



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DEMANDE D'APPROBATION PAR PIIA - 3530, rue Jean-Talon O. (2 174 794)

Étudier, conformément au titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), du Règlement sur les PIIA (RCA22 170379) et du PP-82, les travaux visant à modifier les façades donnant sur Jean-Talon O. - Dossier relatif à la demande de permis 3003170708.

2023/12/13



01

CONTEXTE

Objet du dossier - Résumé des interventions
Le requérant a modifié les façades donnant sur Jean-Talon O et Frobisher pour se conformer aux demandes du Ministère de la Santé

02

ANALYSE

Travaux autorisés en vertu du PP-82 (CA15 170176)
Travaux assujettis au PIIA (Titre VIII) en vertu de l'art. 25 du PP-82
Travaux assujettis au Règlement sur les PIIA (RCA22 170379)

03

RECOMMANDATION

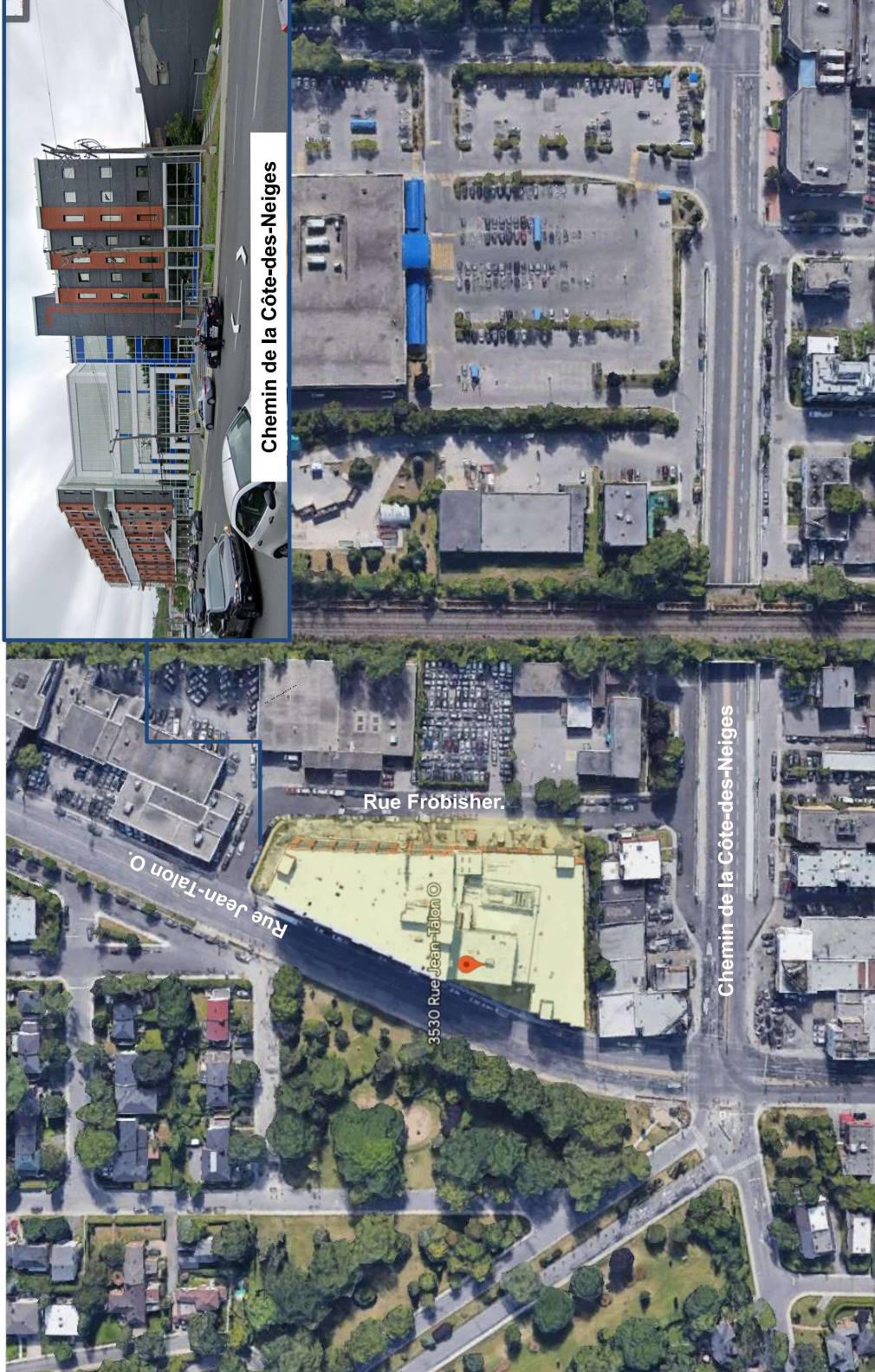
La DAUSE est défavorable

CONTEXTE

CONTEXTE

3530, rue Jean-Talon O. - Transformation des façades - 3003170708

SOUS-SECTION



- District : Darlington
- Zonage : 0167 + PP-82
- Année de construction 2017
- Plans pour le bâtiment approuvé par la résolution : CA16 170317 pour demande de permis 3001046772

CCU - 12 octobre 2016

Le dossier a été présenté de nouveau au CCU, le 12 octobre 2016. Lors de cette séance les membres du CCU ont prononcé un avis favorable à la construction de l'immeuble, sous réserve d'apporter les corrections suivantes:

- la forme étagée des parapets devrait être simplifiée et ramenée à une ligne simple;
- l'allège des fenêtres des chambres devrait être abaissée, dans les limites de la réglementation, à une hauteur de 800 mm du sol;
- les motifs dans la maçonnerie des cages d'escalier devrait être simplifiés;
- la brique de couleur rouge devrait être semblable à celle produite par la Endicott Clay Products Company, modèle Medium Ironspot #77 Smooth, au format modulaire métrique.



Perspective vers l'est



Perspective vers l'ouest



Élévation Jean-Talon O.

Plans approuvés par la résolution CA16 170317



Élévation (Nord) Jean-talon



Élévation Ouest



Élévation Est

CONTEXTE

3530, rue Jean-Talon O. - Transformation des façades - 3003170708

Plans approuvés par la résolution CA16 170317



Historique

| | | |
|-------------|---|---|
| 2015 | Adoption de la résolution CA15 170176 qui autorise le PP-82 visant la construction d'un nouveau bâtiment et son occupation par de nouveaux usages dont notamment une maison de retraite, une clinique médicale, des commerces au rez-de-chaussée et un espace dédié à des activités socioculturelles (1150415002) ; | PP-82 |
| 2016 | Adoption de la résolution CA16 170317 visant à approuver les plans pour délivrer la demande de permis 3001046772 pour la construction du bâtiment de 6 étages ; | PIIA |
| 2017 | <ul style="list-style-type: none"> ● 2017-03-07 - Le permis de construction 3000634354-17 (3001046772) est délivré ; | Permis de construction 3000634354-17 |
| 2018 | <ul style="list-style-type: none"> ● 2018-09-25 - Constatation par l'inspecteur que les façades du bâtiment par rapport aux plans 3D soumis notamment les saillies, sont différentes. Un avis est transmis au propriétaire lui demandant de soumettre une nouvelle demande de permis dans un délai de 10 jours et ordonnait l'arrêt complet des travaux ; ● 2018-09-25 - Constat émis pour travaux ayant été effectués sans permis (différent des plans) ; ● 2018-10-12 - Constat émis pour ne pas avoir respecté l'ordre de cesser les travaux ; ● 2018-11-01 - Dépôt de la demande no. 3001471252 ; | Constats d'infraction X 2 Nouvelle demande de permis |
| 2021 | Envoi de l'avis au propriétaire l'informant que son permis de construction est périmé (demande incomplète) ; | Demande de permis fermée |
| 2022 | Dépôt d'une nouvelle demande de permis no. 3003170708 ; | Nouvelle demande de permis |
| 2023 | 13 décembre 2023 - Présentation des plans au CCU en fonction des critères du PP-82, du Règlement sur les PIIA et de l'article 668 du Règlement d'urbanisme 01-276 | PIIA |

Sur le plan normatif, le projet est conforme.

Modifications

2018 - Nouvelles exigences ministérielles

Au début des travaux de construction, de nouvelles exigences ministérielles ont été imposées afin d'obtenir la reconnaissance de ressource intermédiaire et de pouvoir héberger la clientèle du CIUSSS du Centre-Ouest-de-l'Île-de-Montréal. Ainsi, selon les nouvelles exigences :

- Les unités de vie devaient héberger entre 8 et 16 personnes seulement afin d'accueillir des clientèles avec profils cliniques différents ;
- Les unités de vie devaient être autonomes en terme des services (ex. : salon, salle à manger, buanderie) afin de limiter le déplacement des résidents et employés ;
- Chacune des unités de vie devait offrir aux résidents des espaces communs bien éclairés par la lumière naturelle et une accessibilité facile à un espace extérieur (balcon) ;
- La mobilité dans le bâtiment devait être contrôlée afin d'assurer la sécurité des clientèles avec des diagnostics qui requièrent une plus grande supervision (ex. : démence, santé mentale).

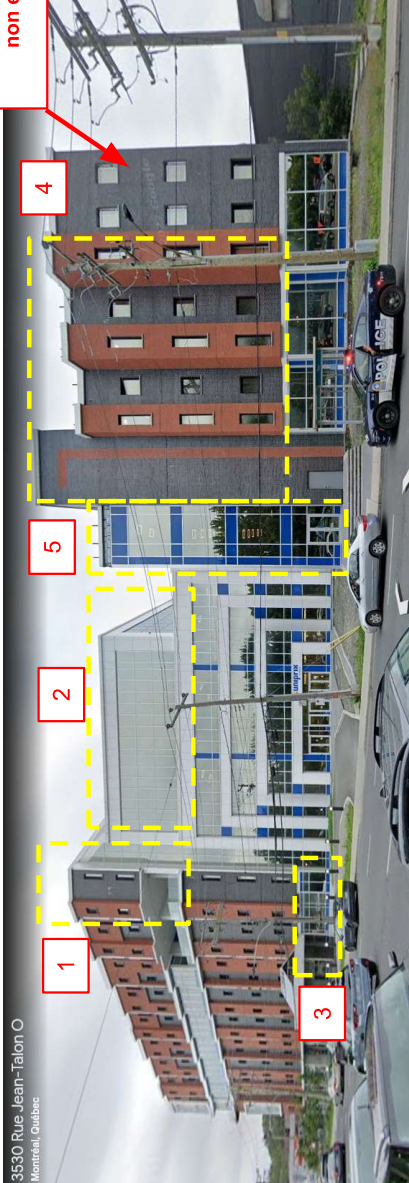
CONTEXTE

3530, rue Jean-Talon O. - Transformation des façades - 3003170708

BÂTIMENT CONSTRUIT - PLANS APPROUVÉ CA16 17371

| | |
|----------|---|
| 1 | <p>Raison(s) : Contraintes architecturales (accumulation de neige sur la verrière et dégradation prématurée des matériaux de construction).</p> <p>Résultat(s) : Élimination du mur aveugle en brique et dégradé naturel de l'Ouest vers l'Est.</p> |
| 2 | <p>Raison(s) : Contrainte structurelle en ingénierie (fermes de toit de 36" et renforcement supplémentaire de 36" de la structure existante).</p> <p>Résultat(s) : Maintien de la hauteur intérieure de la salle permettant un aménagement fonctionnel.</p> |
| 3 | <p>Raison(s) : Réaménagement de l'espace extérieur pour fumeurs selon les exigences ministérielles.</p> <p>Résultat(s) : Réduction des risques à la clientèle face à la circulation automobile ; respect de la Loi sur le tabagisme ; meilleure continuité architecturale de la façade commerciale au RDC.</p> |
| 4 | <p>Raison(s) : Réaménagement des unités de vie selon les exigences ministérielles.</p> <p>Résultat(s) : Modification de la séquence du jeu de couleur de brique, et ce dans le respect de la proposition initiale.</p> |
| 5 | <p>Raison(s) : Réaménagement des unités de vie selon les exigences ministérielles.</p> <p>Résultat(s) : Création d'espaces intérieurs naturellement éclairés ; élimination du mur aveugle en briques ; allègement architectural de la façade avec vitrage ; meilleure continuité avec la façade Nord du bâtiment.</p> |

NOTE : Faux mur-rideau non encore installé



Construit (2023)

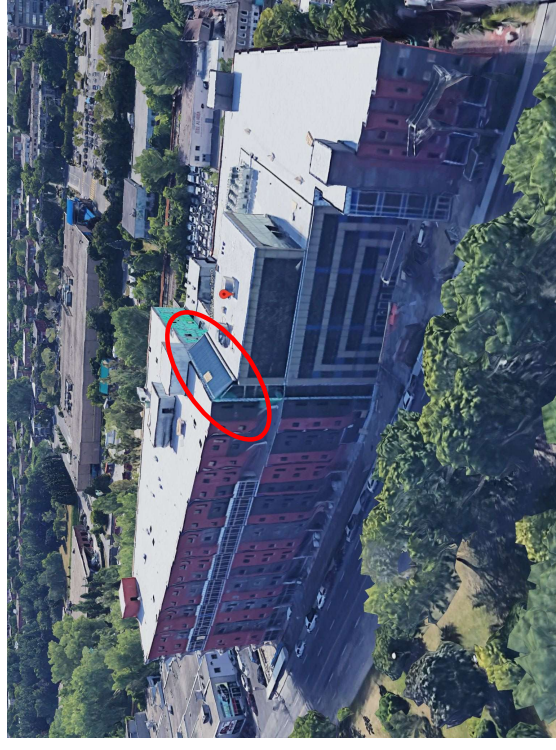


Plan approuvé CA16 170317

CONTEXTE

3530, rue Jean-Talon O. - Transformation des façades - 3003170708

Modifications - Jean-Talon O.



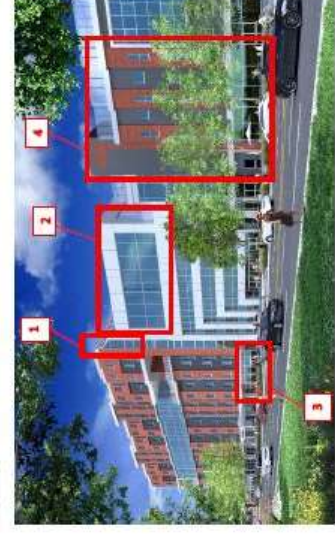
FAÇADE NORD

Perspectives – vue vers l'EST

Approuvée



Modifiée



| | |
|----------|---|
| 1 | Raison(s) : Contraintes architecturales (accumulation de neige sur la verrière et dégradation prématurée des matériaux de construction). Résultat(s) : Élimination du mur aveugle en brique et dégradé naturel de l'Ouest vers l'Est. |
| 2 | Raison(s) : Contrainte structurelle en ingénierie (fermes de toit de 36" et renforcement supplémentaire de 36" de la structure existante). Résultat(s) : Maintien de la hauteur intérieure de la salle permettant un aménagement fonctionnel. |
| 3 | Raison(s) : Réaménagement de l'espace extérieur pour fumeurs selon les exigences ministérielles. Résultat(s) : Réduction des risques à la clientèle face à la circulation automobile ; respect de la Loi sur le tabagisme ; meilleure continuité architecturale de la façade commerciale au RDC. |
| 4 | Raison(s) : Réaménagement des unités de vie selon les exigences ministérielles. Résultat(s) : Modification de la séquence du jeu de couleur de brique, et ce dans le respect de la proposition initiale. |



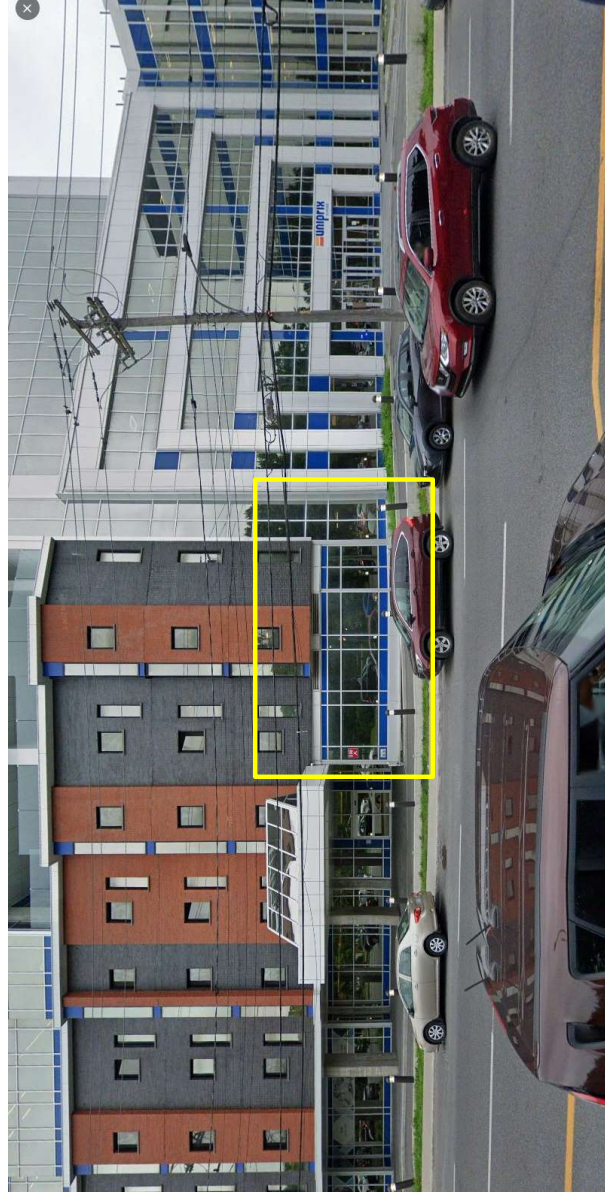
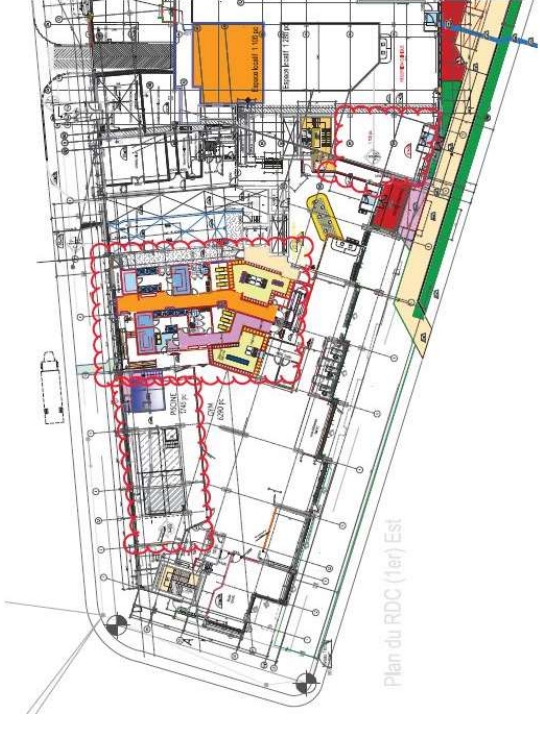
CONTEXTE

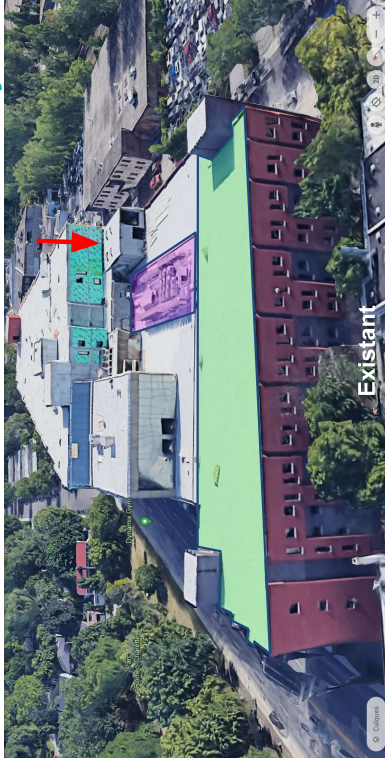
3530, rue Jean-Talon O. - Transformation des façades - 3003170708

BÂTIMENT CONSTRUIT - PLANS APPROUVÉ CA16 17371



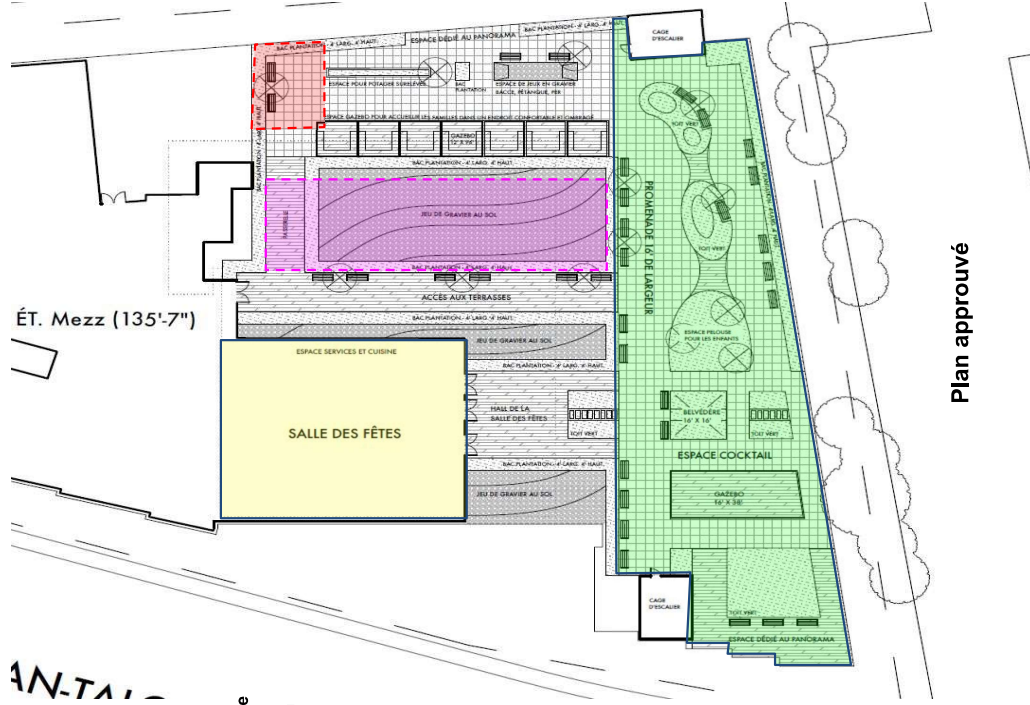
Élévation (Nord) Jean-talon



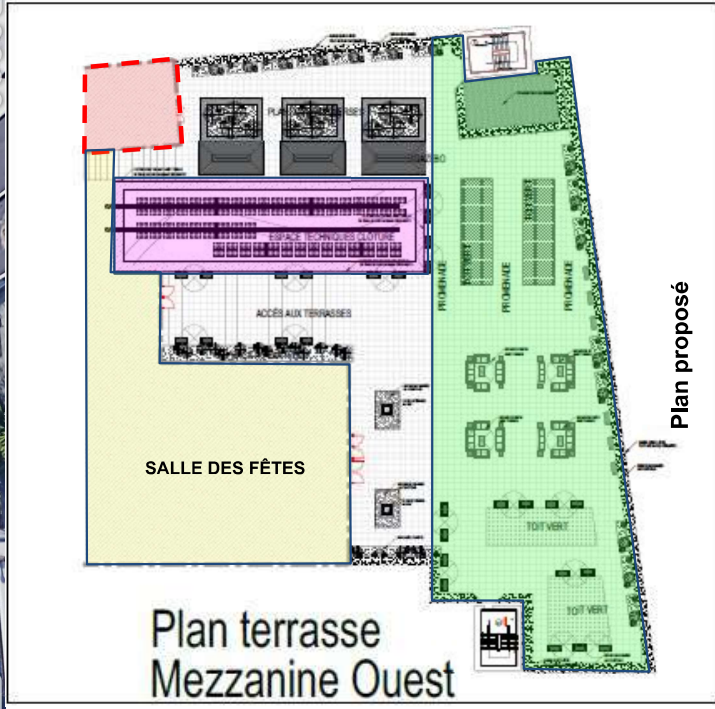


Toit - 4e étage

- Équipement mécanique
- Nouvelle construction hors-toit



Plan approuvé



Plan terrasse Mezzanine Ouest

Plan proposé

BÂTIMENT CONSTRUIT - PLANS APPROUVÉS CA16 17371

PROJET DE FAÇADE

FAÇADE NORD : vue vers l'OUEST

Approuvée



Modifiée



| | |
|---|--|
| 6 | <p>Exigences ministérielles : Nous avons réaménagé les espaces intérieurs selon les exigences ministérielles pour créer des espaces intérieurs naturellement éclairés offrant ainsi aux résidents des espaces communs vitrés avec des vues sur le parc adjacent. Cet allègement architectural a non seulement éliminé un important mur aveugle en brique mais a aussi permis une meilleure continuité avec la façade Nord du bâtiment.</p> |
| 7 | <p>Non coordination entre plans et perspectives : Il est à noter que « l'aileron » décoratif en panneaux d'aluminium représente une incongruence entre les plans et les perspectives pour permis. L'exagération de cet élément dans la perspective n'a jamais été indiquée sur les plans et, de toutes les manières, n'aurait pas été possible compte tenu de la proximité des lignes électriques autour du bâtiment. Pareillement, le décroché entre la cage d'escaliers et le vitrage n'est pas représenté dans les plans et représente une erreur dans la perspective.</p> |
| 8 | <p>Éléments à compléter suite à la sécurisation des lignes d'Hydro Québec : Voir annexe 1.4. (1) Couronnement des balcons et du mur rideau, (2) bandes horizontales en aluminium blanc à travers la cage d'escalier et (3) finition des balcons.</p> |

CONTEXTE

3530, rue Jean-Talon O. - Transformation des façades - 3003170708

BÂTIMENT CONSTRUIT - PLANS APPROUVÉS CA16 17371

Approuvée

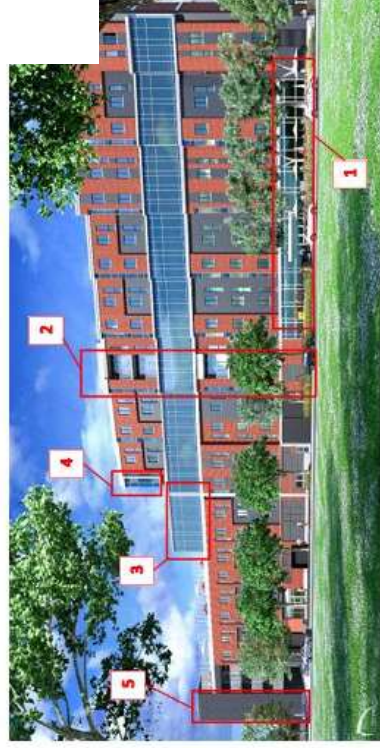
FAÇADE SUD : élévations

FAÇADE SUD : perspectives

Approuvée

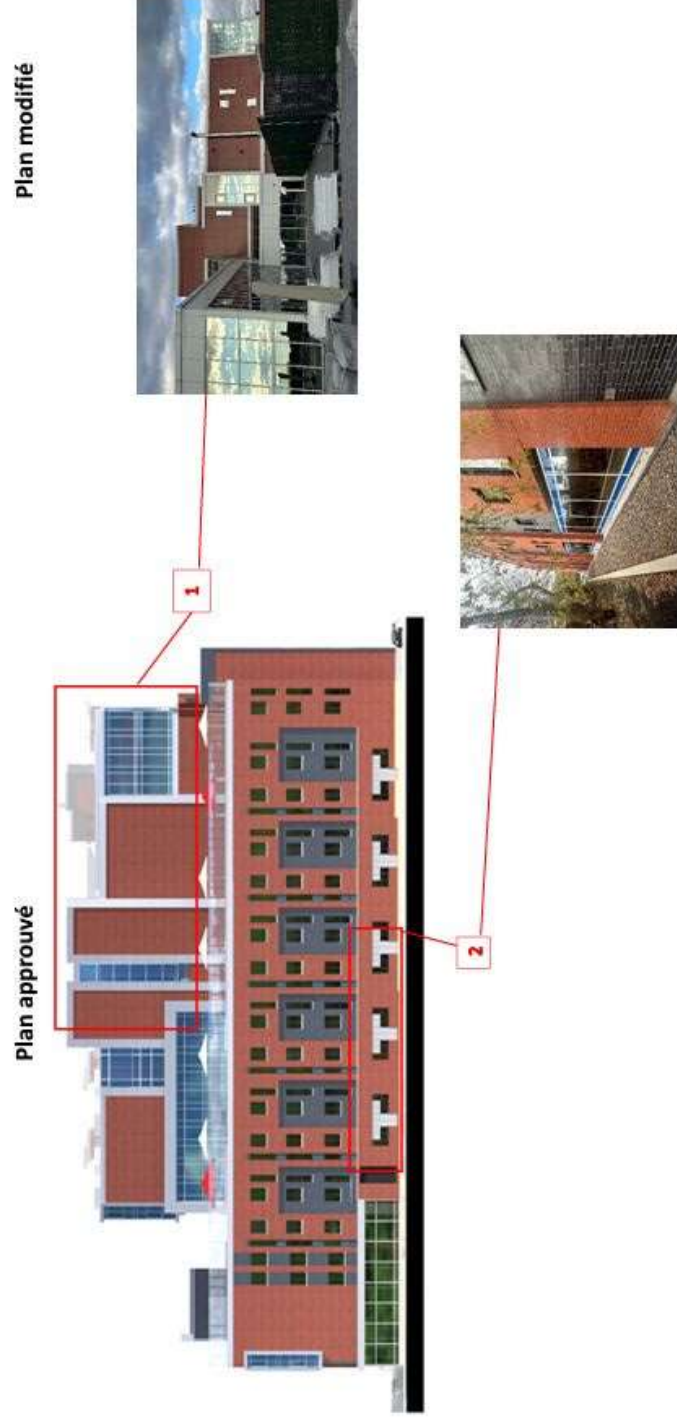


Modifiée



| | |
|----------|--|
| 1 | Harmonisation architecturale : Harmonisation architecturale de la façade en conformité avec l'article 30 de la Résolution PP-82 résultant en une meilleure fonctionnalité des commerces au RDC, une élimination du mur aveugle en briques et risques de graffiti sur ruelle arrière et une meilleure continuité architecturale avec les façades nord et est. |
| 2 | Exigences ministérielles : Réaménagement des unités de vie selon les exigences ministérielles résultant en la création de plus petites unités de vie avec services, des espaces intérieurs naturellement éclairés et une accessibilité universelle pour les résidents à des espaces extérieurs (balcons). |
| 3 | Contraintes en ingénierie : Nécessité d'augmenter la superficie de la salle mécanique au niveau de la mezzanine pour répondre aux exigences de ventilation selon le code de construction résultant en l'élimination du mur aveugle en briques, une continuité du vitrage au niveau de la mezzanine et l'installation des persiennes sur la terrasse et non sur la façade du bâtiment. |
| 4 | Exigences ministérielles : Réaménagement des unités de vie selon les exigences ministérielles résultant en une harmonisation architecturale du bâtiment par l'ajout du faux mur rideau qui reprend l'architecture de la façade nord du bâtiment. |
| 5 | Harmonisation architecturale : Harmonisation architecturale de la couleur de cage d'escaliers sud-ouest avec celle de la cage d'escaliers nord-ouest après transformation tel que les 2 cages d'escaliers de la section ouest du bâtiment sont de la même couleur. |

FAÇADE OUEST : élévations



Plan approuvé

Plan modifié

| | |
|----------|---|
| 1 | Exigences ministérielles et allègement architectural : Réaménagement des unités de vie face aux exigences ministérielles et allègement matériaux en conformité avec l'article 30 de la Résolution PP-82 (panneaux architecturaux au lieu de la brique) pour concorder avec les matériaux de la salle des fêtes (panneaux d'aluminium) résultant en une harmonisation architecturale et une élimination des grands murs aveugles en brique. |
| 2 | Exigences ministérielles : Réaménagement des bureaux des infirmières selon les exigences ministérielles (à l'écart des unités et vitrage avec lumière naturelle) résultant en un allègement architectural de la façade ouest et une meilleure continuité avec les façades nord, est et sud du bâtiment. |

RECOMMANDATION



Après étude des documents présentés, la direction conclut que le projet n'est pas conforme aux articles 30, 31 et 32 du PP-82, aux articles 20, 21, 22 et 24 du Règlement sur les PIIA (RCA22 17379) et à l'article 668 du titre VIII (PIIA) du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce et formule un avis **DÉFAVORABLE** au projet pour les raisons suivantes :

- la simplification du volume à l'intersection est (Jean-Talon O. et Frobisher) du terrain réduit l'importance du bâtiment comme point de repère dans son environnement ;
- l'articulation des volumes, aux extrémités du bâtiment, a été simplifiée. Il en résulte que l'effet de masse du bâtiment est plus important ;
- Par rapport aux plans approuvés, les volumes ont été altérés pour les parties les plus intéressantes du bâtiment ;
- l'agrandissement de la construction hors-toit et l'ajout des appareils mécanique au toit réduit considérablement l'espace réservé pour la terrasse et son utilisation.

ANALYSE

ÉVALUATION DES CRITÈRES - PP-82

PP-82 - CAIS 1707/8

SOUS-SECTION II - IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT

Articles 27 et 28 : L'objectif visé est que la construction du bâtiment ou un autre ouvrage soit en harmonie avec l'architecture existante et la composition architecturale contemporaine de même que la plantation d'arbres et de végétaux dans toutes les cours. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

- 1^o l'implantation du bâtiment doit tendre à respecter celle illustrée sur le plan joint à l'annexe B de la présente résolution;
- 2^o l'implantation du bâtiment doit exprimer le caractère unique de son positionnement dans la trame urbaine et contribuer à son animation;
- 3^o l'implantation du bâtiment doit permettre suffisamment de dégagement pour favoriser la création d'espaces à aménager en espaces verts et lieux de détente conviviaux en face des commerces;
- 4^o l'implantation du bâtiment doit favoriser la création d'un couloir visuel continu le long de la rue Jean-Talon Ouest.

SOUS-SECTION II - L'ARCHITECTURE

29. Les objectifs sont les suivants

- 1^o favoriser la création d'un bâtiment de facture architecturale contemporaine qui projette une image de qualité et qui se démarque par sa position stratégique comme objet de référence sur la rue Jean-Talon Ouest; importante tant de l'ancienneté comme celle des bâtiments de la rue Jean-Talon-Ouest;
- 2^o créer un milieu de vie et des espaces de qualité à l'échelle humaine qui favorisent et multiplient les lieux de rencontres et les interactions entre les différents usagers de ces espaces.

30. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de ces objectifs sont les suivants :

| | | |
|---|------------------------|---|
| 1 ^o les caractéristiques architecturales doivent permettre de bien lire qu'il s'agit d'une construction contemporaine, tant par le design que par les matériaux; | Partiellement respecté | l'expression des volumes fait appel à un langage contemporain et les matériaux y contribuent. Toutefois, les modifications apportées à la modélisation des volumes et au matériau modifient le design du bâtiment. |
| 2 ^o la volumétrie générale du bâtiment doit favoriser une composition volumétrique caractérisée par une modulation dans les hauteurs, le bâtiment devant pouvoir se lire en plusieurs composantes, chacune possédant un volume distinct; | Partiellement respecté | les modifications apportées ont modifiées sa volumétrie et son apparence architecturale. Toutefois, les modifications apportées ont permis de maintenir dans l'articulation des volumes; la trame structurale est affirmée dans les façades; dans l'ensemble oui, mais les modifications apportées à l'apparence a été ponctuellement atténuée du projet d'origine; |
| 3 ^o la volumétrie générale du bâtiment et son apparence doivent tendre à respecter celles illustrées sur les plans joints à l'annexe C de la présente résolution; | Partiellement respecté | l'articulation des volumes aux extrémités du bâtiment a été simplifiée, il en résulte que l'effet de masse du bâtiment est plus opaque; |
| 4 ^o l'effet de masse créé par le volume du bâtiment doit être atténué par la présence des ouvertures, des terrasses et l'utilisation judicieuse des matériaux. Le verre doit être privilégié. Les matériaux doivent contribuer à donner un caractère contemporain au bâtiment; | Non respecté | les modifications apportées et le rendu du verre ont permis d'atténuer le volume plus opaque aux extrémités du bâtiment et plus massif que prévu. Le traitement architectural a été modifié. |
| 5 ^o la composition architecturale doit reposer sur un principe de transparence et de légèreté et doit offrir une impression de flexibilité et d'ouverture; | Non respecté | les modifications apportées et le rendu du verre ont permis d'atténuer le volume plus opaque aux extrémités du bâtiment et plus massif que prévu. Le traitement architectural a été modifié. |
| 6 ^o un traitement de la façade, sur la rue Jean-Talon, mettant en évidence l'entrée principale du bâtiment est favorisé; | Partiellement respecté | S.O. |
| 7 ^o une hauteur du rez-de-chaussée plus importante que celle des étages supérieurs est favorisée; | Non applicable | certaines parties du bâtiment ont été modifiées afin de permettre un plus grand apport de lumière naturelle. Toutefois ces changements ont un impact sur le design et l'aspect du bâtiment. |
| 8 ^o la fenestration doit être maximisée pour assurer un grand apport de lumière aux intérieurs et prêter des vues exceptionnelles possibles (notamment vers le mont Royal); | Respecté | la fenestration du volume à l'intersection est du terrain réduit l'importance du bâtiment comme point de repère dans son environnement. |
| 9 ^o la partie du bâtiment implantée au coin de la rue Jean-Talon Ouest et de la rue Frobisher doit être perçue comme un point de repère dans son environnement. (Une entrée au complexe), et ce, de par ses caractéristiques architecturales et sa composition volumétrique; | Non respecté | S.O. |
| 10 ^o les accès aux différents établissements situés dans le bâtiment doivent être signalés distinctement et les fonctions de ces derniers exprimées clairement; | Non applicable | S.O. |
| 11 ^o le plan de façade du rez-de-chaussée dominant sur la rue Jean-Talon Ouest doit assurer un lien entre le bâtiment public et contributeur à l'animation de la rue; | Non applicable | S.O. |
| 12 ^o un traitement architectural distinctif doit être appliqué à la partie du bâtiment architecturalement lié au bâtiment ou recevoir un traitement qui favorise son intégration à celui-ci. | Partiellement respecté | Les travaux pour dissimuler les équipements mécaniques ne sont pas encore terminés; |

ÉVALUATION DES CRITÈRES - PP-82

PP-82 – CA15 170176

SOUS-SECTION IV – AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

31 et 32. L'objectif est de faire en sorte que l'aménagement des cours et des terrasses mette en valeur le nouveau projet, compte tenu notamment de sa volumétrie et de sa localisation en face d'un parc, et ce, dans un milieu d'insertion difficile. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte de cet objectif sont les suivants :

| | | |
|--|----------------|---|
| 1 ^o l'aménagement paysager doit tendre à respecter celui illustré sur le plan joint à l'annexe B de la présente résolution; | Non respecté | L'ajout d'appareil mécanique dans l'aire de jeux en gravier vient modifier l'aménagement des toit qui ne respectent pas les plans approuvés |
| 2 ^o le verdissement des toits des quatrième et cinquième étages et l'utilisation de matériaux perméables pour les aménagements paysagers doivent être maximisés. | Non respecté | Le verdissement du toit n'a pas été réalisé |
| 3 ^o l'aménagement le long de la rue Jean-Talon Ouest doit être conçu dans l'esprit du prolongement du parc; | Respecté | Aucun changement apportés à l'aménagement paysager |
| 4 ^o sur la rue Jean-Talon Ouest, les aménagements doivent contribuer à l'attrait des piétons vers l'intérieur du complexe; | Respecté | Aucun changement apportés à l'aménagement paysager |
| 5 ^o les équipements mécaniques doivent être localisés de manière à favoriser une utilisation du toit par les résidents; | Non respecté | L'ajout d'appareil mécanique dans l'aire de jeux en gravier compromet l'utilisation du toit terrasse par les résidents ; |
| 6 ^o l'aménagement d'une voie d'accès véhiculaire doit se faire de façon à minimiser son impact par rapport aux marges et à la sécurité des occupants; tout en optimisant le fonctionnement de l'ensemble; | Non applicable | Aucun changement apportés aux voies d'Accès |
| 7 ^o les aménagements de stationnement pour vélo doivent être facilement accessibles. | Non applicable | Aucun changement apportés aux stationnements pour vélos |

ÉVALUATION DES CRITÈRES - PIIA (RCA22 17379)

| RÈGLEMENT SUR LES PIIA (RCA22 17379) - SECTION II | | |
|--|----------------------------------|--|
| OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'IMPLANTATION ET À L'INTÉGRATION URBAINE | | |
| 1° Consolider la forme urbaine existante | | |
| a) Le projet participe à la cohérence de l'ilot, de l'intersection, de la rue ou du milieu d'insersion, en accord avec son emplacement, sa visibilité et sa signification dans la ville. | <input checked="" type="radio"/> | Les trois rues sont bien encadrées et le bâtiment exprime l'intersection de façon forte ; |
| 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. | <input checked="" type="radio"/> | le bâtiment marque son propre style architectural caractéristique de son usage ; |
| 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. | <input type="radio"/> | S.O. |
| d) L'implantation s'inscrit dans la continuité de l'alignement caractéristique de la rue. | <input type="radio"/> | S.O. |
| e) L'implantation et la volumétrie d'une dépendance sont subordonnées à celles du bâtiment principal. | <input type="radio"/> | S.O. |
| 2° 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. | <input checked="" type="radio"/> | Les trois rues sont bien encadrées et le bâtiment exprime l'intersection de façon forte ; |
| b) L'implantation et la volumétrie doivent tenir compte des caractéristiques paysagères propres au milieu d'insersion notamment les percées visuelles d'intérêt, la topographie, les arbres et la végétation existants sur le terrain ou à proximité. | <input checked="" type="radio"/> | l'implantation du bâtiment est demeurée inchangée ; |
| 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. | <input type="radio"/> | S.O. |
| 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. | <input type="radio"/> | S.O. |
| 3° Minimiser les impacts du projet sur la qualité des milieux de vie | | |
| a) Le projet minimise son impact sur les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturel des propriétés voisines, des parcs et des lieux publics. | <input checked="" type="radio"/> | les modifications apportées n'affectent pas les conditions d'ensoleillement et d'éclairage naturelle sur les propriétés voisines ; |
| b) Le projet préserve ou renforce l'intimité et les vues des propriétés voisines. | <input checked="" type="radio"/> | les modifications apportées n'ont pas d'impact sur l'intimité et les vues des propriétés voisines ; |
| c) L'implantation préserve ou renforce l'encadrement de l'emprise publique et s'adapte à l'échelle du piéton. | <input type="radio"/> | S.O. |
| d) Le projet considère la présence des infrastructures de transport collectif et actif adjacentes et contribue à renforcer la sécurité des parcours piétons et cyclistes. | <input type="radio"/> | S.O. |
| 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. | <input type="radio"/> | S.O. |
| 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. | <input type="radio"/> | S.O. |

ÉVALUATION DES CRITÈRES - PIIA - (RCA22 17379)

RÈGLEMENT SUR LES PIIA (RCA22 17379) - SECTION II

SECTION III

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ

1^o 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. | O | |
| 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. | O | Les revêtements utilisés sont de qualités équivalentes à celle déjà présente sur le bâtiment ; le revêtement extérieur est composé principalement de 3 matériaux : la brique de couleur rouge et grise, du verre et de panneau tynpan de couleur bleu foncé. L'utilisation de ces multiples coloris donne une impression de confusion, surtout pour la partie centrale du bâtiment ; |
| c) La palette des revêtements proposée est restreinte; l'agencement de ces matériaux est sobre et ordonné. | ± | |
| 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. | ± | |
| e) L'agrandissement met en valeur l'expression et les composantes architecturales d'origine du bâtiment existant. | N | les modifications des volumes ont altérées les parties les plus intéressante du bâtiment. |
| f) L'architecture d'une construction hors toit est discrète et se distingue préférentiellement de celle du bâtiment à agrandir. | ± | l'ajout des constructions hors-toit s'intègrent au bâtiment |
| 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'implantent de manière à minimiser les nuisances associées (visuelles, olfactives, sonores, etc.) perceptibles depuis la voie publique et les propriétés voisines. | N | les équipements mécaniques au toit ne sont pas dissimulés par des écrans et sont été aménagés sur la terrasse, réduisant ainsi son utilisation ; |
| 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. | O | dans l'ensemble, les proportions des ouvertures ont été respectées et des murs aveugles ont été remplacé par du verre permettant un meilleur éclairage naturelle |
| i) Les espaces extérieurs privatifs 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. | ± | l'ajout d'équipement mécaniques sur le toit du 4e étage a réduit significativement l'espace réservé pour la terrasse et la qualité de celle-ci ; |
| j) Les composantes d'une saillie contribuent à rehausser et mettre en valeur l'expression architecturale du bâtiment. | O | dans l'ensemble, les saillies contribuent à mettre en valeur le bâtiment. Toutefois les saillies ont été inversées sur la partie ouest du bâtiment ; |

ÉVALUATION DES CRITÈRES - PIIA (RCA22 17379)

| SECTION III | | |
|---|-----|--|
| OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION ARCHITECTURALE ET À LA DURABILITÉ | | |
| 2° 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. | O | l'expression des volumes fait appel à un langage contemporain et les matériaux y contribuent ; |
| b) L'architecture d'un bâtiment situé sur un terrain de coin tend à se distinguer et à relever le caractère de l'intersection. | ± | les modifications apportées tendent à donner un caractère plus générique au bâtiment ; |
| c) L'architecture d'une dépendance tient compte de la typologie et des caractéristiques dominantes des constructions du secteur. | N/A | S.O. |
| 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 | S.O. |
| e) L'architecture est articulée de manière à souligner les accès au bâtiment. | ± | l'articulation du bâtiment a été simplifiée mais a un impact négligeable sur les accès au bâtiment ; |
| f) Le rez-de-chaussée commercial présente un traitement distinctif et peut comporter un élément de type corniche, bandeau ou entablement marquant la transition avec les niveaux supérieurs. | O | Le traitement du rdc composé principalement de verre permet de marquer la transition avec les étages supérieurs ; |
| 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. | N/A | S.O. |
| 3° 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. | O | les matériaux utilisés sont compatibles avec les matériaux existants et sont reconnus pour leur durabilité ; |
| 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. | O | les aires de vie (espaces communs et chambres) possèdent des ouvertures qui permettent la ventilation naturelle ; |
| c) La fenestration orientée au sud est optimisée de manière à tirer profit de l'énergie solaire passive. | N/A | S.O. |
| 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. | N/A | S.O. |
| e) Le projet privilégie des revêtements extérieurs de couleur claire. | ± | l'aménagement des toits n'est pas encore complété et aucune nouvelle plan d'aménagement paysager n'a été déposé ; |
| 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 | Une membrane blanche est posé sur les toits. Aucun nouveau plan d'aménagement paysager n'a été déposé ; |
| g) La conception et l'aménagement des toitures intègrent 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. | N | L'aménagement du toit du 4e étage ne respecte pas les principes approuvés par la résolution CA16.17317 Une membrane blanche est posé sur les toits. Aucun nouveau plan d'aménagement paysager n'a été déposé ; |

ÉVALUATION DES CRITÈRES - PIIA (RCA22 17379)

| RÈGLEMENT SUR LES PIIA (RCA22 17379) - SECTION II | | | |
|--|-----|--|--|
| SECTION IV | | | |
| OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À L'INTÉGRATION PAYSAGÈRE ET AU VERDISSEMENT | | | |
| 1 ^o Maintenir et rehausser les caractéristiques naturelles et végétales significatives présentes sur le site | | | |
| a) La topographie naturelle du terrain est préservée ou restaurée. | N/A | S.O. | |
| 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 modification apportée à l'aménagement paysager au sol ; | |
| 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 modification apportée à l'aménagement paysager au sol ; | |
| 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. | N/A | S.O. | |
| 2 ^o Réduire les effets d'îlot de chaleur et favoriser la gestion écologique des eaux de pluie | | | |
| 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). | N/A | aucune modification apportée à l'aménagement paysager sur le site ou au toit ; | |
| b) Les essences d'arbres sont diversifiées, inalgènes et résistantes à la sécheresse et aux fortes pluies et nécessitent peu d'entretien et d'irrigation. | N/A | aucune modification apportée à l'aménagement paysager sur le site ou au toit ; | |
| c) Les strates végétales (arborée, arbustive, herbacée, couvre-sol, grimpeuse, etc.) et les types de plantes utilisées sont diversifiés et adaptés aux conditions des lieux. | N/A | aucune modification apportée à l'aménagement paysager sur le site ou au toit ; | |
| 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. | N/A | aucune modification apportée à l'aménagement paysager sur le site ou au toit ; | |
| 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. | N/A | aucune modification apportée à l'aménagement paysager sur le site ou au toit ; | |
| 3 ^o 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. | N/A | S.O. | |
| b) Le parcours piéton est adéquatement délimité et favorise une orientation intuitive vers les principaux accès au bâtiment. | N/A | S.O. | |
| c) Le parcours piéton est adéquatement éclairé, sans obstacle et se distingue visuellement ou facilement par un revêtement stable et antidérapant. | N/A | S.O. | |
| 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. | N/A | S.O. | |
| e) L'aire de stationnement extérieure pour vélos est adéquatement éclairée, protégée, accessible et préférentiellement située à proximité de l'entrée principale. | N/A | S.O. | |
| f) L'aire de stationnement intérieure pour vélos est adéquatement signalée et accessible via un parcours distinct de celui des véhicules motorisés. | N/A | S.O. | |

ÉVALUATION DES CRITÈRES - TITRE VIII - (01-276)

| TITRE VIII - (01-276) SECTION II | |
|--|------------------------|
| 3530 Jean-Talon O. | |
| 668. Les critères d'aménagement, d'architecture et de design applicables aux fins de la délivrance d'un permis pour un projet visé à l'article 665 sont les suivants : | |
| 1 ^o conformité du projet aux orientations, objectifs, plans et politiques municipales en matière d'aménagement, d'architecture et de design; | Respecté |
| 2 ^o qualités d'intégration du projet sur le plan architectural; | Partiellement respecté |
| 3 ^o efficacité des éléments visant à réduire les effets d'ombre et de vent; | Respecté |
| 4 ^o 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; | Non applicable |
| 5 ^o capacité de mettre en valeur les lieux publics et de créer un environnement sécuritaire; | Non applicable |
| 6 ^o capacité de mettre en valeur, de protéger ou d'enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager; | Partiellement respecté |
| 7 ^o 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 : | Non applicable |
| a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment; | Non applicable |
| b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés le plus | Non applicable |
| 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; | Non applicable |
| 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 dans les plans d'implantation et d'architecture du bâtiment en évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial. | Non applicable |
| 668.7 Afin de maintenir un lien visuel avec le Mont-Royal, en plus de tout autre critère applicable, un projet assujéti au présent article doit favoriser la mise en valeur des vues sur le Mont-Royal et notamment, lorsque possible, sur le pavillon principal de l'Université de Montréal, à partir de la vue encadrée depuis le chemin Camora (Ville Mont-Royal et arrondissement de CDN-NDG), et de la vue depuis le parc Récréation Mont-Royal (Ville Mont-Royal). | Non applicable |
| 668.8 Afin de maintenir un lien visuel avec le Mont-Royal, en plus de tout autre critère applicable, un projet assujéti au présent article doit favoriser la mise en valeur des vues sur le Mont-Royal et notamment sur l'oratoire Saint-Joseph et le pavillon principal de l'Université de Montréal. | Non applicable |
| le projet respecte les objectifs municipaux en densifiant le terrain ; le projet comble adéquatement cet emplacement phare sur la rue Jean-Talon. Ses qualités dynamiques souhaitées, ont été atteintes par les modifications des volumes principalement aux extrémités du bâtiment ; | S.O. |
| étude d'impacts des vents d'ouest anticipé (des incidences mineures sur le confort des piétons par rapport aux conditions qui prévalent actuellement sur les rues Jean-Talon et Frabisher; les aménagements paysagers prévus y réduiront les gradients de courants, les vents d'est seront accélérés par l'effet de coin; l'implantation de la rue Frabisher et les aménagements paysagers réduiront les gradients de courants sur la rue Jean-Talon; | S.O. |
| le bâtiment de facture architecturale contemporaine projette une image de qualité et se démarque par sa position stratégique comme point de repère soulignant cette partie d'entrée importante. Toutefois, les modifications apportées au volume du bâtiment, et à la hauteur des volumes, ont permis de mettre en valeur le volet architectural du projet ; | S.O. |