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

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
Séance publique, mercredi le 6 mai 2020, à 18h30
En vidéoconférence

Présences :

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

Absences :

- Aucun

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

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

Public :

Exceptionnellement, la séance publique du CCU s'est tenue par vidéoconférence.

Le président, Monsieur Christian Arseneault, ouvre l'assemblée à 18h15.

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

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

2. Approbation des procès-verbaux

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

3. Dossiers à l'étude

3.1 5010, rue Paré - PPCMOI / Démolition

Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment situé au 5010, rue Paré en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : Nicolas Lavoie, conseiller en aménagement

Description du projet

La Ville a acheté le terrain du 5010, Paré pour la somme de 9,1 M$ à des fins de réserve foncière pour les besoins de la Ville, notamment pour combler le déficit de logements sociaux et pour construire une école. Ce terrain possède une forme particulière en triangle qui complexifie sa mise en valeur.

Le bâtiment actuel est un bâtiment construit en 1961 à des fins d'entreposage. Il a été agrandi à quelques reprises et compte désormais deux étages, le second étage étant utilisé majoritairement pour des bureaux. Tant la forme du bâtiment, son état général, et la présence de nombreux contaminants (en particulier l'amiante) rendent le bâtiment très difficilement adaptable aux besoins d'école et de logement social.

Cette combinaison de facteurs (forme particulière du terrain, état de dégradation et coûts importants pour la mise aux normes) convergent vers la solution de démolir le bâtiment. Les détails des projets de remplacement ne sont pas encore connus, bien qu'ils seront exclusivement à des fins d'écoles et pour du logement social. Pour l'instant, le projet de remplacement de remplacement consiste à niveler le terrain. Un projet temporaire, qui reste encore à définir, pourrait s'y installer le temps que les projets se développent.

Le projet particulier présenté vise donc à autoriser la démolition du bâtiment et d'autoriser des usages limités (école primaire et logements). La mécanique de projet particulier permet de présenter ces deux autorisations aux instances pour décision.

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

Analyse de la Direction

Ce bâtiment, dans l'état actuel, soulève plusieurs enjeux pour l'Arrondissement :

- Actuellement, le site est barricadé. Il y a des coûts reliés au maintien de l'immeuble dont la Ville souhaite se libérer le plus rapidement.
- L'Arrondissement ne souhaite pas avoir de bâtiments vacants dans un secteur densément habité et en plein redéveloppement.
- Le développement d'un projet ou plusieurs projet(s) de remplacement s'avère une opération complexe qui est tributaire de l'obtention de budgets.
- La prérogative de construction d'une école relève du ministère de l'Éducation (via la CSDM) qui s'est montrée ouverte à des formes variée de projets. Les logements sociaux sont tributaires de l'octroi d'unités par année.
- À défaut de pouvoir compter sur des projets concrets, une subdivision du terrain pourrait être amorcée dans le but de réserver la portion "est" pour l'école (avec ou sans logements sociaux) et la portion "ouest" pour les logements sociaux. Une portion pourrait être réservée à l'arrière pour aménager une servitude de passage qui pourrait, à terme, relier les deux parcs entre eux.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que la demande de démolition est recevable vu l'état de dépérissement du bâtiment et du coût pour le remettre aux normes. Cependant, ils mentionnent qu'il est trop tôt dans le processus pour proposer un plan de subdivision pour ce projet, en plus de ne pas avoir un projet de remplacement. Les membres estiment que les terrains sont déjà de formes complexes dans le Triangle, et parfois petit, et que subdiviser n'aidera pas la situation. Les membres demandent de revoir le projet en PIIA une fois rendue à cette étape.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande de PPCMOI à condition de voir le projet de remplacement en PIIA.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 5713, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA nouvelle construction

Étudier conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et au projet particulier PP-112, les travaux visant la construction d'un bâtiment d'habitation mixte de 6 étages - 20 m. - Dossier relatif à la demande 3001732516.

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Une demande de permis de construction pour un bâtiment d'habitation d'une hauteur de 20 m pour 6 étages a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 17 décembre 2019.

L'approbation des plans est assujettie au projet particulier PP-112 et au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque l'immeuble est situé dans le secteur significatif C.

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

Analyse de la Direction

- 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 Division 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.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que le projet est recevable, mais trouvent dommage le manque d'espace vert sur le terrain. De plus, certains logements ont accès à de grands balcons, tandis que d'autres n'ont rien, il est donc suggéré par les membres d'ajouter des "juliettes" à ces logements. Également, il est noté que la terrasse au toit pourrait être plus grande et plus accessible. Il est aussi soulevé qu'il serait intéressant de revoir le traitement accordé aux vitrines du rez-de-chaussée pour augmenter l'animation sur la rue.

Recommandation du comité

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

- agrandir la terrasse au toit proposée et la rendre universellement accessible;
- 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.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 5006, chemin Mira - PIIA Agrandissement - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant la transformation et l'agrandissement d'un immeuble situé au 5006, chemin Mira - dossier relatif à la demande de permis 3001818535.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Une demande de permis pour autoriser le projet d'agrandissement de la résidence située au 5006, chemin Mira, à l'intérieur d'un secteur significatif soumis à des normes (C), a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 28 février 2020.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 45.2 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque l'agrandissement projeté excède de plus du tiers le taux d'implantation du bâtiment principal existant.

Les travaux proposés comprennent également la modification d'une ouverture en façade sous le niveau du rez-de-chaussée ainsi que le remplacement des garde-corps existants.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 45.2, 113 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Direction mais recommandent toutefois de revoir le traitement des colonnes du nouveau portique et de raffiner les détails architecturaux proposés (corniche, avant-toit, garde-corps).

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition de revoir le traitement des colonnes du nouveau portique et de raffiner les détails architecturaux proposés en façade.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 4103, avenue Hingston - PIIA agrandissement

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'agrandissement du bâtiment situé au 4103, avenue Hingston - dossier relatif à la demande de permis 3001776875.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis pour l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment unifamiliale a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 29 janvier 2020.

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

Les travaux visent un agrandissement en cour arrière par l'ajout d'un volume d'un étage, ainsi que la démolition d'un couronnement de type faux-toit sur un annexe existant et attaché au corps principal du bâtiment. Le toit plat proposé pour l'agrandissement est non conforme à l'article 100 qui exige un toit à versants dans le secteur 'F', et d'autre part, l'intervention est non conforme à l'article 91 puisque l'apparence d'origine de l'annexe est modifiée.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 110, 113, et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.5 4555, avenue Wilson - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'ajout d'une construction hors toit, et la modification d'une saillie et des ouvertures en façade pour l'immeuble situé au 4555, avenue Wilson - dossier relatif aux demandes de permis 3001659224 et 3001767994.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

La demande de permis de transformation #3001659224 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 27 septembre 2019.

Les travaux visent la reconstruction des balcons en modifiant les dimensions d'origine, ainsi que l'ajout d'une porte et de fenêtres au sous-sol en façade. Les travaux ont été réalisés sans permis dans le cadre de la réfection du mur de fondation en façade, avec de l'ajout d'une cour anglaise, et sont non conformes aux articles 91, 105, et 105.1 puisque la forme et l'apparence d'origine des composantes sont modifiées.

D'autre part, la demande de permis #3001767994 visant l'ajout d'une construction hors toit hébergeant une partie du logement à l'étage a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 23 janvier 2020.

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. L'intervention est non conforme à l'art. 22.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif 'B' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 22 et 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

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

Analyse de la Direction

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.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Direction pour les deux éléments. Ils sont d'avis que les modifications apportées aux balcons et aux ouvertures s'intègrent à la composition d'origine de la façade, mais que la construction hors-toit doit être retravaillée.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande de transformation #3001659224 et émet un avis défavorable à la demande #3001767994 pour la construction hors-toit.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.6 4515, avenue Isabella - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la réfection des toitures et des façades de l'immeuble situé au 4515, avenue Isabella - dossier relatif aux demandes de permis 3001828274 et 3001829654.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Les demandes qui suivent visent un ensemble de 3 immeubles situés dans le secteur du Mont Royal et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 118.1 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276). Les immeubles appartiennent à l'Office d'Habitation de Montréal et doivent répondre à une mise à normes en matière de sécurité et de salubrité.

La demande de permis #3001828274 visant l'installation d'une échelle de sécurité sur chacun des bâtiments afin d'accéder au toit a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 5 mai 2020.

D'autre part, la demande de permis de transformation #3001829654 a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 5 mais 2020. Les travaux visant la réfection des toitures et des solins, la réfection des balcons, et la réfection ponctuels des revêtement extérieurs.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 118.1 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.7 4361, avenue Coolbrook - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la modification des saillies et des ouvertures pour l'immeuble situé au 4361, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3001839755.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation pour la façade arrière d'un duplex a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 10 mars 2020.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif 'B' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux projetés étant visibles de la rue de l'Orphelinat.

Les travaux visent la modification des dimensions d'une ouverture et l'ajout d'une porte dans le but d'aménager une terrasse sur le toit du garage existant. L'intervention est non conforme aux article 91, 105, et 105.1 puisque la façade donnant sur la rue de l'Orphelinat est modifiée configuration d'origine.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113, 114, et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés avec la condition suivante:

- reproduire un appareillage en arche de brique au-dessus des nouvelles ouvertures, tel que retrouvé sur les ouvertures existantes.

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.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à condition de reproduire l'appareillage de la brique et suggère de réduire la hauteur des garde-corps.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 3565, avenue Northcliff - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la modification des ouvertures pour l'immeuble situé au 3565, avenue Northcliffe - dossier relatif à la demande de permis 3001868315.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Une demande de permis de transformation a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 1er avril 2020, pour un bâtiment unifamiliale.

L'immeuble est situé dans le secteur significatif 'C' et l'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 106 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux projetés étant visibles de la rue.

Les travaux visent l'agrandissement d'une ouverture au sous-sol et l'ajout d'un perron en façade, ainsi que l'ajout d'un escalier en saillie et d'une porte accédant au sous-sol sur le mur latéral, et l'obturation d'une ouverture existante. L'intervention est non conforme aux article 91, 105, et 105.1 puisque la composition d'origine de la façade et dur latéral est modifiée.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 113, 114, et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.9 7141, rue Sherbrooke Ouest - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la réfection des toitures et d'éléments architecturaux pour le bâtiment situé au 7141, rue Sherbrooke Ouest - dossier relatif aux demandes de permis 3001842114 et 3001842054.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Une demande de permis visant des travaux de réfection de la toiture pour le bâtiment situé au 7141, rue Sherbrooke Ouest a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 11 mars 2020.

L'approbation des plans est assujettie au titre VIII (PIIA) en vertu des articles 118.8, 118.9 et 668 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) puisque les travaux consistent à effectuer des modifications extérieures sur une grande propriété

institutionnelle.

Les travaux proposés comprennent le remplacement du revêtement de toit sur 6 pavillons, ainsi que la remise à neuf d'éléments architecturaux abîmés.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que les plans sont conformes aux articles 118.8, 118.9 et 668 du règlement d'urbanisme (01-276) et recommande qu'ils soient approuvés.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.10 4101 - 4103, avenue Old Orchard - Dérogation mineure

Étudier, conformément au Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17006), 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 pour le bâtiment situé au 4101-4103, avenue Old Orchard - dossier relatif à la demande 3001899934.

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

Une demande de dérogation mineure afin de déroger au mode d'implantation et à la superficie de lot pour le bâtiment situé au 4101-4103, avenue Old Orchard a été déposée à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises le 23 avril 2020.

L'approbation de la demande est assujettie au Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17006) puisque le projet déroge à l'article 46 du Règlement d'urbanisme (01-276) quant au mode d'implantation et à l'article 12 du Règlement sur les opérations cadastrales R.R.V.M., c. O-1, car la création de deux lots aura pour effet une superficie inférieure de 20 % à la superficie moyenne des lots constructibles du même côté de rue.

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

Analyse de la Direction

Après l'étude du dossier, la Division de l'urbanisme conclut que le projet est conforme aux critères prévus à l'article 3 du Règlement sur les dérogations mineures de l'arrondissement Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (RCA02 17006) et recommande qu'ils soient approuvés tel que présenté.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

Levée de la séance à 20 h 45.

Ce procès-verbal a été approuvé le 27 mai 2020 par le comité.

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