mais peu visibles de la rue. L'office municipale d'habitation exige ces échelles afin d'accéder au toit par l'extérieur en vertu de l'article 3.4.4.4.6 du CNB.	
118.1, par. 2°	e)	l'aménagement paysager doit être conçu de manière à limiter les surfaces minéralisées et à maximiser la couverture végétale;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les terrasses seront refaites comme existantes.	
118.1, par. 2°	f)	la modification d'un élément construit ou végétal d'intérêt patrimonial ou naturel doit être réalisée dans le respect du paysage, de la végétation, de la topographie et des vues à partir d'un espace public, vers ou depuis le site patrimonial déclaré du Mont Royal;	N/A		
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux sont conformes aux objectifs et aux politiques municipales, à l'exception des échelles.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Réfection dans le respect des composantes d'origine. Les documents soumis démontrent que la qualité des travaux proposés.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les travaux visent le maintien et la pérennité des immeubles. Les échelles sont intrusives mais peu visibles de la rue.	
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					
			<input checked="" type="checkbox"/> N/A		

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 Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet .



attachant



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 4361 avenue COOLBROOK - #3001839755

6 mai 2020

01

CONTEXTE

4361, avenue COOLBROOK

PROJET DE TRANSFORMATION DE FAÇADE

- MODIFICATION DES OUVERTURES SUR LA RUE DE L'ORPHELINAT
- AMÉNAGEMENT D'UNE TERRASSE SUR LE TOIT DU GARAGE

02

ANALYSE

SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'B'

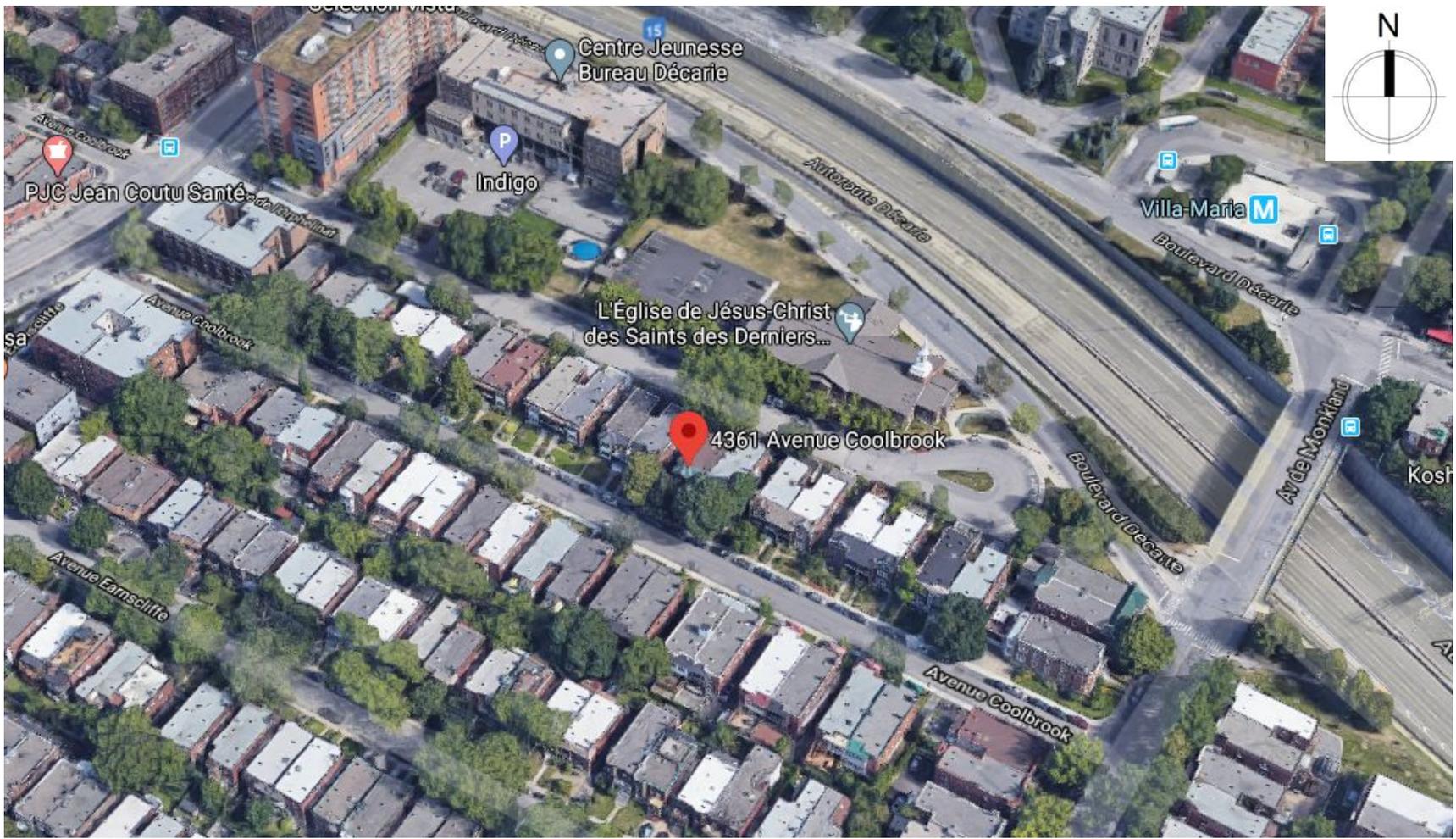
TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106

TRAVAUX NON CONFORMES AUX ART. 91, 105, ET 105.1

03

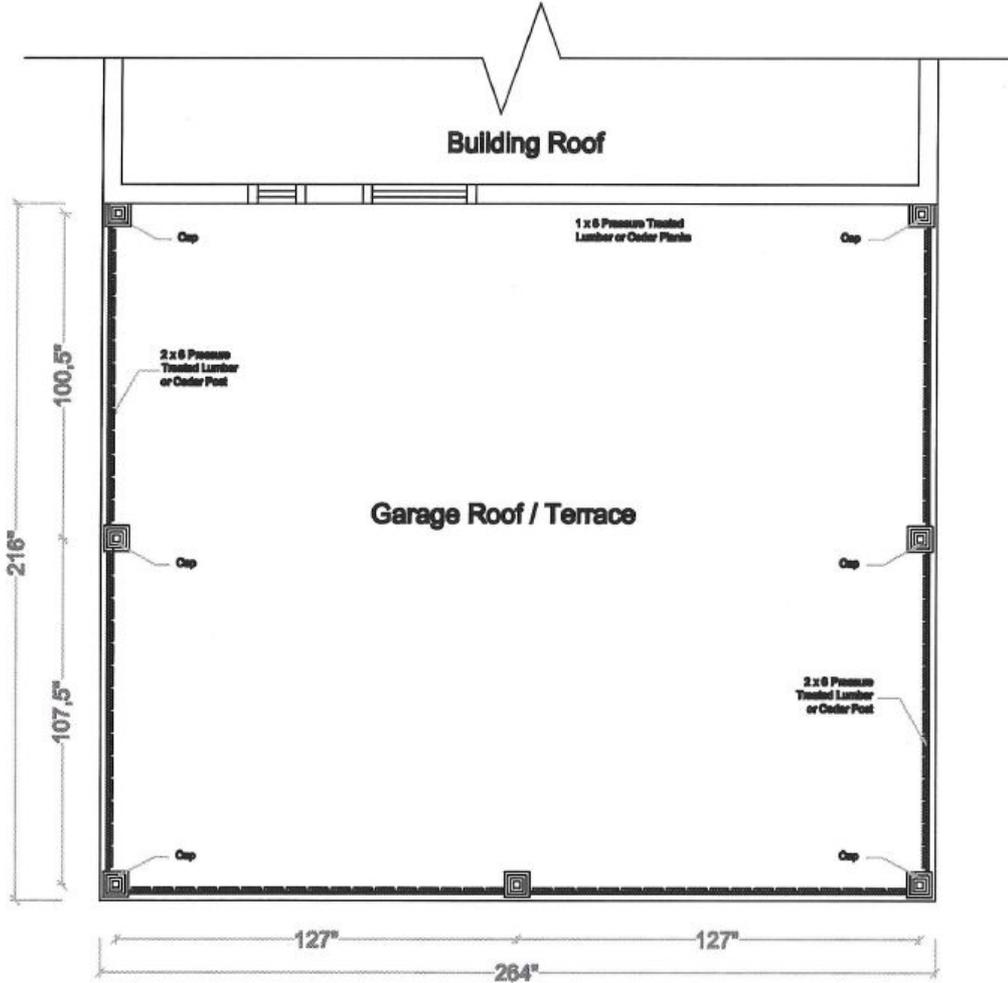
RECOMMANDATION

LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE

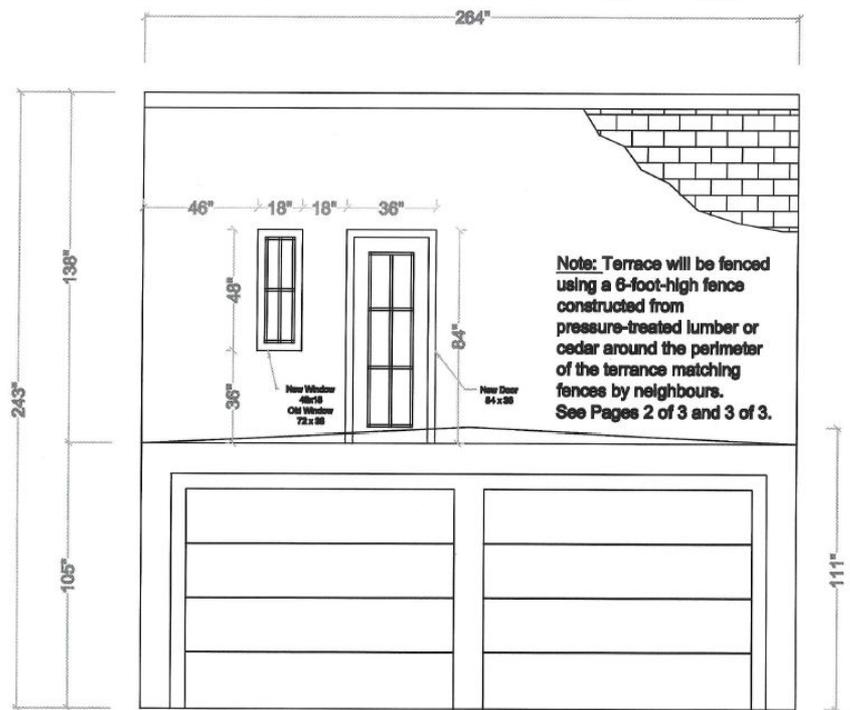
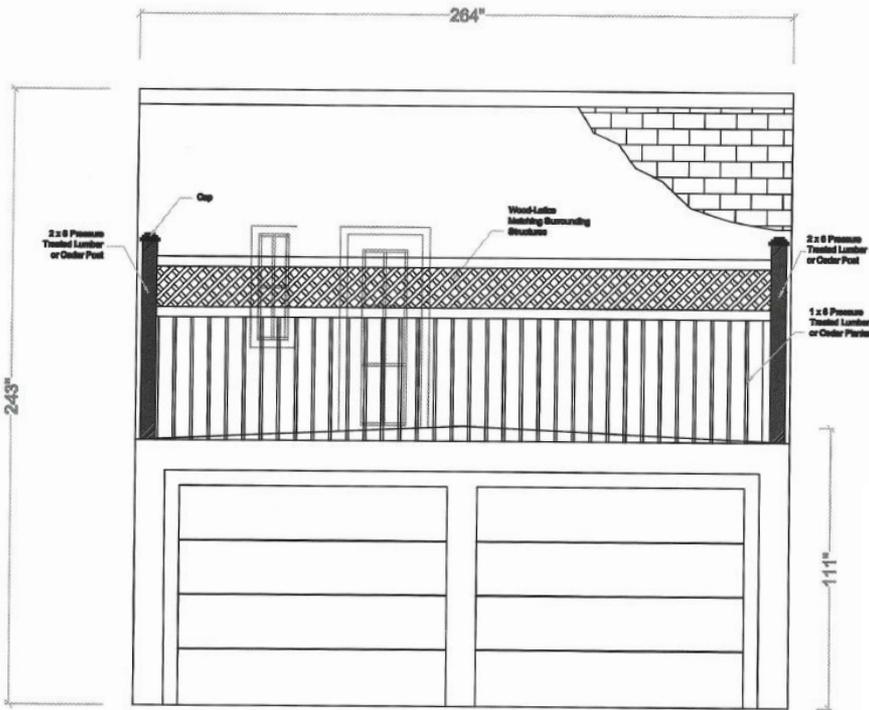
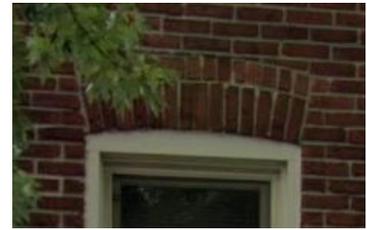








ÉLEVATION PROPOSÉ



1839755		4361 avenue COOLBROOK		SS-B	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'intervention est justifiée afin d'aménager une terrasse sur le toit du garage et de récupérer cet espace inutilisé. Les nouvelles ouvertures devraient préserver les linteaux en arche de brique caractéristique au secteur.	
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	<input checked="" type="checkbox"/>	La réduction de la hauteur du garde-corps et l'aménagement de bacs de plantation offrirait une tout autre perspective afin de valoriser cette rue.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	Considérant que la terrasse proposée est conforme et que le contexte environnant a peu d'intérêt (essentiellement des garages et la présence de l'autoroute), le garde-corps de 6' peut être justifié afin de procurer une intimité à la terrasse.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Malgré la présence de quelques terrasses similaires dans la rue, nous sommes d'avis qu'une terrasse ajourée avec un garde-corps régulier contribuerait à l'animation de la rue et cadre bâti dans ce secteur.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	<input checked="" type="checkbox"/>	Impact faible considérant la course du soleil et la présence de garages similaires chez les voisins .	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	La terrasse avec un garde-corps de 6' ne contribue aucunement enrichir le patrimoine, seul l'aménagement dut toit peut mettre en valeur le cadre bâti caractéristique de la rue composée essentiellement de garages. La réduction de la hauteur du garde-corps et l'aménagement de bacs de plantation offrirait une tout autre perspective afin de valoriser cette rue.	
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.					
			<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N/A		

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.

La direction est cependant d'avis que par une réduction de la hauteur du garde-corps de la terrasse proposée ainsi que par l'aménagement de bacs de plantation, le projet contribuerait davantage à l'animation de la rue.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

PIIA - 3565 avenue NORTHCLIFFE - #3001868315

6 mai 2020

01

CONTEXTE

3565, avenue NORTHCLIFFE

PROJET DE TRANSFORMATION DES FAÇADES

- EN FAÇADE : AGRANDISSEMENT D'UNE OUVERTURE AU SOUS-SOL EN FAÇADE ET AJOUT D'UN PERRON
- AU MUR LATÉRAL: AJOUT D'UNE OUVERTURE, D'UNE SAILLIE, ET OBTURATION D'UNE OUVERTURE EXISTANTE

02

ANALYSE

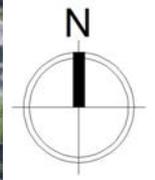
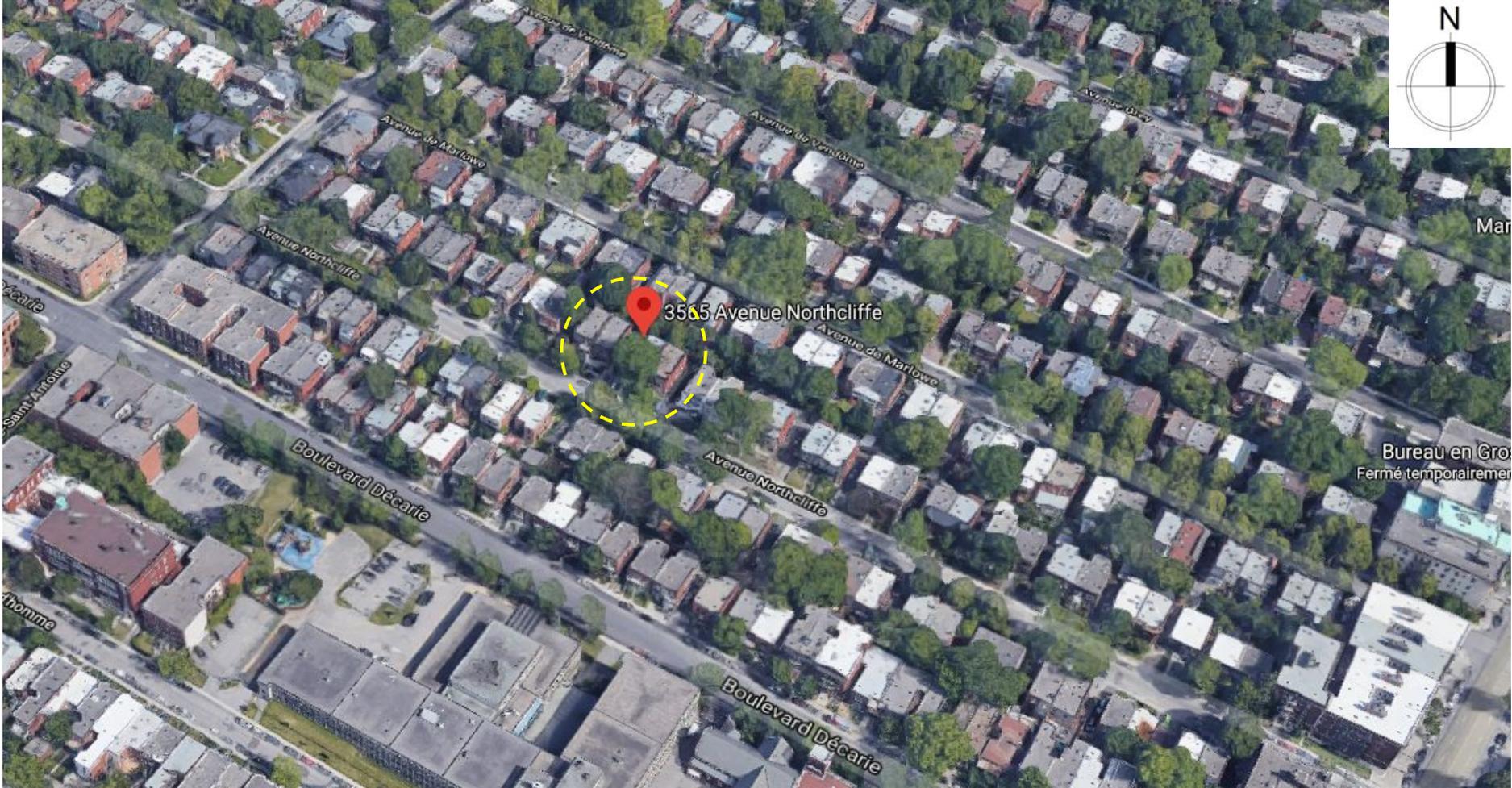
SECTEUR SIGNIFICATIF À NORMES 'C'

- TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
- TRAVAUX NON CONFORMES AUX ART. 91, 105, ET 105.1
- DEMANDE DANS LE CADRE DE LA RÉFECTION DES FONDATIONS ET DU RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

03

RECOMMANDATION

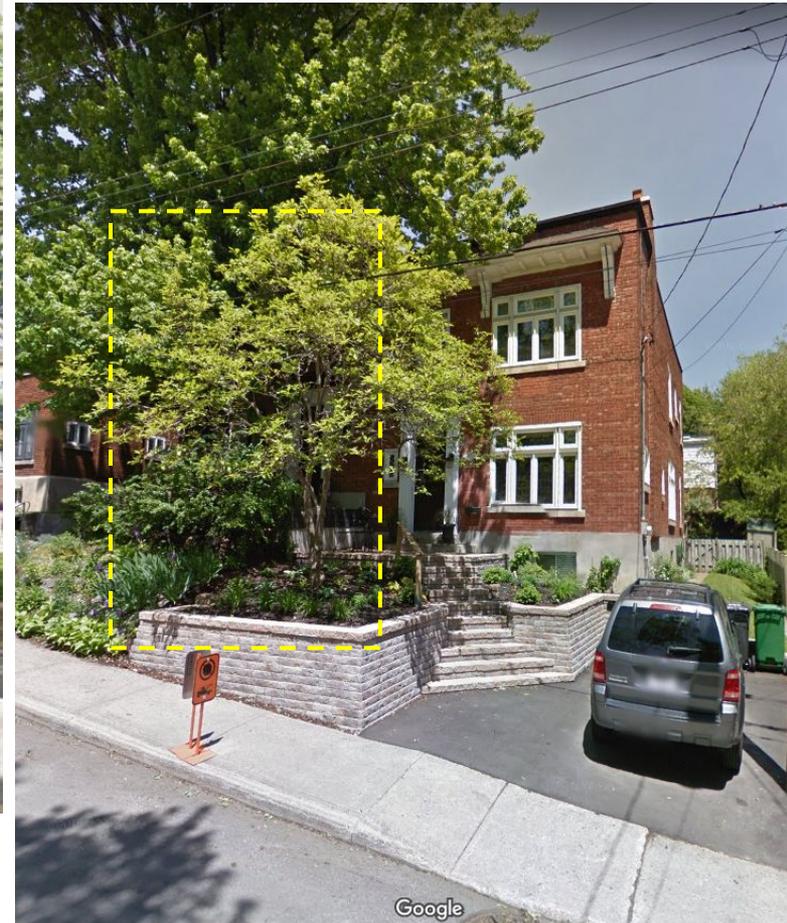
LA DAUSE EST FAVORABLE À LA DEMANDE

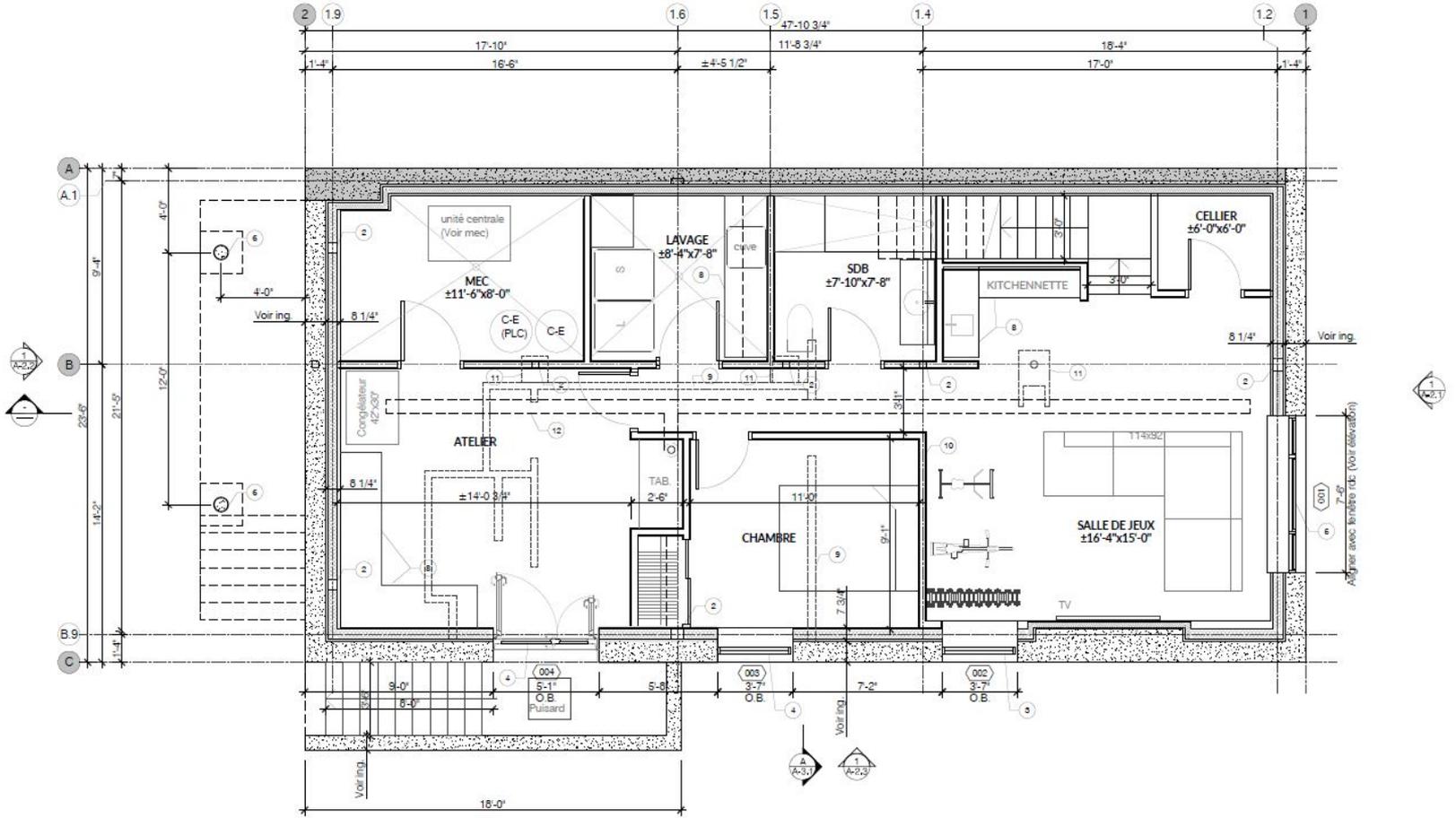


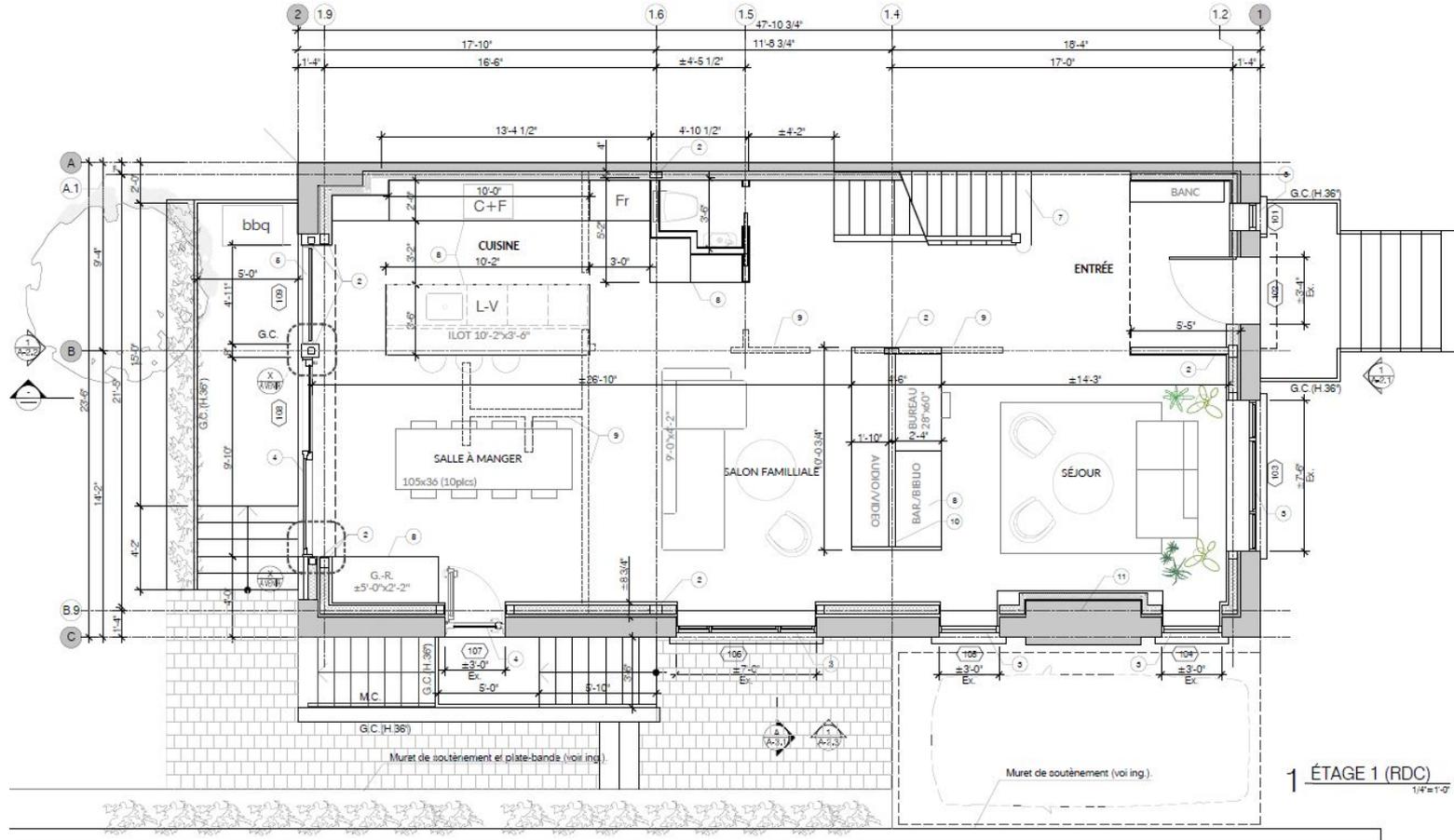
Mar

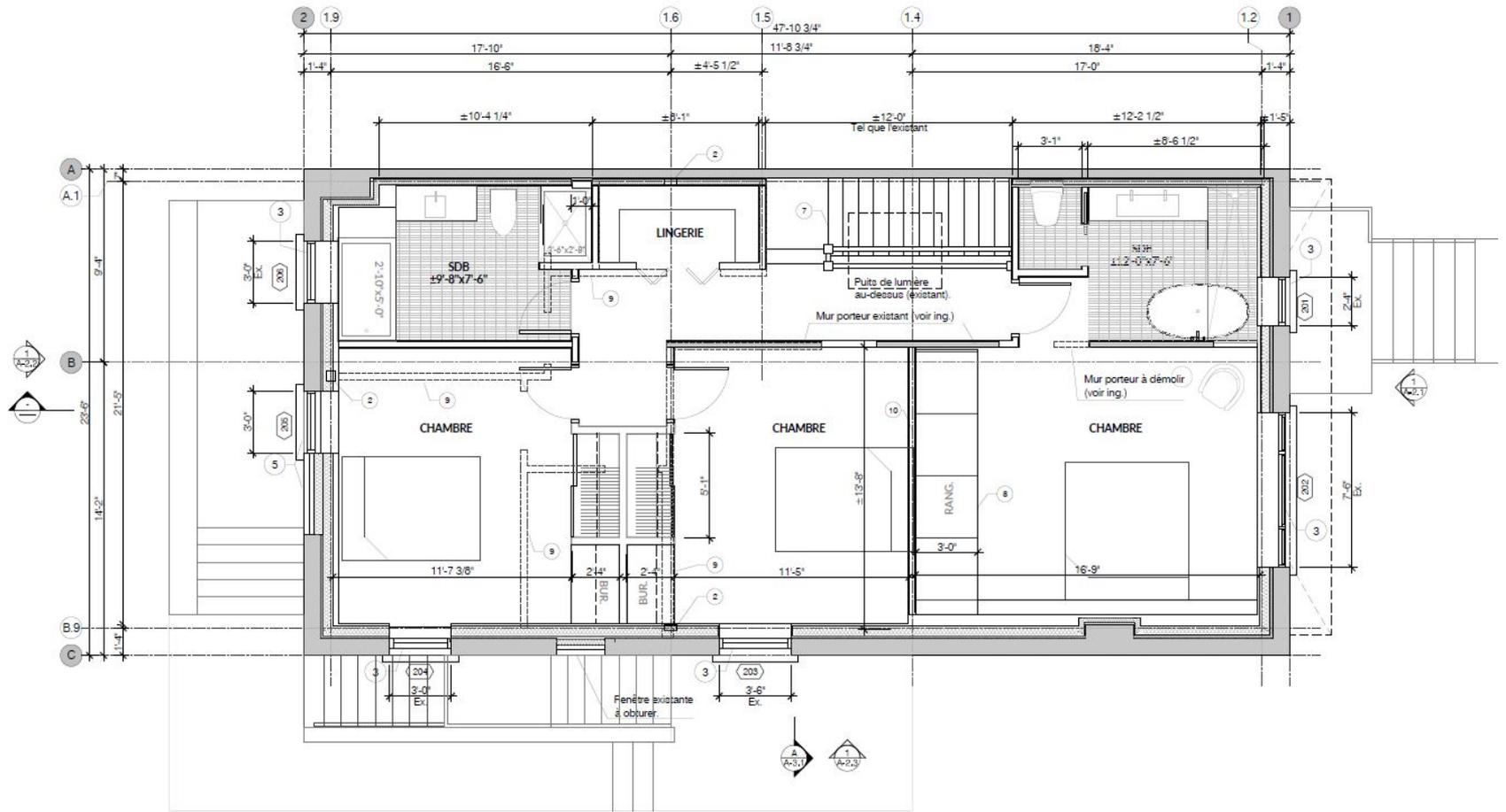
Bureau en Gros
Fermé temporairement











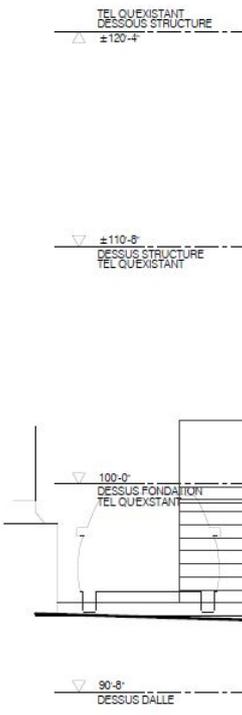


1a ÉLÉVATION AVANT (SUD)
EXISTANT
1/4"=1'-0"

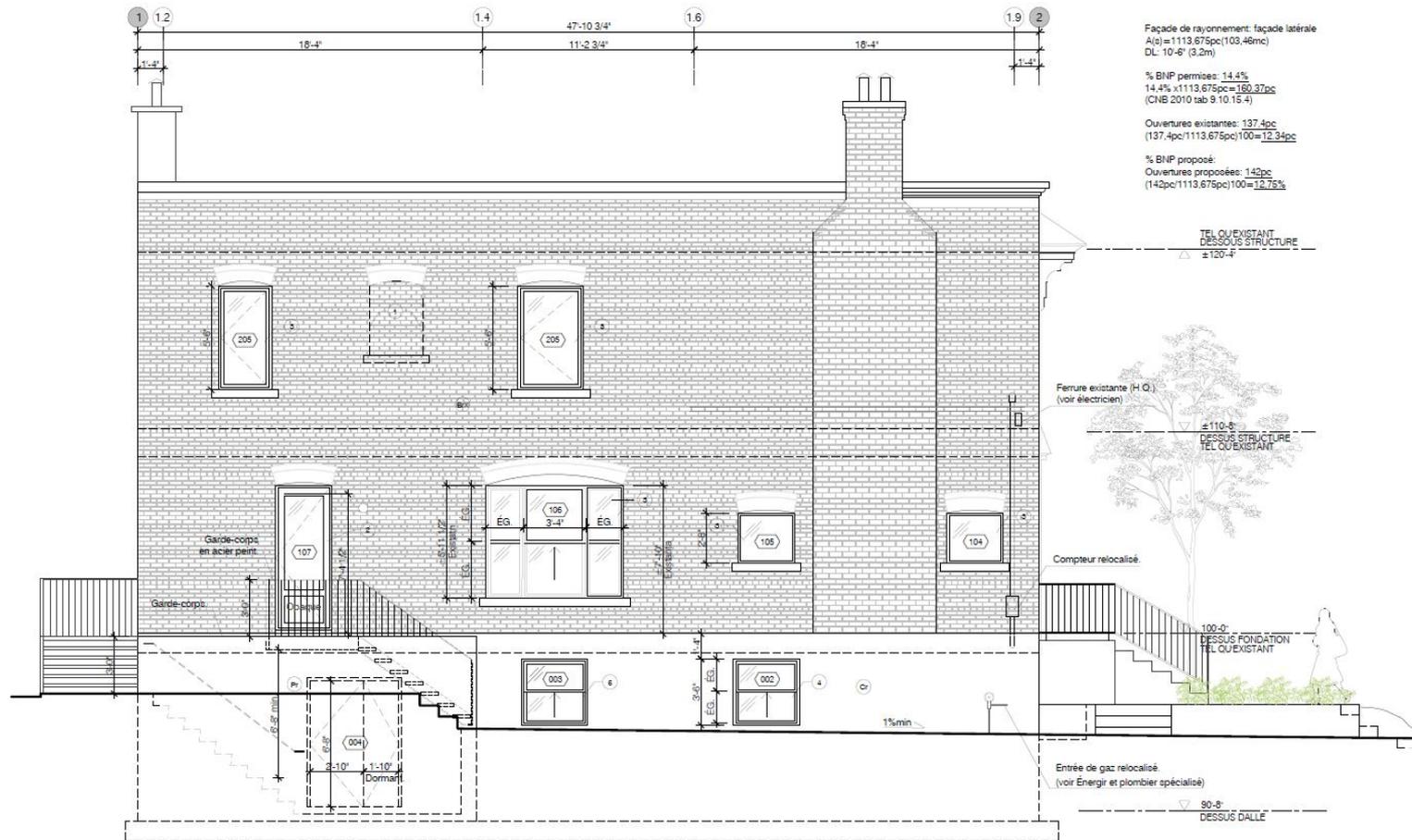
% BNp permisee: 100%
(CNB 2010 tab 9.10.15.4)

Ouvertures existantes: 144.6pc
(144.6pc/546pc)100=26.46%

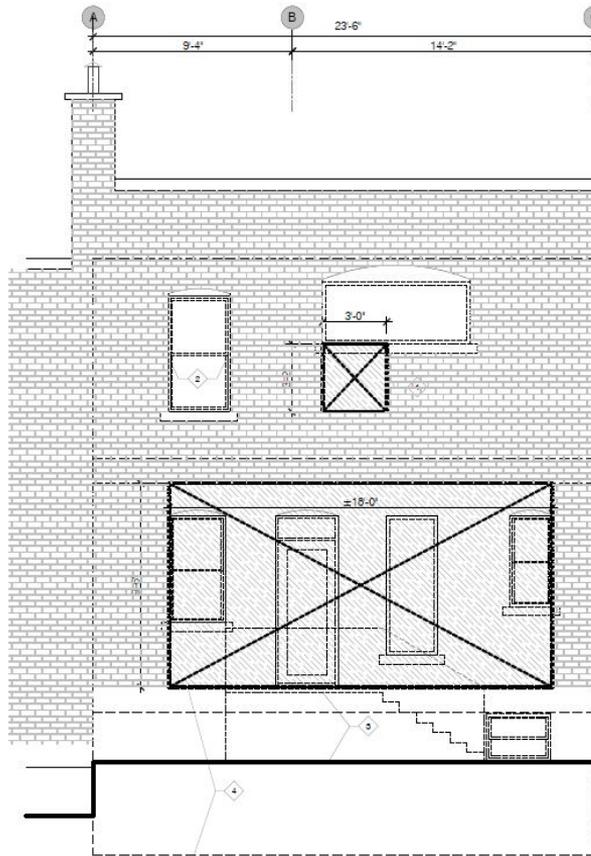
% BNp proposée:
Ouvertures proposées: 163pc
(163pc/546pc)100=29.65%



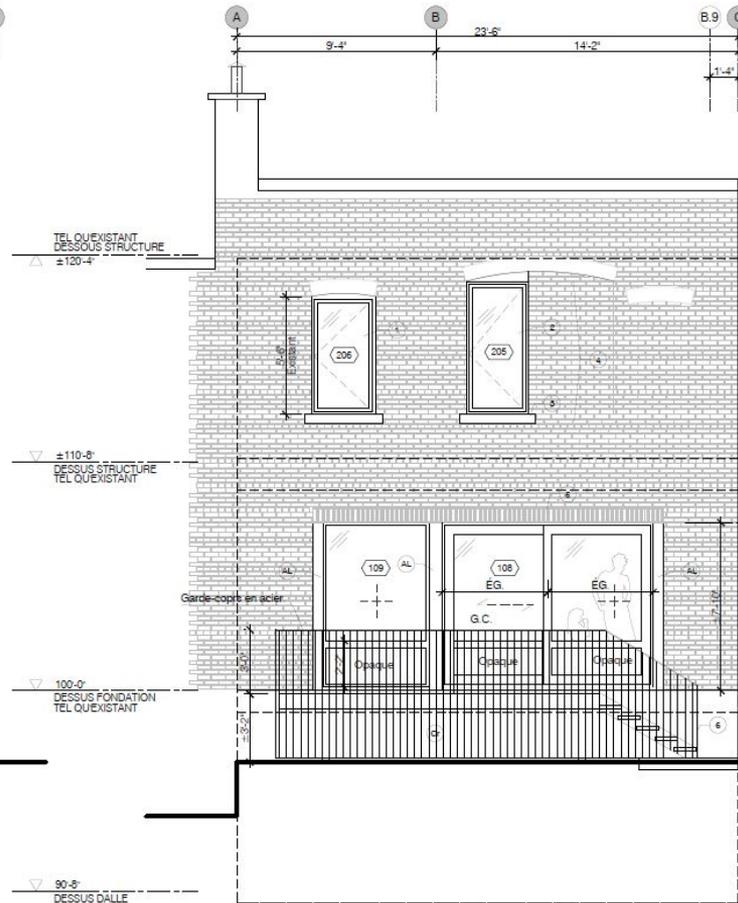
1b ÉLÉVATION AVANT (SUD)
PROPOSÉ
1/4"=1'-0"



1 ÉLÉVATION LATÉRALE (OUEST)
EXISTANT 1/4"=1'-0"



1a ÉLÉVATION ARRIÈRE (NORD)
EXISTANT
1/4"=1'-0"



Façade de rayonnement: façade arrière
A(e)=546pc(50,72mc)
DL: 26'-2" (8,6m)

% BNP permises: 100%
(CMB 2010 tab 9.10.15-4)

Ouvertures existantes: 104,26pc
(104,26pc/546pc)100=19,1%

% BNP proposé:
Ouvertures proposées: 153pc
(142pc/546pc)100=26,02%

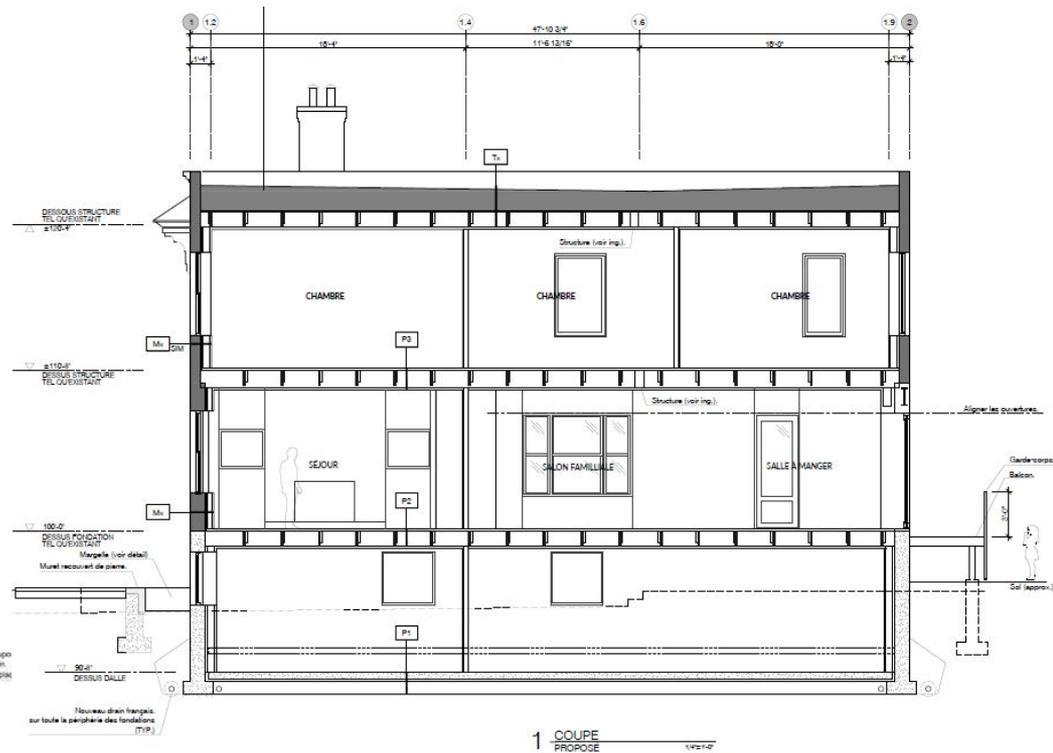
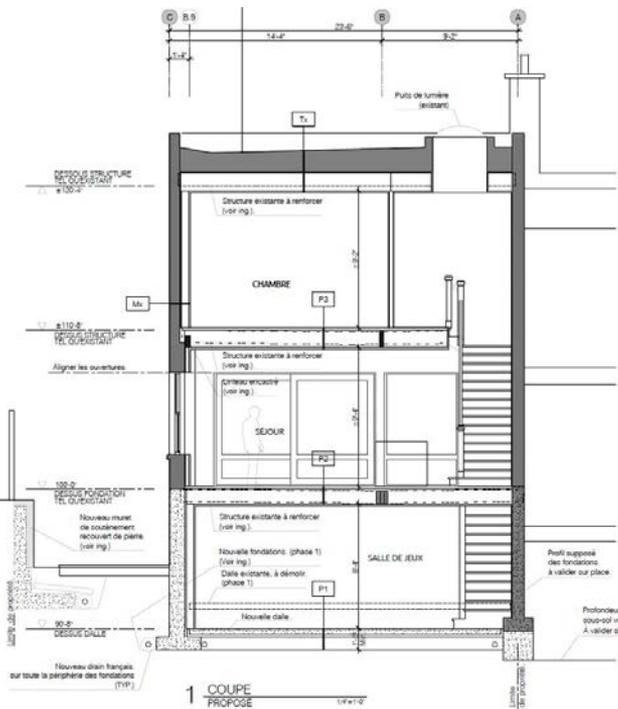
Aligner avec
porte de la façade latérale
(voir A-2.3)

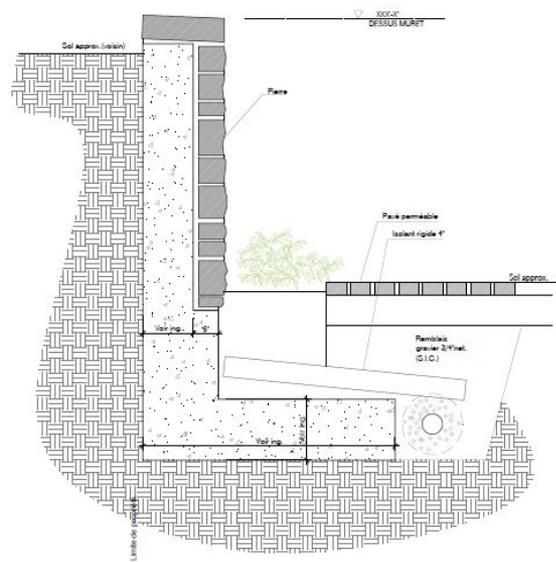
Mur de
scutènement
recouvert de pierre
(voir ing.)

Limite
des
projetés

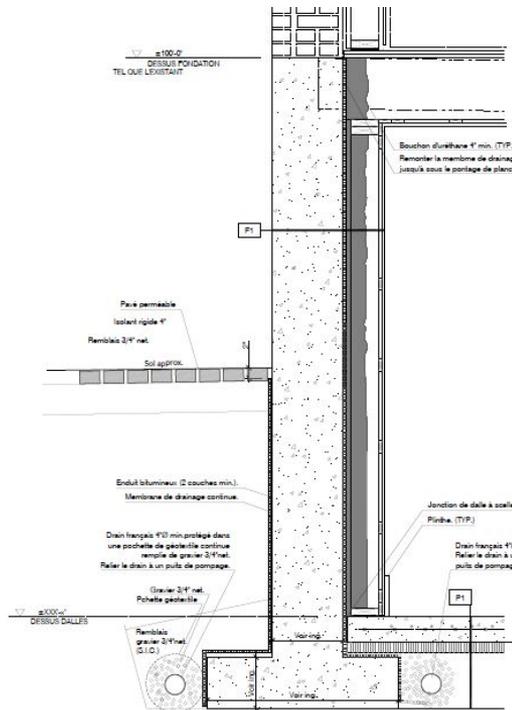
1b ÉLÉVATION ARRIÈRE (NORD)
PROPOSÉ
1/4"=1'-0"

Limite
des
projetés

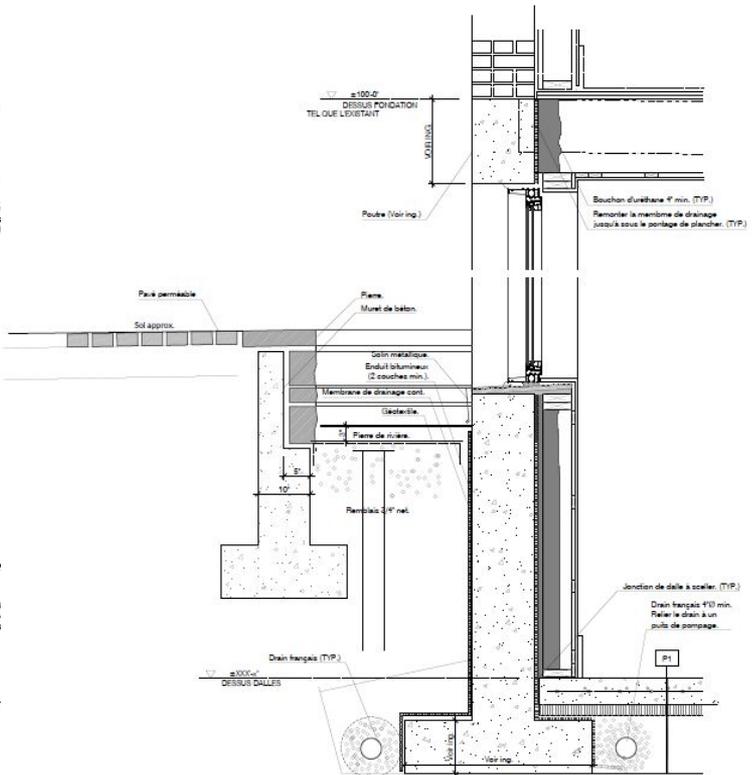




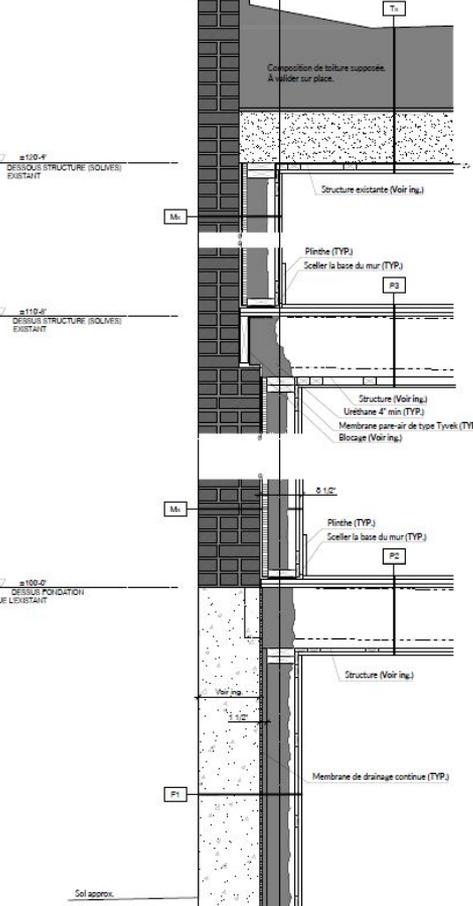
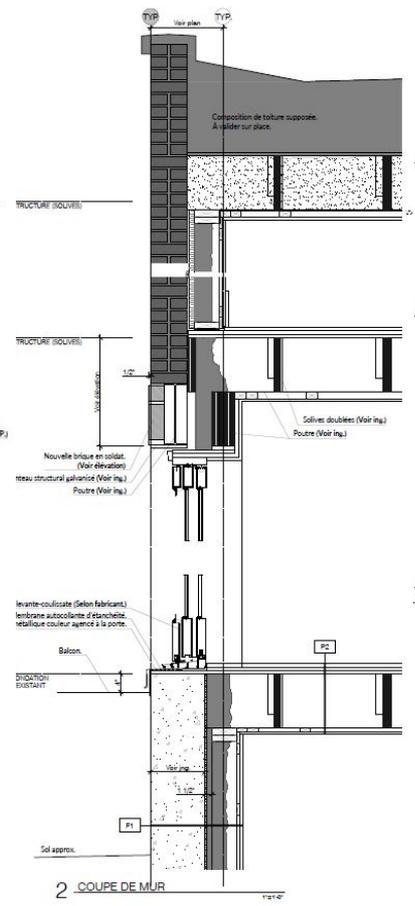
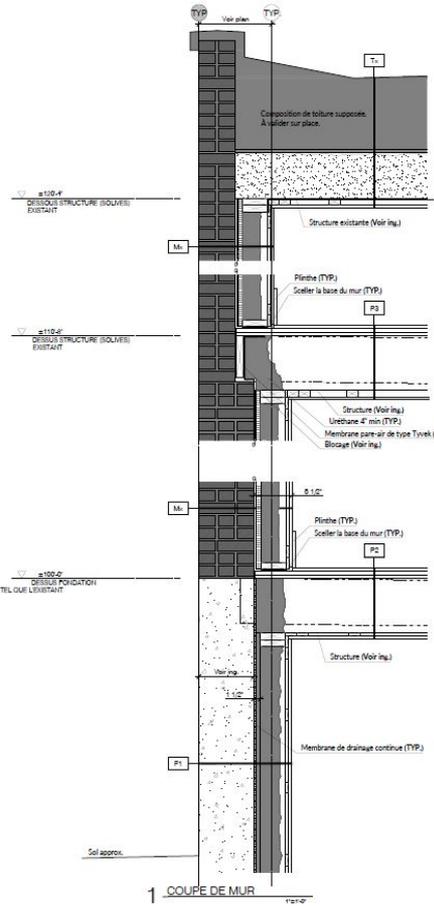
1 DÉTAIL MUR DE SOUTÈNEMENT
1/2=1/4"



2 DÉTAIL TIPIQUE-MUR DE FONDATION
1/2=1/4"



1 MUR DE FONDATION @ MARGELLE
1/2=1/4"



COMPOSITIONS TYPES - PLANCHERS

P1 **PLANCHER DE BÉTON**

- DALLE DE BÉTON 8" AVEC TREILLIS 8x8-4/8 SUR ONDAIS MÉTALLIQUE 8x4-2/8
- FIN SURFACE LIÈGE À LA TREUILLE MÉCANIQUE SOLÈLES
- BOUILLON AU DAVANT/VALDES AVEC CLIVET
- BANCHER CHAPPANT À L'EAU (VOIR CLIVET)
- PARÉ-VAPEUR 2x1/8 DE TYPE MAS. MÉCANIQUE RENFORCÉE
- JOINTS SCÉLÉS SELON RECOMMANDATION FAÏENCANT
- ISOLANT BRÛSÉ 8x4
- REBELAIS 8x4 (NET 10" MIN. (VOIR ING))

REMARQUES

- TRAVAUX DE SOUS-SUPPORT, BRÛS 8x4, INCLINÉS À COUVERBOIS SUR PLACÉ AVANT LA COULÉE
- ARMATURE DE LA DALLE (VOIR B.L.S.)

P2 **PLANCHER DE BOIS SOLS**

- PLANCHES DE SOLS À DÉTREMÉRER PAS CLIVET
- CONTREPLAQUÉ 8x4 JOINTS BRÛSÉS COLLÉ ET VISÉ
- STRUCTURE (VOIR ING)
- POUBELURES
- PLACALATÈRE 8x12 JOINT TRÉ, PEINT

REMARQUE

- ROSE DU PLANCHER SELON LES RECOMMANDATIONS DU FAÏENCANT

P3 **PLANCHER DE BOIS TIGES**

- PLANCHES DE SOLS À DÉTREMÉRER PAS CLIVET
- CONTREPLAQUÉ 8x4
- STRUCTURE (VOIR ING)
- ISOLANT DE VIERRE 2 1/2" (ACROUQUE)
- POUBELURES 2"x8"
- PLACALATÈRE 8x12 JOINT TRÉ, PEINT

REMARQUE

- ROSE DU PLANCHER SELON LES RECOMMANDATIONS DU FAÏENCANT

COMPOSITIONS TYPES - TOITURES

NOTE GÉNÉRALE: Sauf indication contraire, ne pas utiliser d'uréthane giclé pour l'isolation de la toiture.

Tx **EXISTANT - TOITURE**

- MEMBRANE DE TOITURE (EXISTANTS)
- POINTES (EXISTANTS)
- BÂTI DE PERTE (EXISTANTS)
- POINTES (EXISTANTS)
- STRUCTURE EXISTANTE À REFORCER (VOIR B.L.S.)
- ISOLANT CELLULOSE COUPE HAUTE DENSITÉ (BRÛS-BUS LA CAITÉ)
- MEMBRANE PARÉ-VAPEUR TEL QUE TITULO PLUS DE PRODUITS JOINTS SCÉLÉS AVEC RUBAN TESSON VANIA
- POUBELURES 2"x8"
- PLACALATÈRE 8x12 JOINT TRÉ, PEINT

REMARQUE

- INSTALLATION À VALDES SUR PLACÉ AVEC DES VENTILATEURS DE TOITURE DE TYPE MAXIMUM AU BÉSON
- MEMBRANE DE TOITURE EXISTANTE À CHANGER AU BÉSON À VALDES AVEC MAÎTRE COUVERIS

COMPOSITIONS TYPES - FONDATIONS

NOTE GÉNÉRALE: Sauf indication contraire, ne pas utiliser d'uréthane giclé directement sur les fondations.

Fx1 **FONDATION EXISTANTE**

- PACAGE AVANT ET APRÈS
- FONDATION (VOIR ING)
- MEMBRANE DE DRAINAGE
- MONTANT 2x8 (VOIR ING)
- ISOLANT D'URÉTHANE GICLÉ 8" MIN.
- POUBELURES
- PLACALATÈRE 8x12 JOINT TRÉ, PEINT

COMPOSITIONS TYPES - MURS

NOTE GÉNÉRALE: Sauf indication contraire, ne pas utiliser d'uréthane giclé directement sur la maçonnerie.

Mx **EXISTANT - MUR PACAGE EN MAÇONNERIE À SOLÈS**

- MAÇONNERIE (EXISTANTS) SCÉLÉS AU MONTRES LES JOINTS OUVERTS, TROUS ET LES PERCURES
- ISOLANT BRÛSÉ LAITÉ À UN PAR-AN TEL QUE GICLAD 2" (À VALDES SUR PLACÉ, JOINTS SCÉLÉS)
- MONTANT 2x8 (VOIR ING)
- URÉTHANE GICLÉ 8" MIN.
- MEMBRANE PARÉ-VAPEUR TEL QUE TITULO PLUS DE PRODUITS JOINTS SCÉLÉS AVEC RUBAN TESSON VANIA
- POUBELURES
- PLACALATÈRE 8x12 JOINT TRÉ, PEINT

1868315		3565 avenue NORTHCLIFFE		SS-C	TRANSFORMATION DE FAÇADE: TITRE VIII EN VERTU DE L'ART. 106
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
113	1°	La transformation d'une caractéristique architecturale doit être compatible avec le style architectural du bâtiment. Elle doit respecter ou mettre en valeur l'expression et la composition architecturales en tenant compte des concepts originaux ou y être compatible, en accord avec leur valeur;	<input checked="" type="checkbox"/>	En façade, la configuration des fenêtres des étages est simplifiée et la fenêtre du sous-sol est agrandie dans les alignements de celles aux étages. Les modifications apportées aux ouvertures latérales sont peu visibles de la rue et celles à l'arrière procurent une perméabilité entre les espaces intérieurs et extérieurs.	
114	1°	Une modification apportée à une avancée existante située dans une cour avant doit s'intégrer par son traitement architectural au caractère du bâtiment sur lequel cette avancée est apposée;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le perron proposé en façade s'intègre adéquatement à la typologie du bâtiment et dénivellation du terrain. La saillie latérale proposée se situe vers l'arrière du bâtiment et s'insère discrètement sur le bâtiment.	
668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet est conforme aux orientations et politique municipales. Les travaux proposés et les documents soumis sont de qualité.	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	<input checked="" type="checkbox"/>	Les modifications apportées au bâtiment se fondent harmonieusement avec la typologie architecturale du bâtiment et du secteur.	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A		
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	N/A		
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A		
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	<input checked="" type="checkbox"/>	L'intervention contribue au maintien, à l'évolution, et à l'enrichissement du cadre bâti du secteur.	
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.					
<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> N/A					

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.



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6 mai 2020

PIIA - 7141, rue Sherbrooke Ouest - #3001842114 et 3001842054

01

CONTEXTE

Remplacer le revêtement de toiture et refaire certains éléments architecturaux pareil à l'identique sur 6 bâtiments

02

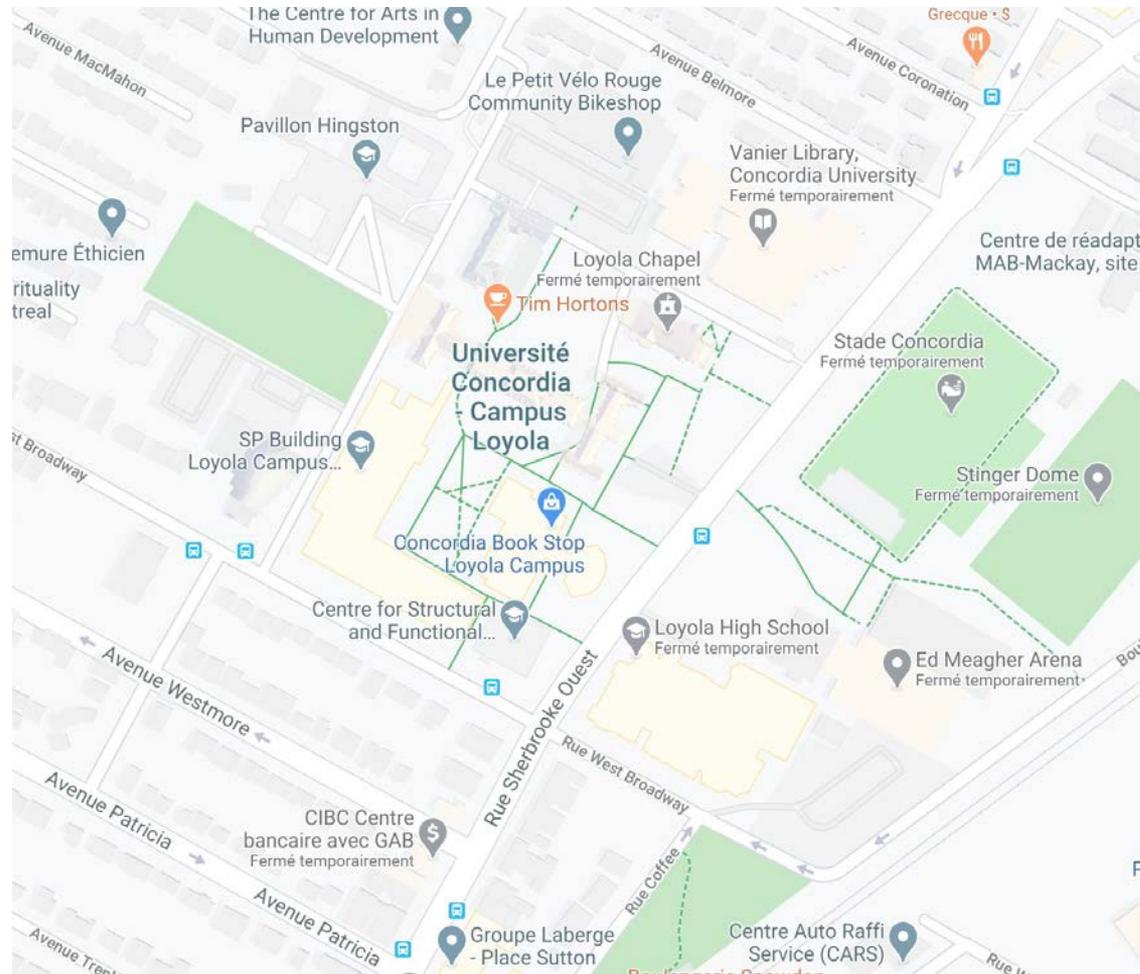
ANALYSE

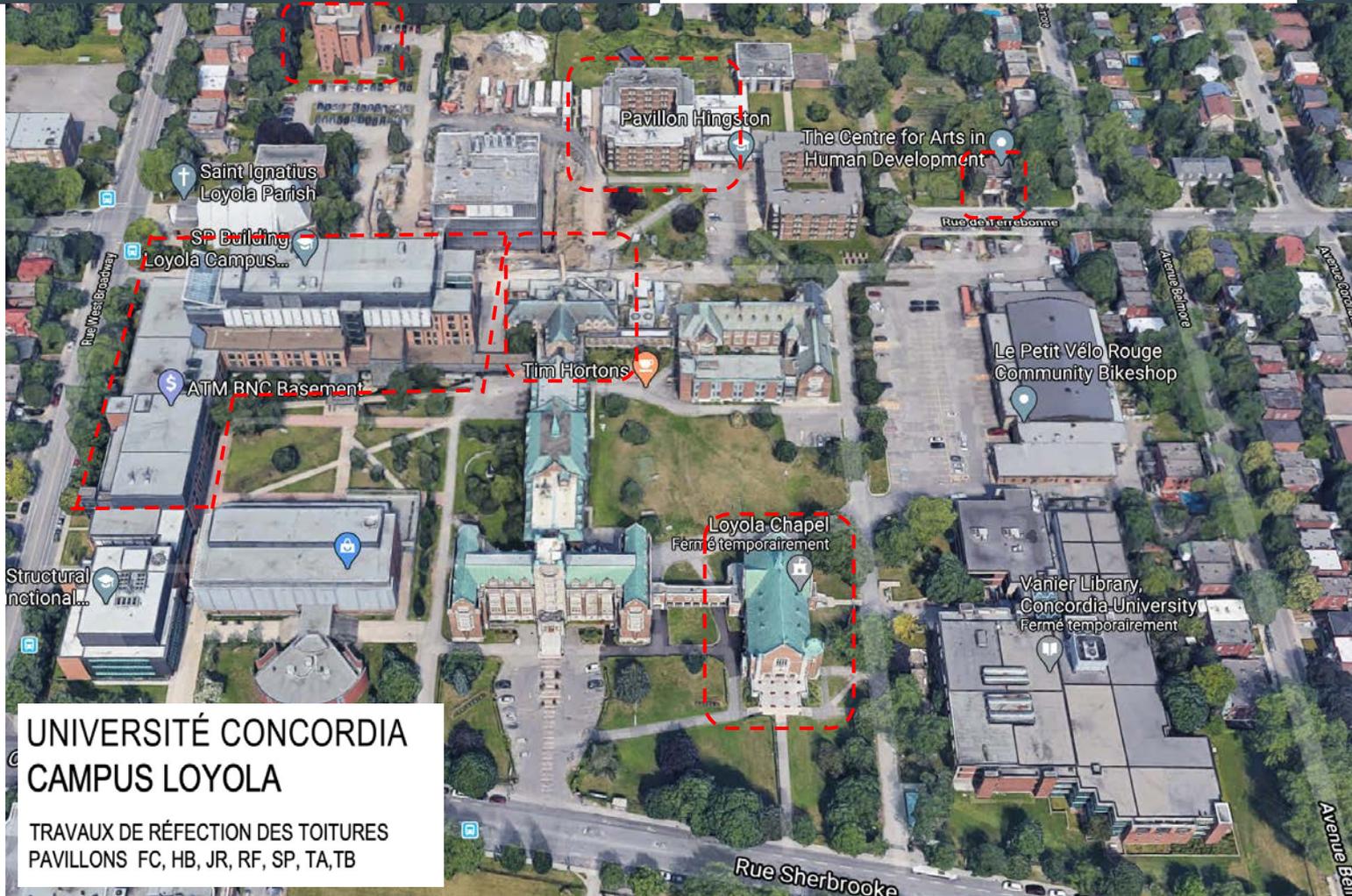
Grande propriété institutionnelle - Campus Loyola
(Concordia)
Articles 118.8, 118.9 et 668

03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable /défavorable (avec ou sans conditions)





UNIVERSITÉ CONCORDIA CAMPUS LOYOLA

TRAVAUX DE RÉFECTION DES TOITURES
PAVILLONS FC, HB, JR, RF, SP, TA, TB



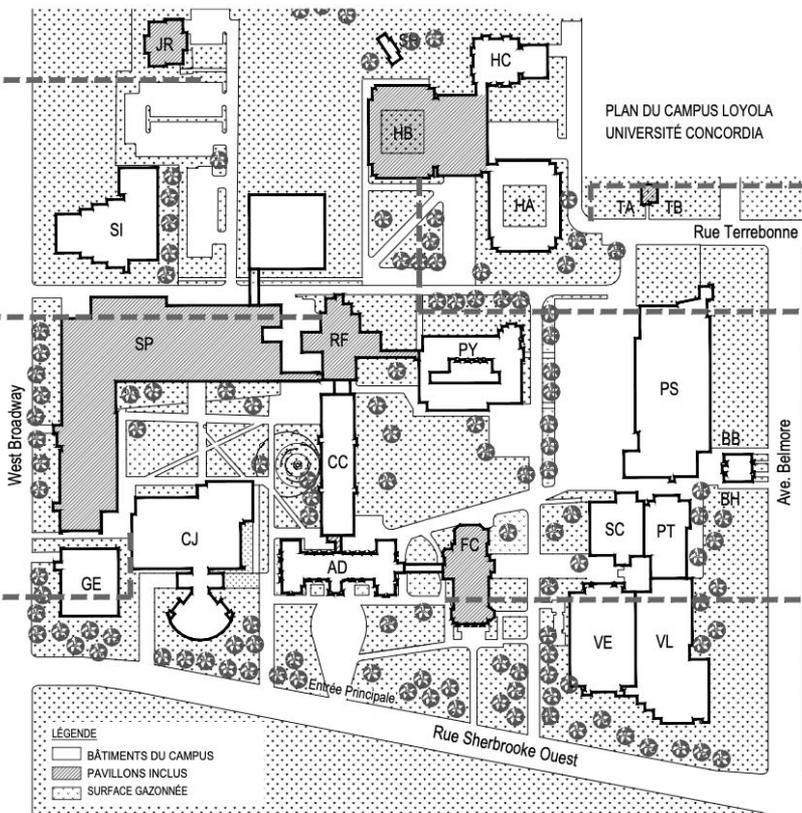
PAVILLON JR, JESUITE RESIDENCE
CONSTRUCTION 1969



PAVILLON RF, RÉFECTOIRE
CONSTRUCTION 1916



Source: <https://city.hk/hk/pag/compasse-des-science-richard-venusteche-landscape-architecture/>



PAVILLON TA/TB, CENTRE DE L'ART
CONSTRUCTION ENVIRONS 1959



PAVILLON HB, HINGSTON HALL RESIDENCE CONSTRUCTION 1969



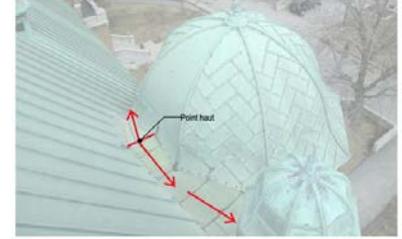
PAVILLON FC, LOYOLA CHAPPEL
CONSTRUCTION 1916



VUE AÉRIENNE DE LA CHAPELLE FC



NO.9.ÉTAT DU BALCON, TOIT PLAT



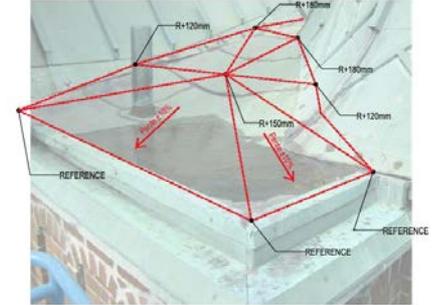
NO.3.CONCEPTION DES PENTES



NO.8.AJUSTEMENT DE LA CROIX



NO.10.BAGUETTES ENDOMMAGÉS



NO.6.CONCEPTION DES PENTES



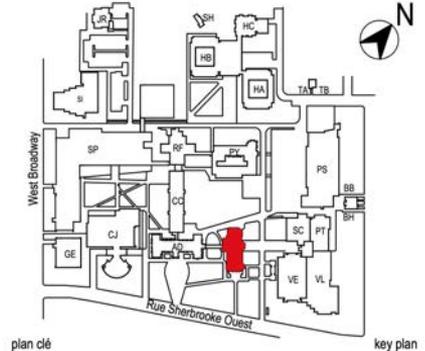
NO.5.MAUVAISE CONDITION DU SOLINAGE DU MUR DE FRONTON SUD



NO.4.MANQUE DES DÉVIATEURS



NO.2.LE CAPUCHON MANQUANT ET MAUVAIS GÉRANCE DES PENTES



plan clé

key plan

PORTÉE DES TRAVAUX- PAVILLON FC

SONT INCLUS DANS LA PORTÉE DES TRAVAUX LES RÉPARATIONS SUIVANTES;

- REPLACEMENT DES TÔLES DE CUIVRE ENDOMMAGÉES
- RÉPARATION DES BAGUETTES ENDOMMAGÉES OU INSTALLATION DES NOUVELLES BAGUETTES
- CALFEUTRAGE OU SOUDAGE DES JOINTS OUVERTS
- INSTALLATION DE NOUVEAU SOLINAGE À L'ARRIERE DU MUR OU MODIFICATION DU SOLINAGE EXISTANTS
- RÉFECTION DES PENTES DANS CERTAINES ZONES CAUSANT L'ACCUMULATION D'EAU ET FORMATION DES BASSINS
- REPLACEMENT DES ÉVENTS EXISTANTS ENDOMMAGÉS
- RÉFECTION DES JOINTS ENTRE LA MAÇONNERIE DE PIERRE ET LE SOLINAGE DE CUIVRE
- INSTALLATION DES CAPUCHONS OU ÉLÉMENTS DÉCORATIFS MANQUANTS

- INSTALLATION D'UNE NOUVELLE CORNICHE EN CUIVRE
- FIXATION DES TÔLES DÉTACHÉES ET RÉFECTION DES TRACES DE MAUVAISE ENTRETIEN
- FIXATION DE LA CROIX DE LA FLÈCHE

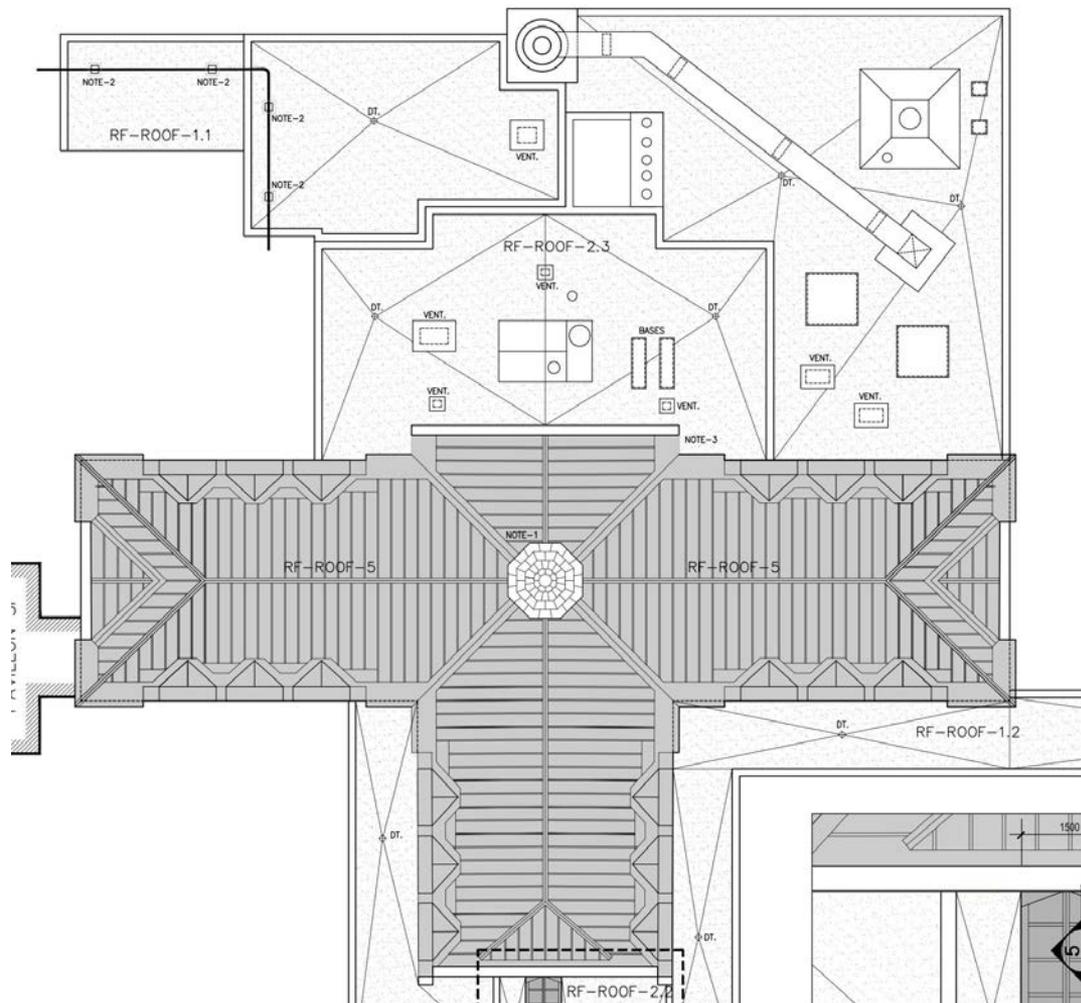
MESURES DE SANTÉ ET SECURITÉ- INSTALLATION DES POINTS D'ANCRAGE POUR LES TOITURES PLATES.

LÉGENDE DES RÉPARATIONS- TOIT PLAT

NOUVELLE MEMBRANE



LA COMPOSITION EXISTANTE DE TOIT EST À DÉMOLIR. INSTALLER DES NOUVELLES MEMBRANES BI-COUCHE ÉLASTOMÈRE SUR TOUTES LA SURFACE INCLUS DANS LA PORTÉE DES TRAVAUX. VOIR ÉGALEMNET LES DÉTAILS DES PARAPETS.



PORTÉE DES TRAVAUX

1. RETIRER TOUT LE RECOUVREMENT DE BARDEAUX D'ASPHALTE, LES PAPIERS DE CONSTRUCTION, LA GOUTTIÈRE, LES MEMBRANES, SOLINS ET SCCELLANTS DE LA TOITURE JUSQU'AU PONTAGE.
2. VÉRIFIER LE PONTAGE EXISTANT ET RÉPARER AU BESOIN.
3. POSER UN NOUVEAU CONTREPLAQUÉ EMBOUVÉTÉ 19MM ÉPAISSEUR DE TYPE EXTÉRIEUR ET LE FIXER AU PONTAGE EXISTANT.
4. APPLIQUER UNE NOUVELLE MEMBRANE PARE-AIR TYPE ROOFSHIELD.
5. INSTALLER UNE NOUVELLE MEMBRANE AUTOCOLLANTE AU BORD DES TOITS SUR UNE LARGEUR DE 1200 MM.
6. POSER LE NOUVEAU REVÊTEMENT EN CUIVRE DE TYPE TÔLE À BAGUETTES

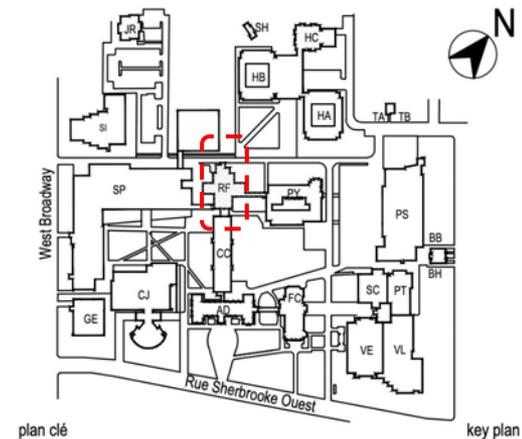
COMPOSITION DES TOITURES EN CUIVRE

TOITURE TYPE 'A' - EXISTANTE A CONSERVER

- COUVERTURE DE TÔLE À BAGUETTES EN CUIVRE CALIBRE 20.
- DISTANCE ENTRE LES BAGUETTES @710MM C/C
- COUCHE DE SÉPARATION, PAPIER NOIR
- PONTAGE DE BOIS

TOITURE TYPE 'B' - NOUVELLE TOITURE À BAGUETTE

- COUVERTURE DE TÔLE À BAGUETTES EN CUIVRE CALIBRE 20.
- DISTANCE ENTRE LES BAGUETTES @560MM C/C
- MEMBRANE PARE-AIR ROOFSHIELD, JOINTS À CHEVAUCHER AU MOINS 4 POUÇES ET À SCCELLER. MEMBRANE AUTOCOLLANTE AU BORD DU TOIT ET SUR LES VALLÉES SUR UNE LARGEUR DE QUATRE (4) PIEDS
- CONTREPLAQUÉ EMBOUVÉTÉ 19MM ÉPAISSEUR, BOIS SAPIN DOUGLAS TYPE EXTÉRIEUR VISSÉ AUX SOLIVES DE BOIS
- PONTAGE DE BOIS EXISTANT



plan clé

key plan

PAVILLON SP

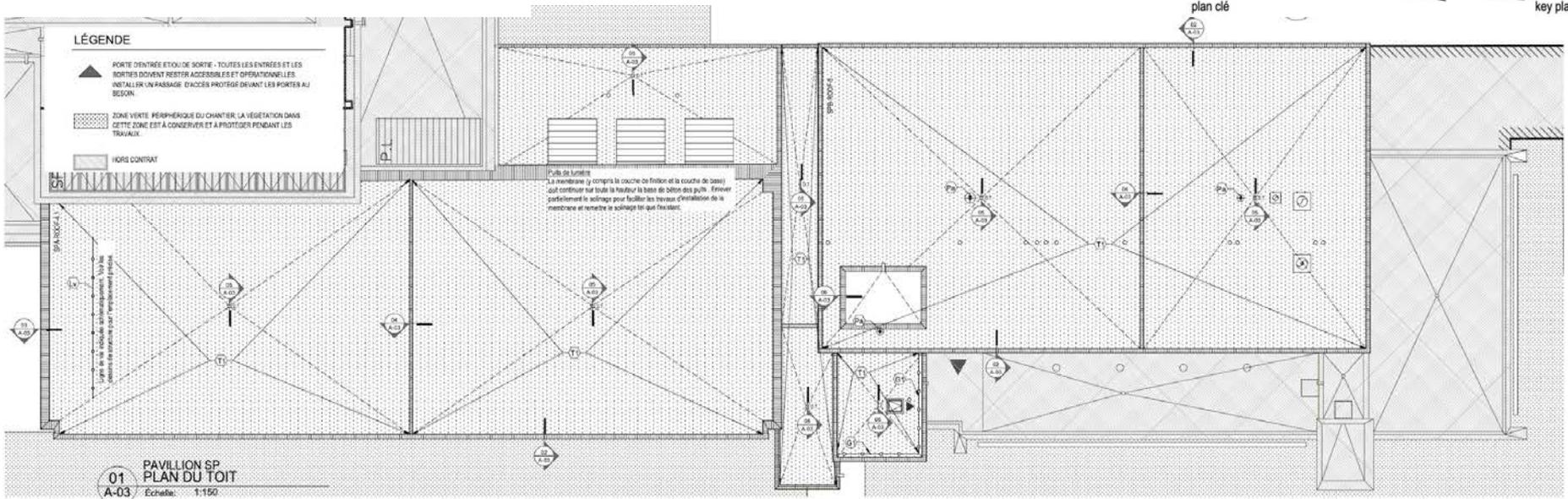
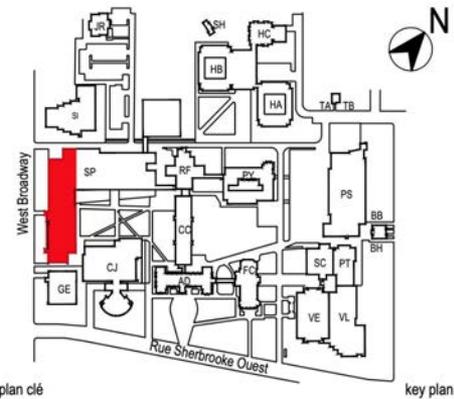
(VOIR DEVIS POUR LES EXIGENCES PARTICULIÈRES)

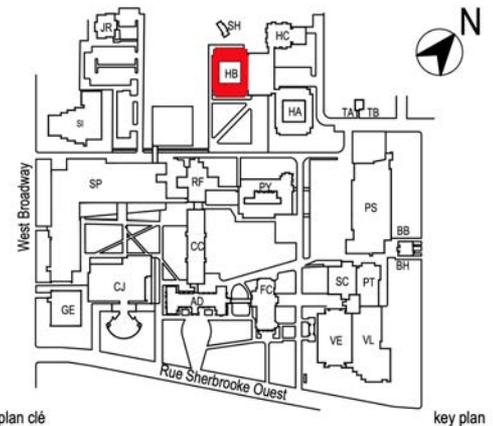
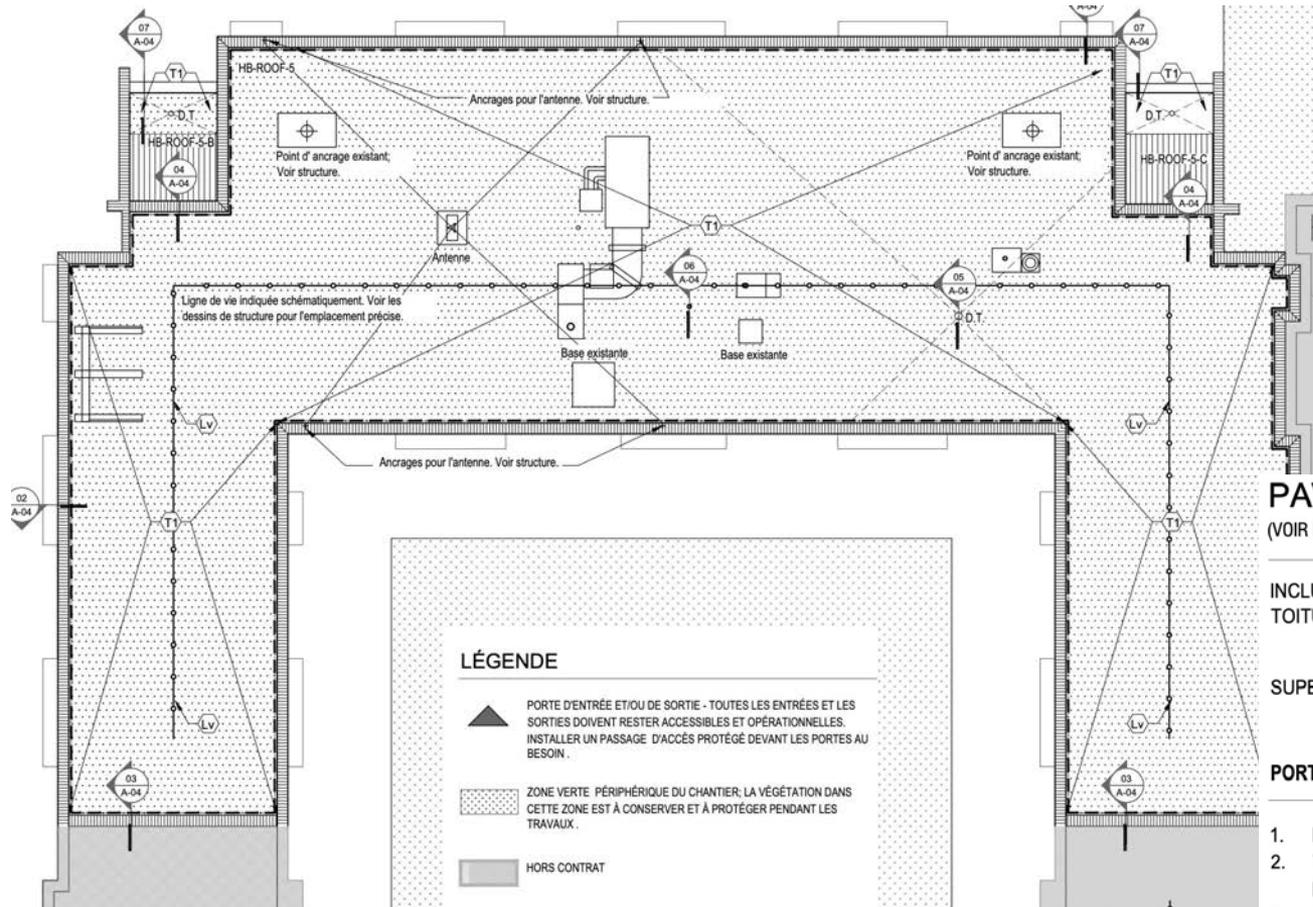
INCLUS DANS LA PORTÉE DES TRAVAUX :
TOITURE SPB-ROOF-5 , SPA-ROOF-4.1

SUPERFICIE TOTALE DES ZONE INCLUS: 2116 M²

PORTÉE DES TRAVAUX- ÉTANCHEITÉ

1. DÉMOLIR LA MEMBRANE EXISTANTE
2. INSTALLER DES NOUVELLES MEMBRANES BI-COUCHE ÉLASTOMÈRE





plan clé

key plan

PAVILLON HB

(VOIR DEVIS POUR LES EXIGENCES PARTICULIÈRES)

INCLUS DANS LA PORTÉE DES TRAVAUX :
TOITURE HB-ROOF-5, HB-ROOF-5-B, HB-ROOF-5-C

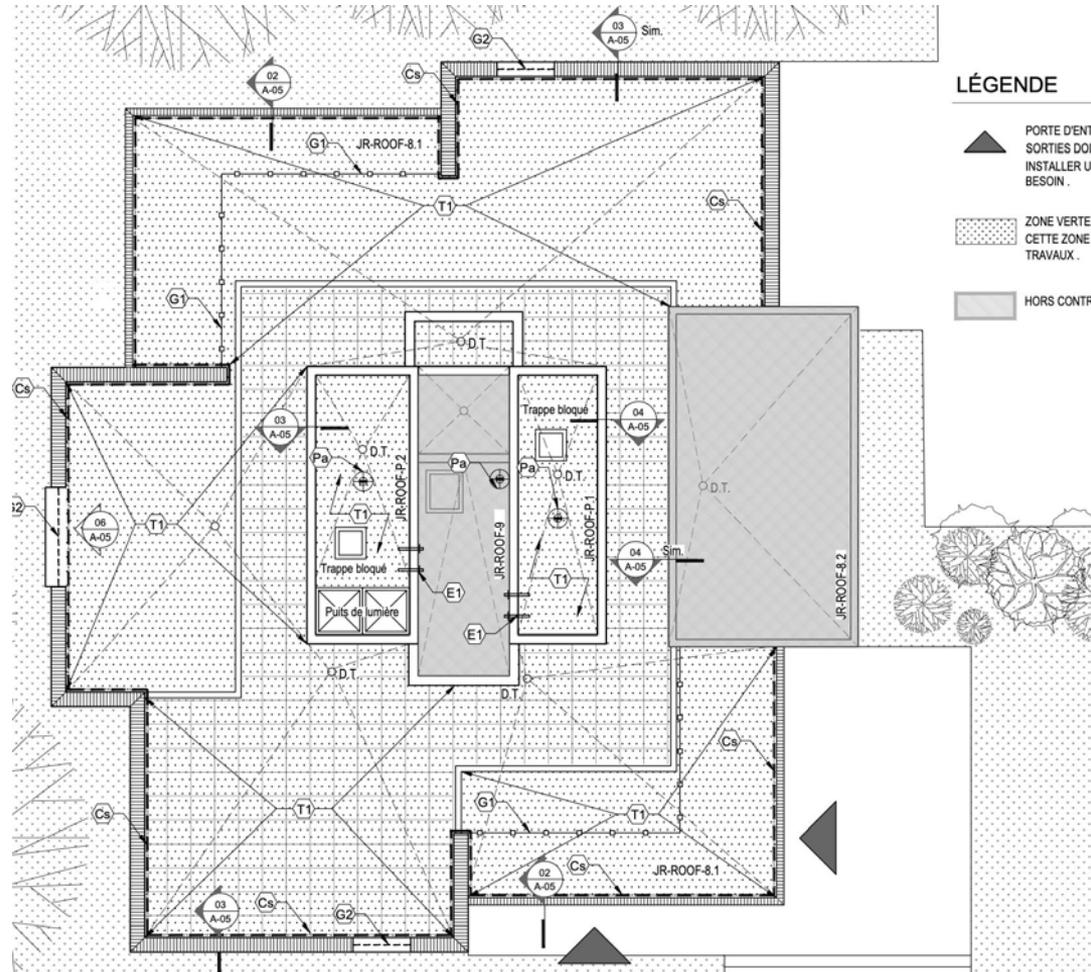
SUPERFICIE TOTALE DES ZONE INCLUS: 457 M²

PORTÉE DES TRAVAUX- ÉTANCHEITÉ

1. DÉMOLIR LA MEMBRANE EXISTANTE
2. VÉRIFIER LA CONDITION DES PANNEAUX DE PROTECTION (PRÉVOIR REMPLACEMENT À 50%)
3. INSTALLER UNE NOUVELLE MEMBRANE BI-COUCHE ÉLASTOMÈRE

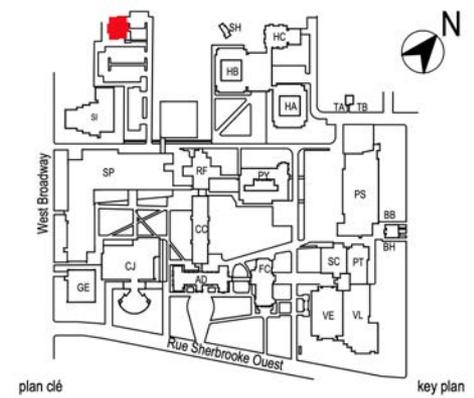
LÉGENDE

-  PORTE D'ENTRÉE ET/OU DE SORTIE - TOUTES LES ENTRÉES ET LES SORTIES DOIVENT RESTER ACCESSIBLES ET OPÉRATIONNELLES. INSTALLER UN PASSAGE D'ACCÈS PROTÉGÉ DEVANT LES PORTES AU BESOIN.
-  ZONE VERTE PÉRIPHÉRIQUE DU CHANTIER, LA VÉGÉTATION DANS CETTE ZONE EST À CONSERVER ET À PROTÉGER PENDANT LES TRAVAUX.
-  HORS CONTRAT



LÉGENDE

- ▲ PORTE D'ENTRÉE ET/OU DE SORTIE - TOUTES LES ENTRÉES ET LES SORTIES DOIVENT RESTER ACCESSIBLES ET OPÉRATIONNELLES. INSTALLER UN PASSAGE D'ACCÈS PROTÉGÉ DEVANT LES PORTES AU BESOIN.
- ▨ ZONE VERTE PÉRIPHÉRIQUE DU CHANTIER; LA VÉGÉTATION DANS CETTE ZONE EST À CONSERVER ET À PROTÉGER PENDANT LES TRAVAUX.
- HORS CONTRAT

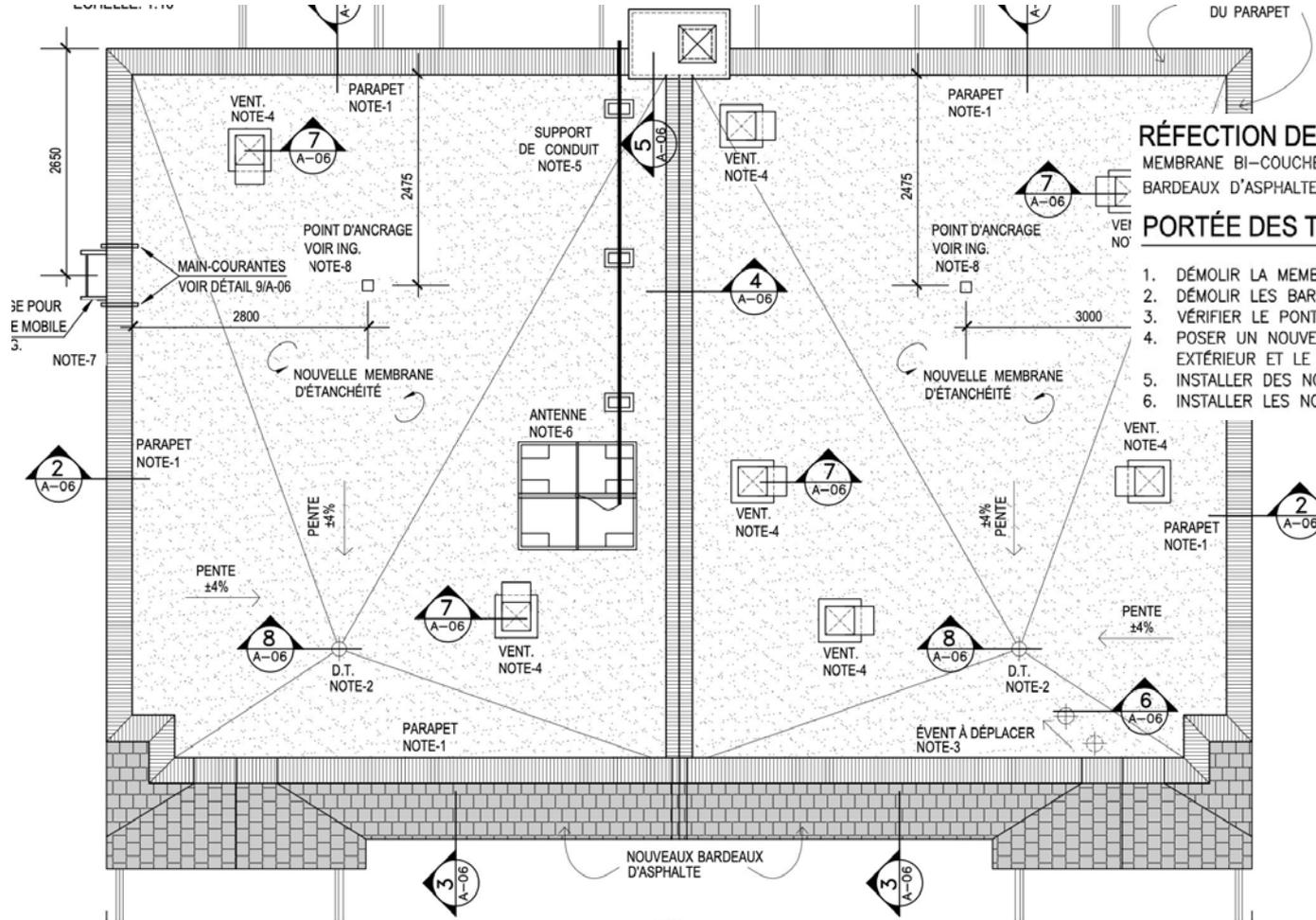


PAVILLON JR

(VOIR DEVIS POUR LES EXIGENCES PARTICULIÈRES)

INCLUS DANS LA PORTÉE DES TRAVAUX :
TOITURE JR-ROOF-P1, JR-ROOF-P2 ET JR-ROOF-8.1

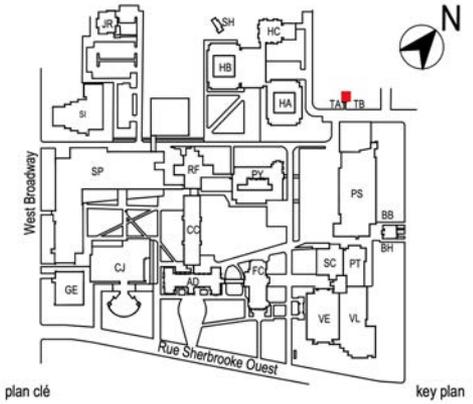
SUPERFICIE TOTALE DES ZONE INCLUS: 351 M²



RÉFECTION DE LA TOITURE DU PAVILLON TA-TB
 MEMBRANE BI-COUCHE ÉLASTOMÈRE, SUPERFICIE: 2X48,40M2=96,80M2
 BARDEAUX D'ASPHALTE, SUPERFICIE: 2X9,75M2=19,50M2

PORTÉE DES TRAVAUX

1. DÉMOLIR LA MEMBRANE 5-PLIS EXISTANTE ET LE GRAVIER DE PROTECTION
2. DÉMOLIR LES BARDEAUX D'ASPHALTE
3. VÉRIFIER LE PONTAGE EXISTANT ET RÉPARER AU BESOIN
4. POSER UN NOUVEAU CONTREPLAQUÉ EMBOUVETÉ 19MM ÉPAISSEUR DE TYPE EXTÉRIEUR ET LE FIXER AU PONTAGE EXISTANT.
5. INSTALLER DES NOUVELLES MEMBRANES BI-COUCHE ÉLASTOMÈRE
6. INSTALLER LES NOUVEAUX BARDEAUX D'ASPHALTE



plan clé

key plan

- **Considérant que les travaux de réfection de la toiture ne touchent pas au volume ni à l'implantation des bâtiments;**
- **Considérant que les matériaux utilisés sont de qualités et auront une longue durée de vie;**
- **Considérant que les travaux se feront pareils à l'existant et les éléments architecturaux seront restaurés;**

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.8, 118.9 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.

référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques
118.9	1°	respecter les caractéristiques volumétriques et d'implantation d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments sur le site;	OK	Aucun changement à l'implantation ou à la volumétrie
118.9	2°	respecter les caractéristiques architecturales et de composition des façades d'un bâtiment;	OK	Les travaux se feront pareils à l'existant
118.9	3°	assurer la conservation, la mise en valeur et la restauration d'éléments d'enveloppe et de décor;	OK	Restauration des éléments architecturaux
118.9	4°	assurer l'intégration, l'affirmation et la réversibilité des interventions contemporaines;	Non applicable	
118.9	5°	protéger les perspectives et les percées visuelles sur un bâtiment ou sur un élément d'intérêt contribuant au caractère d'ensemble;	Non applicable	
118.9	6°	assurer la mise en valeur et la protection des espaces extérieurs et des caractéristiques paysagères particulières;	Non applicable	L'aménagement paysager n'est pas touché par la portée des travaux
118.9	7°	favoriser un accès public aux espaces verts et aux milieux naturels adapté à la vocation des lieux.	Non applicable	

668	1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	R	
668	2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	R	
668	3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	N/A	
668	4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons;	R	
668	5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	N/A	
668	6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	R	
668, par. 7°	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	N/A	
668, par. 7°	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	N/A	
668, par. 7°	c)	planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et le stationnement par une voie de circulation;	N/A	
668, par. 7°	d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du cadre bâti;	R	



attachant

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6 mai 2020

DM - 4101 - 4103, avenue Old Orchard - #3001899934

01

CONTEXTE

Autoriser une demande de dérogation mineure ayant pour objet la création de deux lots d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue

02

ANALYSE

Secteur significatif à critères C

Déroge aux règlements:

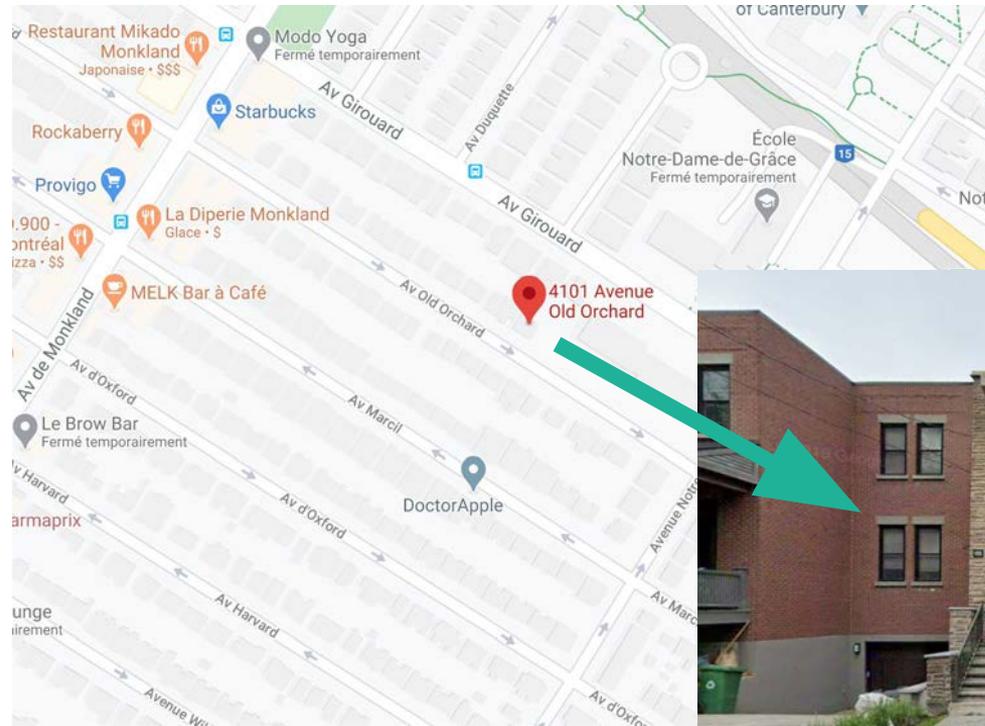
Règlement sur les opérations cadastrales R.R.V.M., c. 0-1, art. 12, 2 (ii) (20%)

Règlement d'urbanisme 01-276, art. 46 (mode d'implantation) - Zone 0534

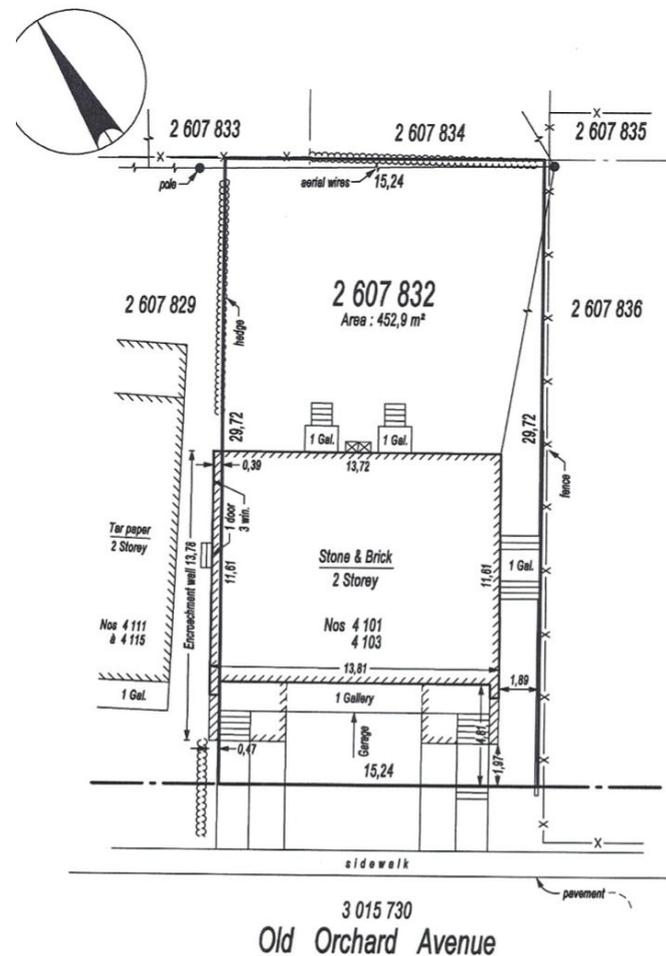
03

RECOMMANDATION

La DAUSE est favorable sans condition

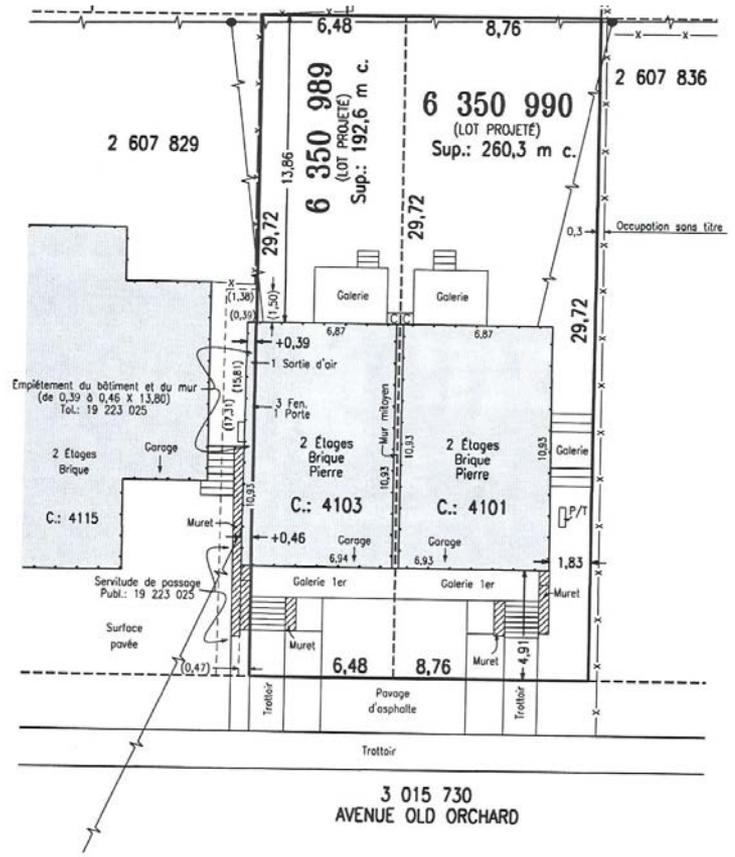
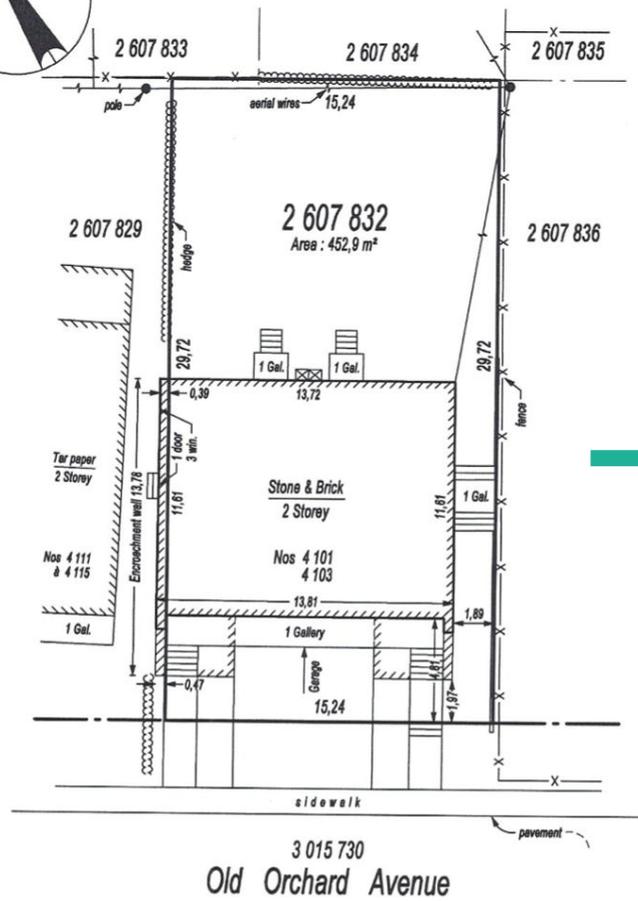


- Habitation H.2 sur le lot 2 607 832
- Construit comme étant deux unifamiliales jumelées, mais considéré comme un Duplex
- Rapport d'ingénieur confirme la présence d'un mur coupe-feu entre les deux bâtiments (conforme au Code du bâtiment)
- Rapport d'un plombier confirme que chaque bâtiment à son entrée d'eau indépendante et sa sortie vers l'égout (confirmé par la Division des travaux publics)
- Subdivision demandée pour faciliter la vente et la succession
- Aucun travaux de modifications intérieures n'est prévus





Création de deux lots: 6 350 989 et 6 350 990



3 015 730
Old Orchard Avenue

3 015 730
AVENUE OLD ORCHARD

Le requérant souhaite subdiviser le terrain, mais cette action déroge aux règlements et articles suivants:

- Règlement 01-276 (Zonage)
 - **46.** L'implantation d'un bâtiment doit être conforme aux modes d'implantation prescrits par zone à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3.

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	-
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Isolé, jumelé	

Zone
0534

L'un des deux bâtiments (4103) devient contigu suite à la subdivision

Règlement sur les opérations cadastrales R.R.V.M., c. 0-1, art. 12, 2 (ii)

12. Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet :

2o de former :

a) dans le territoire rénové, un lot constructible :

ii) d'une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue, entre les deux rues ou ruelles transversales les plus rapprochées ou donnant sur une rue en cul-de-sac, dans un secteur résidentiel, sauf si le lot ainsi formé atteint 300 m² dans un secteur où l'occupation des bâtiments est limitée à 3 logements, et 500 m² dans un secteur où la construction est limitée aux bâtiments unifamiliaux

Application des dispositions visées par la demande de dérogation mineure a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant de la demande	La présente situation empêche les propriétaires de pouvoir vendre les unités individuellement
La demande doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme	OK
La dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété	Aucun changement
Dans le cas où les travaux sont en cours ou déjà exécutés, le requérant a obtenu un permis de construction pour ces travaux et les a effectués de bonne foi	OK

- Considérant que la subdivision ne vient créer aucuns inconvénients;
- Considérant que la construction du bâtiment est conforme au Code du bâtiment;
- Considérant qu'il n'y aura aucuns travaux ou modifications intérieures;
- Considérant qu'il s'agit d'une subdivision pour faciliter la gestion des propriétaires et la vente des unités d'habitations individuellement.

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est à l'article 3 du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17006) et formule un **AVIS FAVORABLE** au projet.