



attachant

# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

10 avril 2024

PIIA - 4825, chemin de la Côte-Saint-Luc  
Demande de permis #3003330157

# 01

## CONTEXTE

Nouvelle construction autorisée en vertu du Règlement de projet particulier (PP-124)\*:

- Bâtiment à usage résidentiel comprenant 113 logements distribués sur 12 étages;
- 49 cases de stationnement aménagées sur 2 niveaux en souterrain;
- 133 places de stationnement pour vélo;
- Accès à une terrasse collective avec piscine sur le toit du 12e étage;
- Plantation de 8 arbres et optimisation du potentiel de verdissement du site.

(\* ) Voir résolution CA21 170143, adoptée par le conseil d'arrondissement au mois de mai 2021.

# 02

## ANALYSE

Immeuble localisé à la limite de Westmount, à l'extérieur de tout secteur d'intérêt patrimonial;

Nouvelle construction assujettie au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379);

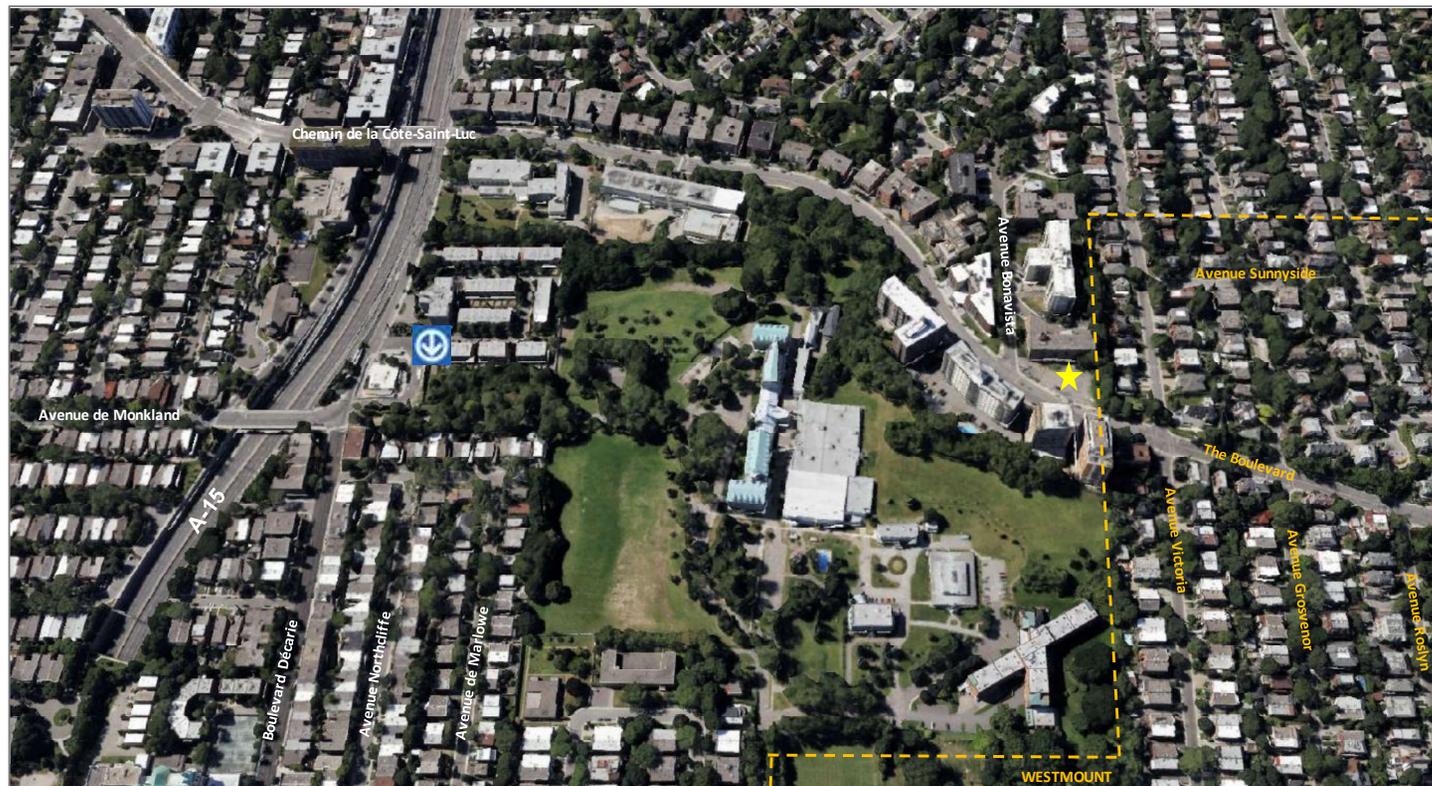
Travaux assujettis au titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276) en vertu de l'article 16 du Règlement de projet particulier (PP-124);

Proposition de parement évaluée en vertu des critères 88, 88.1 et 668 du titre VIII du Règlement d'urbanisme (01-276).

# 03

## RECOMMANDATION

La Division de l'urbanisme est favorable sous certaines conditions.



- District de Snowdon;
- Limite d'arrondissement (Westmount);
- Secteur de forte densité;
- Tracé fondateur / voie de transit importante;
- Proximité des voies rapides et du métro;
- Lotissement de forme irrégulière;
- Situation d'angle;
- Déclivité naturelle du terrain;

- NV bâtiment résidentiel de 12 étages;
- Projet particulier (PP-124)\*

(\*) Hauteur (max. 12 étages / 42m)  
Densité (max. 5.5)



# APERÇU GÉNÉRAL (SECTEUR)

Collège Villa-Maria





**1**  
**LE MONTEBELLO** 4850 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC (vue vers le sud)



**2**  
**THE BOULEVARD** 4840 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC (vue vers l'est)



**3**  
**TOUR WESTMOUNT** 4900 CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC (vue vers le sud)



**4**  
**CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC** COIN AVENUE BONAVISTA (vue vers le nord-ouest)



**5**  
**CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC** (vue vers l'ouest)



**6**  
**CHEMIN DE LA CÔTE-SAINT-LUC** (vue vers l'est)



## Extrait authentique du procès-verbal d'une séance du conseil d'arrondissement

Séance ordinaire du lundi 3 mai 2021

Résolution: CA21 170143

### RÉSOLUTION APPROUVANT LE PROJET PARTICULIER PP-124

#### SECTION 3 CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

16. Aux fins de la délivrance d'un permis de construction ou de transformation impliquant un agrandissement ou une modification de l'apparence extérieure, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, les travaux doivent être approuvés conformément au titre VIII du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (D1-270), du paragraphe 7<sup>e</sup> de l'article 068 de ce même règlement et selon les objectifs et critères de la présente section.

#### SOUS-SECTION 1 IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

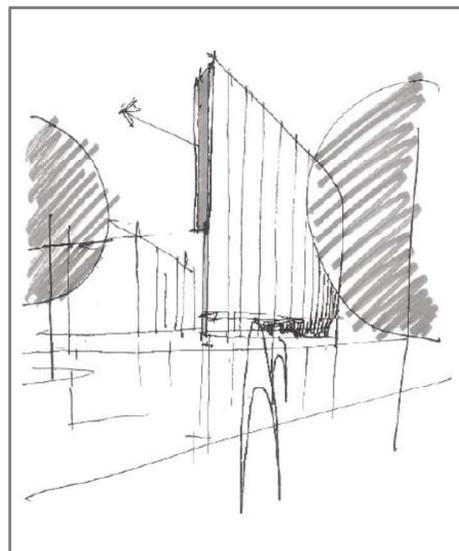
17. L'objectif est de favoriser l'implantation des bâtiments, dont l'alignement de construction, l'implantation au sol, la composition volumétrique et le traitement des basiliaires ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plan d'implantation projetée », joints en annexe

#### SOUS-SECTION 2 ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

18. L'objectif est de favoriser la construction d'un bâtiment d'architecture contemporaine qui tient compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer ou à construire et doit respecter les principes et le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives projetées », joints en annexe D à la présente résolution.

#### SOUS-SECTION 3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

19. L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.



Résolution CA21 170143 (extrait)

Concept initial

Loggia (typ.)



Placette / jardin de pluie

Projet approuvé - Automne 2020  
PP-124 (extrait)

Gradation en terrasses



VOLUMÉTRIE SCULPTÉE EN GRADINS VERS WESTMOUNT  
ET DÉGAGEMENT ACCENTUÉ ENTRE LE VOISIN ARRIÈRE

FORME SOUPLE DE L'ENVELOPPE ET EXPRESSION DE LA  
FAÇADE UNIFIÉE SANS INTERRUPTION SUR L'ENSEMBLE  
DU BÂTIMENT

LA FORME DU BÂTIMENT ÉPOUSE LES LIMITES DU LOT  
INDUIT PAR LA TRAME URBAINE ATYPIQUE

Coursive / résille en façade



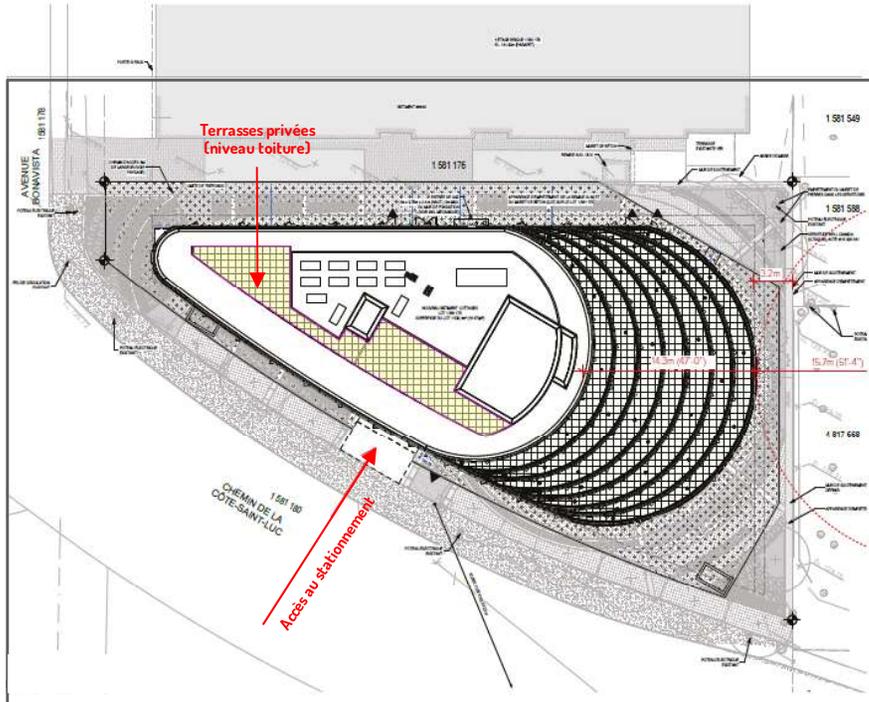
MARGES GÉNÉREUSES ET LAMENAGEMENT DE  
PETITS ÎLOTS DE VERDURE

ENVELOPPE DU REZ-DE-CHAUSSEE DISTINCT ET  
EXPRIMANT DES FONCTIONS COMMUNES

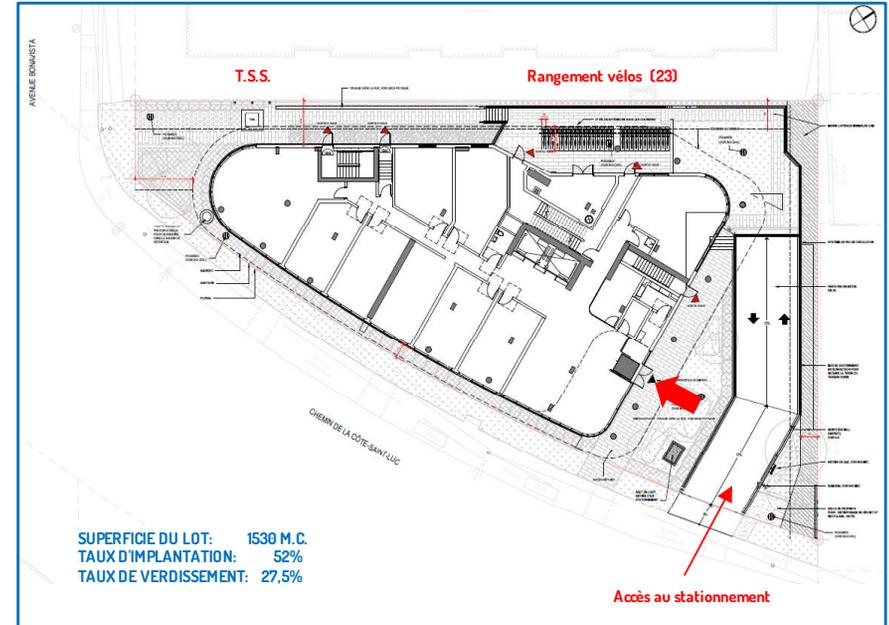
ESPACES EXTÉRIEURS GÉNÉREUX POUR CHAQUE LOGEMENT



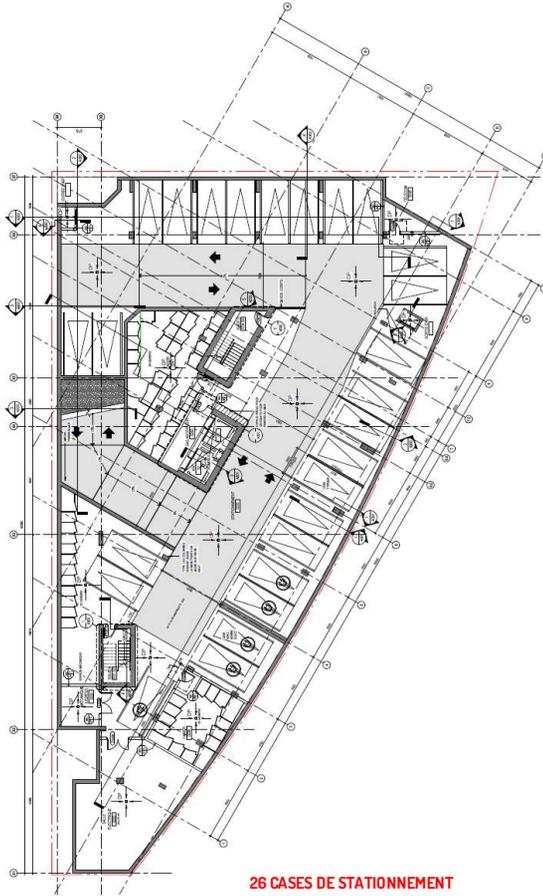
Projet révisé - Automne 2023



PP-124 - Annexe A  
(référence)

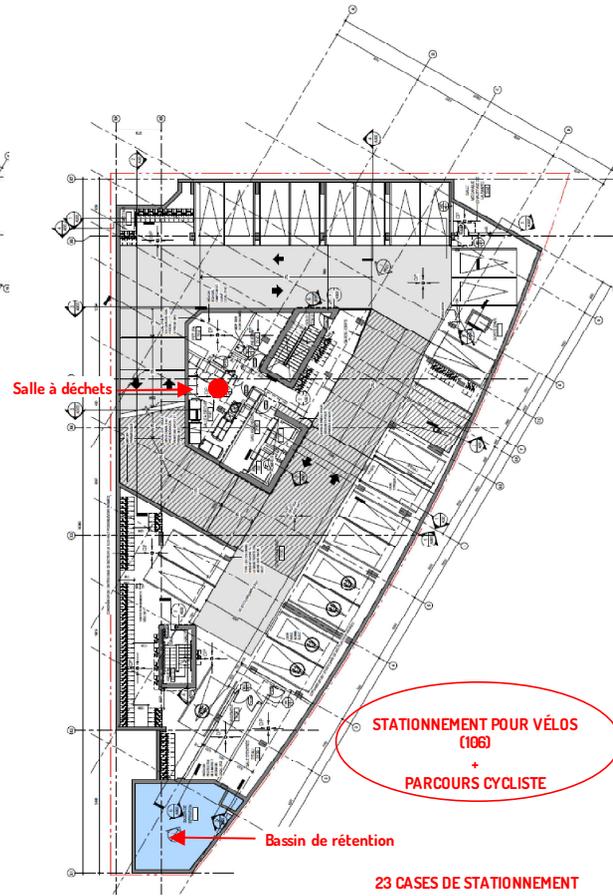


Implantation révisée (à  
jour)

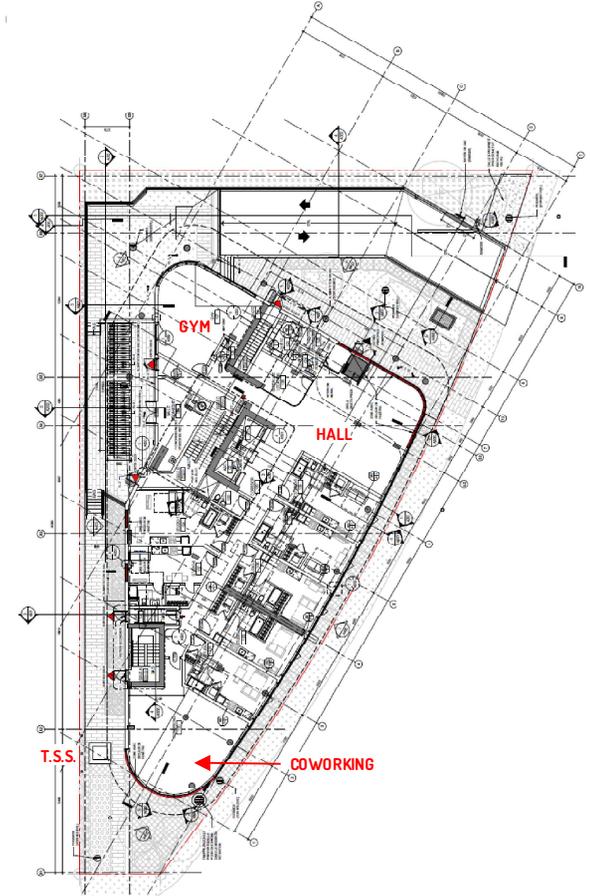


26 CASES DE STATIONNEMENT

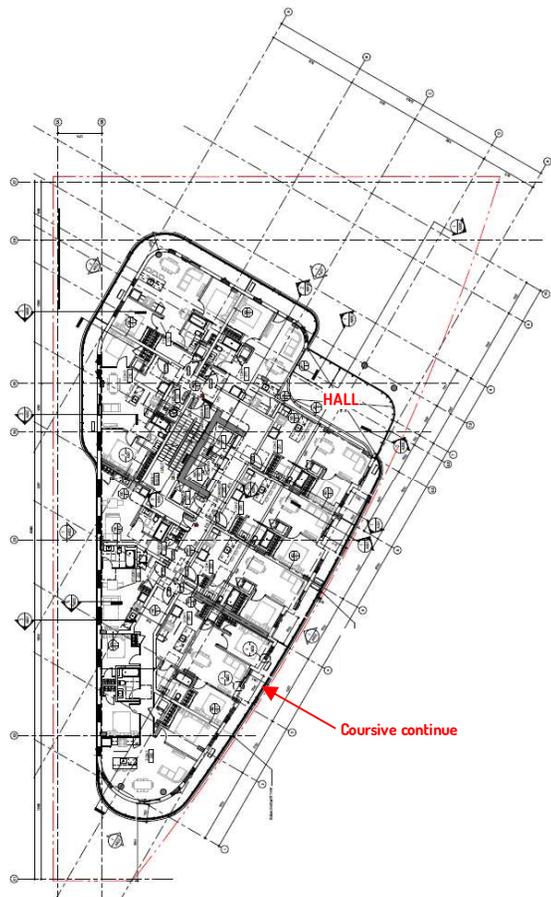
Sous-sol 2



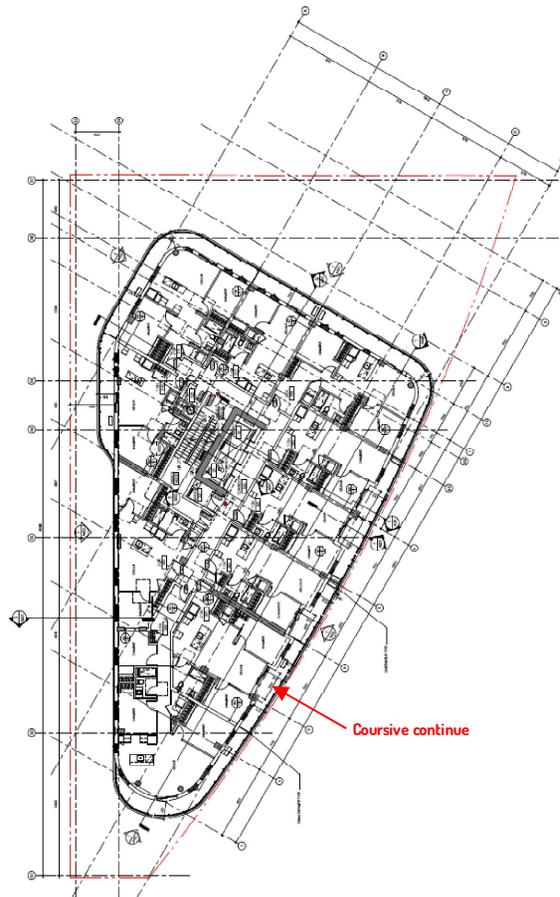
Sous-sol 1



RdC



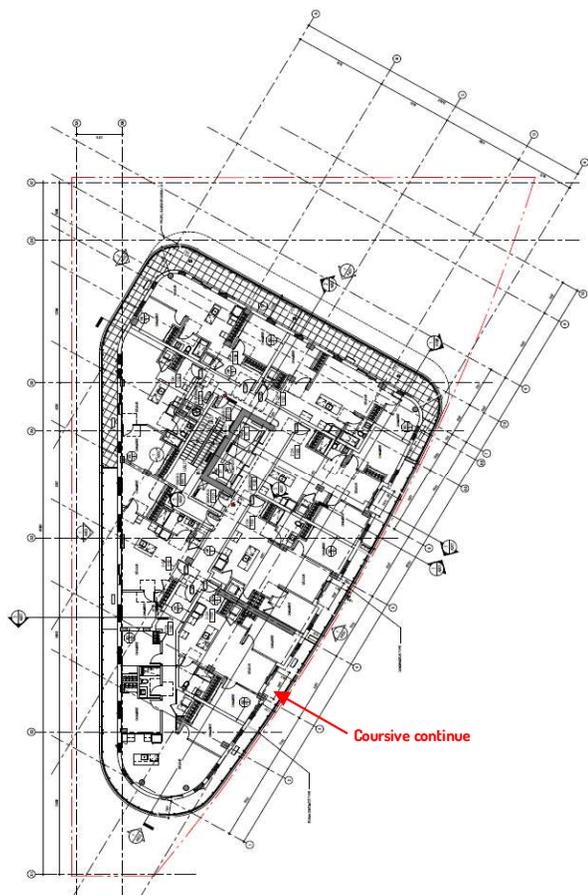
2e étage



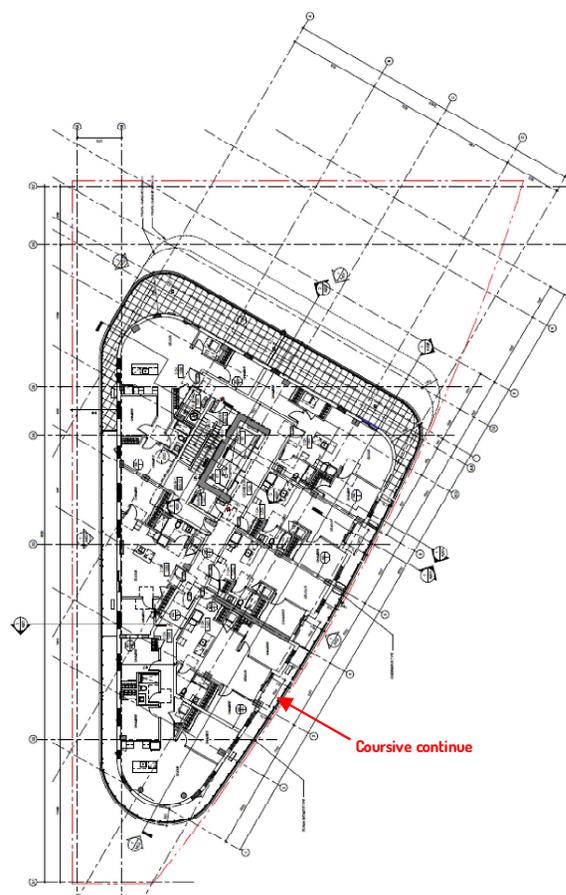
Étages 3 à 5



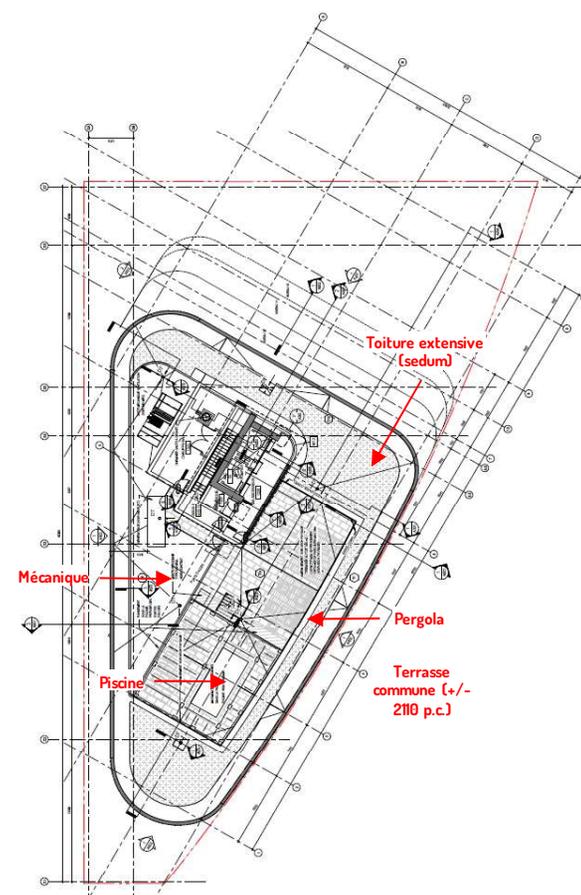
Étages 6 à 10



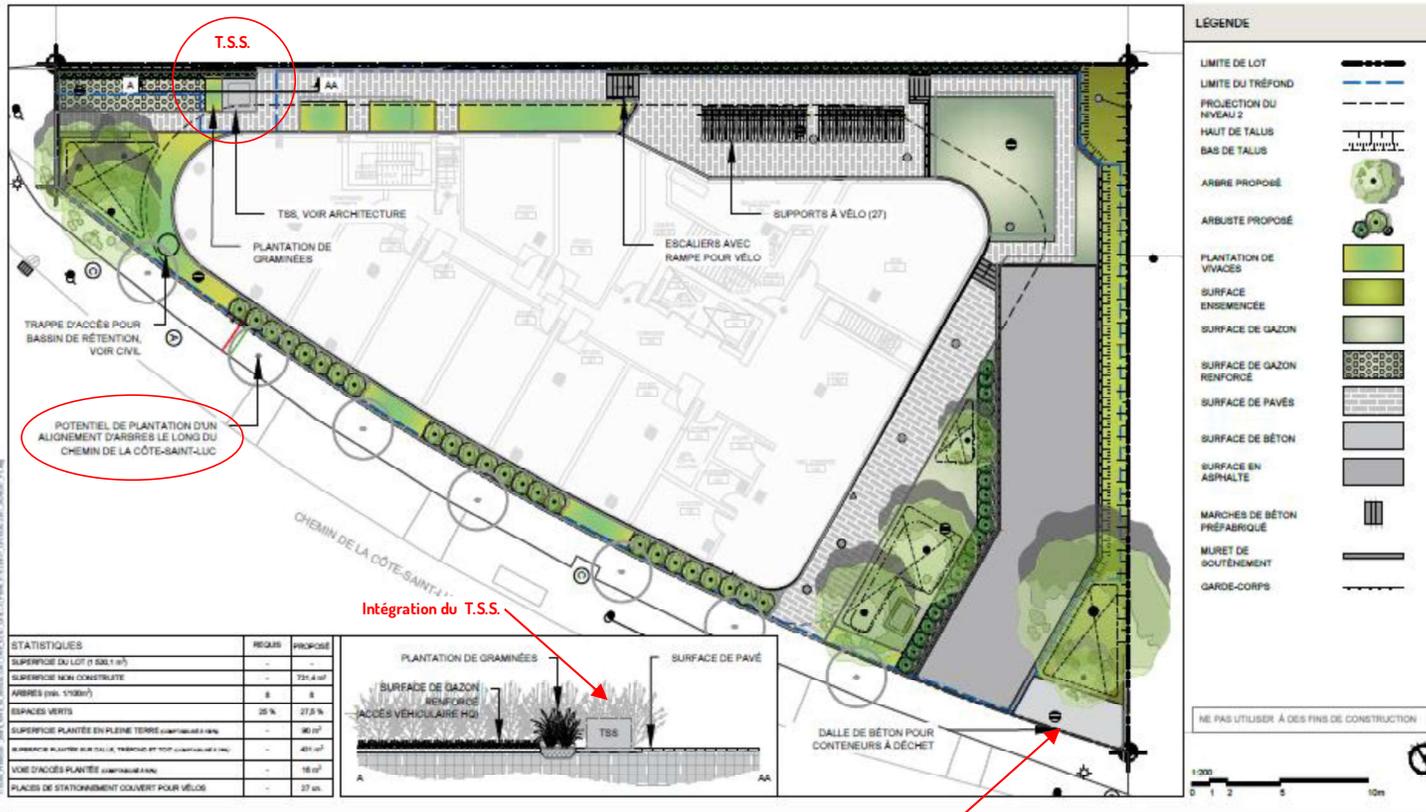
11e étage



12e étage



Toiture

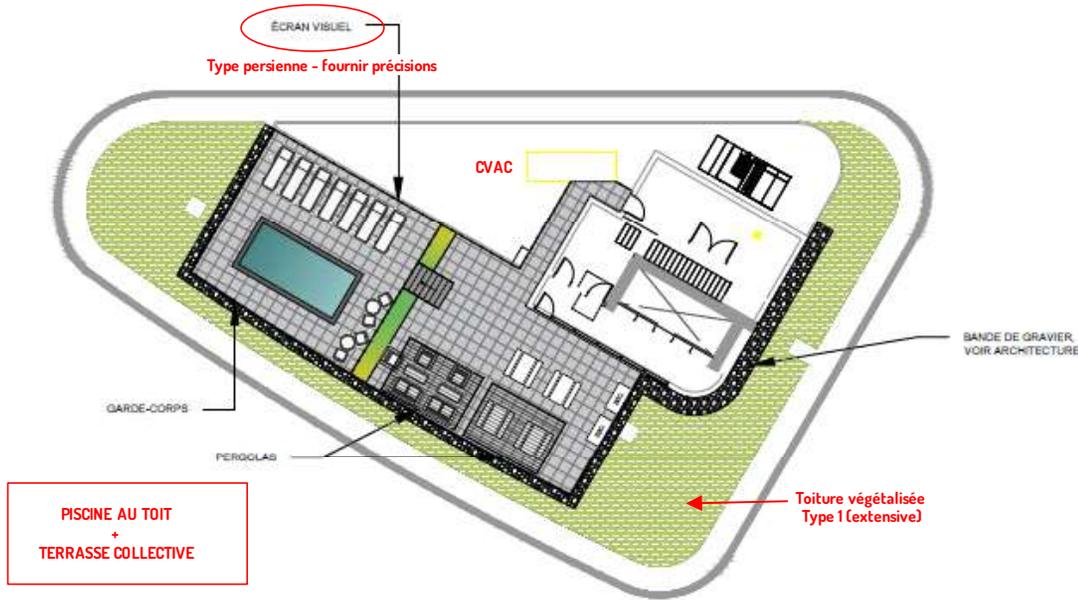


8 NV ARBRES  
(voir plan de plantation)

Intégration du T.S.S.

Espace d'entreposage temporaire des matières résiduelles

# PROPOSITION (PAYSAGE)



ARBRES  
ACER GINNALA FLAME  
Diamètre du houppier : 4 m à maturité



AMELANCHIER X GRANDIFLORA  
Diamètre du houppier : 6 m à maturité



PAVÉS DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ 404 x 811 mm, DE LA CIE TECNO-BLOC - SÉRIE SLEEK



DALLES DE BÉTON PRÉFABRIQUÉ 600x600mm, DE LA CIE TECNO-BLOC - SÉRIE INDUSTRIA



PERGOLA EN ALUMINIUM, DE LA CIE HAUSER - MODÈLE F STYLO-4154



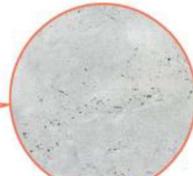
SUPPORT À VÉLO EN ACIER GALVANISÉ, DE LA CIE MMCIÉ - MODÈLE LOTLIMIT



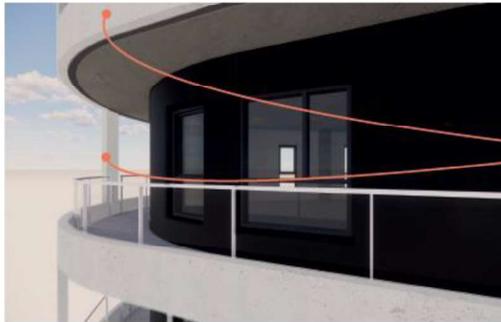
CARPINUS CAROLINIANA  
Diamètre du houppier : 7 m à maturité



GLEDITSIA TRIACANTHOS F. INERMIS 'SHADEMASTER'  
Diamètre du houppier : 10 m à maturité



Béton naturel



Béton teint  
Gris clair

Matérialité et ambiance des coursives

Alignement d'arbres  
(emprise publique)



Entrée principale

Clôture à la limite de  
propriété



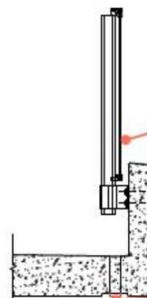
Cour latérale

Intégration au contexte



**MISE EN VALEUR DE LA RÉSILLE**

**CONTRASTE : Garde-corps dématérialisés en aluminium anodisé clair et verre clair.** Discrets, ils s'effacent visuellement pour laisser place à l'arrière-plan métallique.

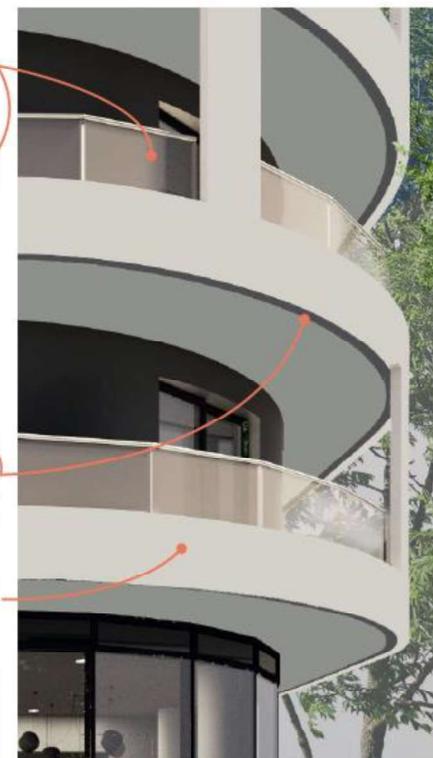


**COUPURE : Introduction d'une ligne d'ombre entre le plan horizontal et vertical.** Cette insertion suggère une séparation et rend la résille plus légère. Elle permet de la détache de la dalle afin de l'apprécier aussi bien en dessous qu'en façade.

**CHALEUR : Teinte gris clair.** La couleur proposée est similaire au béton naturel, mais dans des teintes plus chaudes, afin d'éviter l'aspect austère du béton.



Surface de béton coulé en place  
Finition teinte couleur gris clair (Silverpoint)



Détail de la résille

Résille de béton coulé en place  
Finition teinte couleur gris clair (Silverpoint)



Parement en aluminium (typ.)  
Finition prépeinte - couleur noir mat

Fenêtres et portes-fenêtres hybride  
Aluminium - PVC - fini anodisé noir

Garde-corps en verre et aluminium (typ.)

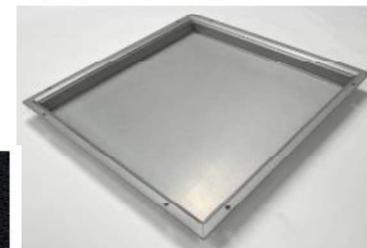
Traitement matériel recherché



Série Duralum  
Calibre: 2,0mm ou 3,2mm  
Fixation apparente



NOIR ÉBÈNE - 9822 - SIGNATURE MATTE



Panneau plié en aluminium prépeint  
Tel que DA-2000 de Panneaux 3D inc.

3003330157 Construction_4825, chemin de la Côte-Saint-Luc		N/A	Bâtiment multi-résidentiel de 12 étages implanté à la limite de l'arrondissement (Westmount). Nouvelle construction autorisée en vertu du Règlement PP-124.	
PIIA GRILLE D'ÉVALUATION				
SECTION II: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE				
Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques	
1 <sup>o</sup> Consolidier la forme urbaine existante	a) Le projet participe à la cohérence de l'îlot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insertion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville.	0	Le projet permet de redévelopper (et densifier) un site de forme triangulaire occupé par une station-service. Le projet redéfinit la séquence paysagère au sommet de la Côte-Saint-Luc et marque un nouveau seuil à l'entrée de l'arrondissement.	
	b) Le projet prend en considération les caractéristiques dominantes du cadre bâti avoisinant, par exemple : le gabarit, la volumétrie, l'orientation, la forme des toits.	0	L'échelle du projet s'inscrit en cohérence avec les immeubles de fort gabarit implantés le long du chemin de la Côte-Saint-Luc.	
	c) Le volume d'origine a préséance sur celui de l'agrandissement, notamment en privilégiant un agrandissement de dimensions moindres ou implanté en retrait du volume original.	N/A		
	d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue.	0	La forme du bâtiment et son implantation au sol répond au tracé incurvé de la rue.	
	e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal.	N/A	Aucune dépendance.	
2 <sup>o</sup> Adapter le projet aux conditions particulières du site	a) L'implantation et la volumétrie d'un bâtiment situé sur un terrain de coin favorisent l'encadrement de l'emprise publique tout en s'inspirant de l'alignement des bâtiments bordant la même intersection.	0	L'articulation de la pointe (proue) à l'intersection épouse la géométrie du site et rehausse l'expression du bâtiment dans la perspective du chemin de la Côte-Saint-Luc.	
	b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insertion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité.	0	La volumétrie originale du bâtiment souligne la géométrie particulière et la déclivité naturelle du site.	
	c) L'implantation et la volumétrie sont modulées de manière à assurer un dégagement adéquat par rapport à un bâtiment adjacent présentant une variation importante de la hauteur, à moins que cela ne crée une incohérence notable par rapport au contexte bâti environnant.	0	Le projet s'inscrit dans un milieu de densité importante. L'implantation, la volumétrie générale et les impacts du projet sur les immeubles ayant front sur l'avenue Victoria (Westmount) ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure de règlement de projet particulier (PP-124).	
	d) L'implantation est adaptée à celles des bâtiments adjacents et assure une transition lorsque située entre des bâtiments ne partageant pas le même alignement.	0	La forme incurvée du bâtiment poursuit l'alignement naturel le long du chemin de la Côte-Saint-Luc. L'implantation, la volumétrie et les impacts ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure de règlement de projet particulier (PP-124).	
	e) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics.	0	Les impacts sur l'ensoleillement sont jugés acceptables. La forme incurvée du bâtiment et le retrait des terrasses (côté est) sont conçus de manière à réduire les effets d'un bâtiment de forte hauteur (12 étages). L'implantation, la volumétrie et les impacts ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure de règlement de projet particulier (PP-124).	
3 <sup>o</sup> Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie	b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines.	0	Le projet propose des terrasses continues en saillie sur une portion importante du périmètre. Cette caractéristique contribue à la qualité des logements et à la signature architecturale du projet.	
	c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du pédon.	0	Le bâtiment renforce l'encadrement de la rue et permet la plantation d'arbres dans l'emprise de la voie publique.	
	d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacents et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes.	0	Le bâtiment est implanté à moins d'un kilomètre de la station de métro Villa-Maria et propose plus de 130 cases de stationnement pour vélos, conformément à la réglementation applicable. Les aspects touchant au stationnement et à la mobilité ont déjà été discutés dans le cadre de la procédure de règlement de projet particulier (PP-124).	
	e) L'éclairage extérieur est conçu de manière à éviter l'éblouissement et est dirigé vers le sol de manière à limiter la pollution lumineuse.	N/A	Aucun ajout d'éclairage extérieur n'est prévu sur le site.	
	f) L'éclairage de la façade ou d'éléments architecturaux extérieurs d'un bâtiment minimise son impact sur le ciel et favorise la cohabitation avec les usages résidentiels.	N/A	Aucune information concernant l'éclairage architectural - à valider.	
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ				
Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques	
1 <sup>o</sup> Favoriser une architecture de qualité	a) La composition architecturale s'exprime dans un langage contemporain tout en respectant les traits dominants de son milieu d'insertion.	0	Le projet présente une signature architecturale distinctive compatible avec les constructions modernistes érigées le long du chemin de la Côte-Saint-Luc.	
	b) Les revêtements proposés, sur l'ensemble des élévations, sont reconnus pour leur durabilité et leur authenticité, en privilégiant la maçonnerie lorsque ce revêtement est approprié au contexte.	0	Le revêtement métallique constitué de panneaux 'boxés' en aluminium est largement dissimulé derrière les courbes et modulé de manière à épouser les courbes du bâtiment. Le matériau proposé est jugé durable, résistant à l'impact et contribue à l'expression architecturale recherchée. Proposition non conforme à l'article 51 du Règlement d'urbanisme (01-276); parement assujéti au titre VIII (PIA) en vertu de l'article 88.1 (bâtiment implanté à la limite de l'arrondissement).	
	c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et géométrique.	0	Le projet propose un ensemble limité de matériaux disposés de manière cohérente et harmonieuse; les balcons en saillie (coursives) enserrent le corps principal et contribuent à la signature architecturale du bâtiment.	
	d) L'agrandissement est cohérent, compatible et de valeur architecturale égale ou supérieure à celle du bâtiment à agrandir, en ce qui a trait notamment au traitement des ouvertures, des revêtements extérieurs ou des saillies ainsi que des niveaux et des accès.	N/A		
	e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant.	N/A		
	f) L'architecture d'une construction hors-toit est discrète et se distingue préférentiellement de celle du bâtiment à agrandir.	0	La construction hors-toit abrite les accès à la terrasse collective et à la piscine aménagées au niveau de la toiture principale. Cette construction est réputée conforme aux normes et retraits prescrits dans la réglementation. Le revêtement métallique typique (Vivest - profilé AD-300) de couleur orise présente un contraste avec le parement du corps principal et est jugé approprié au contexte.	
	g) Un équipement mécanique, une antenne, une persienne ainsi que les dispositifs visant à les dissimuler s'intègrent à l'architecture du bâtiment et s'implémentent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines.	0	Les écrans architecturaux dissimulant les équipements de mécanique installés au niveau de la toiture principale sont réalisés au moyen de persiennes métalliques de couleur grise. Suggestion: Agencer la couleur des persiennes avec le revêtement proposé au niveau de la construction hors-toit.	
	h) Les proportions et l'emplacement des ouvertures contribuent à l'éclairage naturel des espaces intérieurs et mettent en valeur les vues sur le paysage environnant.	0	Le projet présente des ouvertures généreuses qui optimisent la performance de l'enveloppe et l'éclairage naturel dans les pièces.	
	i) Les espaces extérieurs privés sont préférentiellement accessibles depuis les espaces de séjour du logement desservi et sont conçus en fonction de leur exposition aux différents facteurs environnementaux spécifiques au site.	0	Les balcons et terrasses sont généralement accessibles depuis les aires de séjour des logements qu'ils desservent.	
	j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment.	0	Les balcons en saillie projetés en béton coulé (teint) constituent une resille continue qui confère au bâtiment une expression distinctive et unifiée. La technique de construction privilégiée vise à contrôler avec précision le rendu recherché des courbes présentées dans le concept. ATTENTION: Défi technique pour la mise en oeuvre au chantier du béton architectural.	

3003330157	Construction_4825, chemin de la Côte-Saint-Luc	N/A	Bâtiment multi-résidentiel de 12 étages implanté à la limite de l'arrondissement (Westmount). Nouvelle construction autorisée en vertu du Règlement DP-124.
PIIA		GRILLE D'ÉVALUATION	
SECTION III: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ			
Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
2 <sup>e</sup> Favoriser une architecture qui s'harmonise avec le bâti et le paysage environnant	a) Le projet considère les caractéristiques architecturales typiques du secteur dans lequel il s'insère notamment les revêtements extérieurs, les couronnements, les ouvertures, les accès, les saillies, les escaliers, les avant-corps, les accès et les niveaux.	0	Le bâtiment présente une signature architecturale distinctive qui dialogue habilement avec les différents éléments du contexte. Le projet permet de requalifier un terrain contaminé de forme triangulaire localisé à la limite de l'arrondissement (Westmount).
	b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à rehausser le caractère de l'intersection.	0	Le traitement de la pointe (proue) contribue à distinguer le projet et à rehausser le caractère de l'intersection.
	c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur.	N/A	Aucune dépendance.
	d) Le rez-de-chaussée commercial présente des éléments de transparence permettant de créer des interactions entre les activités du bâtiment, l'emprise publique et ses usagers.	N/A	
	e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment.	0	L'entrée principale au bâtiment (accès de plain-pied) est localisée sur Côte-Saint-Luc, dans la portion arrière (est) du site, en relation avec l'accès au stationnement souterrain. Ce parti est appuyé par une inflexion du volume principal, une entrée protégée par le débord de la saillie au-dessus, un hall en double hauteur et par l'aménagement d'un navois d'accueil.
	f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type comiche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs.	N/A	
	g) La disposition des ouvertures et des accès en relation directe avec la rue contribue à poursuivre le rythme et la dynamique des façades caractéristiques d'un tronçon.	0	Accès de plain pied au rez-de-chaussée; niveau du plancher des studios au RDC légèrement surélevé par rapport au trottoir sur CSL.
3 <sup>e</sup> Encourager la conception et la construction durable des bâtiments	a) Le projet priorise la réutilisation de matériaux, ou à défaut, favorise l'utilisation de matériaux reconnus pour leur durabilité.	0	Les matériaux et techniques de construction proposés sont en accord avec la localisation du projet et l'ambition du parti architectural; la documentation à l'étude présente les mesures à respecter afin d'assurer le contrôle de la qualité de l'exécution des ouvrages en béton coulé sur place.
	b) Le projet favorise la ventilation naturelle des logements au moyen de fenêtres ouvrantes, d'unités traversantes ou d'une mise à profit des vents dominants sur le terrain.	0	Le projet est conçu de manière à privilégier l'éclairage et la ventilation naturelles.
	c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive.	0	Façade principale (sud) orientée sur le chemin de la Côte-Saint-Luc.
	d) Les ouvertures orientées au sud sont protégées au moyen d'un dispositif tel que des persiennes, un pare-soleil, des volets, un auvent ou une saillie de manière à contrôler le gain solaire.	0	Balcons continus en saillie contribuant au contrôle du gain solaire.
	e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire.	0	Le projet présente un revêtement métallique de couleur noire - fini mat; ce parement est généralement localisé au second plan, derrière une coursière et participe à créer un effet de profondeur, fidèle au concept architectural.
	f) Le projet favorise l'utilisation des toitures notamment à des fins d'agriculture urbaine, en étant dotée d'un point d'eau, d'une source d'électricité et d'une zone d'entreposage.	N/A	
	g) La conception et l'aménagement des toitures intelligents des principes écoénergétiques tels que l'utilisation de matériaux de couverture de couleur claire, recouvertes d'un enduit réfléchissant à fort indice de réflectance solaire (IRS) ou de surfaces végétalisées ou encore de panneaux solaires ou photovoltaïques.	0	Le projet propose l'aménagement d'une terrasse collective et d'une piscine au niveau de la toiture principale; une portion de cette même toiture est recouverte d'un substrat végétal - toiture verte de type-1 (extensive) afin de satisfaire aux exigences minimales de verdissement.
SECTION IV: OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT			
Objectifs	Critères d'évaluation	Évaluation	Remarques
1 <sup>er</sup> Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site	a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée.	0	L'implantation et l'aménagement des accès tiennent compte de la topographie naturelle du site.
	b) L'aménagement paysager proposé dans les cours favorise la conservation et la mise en valeur des arbres et de la végétation existante.	N/A	Aucune végétation d'intérêt à protéger sur le site.
	c) Les aménagements paysagers sont adaptés à la présence des arbres existants sur le terrain ou à proximité et ne font pas obstacle au potentiel de plantation d'arbres à moyen ou grand déploiement sur le domaine public.	N/A	Aucune végétation d'intérêt à protéger sur le site.
2 <sup>e</sup> Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie	d) Les équipements, les aires de manutention et d'entreposage temporaire des matières résiduelles sont implantés et aménagés de manière à être le moins visibles possible à partir du domaine public et à limiter les nuisances qui leur sont associées.	0	L'aire d'entreposage temporaire des matières résiduelles est aménagée en façade sur CSL, à la limite est du terrain. <b>Recommandation:</b> prévoir écrans végétaux.
	a) Le couvert créé par les arbres feuillus est maximisé et participe à ombrager les ouvertures orientées vers le sud ainsi que les surfaces à faible indice de réflectance solaire (IRS).	0	Le projet prévoit la plantation en pleine terre de 8 NV arbres à moyen déploiement; la construction ne fait pas obstacle à la plantation d'arbres sur le domaine public (alignement sur le chemin de la Côte-Saint-Luc).
	b) Les essences d'arbres sont diversifiées, indigènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation.	0	À valider.
	c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpante, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiées et adaptés aux conditions des lieux.	0	Arbres arbustes et vivaces.
	d) Les espaces non construits sont largement végétalisés et les revêtements de sol perméables sont privilégiés par rapport aux surfaces d'asphalte et de béton.	0	Le projet présente un taux de verdissement conforme correspondant à environ 27,4% de la superficie totale du lot - À valider.
	e) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	0	Projet assujéti au Règlement 20 030 sur la rétention des eaux de ruissellement. Projet comprend une portion de toiture végétalisée et un bassin souterrain (niveau SS-1).
	f) Le projet favorise la rétention naturelle des eaux de pluie et de fonte au moyen de toitures végétalisées ou au sol via des jardins de pluie ou des réservoirs de récupération permettant la réutilisation de l'eau, notamment dans le cycle technologique du bâtiment.	0	Projet assujéti au Règlement 20 030 sur la rétention des eaux de ruissellement. Projet comprend une portion de toiture végétalisée et un bassin souterrain (niveau SS-1).
3 <sup>e</sup> Concevoir des aménagements accessibles, sécuritaires et qui favorisent l'utilisation des transports actifs.	a) L'entrée principale est préférentiellement aménagée de plain-pied, sans rampe d'accès, ni d'escalier.	0	L'entrée principale du bâtiment est aménagée de plain-pied, en continuité avec le trottoir public.
	b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment.	0	Sentier pavé reliant les accès au bâtiment et le domaine public.
	c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou tactiquement par un revêtement stable et antidérapant.	N/A	Aucune information concernant l'éclairage sur le site - à valider.
	d) La voie d'accès menant à une aire de stationnement ou de chargement est aménagée de manière à limiter les croisements entre les différents modes de déplacement sur le site et à assurer une manœuvre sécuritaire au franchissement du trottoir.	0	L'aménagement de la voie d'accès au stationnement souterrain est réputé conforme et sécuritaire.
	e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférentiellement située à proximité de l'entrée principale.	0	Fournir précisions concernant l'éclairage extérieur.
	f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés.	0	L'accès à l'aire d'entreposage des vélos au niveau SS-1 apparaît difficile et peu convivial (passage exigü, faiblement délimité) - À Réviser.

# CRITÈRES D'ANALYSE\_PPCMOI & TITRE VIII

3003330157		4845, chemin de la Côte-Saint-Luc		Hors S/S		Projet de construction assujéti au titre VIII (PIA) en vertu de l'article 16 du projet particulier (PP-124) et des articles 88 et 88.1 du Règlement d'urbanisme (01-278).	
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques			
				Nouvelle construction: immeuble résidentiel de 12 étages comprenant 113 unités d'habitation			
PP-124	article 17	L'implantation du bâtiment, sa composition volumétrique ainsi que l'aménagement des espaces libres doivent respecter les principes ainsi que le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plan d'implantation projetée », joints annexe B de la résolution CA21 170143.	○	La proposition d'aménagement est conforme aux orientations générales présentées à l'annexe B du PPCMOI et à l'ensemble des dispositions normatives applicables*. (* ) Exception faite d'une demande de dérogation au pourcentage minimal de maçonnerie; évaluée suivant les articles 88 et 88.1 du titre VIII.			
	par.1*	L'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;	○	La figure d'implantation du bâtiment répond de la géométrie irrégulière du lotissement. La volumétrie a été conçue dans l'optique de limiter les impacts du bâtiment sur les propriétés adjacentes situées à Westmount.			
	par.2*	Le recul du bâtiment doit permettre d'assurer la réalisation d'un aménagement paysager de qualité sur le site, notamment des lieux de détente conviviaux; ainsi que la plantation d'arbres d'alignement à grand déploiement sur le domaine public;	○	Les aménagements proposés au niveau du sol sont principalement dédiés aux accès et à la circulation; l'implantation permet de dégager une marge suffisante en cour avant pour la plantation d'un alignement d'arbres le long du chemin de la Côte-Saint-Luc.			
	par.3*	Des mesures de mitigation doivent être intégrées afin d'atténuer les impacts éoliens, soit par la densification de la végétation ou l'installation d'écrans protecteurs sur le toit.	○	Des écrans protecteurs (garde-cors en verre) sont prévus au périmètre des terrasses destinées à un usage collectif. La hauteur, la facture matérielle (assemblage) ainsi que la localisation précise de ces éléments sur le plan de toiture demeurent à être démontrées.			
	article 18	L'implantation du bâtiment doit tenir compte des caractéristiques particulières du terrain, de son milieu d'insertion et de sa situation dans un secteur à transformer et doit respecter les principes ainsi que le caractère général des constructions et des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Perspectives », joints en annexe D de la résolution CA21 170143.	○	L'évolution du projet renforce la cohérence du parti architectural soumis pour l'adoption du projet particulier. L'ajout de saillies (coursives) et l'aménagement d'une terrasse à usage collectif au niveau de la toiture permet de tirer avantage de la situation exceptionnelle du bâtiment.			
	par.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;	○	Les formes courbes ainsi que le traitement architectonique des saillies confèrent au projet une signature actuelle et raffinée.			
	par.2*	L'effet de masse créé par les volumes du bâtiment doit être atténué par la présence de retraits, des ouvertures, des terrasses et l'utilisation des matériaux;	○	Le parti architectural mise sur la fluidité et la continuité des lignes. Les coursives ajoutent un effet de profondeur à l'enveloppe et contribuent à alléger la perception visuelle du bâtiment.			
	par.3*	L'apparence architecturale de toutes les façades doit être traitée comme des façades principales;	○	La composition est marquée par une continuité des coursives ainsi qu'un traitement unifié de l'enveloppe; ce langage est répété sur chacune des élévations du bâtiment.			
	par.4*	La fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux espaces intérieurs et profiter des vues possibles;	○	La fenestration de chacune des unités est conçue de manière à optimiser l'apport de lumière naturelle et procurer un accès à l'extérieur.			
	par.5*	Le rez-de-chaussée doit favoriser un lien avec le domaine public et contribuer à l'animation de la rue;	○	Le RdC regroupe les espaces à usages collectifs (hall, espace de coworking, salle d'entraînement, locaux techniques) et propose quatre studios orientés sur le chemin de la Côte-Saint-Luc.			
	par.6*	Les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité;	○	La structure du bâtiment et des saillies (résille en façade du bâtiment) est entièrement réalisée en béton coulé; une portion importante des parlements est constituée de revêtements métalliques.			
	par.7*	L'utilisation de matériaux de revêtement d'un toit et d'un mur extérieur réfléchissant la chaleur et la lumière d'une manière diffuse est privilégiée.	○	Le parement est protégé par l'épaisseur des saillies; les toitures sont recouvertes d'une membrane blanche, de pavés de béton ou d'un tapis de sedum.			
	article 19	L'objectif est d'accroître la présence de la végétation sur le site et de créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.	○	Le projet respecte le taux minimum de verdissage exigé par le Règlement. Une portion importante de ces surfaces sont cependant plantées au-dessus d'une dalle de toiture ou en tréfond. La proposition prévoit l'aménagement d'une terrasse collective au niveau de la toiture du 12e étage ainsi que différents locaux à l'usage des résidents (salle d'entraînement, espace de coworking, etc.)			
	par.1*	Toutes les cours doivent être pourvues d'un aménagement paysager comprenant soit des espaces de détente, soit des parcelles, des végétaux et des arbres à grand déploiement. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;	○	Les aménagements dans les cours latérales demeurent largement minéralisés. Des précisions doivent être fournies au sujet de la qualité des clôtures et écrans végétaux entourant le site.			
	par.2*	Le verdissage des toits du bâtiment et l'utilisation de matériaux perméables doivent être privilégiés;	○	Le projet prévoit l'aménagement d'une piscine et une portion de toiture végétalisée (système extensif) au-dessus du 12e étage.			
	par.3*	L'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport à la sécurité des piétons;	○	La disposition de cet accès est conforme aux normes applicables ainsi qu'aux recommandations formulées par le bureau technique dans le cadre de la procédure d'autorisation du projet particulier (PP-124).			
	par.4*	L'aménagement des espaces extérieurs doit intégrer des approches environnementales. Le projet devrait recourir à un aménagement plus durable, par exemple, en optant pour une gestion écologique des eaux de pluie;	○	Le projet réussit à dégager des espaces paysagers au niveau du sol et prévoit une toiture végétalisée au-dessus du 12e étage. L'aménagement extérieur prévoit la plantation de 8 NV arbres à moyen déploiement (dont un érable et un févier d'Amérique en pleine terre) ainsi qu'une variété d'arbustes et de vivaces. La proposition inclut un bassin de rétention souterrain réputé conforme à la réglementation.			
	par.5*	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. Ils doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents;	○	Les équipements de mécanique sont principalement regroupés sur le toit et dissimulés derrière un écran architectural, le projet prévoit également l'installation d'unités de climatisations sur les balcons.			
	par.6*	Le traitement d'une clôture doit s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment et doit contribuer à la mise en valeur du site.	○	Les plans n'incluent pas de description des clôtures et écrans d'intimité; la présentation visuelle suggère des éléments en métaux ouvrés artisanaux.			
	par.7*	Un espace dédié à l'entreposage temporaire des matières résiduelles doit être pourvue, sur au plus 3 côtés, d'un écran paysager à feuillages persistants ou d'une clôture opaque ou d'un élément architectural qui s'harmonisent avec le bâtiment. Cet écran doit avoir comme fonction de protéger et de dissimuler cet espace.	○	Les plans indiquent un emplacement pour l'entreposage temporaire des bacs les jours de collecte, adjacent au chemin de la Côte-Saint-Luc; fournir détails de cet aménagement et prévoir minimalement un écran végétal le long de la limite de propriété.			

# CRITÈRES D'ANALYSE\_PPCMOI & TITRE VIII (suite)

3003330157		4845, chemin de la Côte-Saint-Luc		Hors S/S	Projet de construction assujéti au titre VIII (PIIA) en vertu de l'article 16 du projet particulier (PP-124) et des articles 88 et 88.1 du Règlement d'urbanisme (01-276).
référence critères	#	Critère	Évaluation	Remarques	
Titre VIII (01-276)					
88	1 <sup>o</sup>	les travaux doivent tendre vers une amélioration de l'apparence extérieure du bâtiment et une meilleure intégration du bâtiment au milieu d'insertion;	○	Le revêtement métallique proposé (panneaux boxés en aluminium prépoint) est réputé durable, résistant à l'impact et approprié à la localisation. Le parement est installé en retrait des coursives et contribue à l'expression architecturale du bâtiment.	
88	2 <sup>o</sup>	dans le cas où des contraintes d'ordre technique ou physique sont difficilement surmontables, les travaux doivent être réalisés de façon à en atténuer l'impact sur le milieu ou sur l'apparence du bâtiment.	N/A	Le motif de la demande de dérogation / substitution est d'ordre esthétique et ne repose pas sur des contraintes d'ordre technique.	
88.1	1 <sup>o</sup>	le projet doit continuer à maintenir ou rehausser le caractère de la voie publique commune en cherchant à atténuer les disparités entre les arrondissements ou les municipalités tout en étant cohérent avec le caractère de l'arrondissement ou de la municipalité dans lequel il se trouve;	○	Le parement est généralement dissimulé derrière les coursives et donc faiblement perceptible; l'expression architecturale du bâtiment repose principalement sur la volumétrie d'ensemble et le traitement des coursives (résille en béton et garde-corps en verre). Le projet s'intègre adéquatement au caractère de ce tronçon du chemin de la Côte-Saint-Luc et possède une facture iconique susceptible de marquer le seuil de l'arrondissement.	
88.1	2 <sup>o</sup>	le projet doit prendre en considération les bâtiments situés en face ou à côté dans l'autre arrondissement ou l'autre municipalité lorsque ces bâtiments sont représentatifs des bâtiments situés dans cet arrondissement ou dans cette municipalité ou lorsqu'ils ont une valeur architecturale ou patrimoniale. Dans le cas contraire, les dispositions réglementaires affectant ces terrains doivent servir de guide à l'établissement de la compatibilité;	N/A	Bien que le parement soit largement dissimulé derrière les coursives et donc très peu visible, le matériau proposé ne correspond aucunement au traitement des façades des immeubles représentatifs du contexte dans lequel il s'inscrit (tours d'habitation et demeures cossues revêtues de maçonnerie). Le projet s'inscrit en dialogue avec les tours d'habitation de facture moderniste implantées du côté sud du chemin de la Côte-Saint-Luc; les demeures cossues localisées à proximité dans la municipalité de Westmount sont jugées peu représentatives en rapport avec le parti architectural développé pour la requalification du site à l'étude.	
88.1	3 <sup>o</sup>	le projet du bâtiment doit tenir compte de l'importance de la voie publique qu'il borde en termes de largeur et de desserte territoriale, plus particulièrement lorsque le tronçon sur lequel il se trouve est faiblement construit.	○	Le chemin de la Côte-Saint-Luc constitue un tracé fondateur et une voie de transit d'importance. Le projet possède une facture iconique susceptible de marquer le seuil de l'arrondissement.	
668	1 <sup>o</sup>	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	○	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-124).	
668	2 <sup>o</sup>	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	○	Le projet propose une densité importante et une réponse architecturale adaptées au contexte, conformément aux orientations adoptées par projet particulier (PP-124).	
668	3 <sup>o</sup>	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	○	Les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vents ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-124); ces impacts sont jugés acceptables en regard de la densité autorisée.	
668	4 <sup>o</sup>	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;	○	I a configuration des accès a déjà fait l'objet d'une évaluation du comité dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-124); la voie d'accès au stationnement a été reconfigurée et relocalisée à distance de l'intersection de l'avenue Bonavista.	
668	5 <sup>o</sup>	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	○	Le projet initial prévoyait l'aménagement d'une placette et d'un jardin de pluie à l'intersection de l'avenue Bonavista et du chemin de la Côte-Saint-Luc; la proposition révisée mise plutôt sur la programmation d'espaces collectifs au rez-de-chaussée et de larges balcons en lien avec la rue pour assurer la sécurité des lieux.	
668	6 <sup>o</sup>	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	○	Le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-124); il présente signature architecturale distinctive et vise à optimiser le potentiel de verdissement du terrain.	
668, par. 7 <sup>o</sup>	a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	○	Les principaux accès au bâtiment sont conçus suivant les règles d'accessibilité universelle.	
668, par. 7 <sup>o</sup>	b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	○	La qualité de l'aménagement des sentiers menant au cœur du projet (matériaux, délimitation spatiale, éclairage) est jugée adéquate.	
668, par. 7 <sup>o</sup>	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	Aucun stationnement extérieur.	
668, par. 7 <sup>o</sup>	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;	N/A	La propriété est localisée à la limite de la ville de Westmount, à l'extérieur cependant de tout secteur d'intérêt patrimonial. La proposition présente une signature architecturale distinctive et un plan détaillé des mesures visant à assurer le contrôle de la qualité de la mise en œuvre du béton architectural.	
Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition d'aménagement est conforme aux objectifs énoncés aux articles 17, 18 et 19 du projet particulier (PP 124), ainsi qu'aux articles 88, 88.1 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 aux conditions suivantes:					
			○	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Rationaliser l'aménagement des aires d'entreposage des vélos à l'intérieur du stationnement (SS-1) et améliorer la sécurité du parcours cycliste.</li> <li>2- Préciser la localisation, la hauteur, les détails et les spécifications des clôtures et écrans architecturaux suggérés dans la présentation; privilégier des clôtures ornementales en acier (métaux ouvrés artisanaux).</li> <li>3- Bonifier l'intégration paysagère du transformateur sur socle (T.S.S.) en cour latérale;</li> <li>4- Bonifier l'aménagement de l'aire d'entreposage temporaire des déchets localisée en bordure de la voie publique; prévoir bordure et écran végétal le long de la limite de propriété.</li> </ul>	

- Considérant que le projet s'aligne sur les objectifs de développement du site définis dans le projet particulier (PP-124);
- Considérant que le projet soumis est réputé conforme à l'ensemble des dispositions normatives applicables;
- Considérant que le projet propose une densité importante et une réponse architecturale appropriée au contexte;
- Considérant que le projet redéfinit la séquence paysagère au sommet de la Côte-Saint-Luc et marque un nouveau seuil à l'entrée de l'arrondissement;
- Considérant que la proposition présente une signature architecturale distinctive et un plan détaillé des mesures visant à assurer le contrôle de la qualité de la mise en œuvre des éléments en béton architectural;
- Considérant que le parement proposé, constitué de panneaux pliés en aluminium prépeint, est jugé durable, résistant à l'impact et qu'il contribue à créer un effet de profondeur, conformément à l'expression architecturale et l'unité recherchée sur l'ensemble des façades;
- Considérant que les impacts du projet sur l'ensoleillement et les vents ont déjà été démontrés dans le cadre de la procédure d'adoption du projet particulier (PP-124) et que ces impacts sont jugés acceptables en regard des paramètres autorisés;
- Considérant que le projet respecte les objectifs de verdissement énoncés et prévoit notamment la plantation de 8 nouveaux arbres;

Après étude des documents présentés, la Division de l'urbanisme conclut que la proposition est conforme aux objectifs énoncés aux articles 17, 18 et 19 du projet particulier (PP-124), aux critères applicables du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (RCA22 17379) ainsi qu'aux dispositions prévues aux articles 88, 88.1 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 aux conditions énumérées à la page suivante:

- Rationaliser l'aménagement des aires d'entreposage des vélos à l'intérieur du stationnement (SS-1) et améliorer la sécurité du parcours cycliste.
- Préciser la localisation, la hauteur, les détails et les spécifications des clôtures et écrans architecturaux suggérés dans la présentation; privilégier des clôtures ornementales en acier (métaux ouvrés artisanaux).
- Bonifier l'intégration paysagère du transformateur sur socle (T.S.S.) en cour latérale.
- Détailler l'aménagement de l'aire d'entreposage temporaire des déchets localisée en bordure de la voie publique; prévoir à cet endroit une bordure et un écran végétal le long de la limite de propriété.
- Fournir aux fins d'approbation du PIIA un jeu complet des plans d'architecture et de paysage révisés suivant les orientations discutées.