

COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Séance publique, mercredi le 15 janvier 2020, à 18h30
5160, boul. Décarie, rez-de-chaussée, à la salle du Conseil

Présences :

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

Absences :

- Aucun

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

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

public :

- 10 personnes.

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

1. Lecture et adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est adopté à l'unanimité avec le retrait du dossier 3.10.

2. Approbation des procès-verbaux

Le procès-verbal de la séance du 4 décembre 2019 est adopté à l'unanimité avec modification au dossier 3.5.

3. Dossiers à l'étude

3.1 5196-5200, rue de la Savane - PPCMOI

Étudier un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un projet résidentiel mixte de 12 étages pour la propriété située aux 5196-5200, rue de la Savane, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Le projet vise à autoriser la démolition du bâtiment existant de 1 étage pour réaliser un projet résidentiel dont la hauteur varie de 4 à 12 étages pour environ 301 logements. Le projet propose également une coopérative d'habitation pour du logement social de 7 étages pouvant accueillir 74 logements.

La propriété est située à proximité de deux stations de métro (de la Savane et Namur) et une piste cyclable est aménagée, devant la propriété, sur la rue de la Savane. À cet égard, le projet intègre un plan de mobilité durable favorisant les modes de transports alternatifs (transports en commun, vélo, etc.)

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

Volet privé

- Un rez-de-chaussée commercial;
- Une volumétrie articulée visant à réduire le nombre de logements constamment à l'ombre;
- Une cour intérieure;
- Un toit-terrasse situé au 4e étage et accessible à partir du 5e étage;
- Une aire de stationnement souterraine de 150 unités.

Coopérative d'habitation

- Une conception de bâtiment favorisant une forme simple et moins massive;
- Un projet de logement social intégré sur le site;
- Des espaces extérieurs aménagés et appropriables par les futurs résidents;
- Une aire de stationnement souterraine de 26 unités.

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 DAUSE recommande favorablement le projet pour les raisons suivantes :

- Le bâtiment existant n'a pas de valeur architecturale particulière et n'est pas conçu pour une transformation aussi importante;
- La proposition permet de densifier le site de façon considérable à proximité de 2 stations de métro (environ 250 m de la station de métro de la Savane et à environ 500 m de la station Namur), atteignant ainsi les objectifs du plan d'urbanisme (Objectif 3 – Consolider et mettre en valeur le territoire relatif aux réseaux de transport existants et projetés);
- Le projet s'inscrit dans un secteur en transformation tel qu'identifié au Plan d'urbanisme;
- Le projet comporte un volet social de 74 unités d'habitation intégrées sur le site.

La recommandation est accompagnée des conditions suivantes :

- Réduire le nombre d'unités de stationnement de 25 % tel que favorisé par l'article 562 du règlement d'urbanisme (réduire de 150 à 112 unités de stationnement);
- Ajouter des unités de stationnement pour vélo.

Délibération du comité

Les membres du comité déplorent que le toit du bâtiment occupé par des logements sociaux ne soit pas aménagé en espace vert. De plus, le choix des matériaux serait à revoir pour mettre l'accent sur des couleurs plus chaleureuses. Aussi, les membres se questionnent si le projet, tel que présenté, crée des inconvénients sur le lot voisin en bordure du boulevard Décarie quand viendra le temps de développer ce dernier.

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'adopter le projet particulier aux conditions suivantes :

- Réduire le nombre d'unités de stationnement de 25 %;
- Ajouter des unités de stationnement pour vélo.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.2 4020, avenue Hingston - PPCMOI

Étudier un projet particulier visant à autoriser la démolition des bâtiments existants et la construction de 10 unités d'habitation sur la propriété située au 4020, avenue Hingston, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Présentation : Dino Credico, conseiller en aménagement

Description du projet

Le projet vise à autoriser la démolition de l'église St-Columba et de sa salle communautaire « Parish Hall » afin de réaliser un projet résidentiel de 10 unités d'habitation.

Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes :

- Des bâtiments dont la hauteur, les volumes et les caractéristiques architecturales sont comparables au cadre bâti existant;
- Une aire de stationnement en sous-sol de 10 unités;
- Un projet réalisé en collaboration avec des résidents du secteur (groupe de travail de 8 personnes);
- Une conception pour réaliser un projet dans une perspective de développement durable (LEED);
- Une cour aménagée avec des arbres à grand déploiement.

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

Analyse de la Direction

- Considérant que l'église St-Columba a été retirée de la liste des « bâtiments d'intérêt patrimonial et architectural hors secteur exceptionnel » du Plan d'urbanisme étant donné le faible intérêt architectural du bâtiment;
- Considérant que la proposition permet de créer 10 nouveaux logements;
- Considérant que certains principes du projet de remplacement permettent de renforcer le cadre bâti;
- Considérant que le requérant va devoir contribuer un montant de ± 25 000 \$ pour le logement social;

- Considérant que la démolition de bâtiments significatifs devrait être justifiée par un projet de remplacement exceptionnel.

La Direction **recommande de revoir le projet** avant de le soumettre au conseil d'arrondissement selon les orientations suivantes :

- Démontrer l'impossibilité de convertir viablement le Parish Hall à des fins résidentielles;
- Proposer une signature plus distinctive afin de justifier le remplacement de la salle communautaire et de l'église;
- Intégrer une valeur ajoutée au projet en matière de développement durable (ex. gestion des eaux, énergie renouvelable, etc.);
- Relocaliser la rampe d'accès menant au stationnement intérieur sur une avenue locale (préférentiellement sur l'avenue Hingston) comme recommandé par le bureau technique.

Délibération du comité

Les membres du comité sont divisés quant à la localisation de l'accès au garage souterrain. Certains membres estiment que la circulation automobile augmentera sur les rues secondaires si l'accès au garage y est déplacé. Un membre soulève son scepticisme envers l'étude de circulation réalisée par CIMA+ qui conclut que la circulation sur les rues secondaires ne causerait pas de désagrément. Le président du Comité, M. Arseneault, explique qu'un projet comprenant un accès au garage sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce ne serait jamais approuvé par le Conseil d'arrondissement. Il explique qu'il faut privilégier l'acceptabilité sociale du projet d'abord, et ensuite sécuriser le réseau de pistes cyclables existant en n'augmentant pas le nombre d'entrées charretières sur l'avenue Notre-Dame-de-Grâce.

De plus, les membres argumentent à ce que pourrait être un projet exceptionnel et en quoi consistent les éléments à considérer. Il ne faut pas seulement considérer l'apparence du projet, mais aussi sa contribution dans le quartier. L'architecture proposée ne se démarque pas, il serait préférable, selon les membres, d'introduire les typologies différentes du secteur dans le projet. Les membres soulignent également que l'alignement des bâtiments sur les rues secondaires doit être corrigé. Les membres du comité ne sont pas prêts à donner un avis favorable à la demande.

Recommandation du comité

Le comité recommande de revoir le projet modifié à une séance ultérieure.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.3 6700, chemin de la Côte-des-Neiges - PIIA enseigne

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant l'ajout de 2 enseignes sur la façade d'un immeuble commercial de grande surface, ainsi que l'ajout de 2 enseignes sur socle et de 6 enseignes sur socle de stationnement, situé au 6700, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3001678501.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Les travaux sont projetés sur un bâtiment commercial de grande surface, et qui n'est pas situé dans un secteur significatif.

Les travaux sont assujettis au Titre VIII en vertu de l'article 475, et visent l'ajout des enseignes suivantes au périmètre de l'immeuble:

- Ajout de 2 enseignes à plat sur la façade principale;

- Ajout de 1 enseigne sur socle principale;
- Ajout de 1 enseigne sur socle secondaire;
- Remplacement de 6 enseignes sur socle de stationnement.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme à l'article 475 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable aux enseignes proposées pour les raisons suivantes :

- L'affichage au sol a l'avantage de réduire l'affichage à plat sur la nouvelle façade rénovée;
- Les enseignes en façade proposées s'intègrent harmonieusement à l'architecture du bâtiment.

La direction émet cependant les conditions suivantes pour les enseignes au sol proposées :

- Éliminer l'enseigne au sol secondaire ou réduire la dimension de l'enseigne principale de 23' à 16' de hauteur;
- Profiter de l'opportunité de remplacement des enseignes au sol de stationnement afin de réduire leurs dimensions.

Délibération du comité

Les membres du comité soulèvent que l'implantation proposée de l'enseigne sur socle principal est problématique pour la circulation piétonnière, en plus de réduire le sentiment de sécurité par sa lourdeur. Ils préfèrent l'option de ne garder que l'enseigne sur socle principale, mais de la déplacer à l'emplacement proposé pour l'enseigne secondaire. En effet, les membres ne voient pas l'utilité d'avoir deux enseignes aussi près l'une de l'autre. Les membres mentionnent également qu'il serait préférable de réduire la dimension des 6 enseignes de stationnement.

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

Recommandation du comité

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

- Retirer l'enseigne sur socle secondaire, d'y déplacer l'enseigne sur socle principal et de ne conserver que cette dernière;
- Revoir la forme de l'enseigne sur socle en créant des ouvertures pour rendre les cheminements piétons sécuritaires;
- Réduire la dimension des 6 enseignes indiquant le stationnement.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.4 6700, chemin de la Côte-des-Neiges - 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'un quai de chargement et le remplacement d'une porte de garage sur un immeuble commercial de grande surface situé au 6700, chemin de la Côte-des-Neiges - dossier relatif à la demande de permis 3001678514.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Les travaux sont projetés sur un bâtiment commercial de grande surface et qui n'est pas situé dans un secteur significatif.

Les travaux visent l'installation d'un quai de chargement, assujetti au titre VIII en vertu de l'article 668.1.11°, ainsi que le remplacement d'une porte de garage, assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 106.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 668.1 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- L'intervention est discrète et peu visible sur l'ensemble du mur latéral;
- L'emplacement des quais est existant et la nouvelle porte de garage se trouve alignée avec la ruelle et non derrière les propriétés résidentielles voisines.

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 6133, avenue de Vimy - 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), la construction d'un bâtiment unifamilial comprenant une mezzanine sur un terrain situé au 6133, avenue de Vimy - dossier relatif à la demande de permis 3001495696.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Construction d'une habitation unifamiliale à la limite de l'arrondissement avec Outremont comprenant une construction hors toit. Le terrain n'est pas situé dans un secteur significatif.

Les travaux doivent être vus en titre VIII pour les points suivants :

- Construction hors toit assujettie au titre VIII en vertu de l'art. 22;
- Mode d'implantation assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 49.1;
- Alignement de construction assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 66;
- Parement assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 88.1;
- Aménagement de la cour assujetti au titre VIII en vertu de l'art. 337.1.

Par ailleurs, le permis 3001495676 a été délivré pour la démolition, en date du 27 novembre 2019.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 22, 49.1, 66, 88.1, 337.1, et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Le projet est conforme aux orientations et aux objectifs applicables;
- Le bâtiment proposé réinterprète la typologie et le caractère imposant des résidences du secteur;
- Le bâtiment projeté propose un volume et une expression architecturale qui s'harmonise aux immeubles adjacents sur la rue;
- La matérialité de brique, caractéristique aux propriétés situées à l'arrière, dans l'arrondissement voisin, est reprise;
- Un effort a été fait afin de réduire le caractère très minéral de l'aménagement de la cour avant;
- L'aménagement et l'occupation du toit bonifient l'ensemble du projet;

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Direction, mais ne notent aucun dialogue entre l'architecture traditionnelle de la façade avant et l'architecture contemporaine de la façade arrière. Les membres suggèrent de travailler davantage l'architecture proposée.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

Par ailleurs, le comité suggère au requérant de travailler davantage l'architecture proposée.

M^{me} Malaka Ackaoui s'abstient de la recommandation.

ADOPTÉ À LA MAJORITÉ

3.6 5091, avenue Beaconsfield - 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 de plus du tiers de la superficie du bâtiment existant pour un bâtiment situé 5091, avenue Beaconsfield - dossier relatif à la demande de permis 3001687879.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

La demande vise des travaux d'agrandissement assujettis au titre VIII en vertu de l'art. 45.2. Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur significatif.

Le projet est non conforme à l'art. 45.1 part 1° en raison de l'implantation qui excède de plus du tiers, le taux d'implantation du bâtiment existant.

Le taux d'implantation résultant des travaux est cependant de 24,3 %, et donc inférieur au taux maximal de 50 % prescrit au zonage.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 118.1 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- L'intervention a été revue de manière à ce que l'agrandissement ne soit pas visible en façade principale;
- Le taux d'implantation résultant est de près 25 %, et donc en dessous du taux de 50 % autorisé au zonage;
- Le contexte des immeubles adjacents de 2 étages, à toit plat, peut justifier la configuration de 2 étages.

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 Avenue Isabella - PIIA construction hors toit

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), une construction hors toit dans le cadre de la construction d'un bâtiment résidentiel comprenant 2 logements sur l'avenue Isabella - dossier relatif à la demande de permis 3001546656.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Les travaux visent l'ajout d'une construction hors toit dans le cadre de la construction d'un bâtiment de 2 étages, comprenant 2 logements et 2 unités de stationnement sur le lot 4-682-120.

Bien que le terrain ne soit pas situé dans un secteur significatif, la construction hors toit est assujettie au titre VIII en vertu de l'art. 22;

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 22 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Le volume hors toit poursuit le traitement contemporain du corps principal du bâtiment;
- La diversité du contexte d'insertion permet d'actualiser le secteur par une intervention plus contemporaine;

- Le bâtiment projeté permet de faire évoluer, d'actualiser et d'enrichir le patrimoine architectural.

La Direction suggère cependant que la matérialité des façades pourrait être raffinée ou enrichie par des jeux de briques imaginatifs et représentatifs, en cohérence avec l'expression architecturale proposée.

Délibération du comité

Les membres sont en accord avec l'analyse de la Direction et soulignent que le projet est un excellent exemple à suivre pour les futurs projets dans ce secteur.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.8 4542, avenue de Hampton - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant la transformation de la façade et l'aménagement d'une cour anglaise, dans le cadre de l'ajout d'un logement au sous-sol pour un bâtiment situé 4542, avenue de Hampton - dossier relatif à la demande de permis 3001716200.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Travaux de rénovation impliquant la transformation de la façade et l'ajout d'une cour anglaise pour un bâtiment situé dans un secteur significatif à normes (B).

Les travaux sont proposés dans le cadre de l'aménagement d'un nouveau logement au sous-sol et proposent la construction d'une cour anglaise, d'une profondeur supérieure à 1m. La cour anglaise est donc non conforme et assujettie au titre VIII en vertu de l'art. 392.

Par ailleurs, le balcon en façade est partiellement démoli, ce qui rend l'intervention non conforme à l'art. 105, et assujettis au titre VIII en vertu de l'art. 106, puisque la façade proposée déroge de la composition d'origine du bâtiment.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113, 115, 392 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- La vocation multifamiliale du bâtiment et du secteur, de plus que la dénivellation du terrain vers la cour arrière, favorisent l'ajout d'un logement au sous-sol;
- L'expression d'ensemble de la façade est essentiellement préservée;
- La démolition partielle du balcon offre un apport de lumière naturelle adéquat au logement proposé;

- Les travaux proposent l'ajout d'un grand logement de qualité qui s'insère discrètement dans le bâtiment existant.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

3.9 4795, chemin Circle - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant le remplacement d'une fenêtre et la modification d'une ouverture pour un bâtiment situé 4795, chemin Circle - dossier relatif à la demande de permis 3001680875.

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Description du projet

Les travaux visent la transformation de la façade d'un bâtiment situé dans un secteur significatif à normes (C) et sont assujettis au titre VIII en vertu de l'art. 106.

L'agrandissement d'une ouverture sur le mur latéral est proposé afin d'y installer une porte-fenêtre. L'intervention modifie la composition d'origine de la façade, est visible de la rue, et est non conforme à l'art. 105. Une saillie composée d'un palier et d'un escalier est également proposée et est non conforme à l'art. 105.1.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable au projet pour les raisons suivantes :

- Bien que l'apparence d'origine soit altérée, l'intervention est conforme aux orientations et aux objectifs;
- La modification se fait sur la façade latérale et la nouvelle ouverture s'insère harmonieusement dans la composition de la façade;
- L'intervention favorise la perméabilité entre les espaces intérieurs et la cour extérieure.

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

3.10 4395, avenue Grand boulevard - PIIA modifications extérieures

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

Présentation : Frédérick Alex Garcia, architecte

Retiré.

3.11 5442, avenue Coolbrook - PIIA Transformation

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant l'agrandissement d'une ouverture sur un bâtiment situé au 5442, avenue Coolbrook - dossier relatif à la demande de permis 3001683056.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend la modification d'une ouverture en façade sous le niveau du rez-de-chaussée. L'intervention est réputée être visible depuis la voie publique.

La demande d'autorisation est assujettie au titre VIII en vertu de l'article 106 du règlement : les travaux visés dérogent à l'article 91, lequel prévoit que toute modification proposée à un parement, un couronnement, une ouverture, un avant-corps ou une saillie sur un immeuble situé en secteur significatif doit conserver la forme et l'apparence d'origine.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis favorable pour la modification d'une ouverture en façade et l'installation d'une nouvelle fenêtre à auvent au-dessous du niveau du rez-de-chaussée tel que décrit dans la demande de permis 3001683056 pour les raisons suivantes :

- L'intervention est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- Le projet contribue à améliorer la qualité des espaces de vie aménagés en sous-sol;
- Le projet est cohérent avec la composition de la façade existante et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- La qualité des matériaux et des composantes spécifiés favorise une intégration adéquate du projet dans son environnement.

La Direction recommande d'approuver la demande.

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

3.12 4122, avenue Marcil - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet comprenant l'agrandissement de différentes ouvertures sur un bâtiment situé au 4122, avenue Marcil - dossier relatif à la demande de permis 3001674014.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend la modification de trois (3) ouvertures en façade sous le niveau du rez-de-chaussée ainsi que la modification de deux (2) ouvertures sur l'élévation latérale (sud) pour la relocalisation de la porte d'accès au sous-sol.

La demande d'autorisation est assujettie au titre VIII en vertu de l'article 106 du règlement puisque les travaux visés dérogent à l'article 91, lequel autorise la transformation de certaines caractéristiques architecturales (parement, ouverture, avant-corps ou saillie) d'un immeuble situé en secteur significatif - pourvu que les nouvelles composantes reprennent la forme et l'apparence d'origine.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable pour la modification de cinq (5) ouvertures visible depuis la voie publique - tel que décrit dans la demande de permis 3001674014 pour les raisons suivantes :

- L'intervention est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- La proposition est compatible avec la valeur de l'immeuble et les principales caractéristiques qui contribuent à la qualité du secteur;
- Le projet améliore la qualité du logement aménagé au sous-sol et participe à une certaine évolution du cadre bâti.

La Direction recommande d'approuver la demande.

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

3.13 4500, avenue Rosedale - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet d'agrandissement d'une ouverture sur un bâtiment situé au 4500, avenue Rosedale - dossier relatif à la demande de permis 3001695617.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend la modification d'une ouverture pour l'installation d'une nouvelle porte-fenêtre ouvrant sur la cour latérale - intervention réputée visible depuis la voie publique (avenue Rosedale).

La demande d'autorisation est assujettie au titre VIII en vertu de l'article 106 du règlement puisque les travaux visés dérogent à l'article 105, lequel autorise le remplacement des portes et fenêtres d'un immeuble situé en secteur significatif - pourvu que la forme et les dimensions de l'ouverture existante ne soient pas modifiées.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable pour la modification d'une ouverture en façade latérale et l'installation d'une nouvelle porte-fenêtre - tel que décrit dans la demande de permis 3001695617 pour les raisons suivantes :

- L'intervention est discrète et n'altère pas significativement l'expression architecturale du bâtiment;
- Le projet est cohérent avec la composition de la façade existante et participe à une certaine évolution du cadre bâti;
- La qualité des matériaux et des composantes spécifiés favorise une intégration adéquate du projet dans son environnement.

La Direction recommande d'approuver la demande.

Délibération du comité

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

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.14 5942A, 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), le projet visant l'ajout d'une marquise en façade du bâtiment situé au 5942A, rue Sherbrooke Ouest - dossier relatif à la demande de permis 3001549894.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet soumis consiste à installer un auvent stationnaire composé de toiles tendues sur une structure tubulaire en acier galvanisé, au-dessus de la terrasse aménagée en cour avant d'un immeuble de rapport typique du secteur. Au sens de l'article 5 du règlement, une telle structure doit être considérée comme une marquise (saillie).

La demande d'autorisation est assujettie au titre VIII en vertu de l'article 108.2 du règlement, lequel prévoit que tout projet visant la modification d'une caractéristique architecturale d'un immeuble situé dans un secteur significatif à critères - incluant l'ajout ou la transformation d'une saillie, doit être présenté devant le comité consultatif d'urbanisme.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable pour l'ajout d'une marquise en cour avant d'un immeuble situé dans un secteur significatif soumis à des critères, tel que décrit dans la demande de permis 300549894 pour les raisons suivantes :

- La marquise proposée peut être considérée comme une structure temporaire – un prolongement du dispositif d'affichage publicitaire, qui s'intègre au bâtiment uniquement en raison de la vocation commerciale du rez-de-chaussée;
- La marquise proposée n'altère pas significativement la lecture de la façade sur la rue Sherbrooke; il s'agit d'une construction démontable qui n'affecte aucunement l'intégrité et la pérennité du bâtiment;
- Bien qu'un tel usage soit saisonnier, l'aménagement d'une terrasse protégée à cet endroit peut contribuer à une certaine animation de la rue;
- Selon notre lecture, la principale qualité patrimoniale du secteur est attribuable à la présence des conciergeries typiques de l'époque du prolongement vers l'ouest de la rue Sherbrooke, au début du XXe siècle. Ce mode d'occupation assure une certaine unité du cadre bâti et la continuité des activités commerciales de cette artère jusqu'à l'avenue Grand Boulevard. Le projet s'intègre en ce sens à un paysage urbain aujourd'hui éclectique et à la trame commerciale caractéristique du milieu.

La Direction recommande d'approuver la demande et suggère au comité de considérer la possibilité de réviser le règlement afin de renforcer les normes et les mesures encadrant l'installation sur le territoire de l'arrondissement de pareilles structures - assimilables davantage à un abri temporaire d'automobile qu'à un auvent.

Délibération du comité

Les membres du comité sont d'avis que ces structures envahissantes ne sont pas appropriées pour le secteur. Le comité estime que l'impact de ce type d'auvent est négatif pour la visibilité des commerces

voisins et renforce la coupure de l'établissement avec la rue et le piéton. En plus d'assombrir considérablement l'intérieur du restaurant, une telle structure peut de surcroît, en dehors des heures d'occupation, abriter toutes sortes d'activités nuisibles ou illicites et ainsi miner le sentiment de sécurité sur le domaine public.

Les membres ne sont pas contre l'idée de couvrir une terrasse privée, mais le geste doit être fait pour limiter les désagréments. Une forme plus légère et rétractable devrait être favorisée. Finalement, les membres suggèrent que l'encadrement de ce type de structures soit précisé selon l'étude du contexte général d'insertion.

Recommandation du comité

Le comité recommande de refuser la demande telle que soumise.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.15 4334, avenue Mariette - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet de modification d'une ouverture en façade du bâtiment situé au 4334, avenue Mariette - dossier relatif à la demande de permis 3001629229.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend notamment la démolition d'une fenêtre en saillie (bay-window) existante ainsi que le remplacement des fenêtres et de la porte principale en façade sur l'avenue Mariette. Les travaux visés ont été réalisés sans permis à l'automne 2019.

La demande d'autorisation est assujettie au titre VIII en vertu de l'article 106 du règlement puisque les travaux dérogent à l'article 91, lequel autorise la transformation de certaines caractéristiques architecturales (parement, ouverture, avant-corps ou saillie) d'un immeuble situé en secteur significatif - pourvu que les nouvelles composantes reprennent la forme et l'apparence d'origine.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable pour le remplacement des portes et fenêtres et la modification de la fenêtre en saillie (bay-window) existante tel que décrit dans la demande de permis 3001629229 pour les raisons suivantes :

- L'intervention est discrète et n'est pas incompatible avec le style du bâtiment;
- Le projet n'a pas d'impact significatif sur le milieu dans lequel il s'inscrit;
- La qualité des matériaux et des composantes spécifiés favorise une intégration adéquate du projet dans son environnement;
- L'intervention contribue à la conservation et à l'efficacité énergétique de l'immeuble.

La Direction recommande d'approuver la demande à la condition suivante :

- Retirer les supports en porte-à-faux et ragréer la maçonnerie au moyen de blocs de pierre taillée appareillés à l'existant.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse et la recommandation de la Direction et jugent déplorable que les travaux aient été réalisés sans permis.

Recommandation du comité

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

- Retirer les supports en porte à faux et ragréer la maçonnerie au moyen de blocs de pierre taillée et appareillée à l'existant;
- Réaliser l'allège de la nouvelle fenêtre au rez-de-chaussée conformément au détail architectural typique observé sur l'ensemble des fenêtres de la résidence (remplacer les briques en boutisse abîmées et assurer l'étanchéité au pourtour de l'ouverture).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.16 5966, avenue de Monkland - PIIA modifications extérieures

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), le projet visant à modifier l'accès et la disposition de la vitrine commerciale du local situé au 5966, avenue Monkland - dossier relatif à la demande de permis 3001674294.

Présentation : Jean-Simon Laporte, architecte

Description du projet

Le projet comprend la réfection complète de la vitrine de l'un des commerces donnant sur l'avenue de Monkland. L'intervention inclut l'élimination d'une porte en façade et le redimensionnement de la partie fenestrée de la vitrine. Les dimensions générales de l'ouverture sont conservées.

Une demande de transformation similaire, enregistrée pour la modification de la vitrine d'une suite commerciale faisant partie du même immeuble (5958-B, avenue de Monkland), a déjà été évaluée au printemps 2019 - voir décision déléguée DA193558037. Le projet en question, présenté au CCU à la séance du 10 avril 2019, avait alors été autorisé sous certaines conditions.

Suite à une inspection réalisée en date du 17 décembre 2019, il a été démontré que le résultat de ces travaux n'est pas conforme aux plans approuvés par la Direction et associés au permis 3000834948, émis le 13 juin 2019.

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

Analyse de la Direction

Après étude des documents présentés, la Direction conclut que le projet est conforme aux articles 113 et 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) et formule un avis favorable pour la modification de la vitrine commerciale tel que décrit dans la demande de permis 3001674294 pour les raisons suivantes :

- L'intervention est discrète et compatible avec le caractère général du bâtiment;
- Le projet favorise l'aménagement d'un local commercial de bonnes dimensions et contribue ainsi à améliorer la condition actuelle de l'immeuble;
- La qualité des matériaux et composantes spécifiés est équivalente à celle des parties non transformées.

La Direction déplore cependant le manque apparent de planification des travaux d'entretien, de rénovation et d'amélioration à effectuer sur l'immeuble. En effet, les interventions réalisées à la pièce compromettent l'unité recherchée de l'ensemble et affectent la valeur patrimoniale de la propriété.

Le projet soumis représente, par ailleurs, une occasion manquée d'aménager une entrée de plain-pied au commerce et de redéfinir la relation du rez-de-chaussée à la rue.

La Direction recommande néanmoins d'approuver la demande.

Délibération du comité

Les membres du comité sont en accord avec l'analyse de la Direction. Ils demandent cependant d'appliquer le traitement architectural approuvé pour la transformation de la vitrine du 5858, avenue Monkland et discuté lors de la séance du CCU d'avril 2019.

Les membres demandent que la disposition de la vitrine commerciale s'harmonise davantage aux proportions de l'ensemble et que la hauteur du nouveau panneau tympan soit déterminée en fonction des repères visibles en façade.

Recommandation du comité

Le comité recommande d'approuver la demande à la condition suivante :

Que le dessin de la vitrine participe à renforcer l'unité d'ensemble de la façade et que la hauteur du nouveau panneau tympan soit déterminée en fonction des repères visibles en façade et conforme aux règles de composition établies et approuvées dans le traitement de la demande de permis 3001520658 (5958-B, avenue de Monkland).

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

3.17 3911-3919, avenue Van Horne - DM équipement mécanique

Étudier une demande de dérogation mineure pour l'installation d'un appareil mécanique interdit en façade par l'article 85 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276), afin de permettre l'installation d'un compteur électrique en façade du bâtiment résidentiel situé au 3911 à 3919, avenue Van Horne, en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006).

Présentation : Simon Allard, agent de recherche en urbanisme

Description du projet

La demande déroge à l'article 85 du Règlement d'urbanisme (01-276) qui interdit l'installation d'un équipement mécanique en façade avant. Le bâtiment en question possède deux façades avant, car il s'agit d'un bâtiment de coin. La demande fait suite au permis de construire 3000826074-19, émis en juin 2019. Selon les directives d'Hydro-Québec, le bâtiment doit se brancher au réseau électrique souterrain situé sous l'avenue Van Horne et vu que le permis demande la conservation des arbres

existants et que les normes d'Hydro-Québec limitent à deux crochets de 90 degrés la connexion entre le réseau électrique et le bâtiment, il est impossible de rendre les fils jusqu'à l'arrière du bâtiment. De plus, le bâtiment ne contient aucun espace commun, on ne peut donc pas installer les compteurs à l'intérieur.

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

Analyse de la Direction

- Considérant que l'application des dispositions visées par la demande causerait un préjudice sérieux au requérant;
- Considérant que la demande respecte les objectifs du Plan d'urbanisme, car la réglementation reconnaît le bâti existant;
- Considérant que la dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété.

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises conclut que la demande de dérogation mineure est conforme au Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) et formule un avis favorable.

Délibération du comité

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

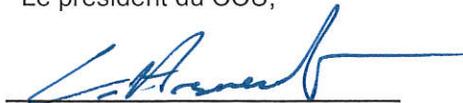
Recommandation du comité

Le comité recommande d'accorder une dérogation mineure à l'article 85 du règlement d'urbanisme 01-276.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

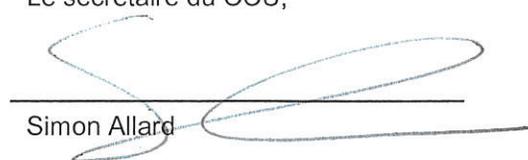
Levée de la séance à 20 h 45.

Le président du CCU,



Christian Arseneault

Le secrétaire du CCU,



Simon Allard