



# COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA – **275, rue Brock sud (2 607 528)**

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les travaux visant à modifier la fenestration et l'aménagement paysager du bâtiment multifamilial isolé situé au 275, rue Brock sud - dossier relatif à la demande de permis 3003342222.

2024/04/10

5160, boulevard Décarie





01

**CONTEXTE**

Objet du dossier - Résumé des interventions  
Modifier la fenestration sur la façade avant

---

02

**ANALYSE**

Travaux autorisés en vertu du PP-75  
Travaux assujettis au PIIA en vertu de l'article 122.7 paragraphe 5 du PP-75

---

03

**RECOMMANDATION**

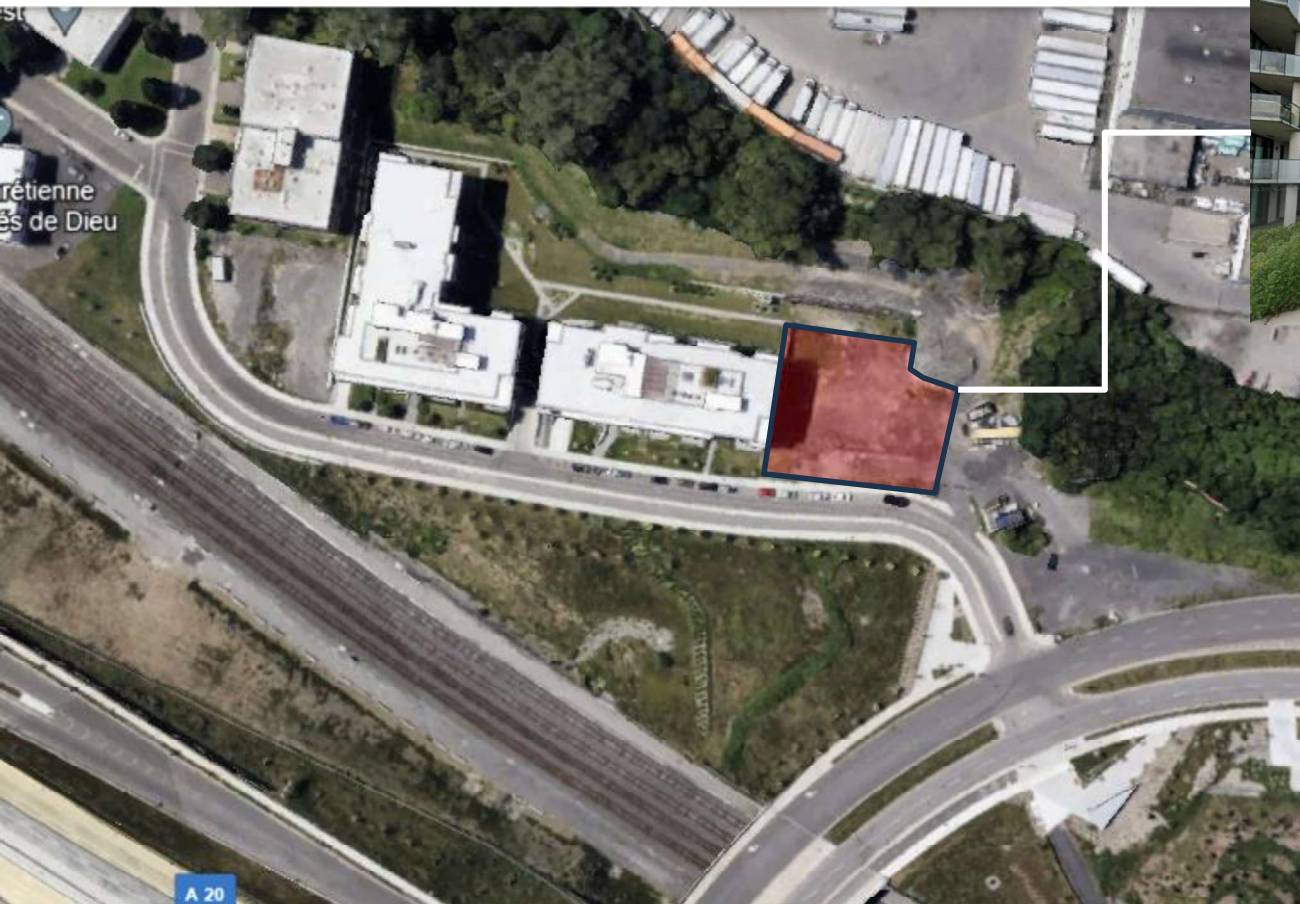
La DAUSE est favorable

# CONTEXTE

## CONTEXTE

275, rue Brock sud – Modifier la fenestration sur la façade avant - 3003342222

## CONTEXTE



- District: Loyola
- Année de construction 2024
- PP-75: Autorise l'occupation de la propriété à des fins résidentielles
- Bâtiment en construction
- PIA: CA20 170238

## ARGUMENTAIRE

En résumé, les modifications surviennent de l'application au programme la SCHL API select pour obtenir le prêt hypothécaire.

Afin de permettre la construction et la réalisation du projet en phase 3 situé au 275 rue Brock Sud, Le projet se conforme aux normes du programme de garantie APH Select de la SCHL axé sur l'abordabilité, l'accessibilité et la compatibilité climatique afin d'obtenir une assurance prêt hypothécaire pour immeubles collectifs.

**Les modifications de typologies soumises ajoutent 7 logements au projet afin de répondre aux critères de logements abordable et à la pénurie de logement. Cet ajustement mène le compte total de 53 logements à 60 tel que proposé.**

Résumé des ajustements :

1. Ajout de 7 logements (60 logements proposés)
  - a. ÉTAGE RDC AXES : Modification de 2 logements prévus 3 ½ et 1 logement 4 ½ pour 6 logements de type 2 ½ studio.
    - i. Modification / ajustement des ouvertures en façade conséquence de la nouvelle typologie
    - ii. Modification de 3 terrasses au sol pour 6proposées en cour avant
  - b. ÉTAGES TYPES 2@5: Modification de 2 logements 4 ½ aux étages pour 3 logements 3 ½
    - i. Remplacement d'une fenêtre par étage pour une porte-patio type (accès balcon logement)
2. Ajout de 15 cases vélo supplémentaires et requises selon le règlement en vigueur au niveau P2 (A -099)
  - a. 5772.9 m<sup>2</sup> superficie hors-sol / 70m<sup>2</sup> = 83 vélos requis. Cases de vélos intérieures à 100% tel que P1 (48) + P2 (36) = 84 TOTALES
3. Réduction de la hauteur de l'appentis mécanique (salle aérothermie) et déplacement des grilles de ventilation (persiennes) de part et d'autre (4x persiennes en façade avant). Cet ajustement a été établi afin d'éliminer l'inconfort (bruit et vent) des grilles de ventilation directement sur les usagers de la terrasse.
  - a. Ajout de l'angle de vue au trottoir Brock Sud qui démontre aucun impact visuel des persiennes en décroché et recul de l'appentis.

**HISTORIQUE****CCU du 20 juillet 2020*****Délibération du comité***

Les membres du comité trouvent dommage qu'il n'y ait pas de variations au niveau de l'architecture entre la phase III et les autres phases. Il aurait été intéressant de varier l'architecture des différentes phases puisqu'il s'agit de signaler ce secteur comme une "entrée de ville".

***Recommandation du comité***

Le comité recommande d'approuver la demande.

**8 septembre 2020**

Adoption de la résolution CA20 170238 approuvant les plans.

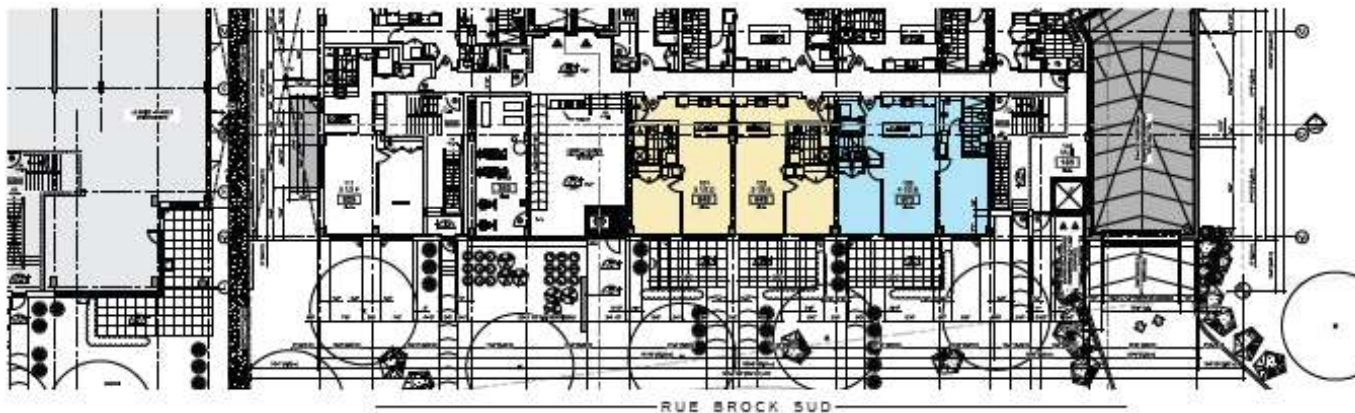


SOUS-SECTION

EXISTANT

Plan du rez-de-chaussée existant ccu / permis

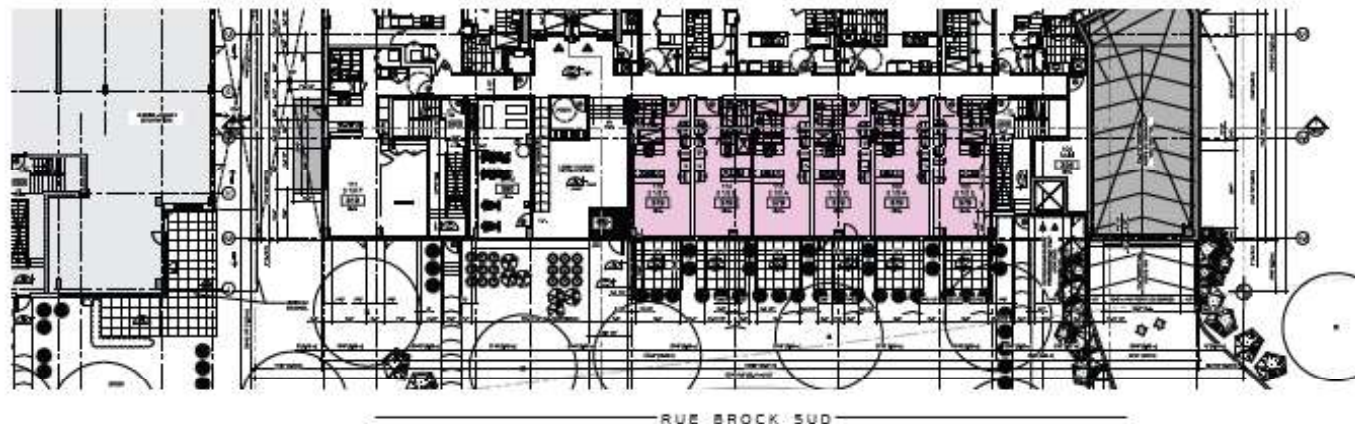
- 2 log. 3 1/2
- 1 log. 4 1/2



Plan du rez-de-chaussée proposé révisé pour permis

- 6 log. 2 1/2

PROPOSÉ

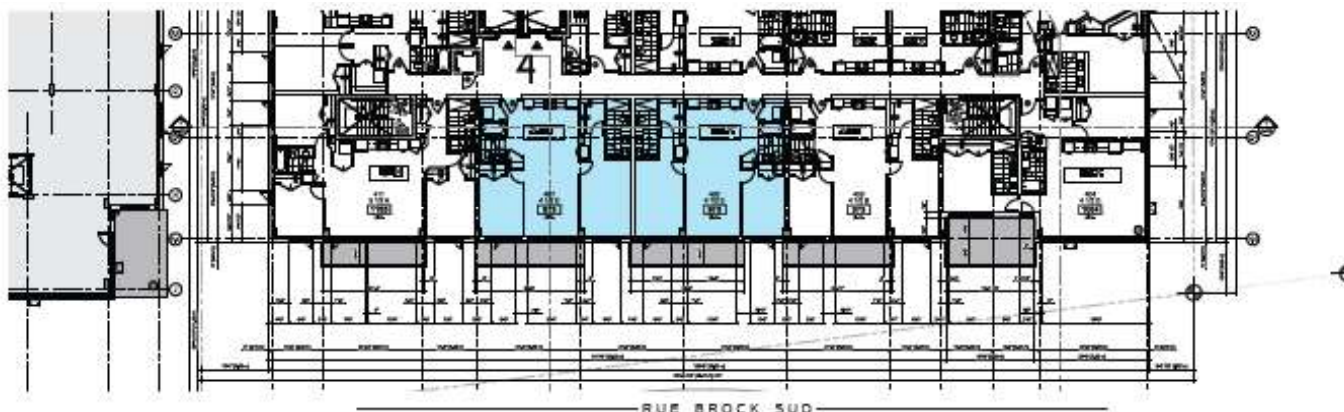


SOUS-SECTION

EXISTANT

Plan des étages 2 et 4  
existants ccu / permis

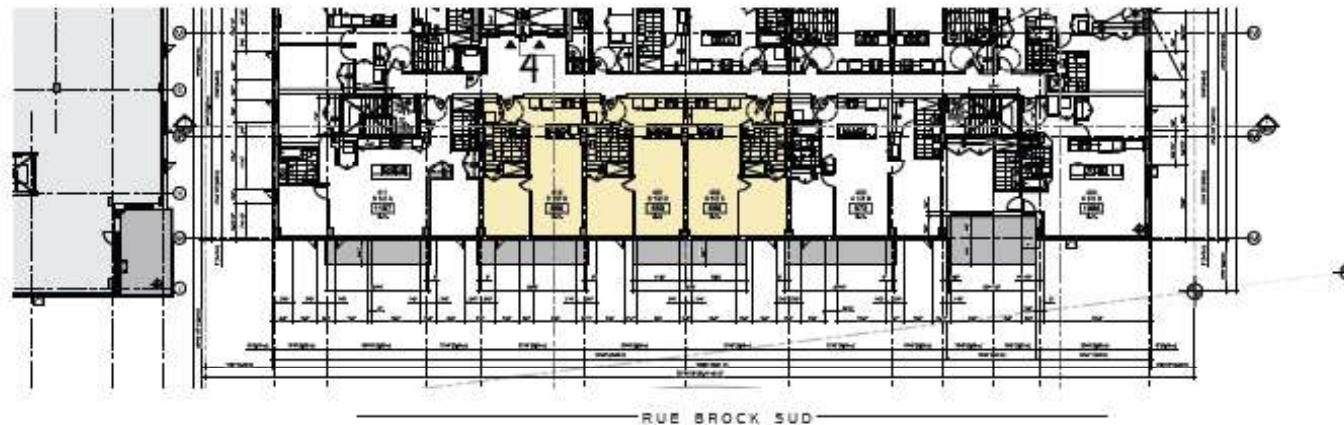
2 log. 4 1/2



Plan des étages 2 et 4  
proposé révisé pour permis

3 log. 3 1/2

PROPOSÉ



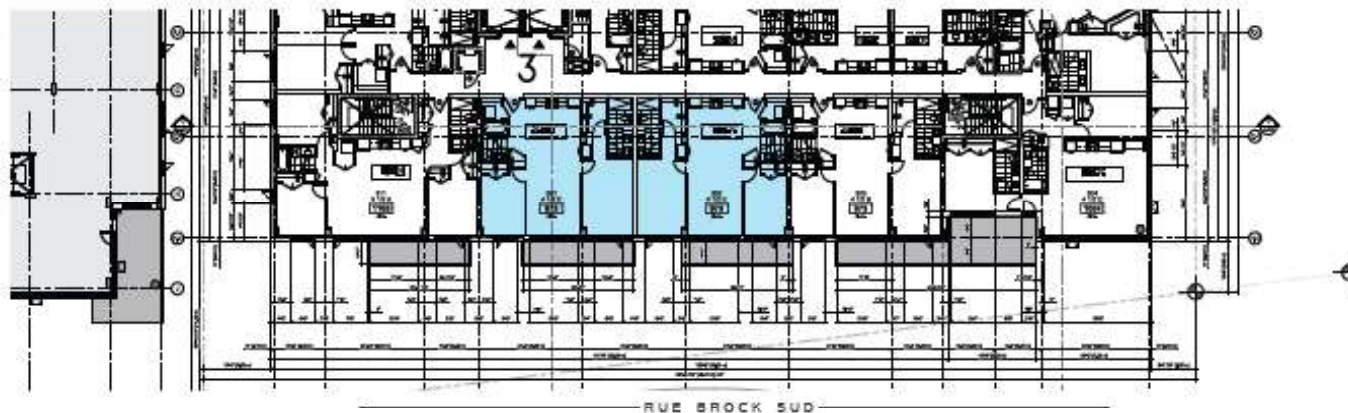


SOUS-SECTION

EXISTANT

Plan des étages 3 et 5  
existants ccu / permis

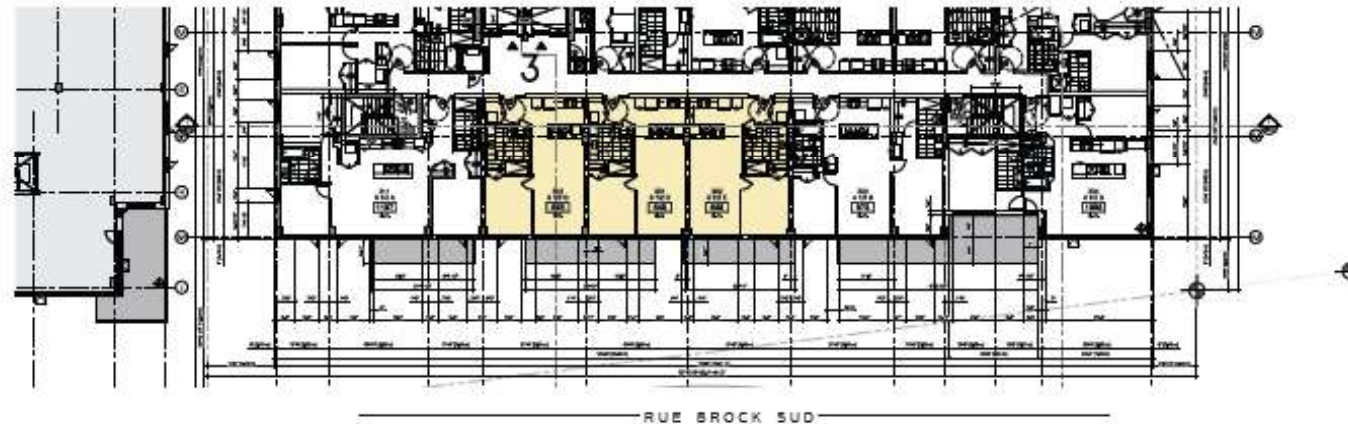
2 log. 4 1/2



Plan des étages 3 et 5  
proposé révisé pour permis

3 log. 3 1/2

PROPOSÉ



# CONTEXTE

275, rue Brock sud – Modifier la fenestration sur la façade avant - 3003342222

## CONSTRUCTION HORS-TOIT



22,6 m  
22,1 m

21,08 m



Existant



Proposé

### Construction hors-toit

- Machinerie pour géothermie + ascenseur
- louveres ouvertes - inclinaison de 45°

# CONTEXTE

275, rue Brock sud – Modifier la fenestration sur la façade avant - 300334222

## CONSTRUCTION HORS-TOIT

Réduction de la hauteur de l'appentis mécanique (salle aérothermie) et déplacement des grilles de ventilation (persiennes) de part et d'autre (4x persiennes en façade avant).

*Cet ajustement a été établi afin d'éliminer l'inconfort (bruit et vent) des grilles de ventilation directement sur les usagers de la terrasse.*



**LEGENDE DES MATERIAUX DE REVÊTEMENT**

- BRICOLE DE BÉTON B. ANCRE (SI POLYDÉCO OU ÉQ.) NOYEAUX APPROUVÉS POUR ENFANNEMENT AU 1/5, FORMAT URBAINE: 15 50" x 3 1/4" x 3 5/8"
- REVÊTEMENT MÉTALLIQUE ALUMIN. ME 5110 BARRES EN Z. APPROUVÉES PAR ARCHITECTE.
- PANNEAU ALUMINIUM PERFORÉ 300x300x300x3 COORDONNÉES AVEC ARCHITECTE.
- COLONNE RONDE EN BÉTON BRUT ÉPOXYDÉ. PROFILER DÉTAILLÉ AU COFFRAGE DE BENTON ET ASSURER L'UNIFORMITÉ DU BÉTON AU FERM.
- REVÊTEMENT MÉTALLIQUE CORRUGUÉ 1/4" EN MÉTAL PRÉSENT. CARONNEUR FINI EN COUVERTURE. POSE HORIZONTALE. VOR ÉLEVATIONS POUR DÉFINITION DU VOR.
- PANNEAU TYPHAU EN VERRE GRIS LONNE PAR DÉTAILLÉ AU COFFRAGE DE BENTON PAR ARCHITECTE. (CHATELLE BRUNNÉ-GUÉTEL)
- GARDE-CORPS EN VERRE TRIPLE CLAIR. DÉTAILLÉ AU COFFRAGE DE BENTON.
- GARDE-CORPS EN VERRE TRIPLE LI TRICOLOR. BARRES EN Z. APPROUVÉES POUR ENFANNEMENT AU 1/5. DÉTAILLÉ AU COFFRAGE DE BENTON PAR ARCHITECTE.
- GARDE-CORPS EN ALUMINIUM BRUNNÉ. FINI EN COUVERTURE. POSE HORIZONTALE. VOR ÉLEVATIONS POUR DÉFINITION DU VOR.
- TERMINÉES (BOURNAN) MAIN COUVRANTE FINI EN COUVERTURE AU 1/5.
- PENÉTRATION PERSIENNES ET ALLIAGES EN ALUMINIUM BRUNNÉ POUR NOYEAUX.
- JOINT D'ÉPANDAGE POUR ANCRAGE.
- BÂBLE DE BÉTON EXPOSÉE FINI EN MEMBRANE DE TÊTE SLABONNE OU ÉQ. SOLA.
- TOUTES LES SOUTES MÉTALLIQUES DÉTAILLÉES PAR ARCHITECTE.
- TOUTES LES SOUTES MÉTALLIQUES ENCOUVREMENT DÉTAILLÉES PAR ARCHITECTE. COULEUR: 22 NIVEAU À VALER PAR ARCHITECTE.
- LIMONNIÈRE MÉTAL. CARRÉ DEL CHAUD D'OR. DÉTAILLÉ AU COFFRAGE DE BENTON. DÉTAILLÉ PAR ARCHITECTE.

**ELEVATION AVIÈRE / FALABE EST (FRONT)**

**ELEVATION LATÉRALE (SUD-OUEST)**

**ELEVATION LATÉRALE (NORD-OUEST)**

275, RUE BROCK SUD



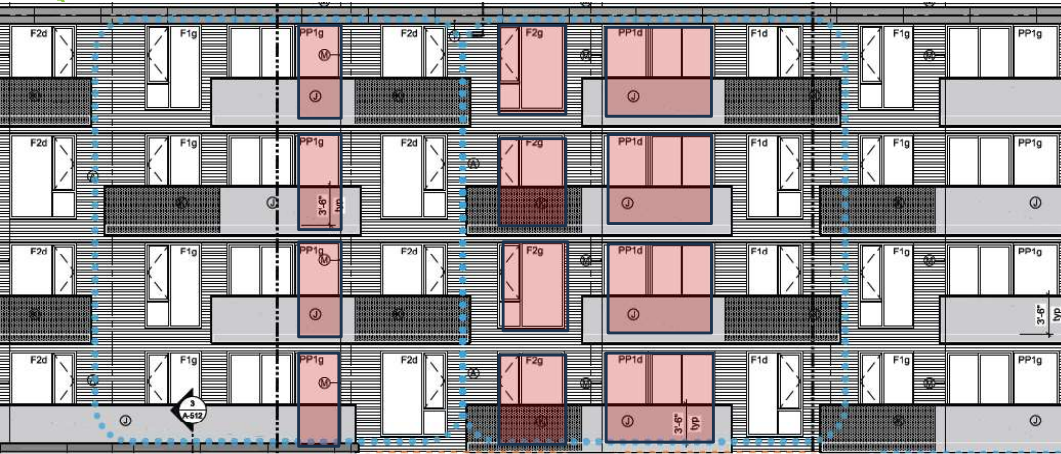
Les persiennes ajoutées en façade selon la nouvelle hauteur de l'appentis mécanique, et de son recul important, empêche tout impact visuel depuis le trottoir.



# CONTEXTE

275, rue Brock sud – Modifier la fenestration sur la façade avant - 3003342222

## FAÇADE ÉTAGES

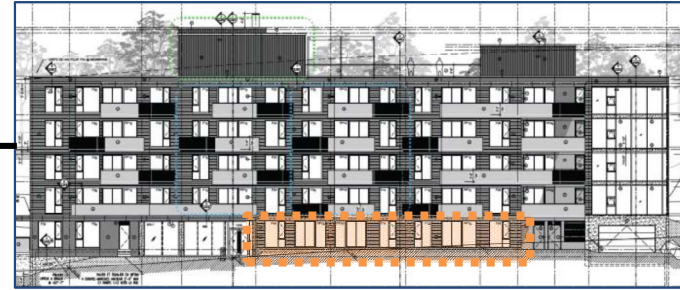
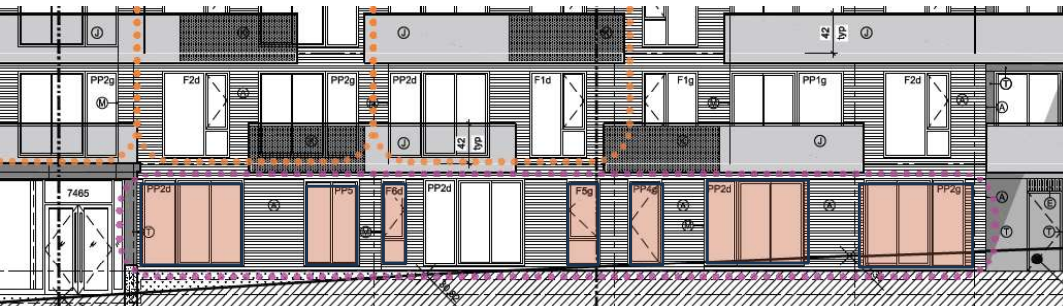


Existant



Proposé

FAÇADE RDC



Existant



Proposé



MODIFICATION DE LA FAÇADE



Existant



Proposé

IMPLANTER

EXISTANT

Élévation avant (Brock Sud)  
existant ccu / permis



PROPOSÉ

Élévation avant (Brock Sud)  
proposé révisé pour permis



CONTEXTE

275, rue Brock sud – Modifier la fenestration sur la façade avant - 3003342222

PERSPECTIVE



# RECOMMANDATION

Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet est conforme à l'article 8 paragraphe 7 ° du PP-75 et aux articles 122.7 paragraphe 5 ° 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 :

- Les modifications proposées ont un impact négligeable sur l'ensemble de l'architecture du bâtiment;
- Malgré les modifications proposées, le projet offre au moins 16% de logements de grande dimension (3 c.a.c. ≥ 90 m.c.) pour les 3 phases;



# ANALYSE



## ÉVALUATION DES CRITÈRES – PP-75

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
8 7°	le projet doit inclure une proportion d'au moins 15% de logements ayant une superficie de plancher (à l'intérieur des murs) de 90 m.c.;	Oui	L'ensemble du projet (Phases I, II et III) propose 16% de logements dont la superficie est supérieure à 90 m.c. et qui comprend 3 c.a.c.

## ÉVALUATION DES CRITÈRES – Article 122.7 du règlement 01-276

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
122.7 5°	la conception architecturale du bâtiment doit être telle que le bruit est diminué à l'intérieur de la construction par des mesures telles que la climatisation de l'immeuble, l'utilisation de verre fixe, l'agencement des pièces, le nombre, la dimension et l'orientation des ouvertures, etc	Oui	La composition des murs et les matériaux choisis qui composent les ouvertures dépassent largement les normes STC ou ITS pour les fenêtres (30) et les portes (20)

## ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 1°	conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design;	Oui	La nouvelle proposition respecte les objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design.
668 2°	qualités d'intégration du projet sur le plan architectural;	Oui	Les modifications apportées à la façade du bâtiment respectent le caractère général des plans approuvés par le conseil d'arrondissement (CA20 170238)
668 3°	efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent;	S.O.	S.O.
668 4°	efficacité et qualités d'intégration des éléments visant à minimiser les impacts sur le milieu d'insertion, au regard de la circulation des véhicules et des piétons	S.O.	S.O.
668 5°	capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire;	Oui	L'élimination des sentiers piétons, menant aux terrasses privées, contribue à créer un environnement sécuritaire et augmente le couvert végétal.
668 6°	capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager;	S.O.	S.O.

## ÉVALUATION DES CRITÈRES

ART.	CRITÈRE	ÉVALUATION	REMARQUES
668 7°	<p>tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement, à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants :</p>	S.O.	S.O.
a)	favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment;	S.O.	S.O.
b)	favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique;	S.O.	S.O.
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;	S.O.	S.O.
d)	dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial.	S.O.	S.O.