

Avis public



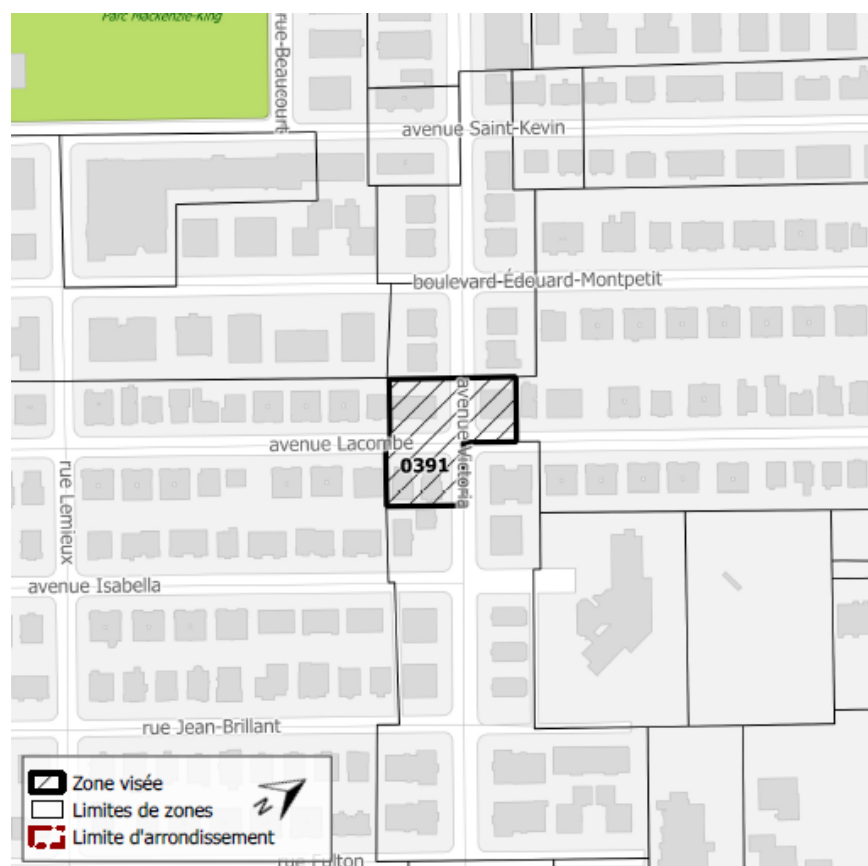
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION

Projet de résolution CA19 170352 approuvant le projet particulier PP-116 visant à autoriser un maximum de 24 logements pour le bâtiment situé au 4801 avenue Lacombe, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (RCA02 17017)– dossier 1193558063

AVIS est par les présentes donné, par la soussignée, que le projet de résolution CA19 170352 approuvant le projet particulier PP-116 décrit ci-dessus a été adopté par le conseil d'arrondissement lors de la séance ordinaire tenue le 2 décembre 2019 et fera l'objet d'une assemblée publique de consultation le **14 janvier 2020 à compter de 18 heures 30 au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, à Montréal**, en conformité des dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

QUE l'objet de ce projet de résolution vise à autoriser un maximum de 24 logements pour le bâtiment situé au 4801, avenue Lacombe et limiter le taux d'implantation maximum à 55%.

QUE ce projet particulier vise la zone 0391 ci-après illustrée :



QU'au cours de cette assemblée publique, le président d'assemblée expliquera le projet de résolution ainsi que les conséquences de son adoption et entendra les personnes qui désirent s'exprimer à ce sujet.

QUE certaines dispositions de ce projet de résolution sont susceptibles d'approbation référendaire.

QUE ce projet de résolution ainsi que le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont disponibles pour consultation au bureau Accès Montréal de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce situé au 5160, boulevard Décarie, rez-de-chaussée, du lundi au vendredi, de 8 h 30 à 17 heures. Toute personne qui en fait la demande peut obtenir une

copie du projet de résolution sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

QUE le présent avis ainsi que ce projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapporte sont également disponibles sur le site Internet de l'arrondissement dont l'adresse est : **ville.montreal.qc.ca/cdn-ndg**, en cliquant sur « Avis publics ».

FAIT à Montréal, ce 18 décembre 2019.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate



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

Séance ordinaire du lundi 2 décembre 2019

Résolution: CA19 170352

PROJET DE RÉSOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-116

ATTENDU QUE conformément à la politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial le requérant s'engage à verser à l'arrondissement une contribution financière au montant de 39 097,00 \$ pour le projet qui fait l'objet de la présente résolution, sous la forme d'une traite bancaire, au plus tard 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le projet particulier.

Il est proposé par Magda Popeanu

appuyé par Christian Arseneault

D'adopter, tel que soumis, le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-116 visant à autoriser 24 logements pour le bâtiment situé au 4801, avenue Lacombe, en vertu du *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble*(RCA02 17017).

De mandater la secrétaire d'arrondissement pour tenir une séance publique de consultation.

CHAPITRE I

SECTION I

TERRITOIRE D'APPLICATION

1. La présente résolution s'applique au territoire formé du lot 2 650 427 du cadastre du Québec, tel qu'il est illustré sur le plan intitulé « Territoire d'application » joint en annexe A à la présente résolution.

CHAPITRE II

SECTION I

AUTORISATIONS

2. Malgré la réglementation d'urbanisme applicable au territoire décrit à l'article 1, un maximum de 24 logements sont autorisés aux conditions prévues à la présente résolution.

3. À ces fins, il est notamment permis de déroger aux usages autorisés à la grille des usages et normes 0391 de l'annexe A.3 du Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276).

Toute autre disposition réglementaire non incompatible avec celles prévues à la présente résolution

continue de s'appliquer.

CHAPITRE III

SECTION I

CONDITIONS

4. Le taux d'implantation maximum est limité à 55%.
5. Un relevé des arbres et de la végétation existante sur le site doit être déposé lors du dépôt de la demande de permis pour la transformation du bâtiment faisant l'objet de la présente résolution.

Ce relevé doit être réalisé par un professionnel.

SECTION II

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'AMÉNAGEMENT, D'ARCHITECTURE ET DE DESIGN

6. 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'alignement de construction, de l'implantation ou de l'aménagement des espaces extérieurs relatifs à un bâtiment autorisé par la présente résolution, en plus des critères énoncés à l'article 668 du règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges-Notre-Dame-de-Grâce (01-276), les objectifs et critères de la présente section s'appliquent.

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- 1° accroître la présence de la végétation sur le site de façon à tendre vers une couverture de canopée de 40 % des espaces libres, toit, terrasses et balcons;
- 2° favoriser une architecture de qualité;
- 3° réduire l'impact de l'agrandissement et mettre en valeur le corps principal et les caractéristiques architecturales d'origine des façades;
- 4° créer un milieu de vie et des espaces à l'échelle humaine;
- 5° minimiser les impacts du nouveau développement sur l'ensoleillement des cours et des bâtiments voisins;
- 6° favoriser l'intégration dans le milieu d'insertion.
- 7° L'aménagement des espaces libres doit respecter les principes et le caractère général des aménagements extérieurs illustrés sur les plans intitulés « Plans », joints en annexe B à la présente résolution.

SOUS-SECTION I

ARCHITECTURE D'UN BÂTIMENT

8. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs pour les travaux de transformation ou d'agrandissement du bâtiment sont les suivants :
 - 1° prendre en considération le caractère du bâtiment à agrandir: type, expression et caractéristiques architecturales telles que parements, couronnement, ouvertures, niveau et type d'accès;
 - 2° tenir compte du traitement de l'agrandissement quant aux proportions, à la relation vis-à-vis le corps principal et à la qualité du traitement architectural propre à l'agrandissement;
 - 3° respecter, mettre en valeur ou s'adapter à l'expression architecturale du bâtiment ou y être compatible quant à la forme et aux matériaux;
 - 4° l'agrandissement peut être d'expression contemporaine si le contexte le permet;

- 5° prendre en considération ses effets sur le terrain et sur les constructions voisines de manière à préserver ou mettre en valeur le caractère du terrain et du milieu dans lequel il se trouve ou y être compatible;
- 6° les matériaux employés doivent présenter des qualités de durabilité.

SOUS-SECTION II

AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS

- 9. Les critères permettant d'évaluer l'atteinte des objectifs sont les suivants :
 - 1° toutes les cours et la terrasse au toit doivent être pourvues d'un aménagement paysager ainsi que de végétaux. La présence de verdure doit être largement privilégiée à celle d'un revêtement minéral;
 - 2° le verdissement du terrain doit être maximisé;
 - 3° 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.

SECTION III

DÉLAIS DE RÉALISATION

- 10. Les travaux de construction du bâtiment doivent débuter dans les 24 mois suivants l'entrée en vigueur de la présente résolution.

En cas de non-respect du délai prévu au premier alinéa, l'autorisation faisant l'objet de la présente résolution devient nulle et sans effet.

- 11. Les travaux d'aménagement paysager doivent être réalisés dans les 12 mois suivant la fin des travaux de construction du bâtiment.

ANNEXE A

PLAN INTITULÉ « TERRITOIRE D'APPLICATION »

ANNEXE B

PLAN INTITULÉ « PLANS, PERSPECTIVES ET PLANS »

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.16 1193558063

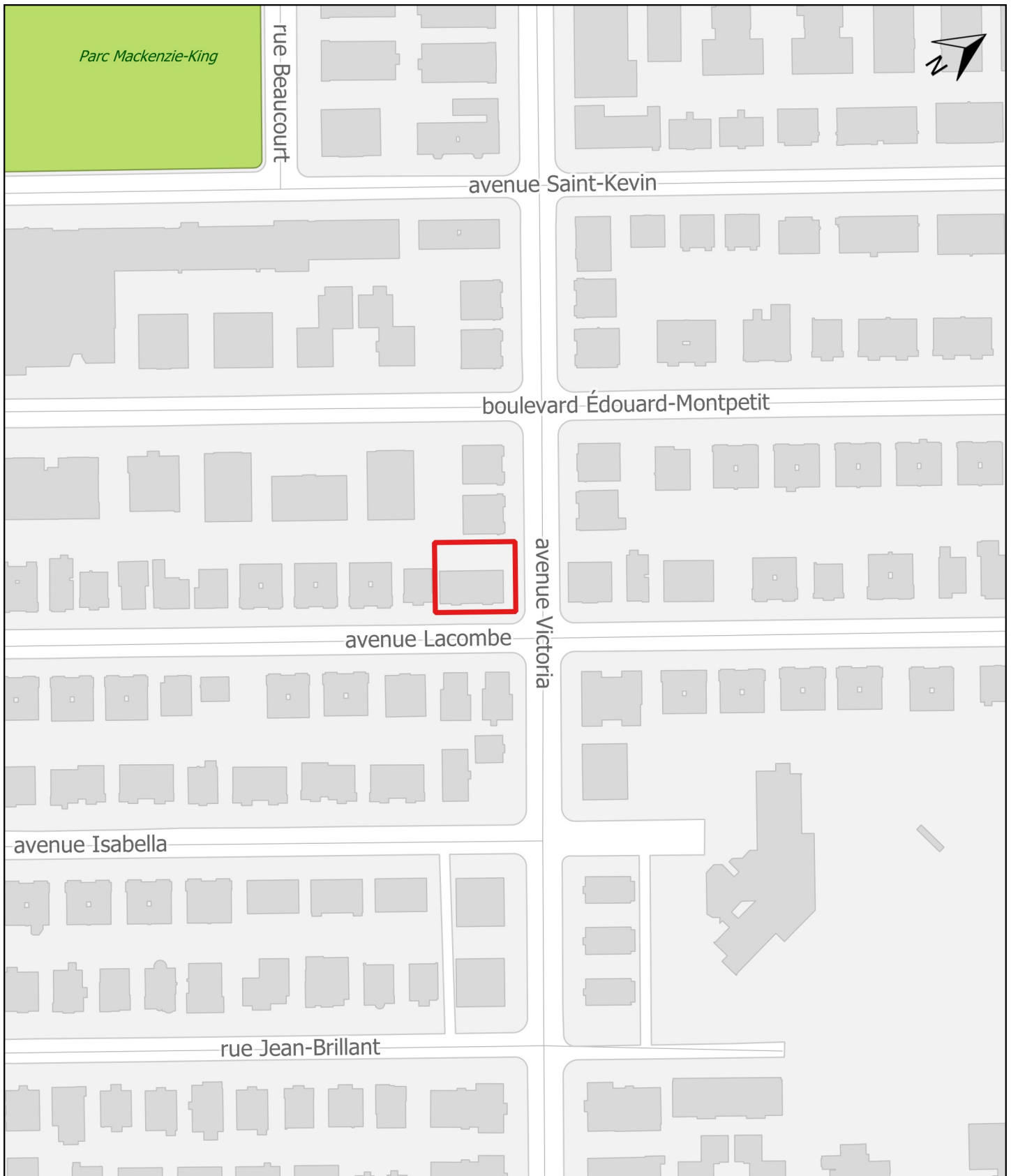
Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 4 décembre 2019

ANNEXE A - TERRITOIRE D'APPLICATION

Dossier 1193558063



Agrandissement du Bâtiment - bâtiment existant

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

4801-4811 Avenue LACOMBE

Plans pour permis

Alt & Agapi Architectes

2019-09-17

LISTE DE DESSINS

- A000

PAGE COUVERTURE
- A010

NOTES GÉNÉRALES
- A011

CONDITIONS GÉNÉRALES
- A020

PLAN D'IMPLANTATION EXISTANT ET PROPOSÉ
- A100

PLAN DU SOUS SOL EXISTANT ET PROPOSÉ
- A101

PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT ET PROPOSÉ
- A102

PLAN ÉTAGE EXISTANT ET PROPOSÉ
- A103

PLAN DE LA MEZZANINE PROPOSÉE
- A104

PLAN DU TOIT PROPOSÉE
- A200

ELEVATION EST EXISTANTE ET PROPOSÉE
- A201

ELEVATION NORD EXISTANTE ET PROPOSÉE
- A202

ELEVATION OUEST EXISTANTE ET PROPOSÉE
- A203

ELEVATION SUD EXISTANTE ET PROPOSÉE



Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
Notes: ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK. THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS. THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED. CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE. CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK. ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED. THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES. ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT. ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE". ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.			
Legend			
Mur à demolir			
Mur existant			
Nouveau Mur			
Nouvelle porte			
Porte existante			
Ordre des architectes VINCE DAN AGAPI ARCHITECTE du Québec Ordre des architectes ISAAC ALT ARCHITECTE du Québec			
Agapi+Alt architectes SENC			
1090 Pratt #200 Montréal, Qc. H2V 2V2 Tél: (514) 875-5427 Fax: (514) 875-1507 email: vince@aaarchitects.ca isaac@aaarchitects.ca			
Project:		4801-4811 AVENUE LACOMBE	
Title:		COUVERTURE	
Date: 28 JANVIER 2018		Project 082-AA-18	
Scale:	N/A	Sheet:	
Drawn by:	I.G.	A000	
Verified by:	I.A.		
Cad file:			

P:\RESIDENTIAL\2018\4801-4811 AVENUE LACOMBE_071_AA_18\Drawings\Proposed\Plans\A100_PLAN_08218_P26

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.

CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.

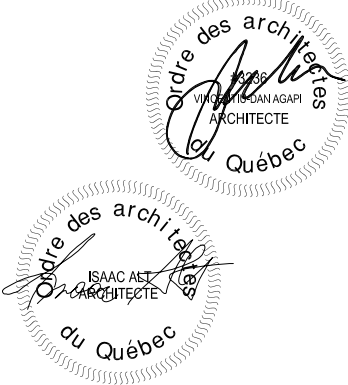
ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".

ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend

- Mur à demolir
- Mur existant
- Nouveau Mur
- Nouvelle porte
- Porte existante



Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title:

PLANS SOUS-SOL
EXISTANT ET PROPOSÉE

Date: 28 JANVIER 2018

Project
082-AA-18

Scale: 1/16" = 1'-0"

Sheet:

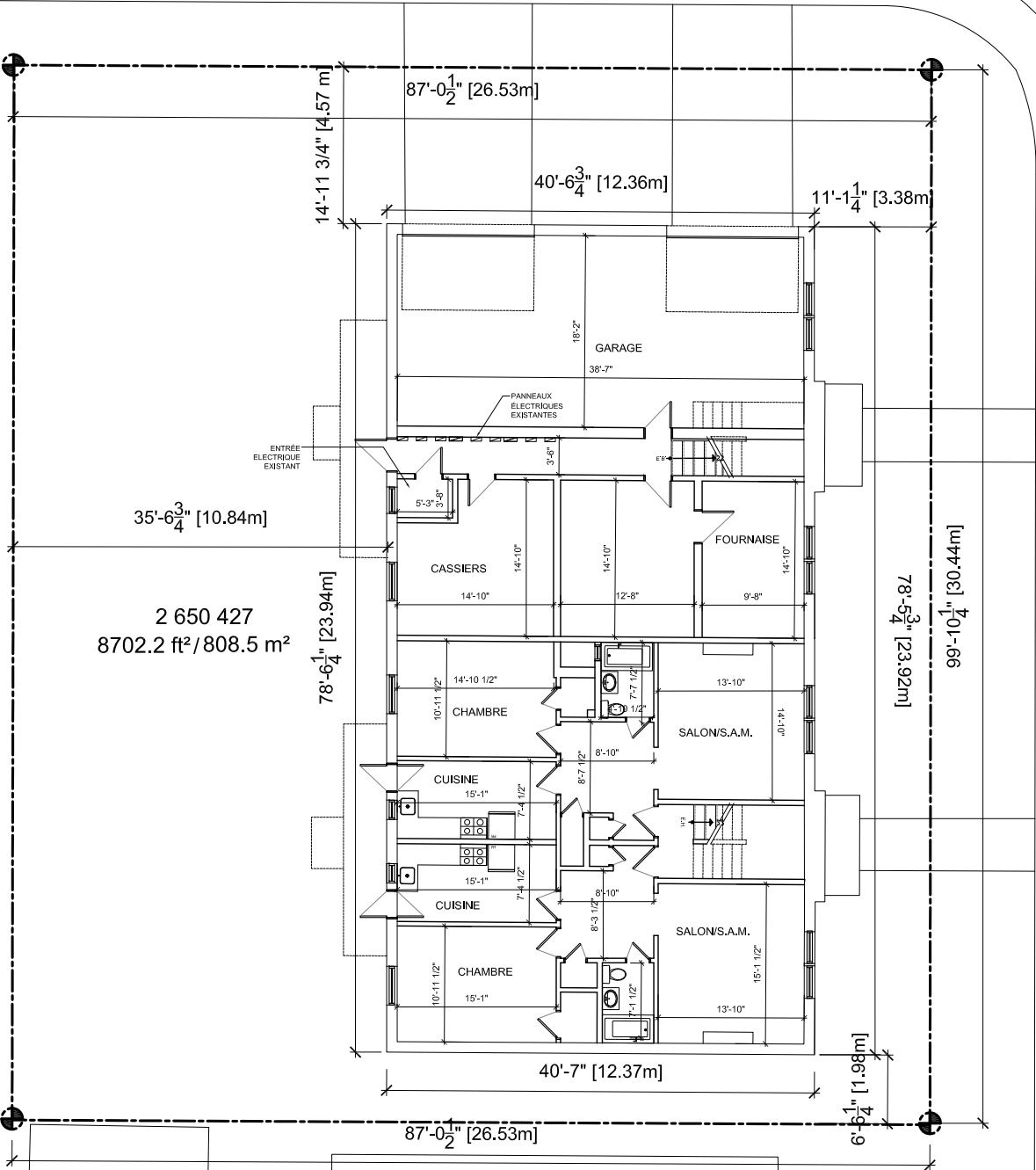
Drawn by: I.G.

A100

Verified by: I.A.

Cad file:

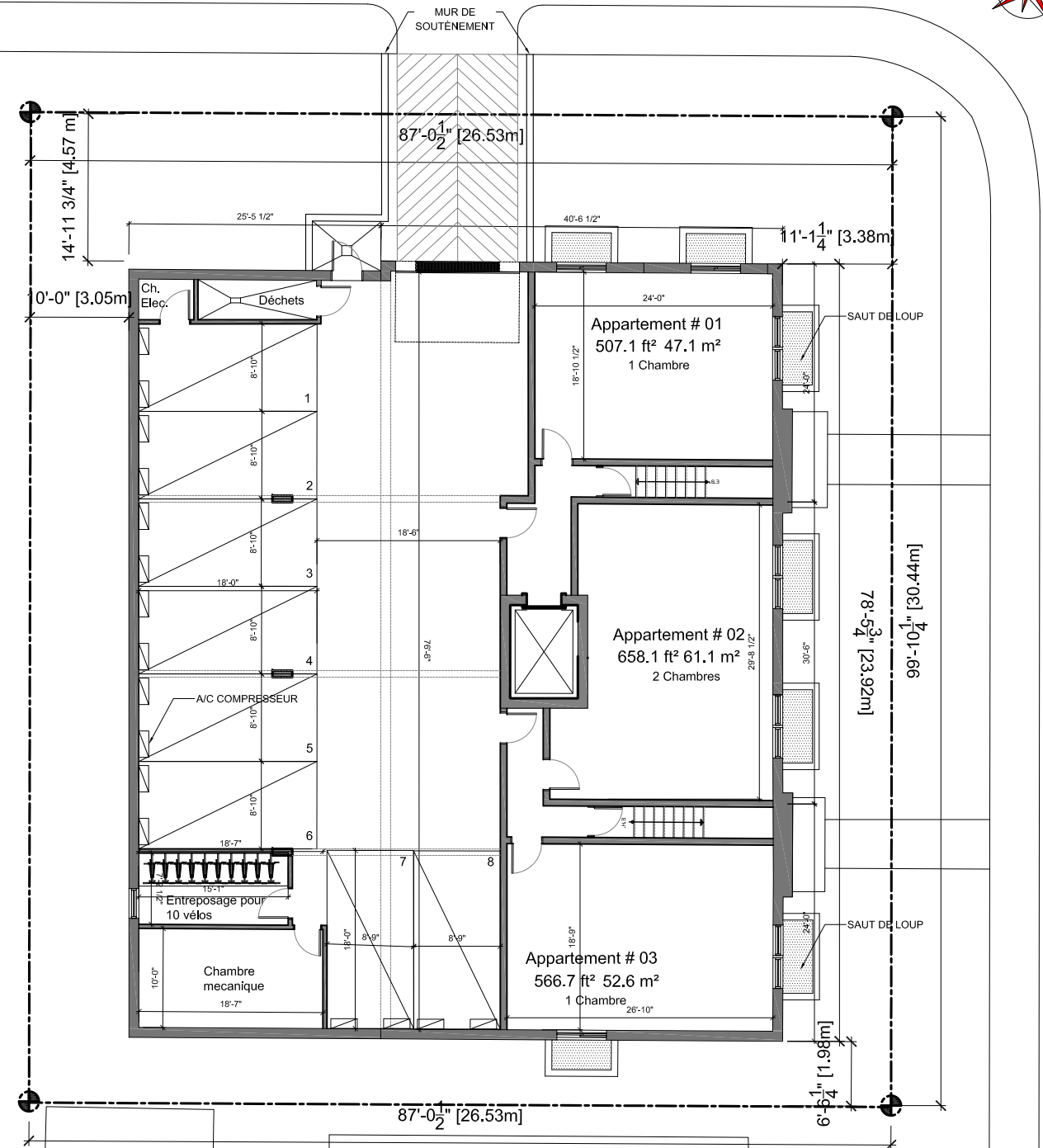
AVENUE VICTORIA
2 652 230



1 PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT

1/16" = 1'-0"

AVENUE VICTORIA
2 652 230



2 PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ

1/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.

CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.

ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".

ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend

Mur à demolir

Mur existant

Nouveau Mur

Nouvelle porte

Porte existante

Ordre des architectes du Québec

VINCE VINCE DANAGAPI ARCHITECTE

Ordre des architectes du Québec

ISAAC ALT ARCHITECTE

Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

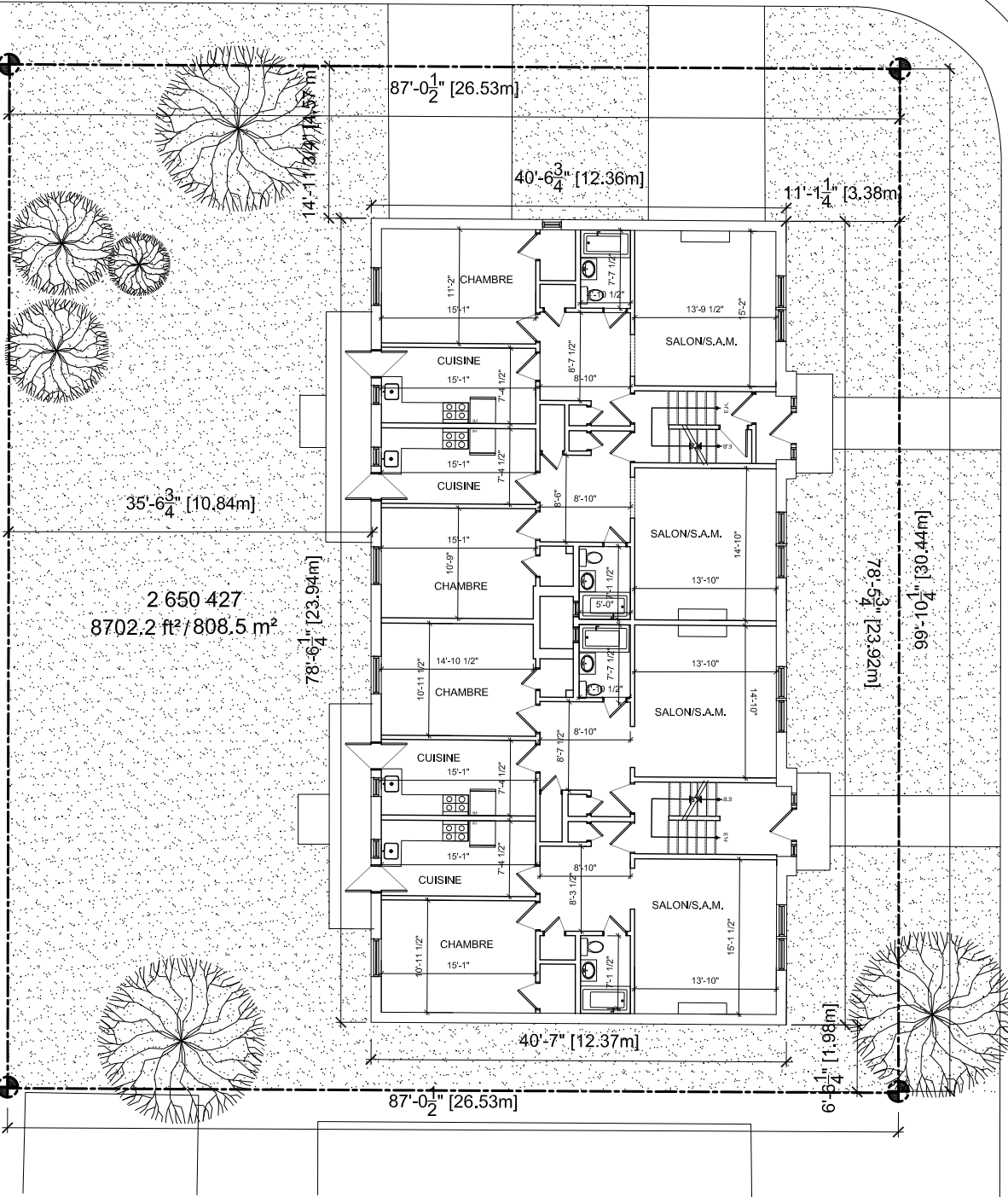
4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title:

PLANS RDC
EXISTANT ET PROPOSÉ

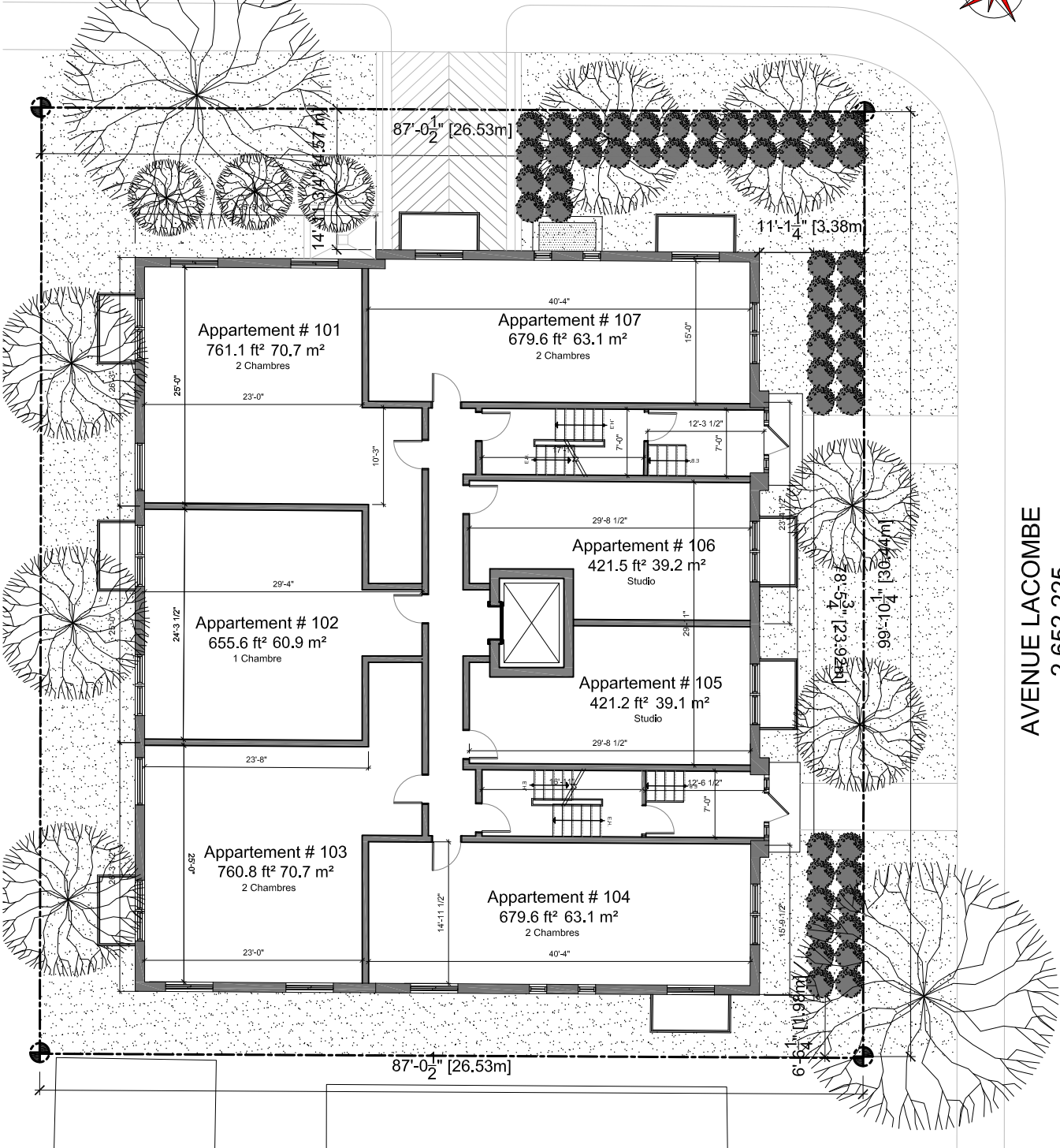
Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/16" = 1'-0"	Sheet: A101
Drawn by: I.G.	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

AVENUE VICTORIA
2 652 230



1 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE EXISTANT
A101 1/16" = 1'-0"

AVENUE VICTORIA
2 652 230



2 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE PROPOSÉ
A101 1/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.

CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.

ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".

ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend

Mur à demolir

Mur existant

Nouveau Mur

Nouvelle porte

Porte existante

Ordre des architectes
du Québec

Ordre des architectes
du Québec

Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

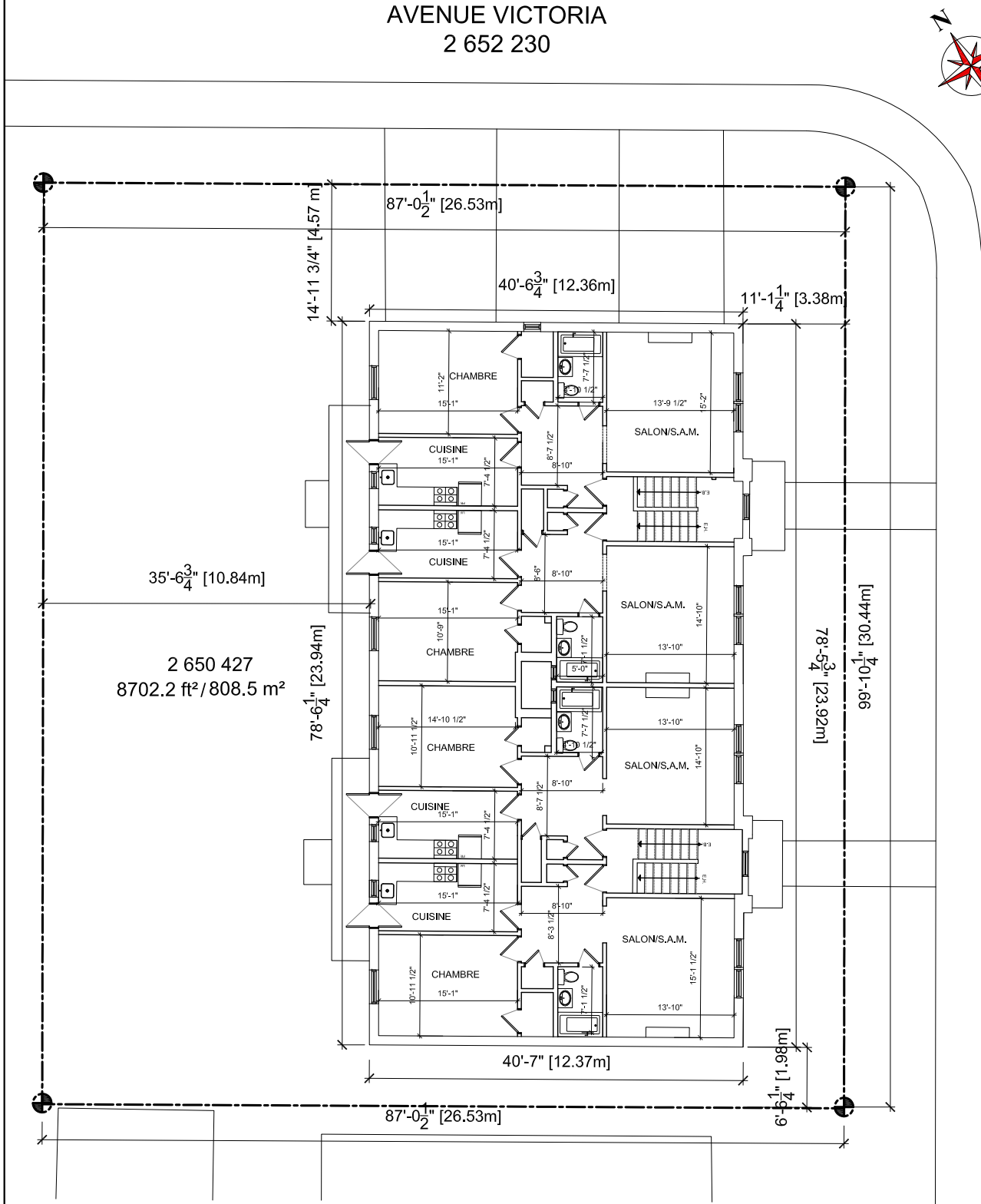
Project:

4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title:

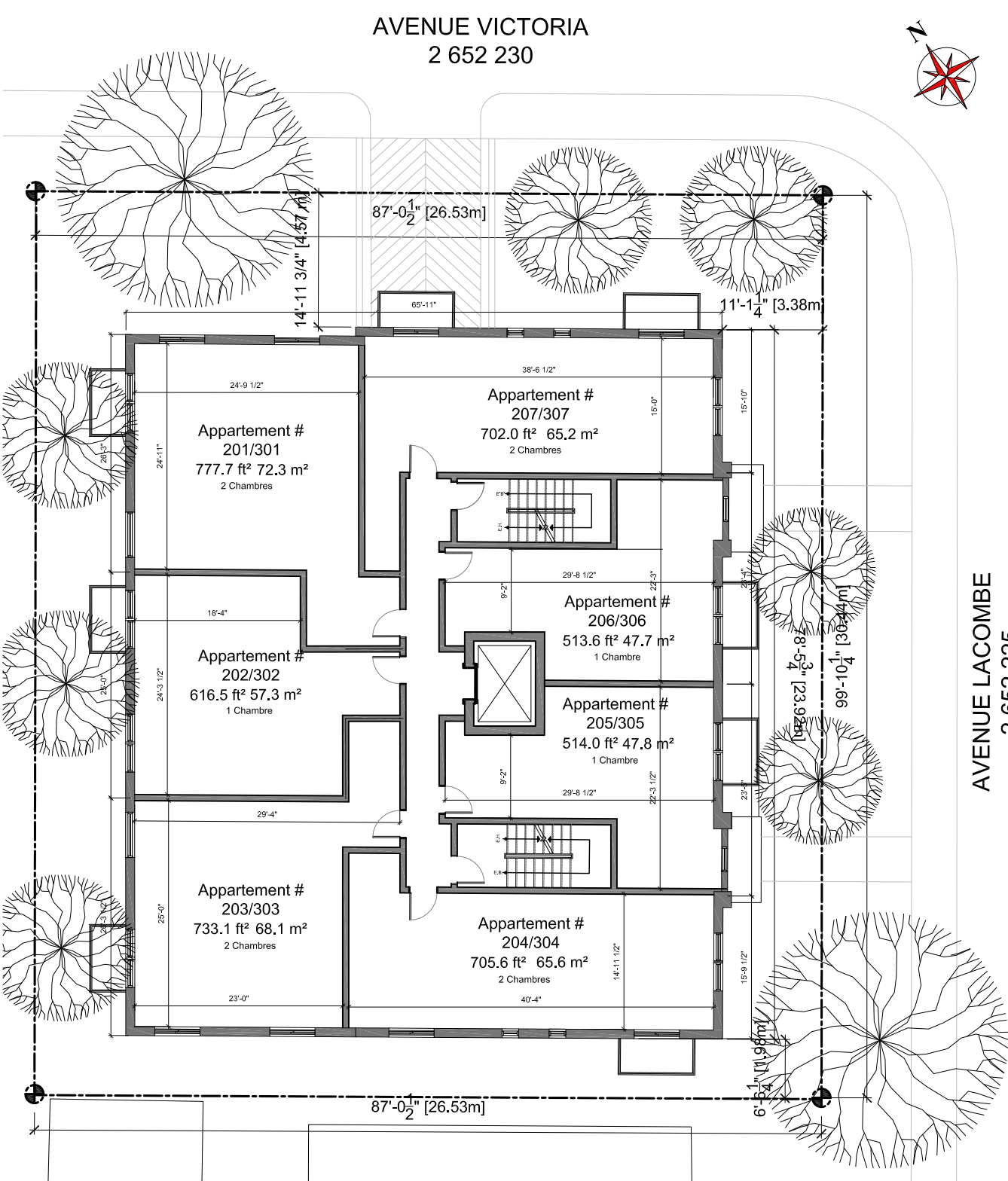
PLANS ÉTAGE
EXISTANT ET PROPOSÉ

Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/16" = 1'-0"	Sheet:
Drawn by: I.G.	A102
Verified by: I.A.	
Cad file:	



1
A102

PLAN 2ÈME ÉTAGE EXISTANT
1/16" = 1'-0"



2
A102

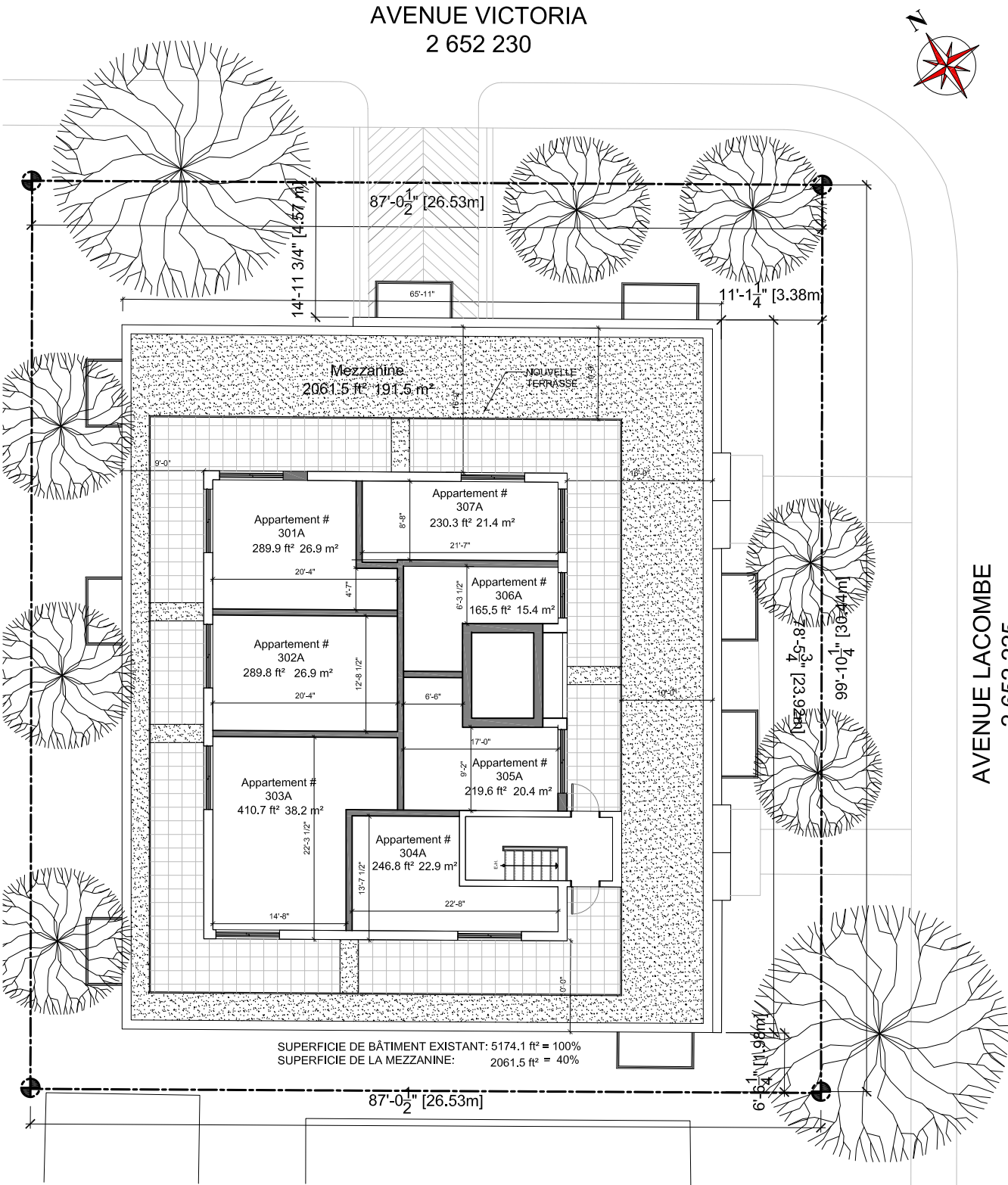
PLAN 2ÈME, 3ÈME ÉTAGE PROPOSÉS
1/16" = 1'-0"

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

APPARTEMENTS POUR 4801-4811 LACOMBE			
ÉTAGE	APPARTEMENT	SUPERFICIE	CHAMBRES
SOUS-SOL	001	507.1 ft²	1
	002	658.1 ft²	2
	003	566.7 ft²	1
REZ-DE-CHAUSSÉE	101	761.1 ft²	2
	102	655.6 ft²	1
	103	760.8 ft²	2
	104	679.6 ft²	2
	105	421.2 ft²	Studio
	106	421.5 ft²	Studio
DEUXIÈME ÉTAGE	201	777.7 ft²	2
	202	616.5 ft²	1
	203	733.1 ft²	2
	204	705.6 ft²	2
	205	514.0 ft²	1
	206	513.6 ft²	1
	207	702.0 ft²	2
TROISIÈME ÉTAGE	301	777.7 ft²	2
	302	616.5 ft²	1
	303	733.1 ft²	2
	304	705.6 ft²	2
	305	514.0 ft²	1
	306	513.6 ft²	1
	307	702.0 ft²	2
MEZZANINE	301A	289.9 ft²	-
	302A	289.8 ft²	-
	303A	410.7 ft²	-
	304A	246.8 ft²	-
	305A	219.6 ft²	-
	306A	165.5 ft²	-
	307A	230.3 ft²	-



1
A103

PLAN DE LA MEZZANINE PROPOSÉE
1/16" = 1'-0"

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.

CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.

ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".

ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend

Mur à demolir

Mur existant

Nouveau Mur

Nouvelle porte

Porte existante

Ordre des architectes
du Québec
VINCE DANAGAPI
ARCHITECTE

Ordre des architectes
du Québec
ISAAC ALT
ARCHITECTE

Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title:

PLANS MEZZANINE
PROPOSÉE

Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/16" = 1'-0"	Sheet:
Drawn by: I.G.	A103
Verified by: I.A.	
Cad file:	

ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.J.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.J.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.
CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.
ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BE ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.
ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".
ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend

Le diagramme illustre la coupe transversale d'un mur et d'une porte. À gauche, une section de mur est représentée par trois rectangles empilés : le plus haut est blanc et étiqueté 'Mur à demolir', le milieu est blanc et étiqueté 'Mur existant', et le plus bas est gris et étiqueté 'Nouveau Mur'. En dessous de ce mur, une 'Nouvelle porte' est indiquée par une ligne courbe et une ligne droite. À droite, une 'Porte existante' est indiquée par une ligne droite. Des dimensions sont notées : '1,20' pour la hauteur de la nouvelle porte et '1,20' pour la largeur de la porte existante.



Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title:

PLAN DU TOIT
PROPOSÉ

Date: 28 JANVIER 2018

Project	082-AA-18
---------	-----------

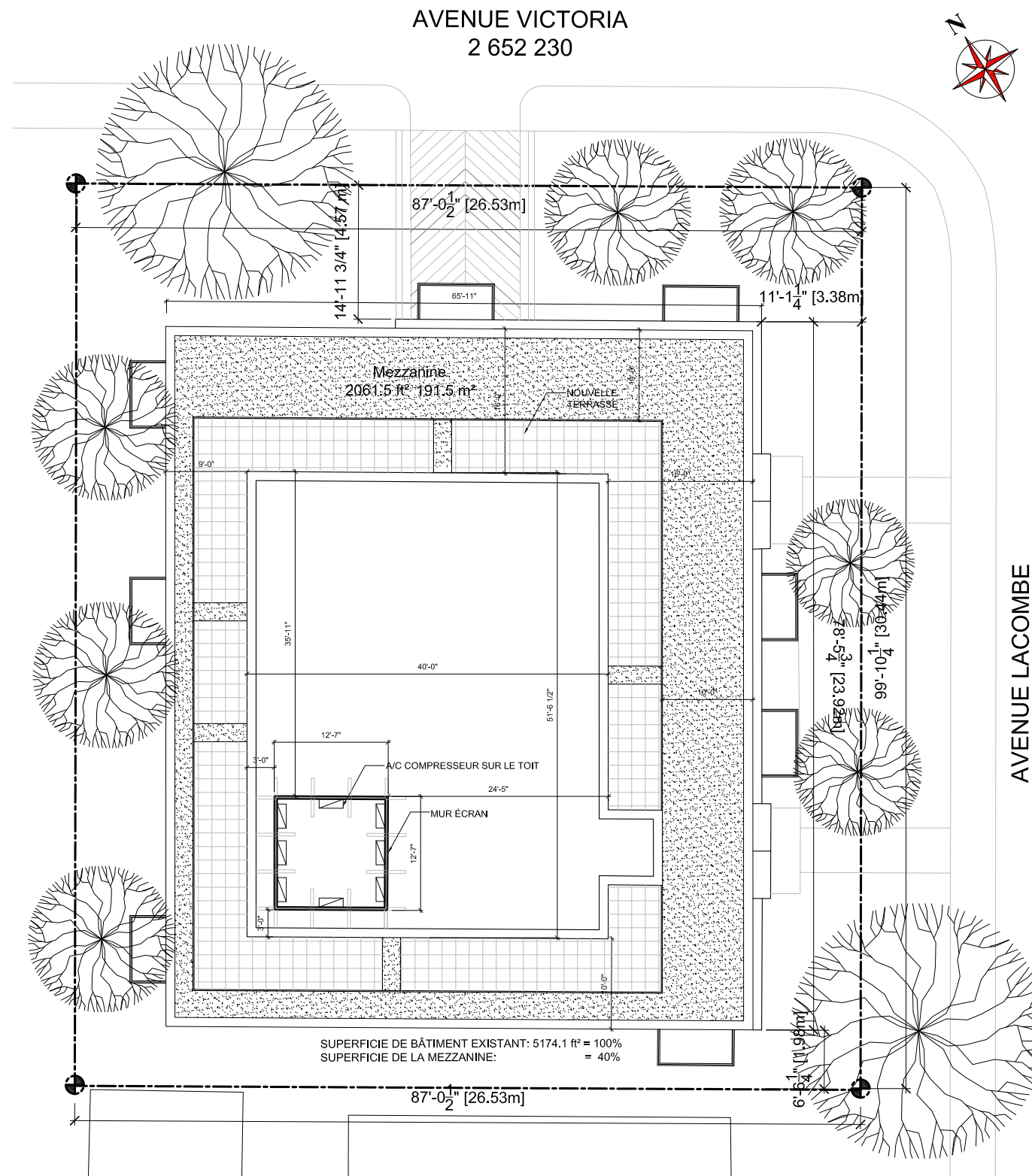
Scale:	1/16" = 1'-0"	\$
--------	---------------	----

Drawn by: I.G.

Verified by: I.A.

Cad file:

A104



1 PLAN DU TOIT PROPOSÉ

ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.

CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

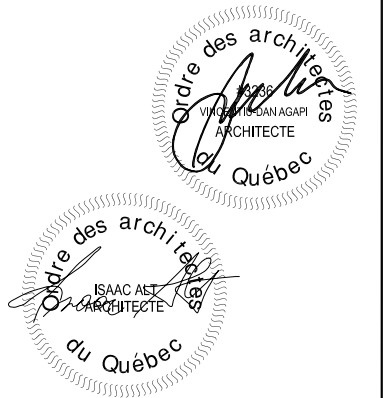
THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.

ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".

ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend	
	Mur à demolir
	Mur existant
	Nouveau Mur
	Nouvelle porte
	Porte existante



Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title: ELEVATION EST
EXISTANTE ET
PROPOSÉE

Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/8" = 1'-0"	Sheet: A200
Drawn by: LaG	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

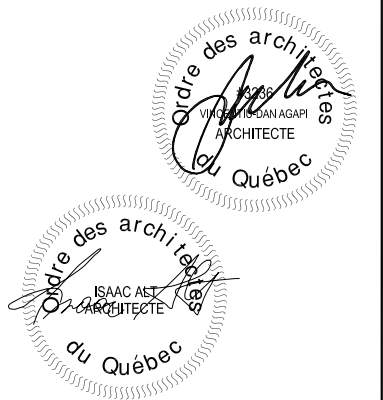
THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE. CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES. ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT. ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE". ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend
----- Mur à demolir ===== Mur existant ===== Nouveau Mur ----- Nouvelle porte ----- Porte existante



Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project: 4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title: ELEVATION NORD
EXISTANT ET
PROPOSÉE

Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/8" = 1'-0"	Sheet: A201
Drawn by: LaG	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

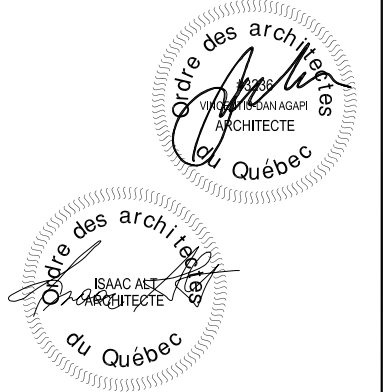
THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE. CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES. ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT. ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE". ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend	
	Mur à demolir
	Mur existant
	Nouveau Mur
	Nouvelle porte
	Porte existante



Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

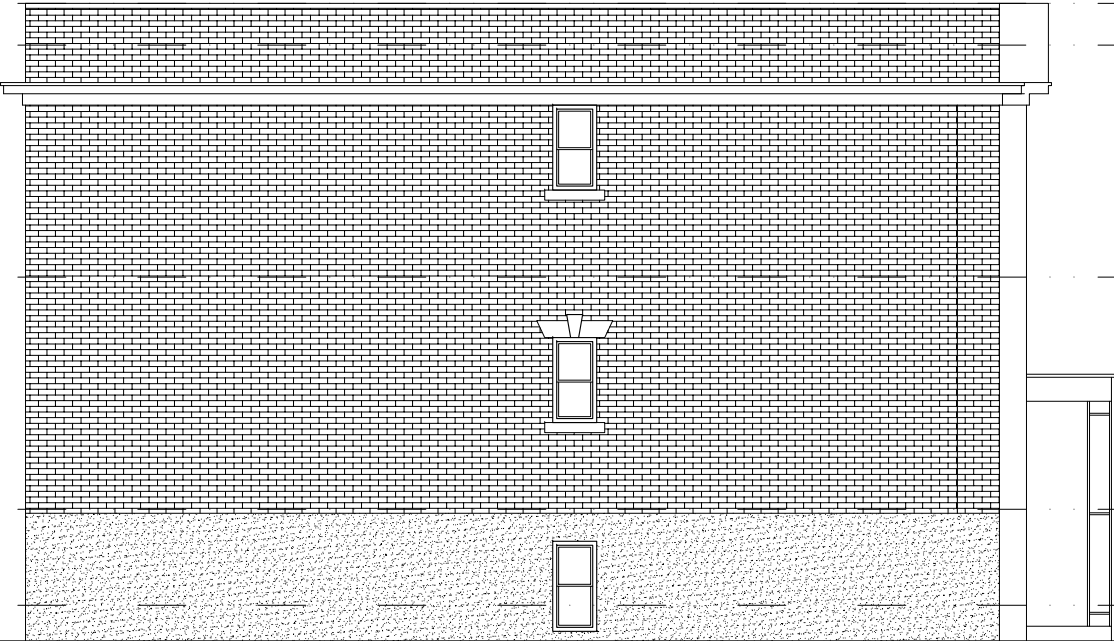
4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title: ELEVATION OUEST
EXISTANTE ET
PROPOSÉE

Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/8" = 1'-0"	Sheet:
Drawn by: LaG	A202
Verified by: I.A.	
Cad file:	

ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

121'-1" TOIT EXISTANT
119'-4" PLAFOND EXISTANT
1'-9"
9'-8"
109'-8" DEUXIEME ETAGE
9'-8"
100'-0" REZ-DE-CHAUSSEE
4'-0"
96'-0" ACCÈS



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

Notes:

ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.

THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.

THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS MUST BE READ AND NOT MEASURED.

CONTRACTOR MUST VISIT SITE TO FAMILIARIZE HIMSELF WITH THE PROJECT PRIOR TO SUBMITTING HIS PRICE.

CONTRACTOR MUST VERIFY ALL JOB DIMENSIONS, DRAWINGS, DETAILS AND SPECIFICATIONS ON SITE AND REPORT ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES TO ARCHITECT BEFORE PROCESSING WITH WORK.

ALL CONTRACTORS HAVE TO SUBMIT TO ARCHITECT SHOP DRAWINGS OF ALL DETAILS SHOWN ON PLANS, THIS DRAWINGS MUST BE APPROVED BY "AA ARCHITECTS" BEFORE WORK IS STARTED.

THE ARCHITECT CANNOT BE HELD RESPONSIBLE FOR ANY ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES.

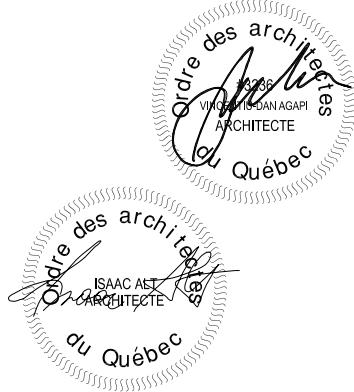
ALL SAMPLE AND SUBSTITUTION OF MATERIALS OR FINISHES SUGGESTED BY THE CONTRACTOR TO ACCELERATE THE WORK MUST BY ACCEPTED BY ARCHITECT WITHIN A WEEK AFTER SIGNATURE OF THE CONTRACT WITH CLIENT.

ALL CONTRACTORS MUST CONFORM TO ALL REGULATIONS, MUNICIPAL AND PROVINCIAL BY-LAWS AND "THE NATIONAL BUILDING CODE".

ALL THE PLANS, DRAWINGS AND SPECIFICATIONS ARE THE PROPERTY OF "AA ARCHITECTS" AND CANNOT BE USED FOR A PROJECT OTHER THAN THE ONE MENTION HEREIN.

Legend

--- Mur à demolir
— Mur existant
■ Nouveau Mur
↗ Nouvelle porte
↘ Porte existante



Agapi+Alt architectes SENC

1090 Pratt #200
Montréal, Qc. H2V 2V2
Tél: (514) 875-5427
Fax: (514) 875-1507
email: vince@aaarchitects.ca
isaac@aaarchitects.ca

Project:

4801-4811
AVENUE LACOMBE

Title:

ELEVATION SUD
EXISTANTE ET
PROPOSÉE

Date: 28 JANVIER 2018

Project
082-AA-18

Scale: 1/8" = 1'-0"

Sheet:

Drawn by: LaG

A203

Verified by: I.A.

Cad file:

91'-0" NIVEAU DU SOUS-SOL
121'-6" TOIT PROPOSÉ
8'-8"
129'-4" NIVEAU DE TERRASSE
8'-3 1/2"
121'-1" TOIT EXISTANT
119'-4" PLAFOND EXISTANT
1'-9"
9'-8"
109'-8" DEUXIEME ETAGE
9'-8"
100'-0" REZ-DE-CHAUSSEE
4'-0"
96'-0" ACCÈS
5'-0"
91'-0" NIVEAU DU SOUS-SOL



MARGELLE METALLIQUE



*Image conceptuelle. À titre indicatif seulement.

4801-4811 LACOMBE

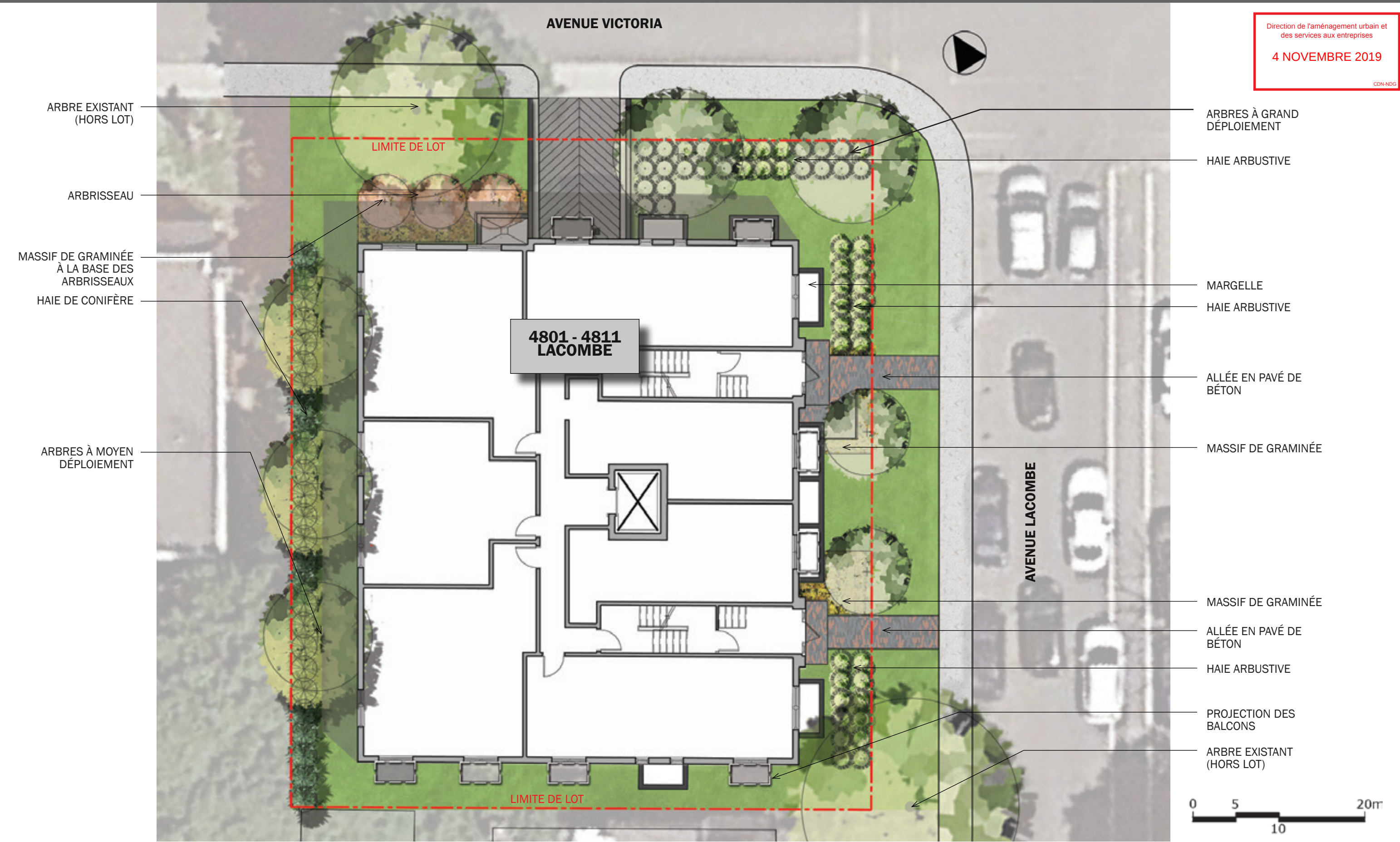
MONTRÉAL, QC

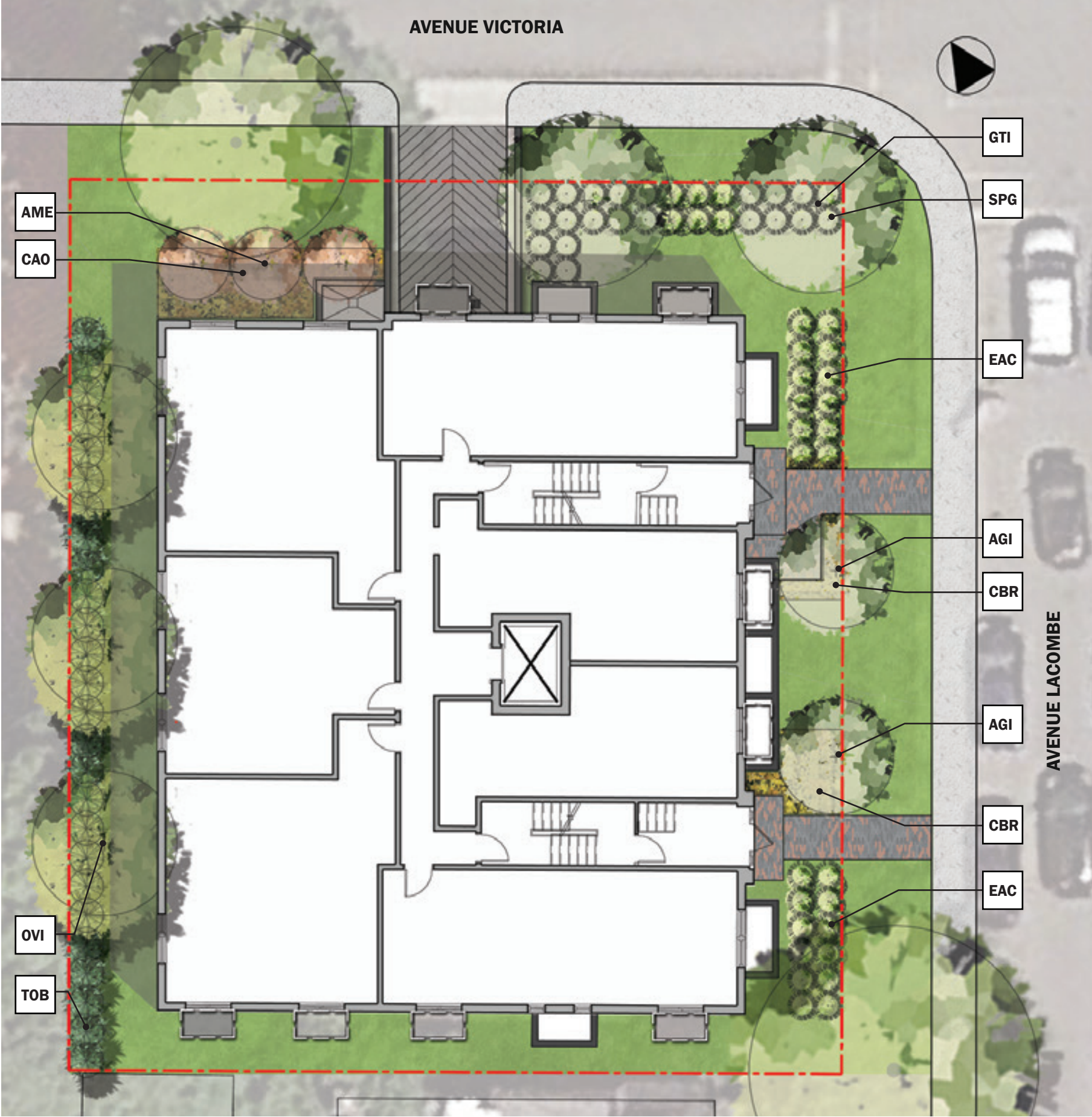
DOCUMENT DE PRÉSENTATION POUR CCU
ARCHITECTURE DE PAYSAGE

SERGE GALLANT
ARCHITECTE PAYSAGISTE | DESIGNER URBAIN

4776 SAINT HUBERT
MONTRÉAL QUEBEC
H2J 2X5

OCTOBRE 2019





ARBRES FEUILLUS



Gleditsia triacanthos (GTI)



Ostrya virginiana (OVI)

ARBRISSEAUX ET ARBRE DISTINCTIF



Acer ginnala 'Flame' (AGI)



Amelanchier canadensis (AME)

ARBUSTES FEUILLUS



Euonymus alatus compactus (EAC)



Salix purpurea gracilis (SPG)

GRAMINÉES



Calamagrostis acutiflora 'Overdam' (CAO)



Calamagrostis brachytricha (CBR)

ARBUSTE CONIFÈRE



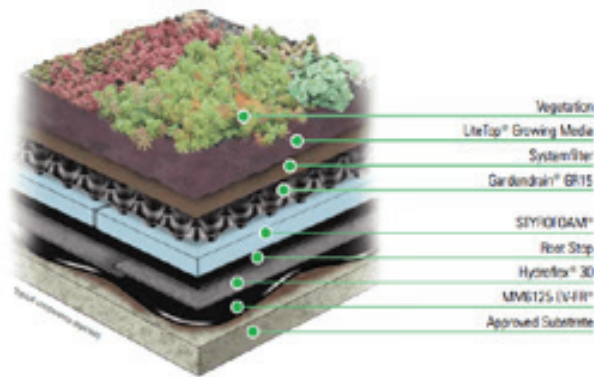
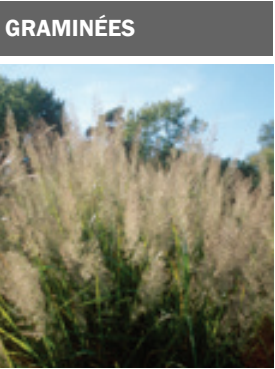
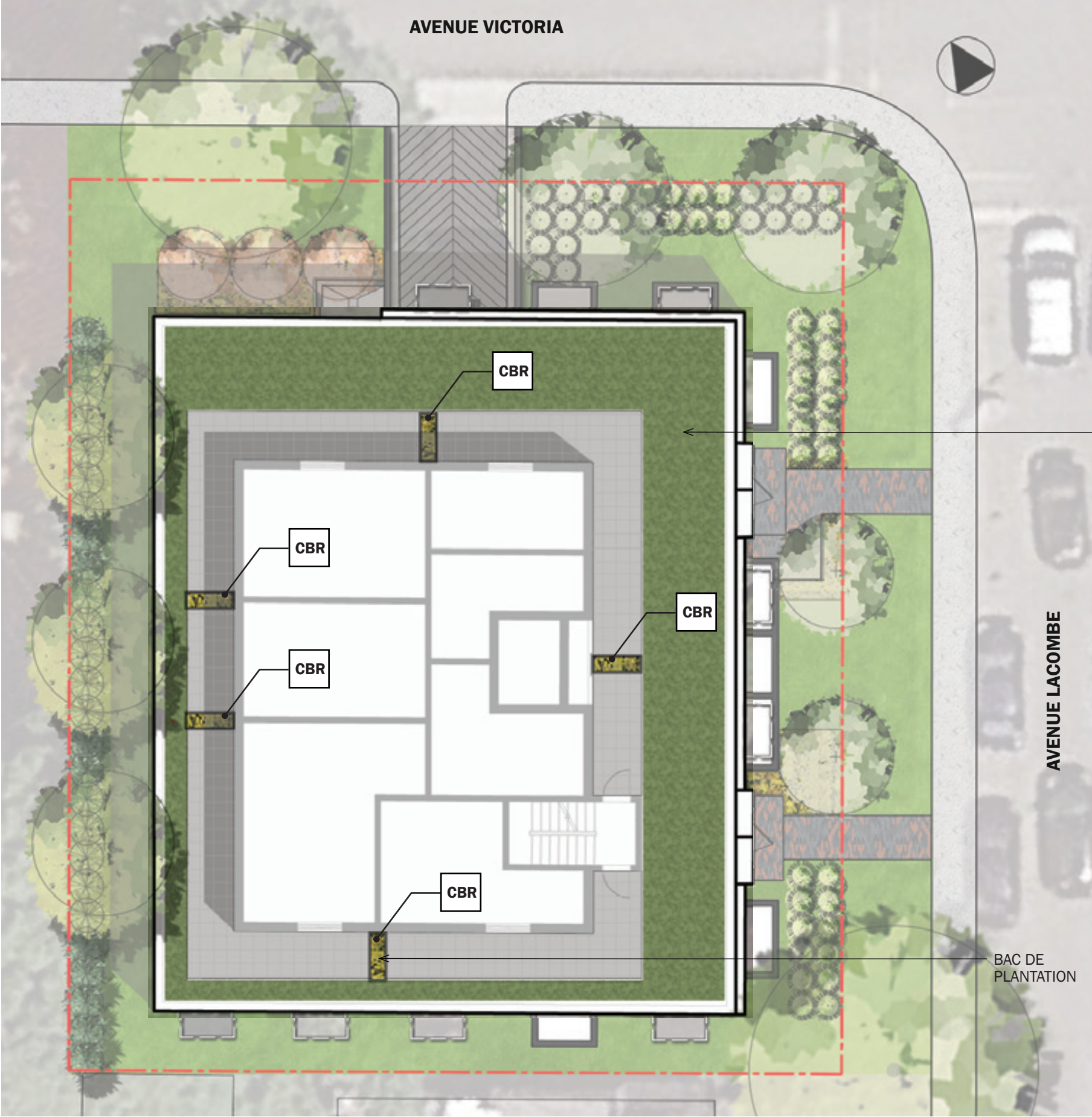
Thuja occidentalis Boisbriand (TOB)

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

4 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG





- NOTE:
- LE TAPIS DE SEDUM DOIT ÊTRE COMPOSÉ D’UN MINIMUM DE 14 VARIÉTÉS DIFFÉRENTES;
 - LE TERREAU DE PLANTATION DOIT CONTENIR AU MOINS 80% DE MATIÈRE INORGANIQUE;
 - SOUMETTRE LES FICHES TECHNIQUES POUR APPROBATION.

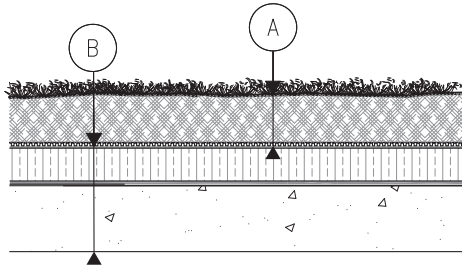
TOIT VÉGÉTALISÉ

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

4 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG

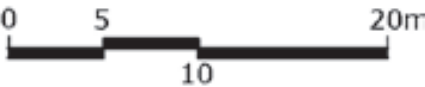
- Ⓐ TOIT VÉGÉTALISÉ– SYSTÈME GARDEN ROOF EXTENSIF D’HYDROTECH OU ÉQUIVALENT APPROUVÉ
- TAPIS DE SEDUM;
 - TERREAU DE PLANTATION LITE TOP EXTENSIF, 150mm D’ÉPAISSEUR;
 - MEMBRANE GÉOTEXTILE LITE TOP FILTER;
 - PANNEAU DE DRAINAGE GARDENDRAIN GR 15.
- Ⓑ – ISOLATION, IMPERMÉABILISATION ET DALLE DE BÉTON, VOIR ARCHITECTURE ET STRUCTURE.



COUPE TYPE

TOIT VÉGÉTALISÉ

Échelle 1:20



Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

4 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG



INSPIRATION - MASSIF DE GRAMINÉE



INSPIRATION - ARBRISSEAU



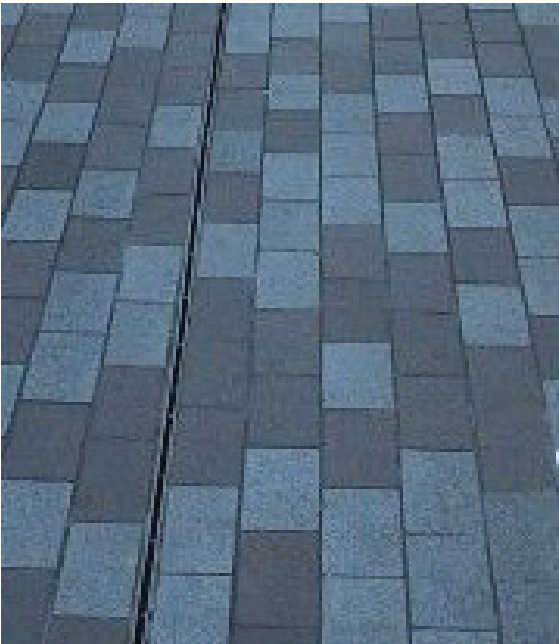
INSPIRATION
ARBRE SUR RUE (LACOMBE)



INSPIRATION - MASSIF DE GRAMINÉE



PAVAGE DE PAVÉ DE BÉTON -
MÉLANGE COULEUR ROUGE ET NOIR ONYX









Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises

4 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG





Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
4 NOVEMBRE 2019
CONNO

Identification		Numéro de dossier : 1193558063
Unité administrative responsable	Arrondissement Côte-des-Neiges - Notre-Dame-de-Grâce , Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises , Division de l'urbanisme	
Niveau décisionnel proposé	Conseil d'arrondissement	
Charte montréalaise des droits et responsabilités	Art. 18 c) considérer, dans la mise en œuvre des mesures relatives au logement, les besoins des populations vulnérables, notamment ceux des personnes et des familles à faible revenu et à revenu modeste	
Projet	-	
Objet	Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser un maximum de 24 logements pour le bâtiment situé au 4801, avenue Lacombe, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).	

Contenu

Contexte

Le propriétaire de l'immeuble situé au 4801, avenue Lacombe a déposé à la Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises une demande de projet particulier pour transformer le bâtiment existant et y aménager un maximum de 24 logements.

Ce projet comporte certaines dérogations au Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges–Notre-Dame-de-Grâce (01-276) qui seront décrites plus bas dans le présent sommaire.

Le projet est admissible à une évaluation, dans le cadre du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02 17017).

Décision(s) antérieure(s)

Ne s'applique pas.

Description

Propriété

Le site qui fait l'objet de la présente demande est situé sur l'avenue Lacombe à l'intersection de l'avenue Victoria. Le terrain est bordé de part et d'autre par des bâtiments d'une hauteur de 2 étages et à l'est, sur l'avenue Victoria, par un secteur résidentiel de forte densité (36 logements et plus). À l'ouest, sur l'avenue Victoria, on retrouve un secteur mixte où sont autorisées des activités commerciales de faible intensité (C.2) et de l'habitation (H). La propriété est également située à environ 333 m de la station de métro Côte-Sainte-Catherine sur l'avenue Victoria.

Le terrain, situé dans un secteur d'habitation de faible densité (H.2 = 2 logements), est occupé par un bâtiment vacant de 2 étages qui comprend 10 logements dérogatoires. L'empreinte au sol du bâtiment existant est d'environ 297,9 m² pour un taux d'implantation d'approximativement 36,8 %. Celui-ci est implanté en mode isolé. La propriété est située aux limites d'un secteur patrimonial de valeur intéressantes (secteur à normes), mais n'en fait pas partie elle-même.

Projet

Le projet, tel que présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), vise principalement à transformer et agrandir le bâtiment existant, qui compte actuellement 10 logements, pour y aménager 24 logements. Les principales caractéristiques du projet sont les suivantes:

- agrandissement en superficie de plancher et ajout d'un 3e étage au bâtiment existant (agrandissement de 182,8 m² pour une implantation au sol total de 480,7 m²) ;
- un taux d'implantation de 59% ;
- ajout d'une mezzanine et d'une terrasse au toit ;
- bonifier l'aménagement paysager ;
- aménager 24 logements ;
- aménager 8 unités de stationnement.

Étude en matière d'impacts sur les déplacements

Comme il est prévu de retirer l'une des rampes d'accès menant au stationnement intérieur, une étude en matière d'impacts sur les déplacements devra être déposée au moment de la demande de permis.

Dérogations demandées

La principale dérogation demandée vise à autoriser un plus grand nombre de logements (24) sur le site. Comme mentionné précédemment, la propriété est située dans un secteur d'habitation de 2 logements (H.2). Pour le reste, le projet tel que présenté respecte les autres paramètres réglementaires (hauteur, marges, taux d'implantation, densité stationnement, etc.) à l'exception des unités de stationnement pour vélo.

À cet égard, la direction a demandé au requérant de respecter un ratio de 1 unité par logement.

Le projet particulier prévoit également des critères afin de permettre l'étude de la transformation et l'agrandissement du bâtiment en révision architecturale (PIIA).

Présentation du dossier au CCU

Le dossier a été présenté au CCU le 6 novembre 2019. Lors de cette rencontre, le comité a émis une recommandation favorable au projet. Toutefois, les membres se questionnaient sur les impacts d'un tel agrandissement sur les propriétés voisines. À cet égard, le comité a formulé des conditions qui reprennent les recommandations de la direction, entre autres, de réduire les dimensions de l'agrandissement en fixant un taux d'implantation maximum de 55%, de revoir l'architecture du bâtiment en révision architecturale (PIIA) et de conserver les arbres existants.

À la suite des recommandations de la Direction et du CCU, le projet a été modifié pour réduire le taux d'implantation de la proposition à 55 % et la superficie de plancher résidentiel a été revue à la baisse et a été fixée à 1 675,60 m² comprenant toujours 24 logements.

Contribution au logement social

Dans le cadre de la nouvelle politique locale sur la contribution des nouveaux projets résidentiels au logement abordable, social et familial, le requérant devra fournir une contribution financière de 39 097,00 \$ au logement social.

Le montant de la contribution est équivalent à 15 % de la superficie brute de plancher résidentiel divisé par 90 m². Le bâtiment proposé a une superficie de plancher estimée à 1 675,60 m².

Le requérant doit fournir une traite bancaire au montant de la contribution financière 10 jours avant l'adoption de la résolution autorisant le présent projet particulier.

Justification

La Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises est favorable à la demande pour les motifs suivants :

- la propriété est à proximité de secteur de forte densité (H.5 = 12 logements - H.6 = 36 logements) ;
- le projet respecte les paramètres réglementaires tels que la hauteur, le taux d'implantation, la densité, les marges de recul, le stationnement, etc.;
- le projet permet de densifier un site situé à proximité d'une station de métro (333 m) en accord avec les orientations municipales (action 3.2 du Plan d'urbanisme - soutenir une urbanisation qui favorise l'utilisation du transport collectif) ;

Cette recommandation est accompagnée des conditions suivantes:

- fournir un ratio d'une unité de stationnement de vélo par logement ;
- fournir une unité de stationnement pour personne à mobilité réduite ;
- proposer une implantation de bâtiment qui respecte un taux d'implantation maximum de 55 % ;
- prévoir au projet particulier une procédure de révision architecturale (PIIA) pour la transformation du bâtiment.

Lors de sa séance du 6 novembre 2019, le CCU a émis une recommandation favorable à la demande de projet particulier accompagnée des conditions suivantes :

- limiter le taux d'implantation pour cette propriété à un maximum de 55 % ;
- prévoir au projet particulier une procédure de révision architecturale (PIIA) pour la transformation du bâtiment ;
- fournir un rapport de la végétation sur le site (réalisé par un professionnel) et préserver les arbres sur le site.

À la suite des recommandations de la Direction et du CCU, les plans ont été modifiés pour réduire le taux d'implantation de la proposition à 55 % et la superficie de plancher résidentiel a été fixée à 1 675.60 m², comprenant 24 logements. Les plans du projet seront revus en fonction des commentaires formulés lorsque le projet sera soumis au CCU pour une étude de la demande de permis en révision architecturale (PIIA).

Aspect(s) financier(s)

La contribution financière du projet résidentiel lié au logement social d'un montant de 39 097.00 \$ sera déposée dans le compte suivant: 2101.0000000.000000.00000.21197.

Développement durable

Ne s'applique pas.

Impact(s) majeur(s)

Ne s'applique pas.

Opération(s) de communication

- Janvier 2020 : Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation
- Janvier 2020 : Assemblée publique de consultation

Calendrier et étape(s) subséquente(s)

- 2 décembre 2020 : Adoption du projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- Janvier 2020 : Publication d'un avis et affichage sur le site pour annoncer l'assemblée publique de consultation
- Janvier 2020 : Assemblée publique de consultation
- 3 février 2020 : Adoption du second projet de résolution par le conseil d'arrondissement
- 11 mars 2020 : Adoption de la résolution autorisant le projet particulier
- Avril 2020 : Certificat de conformité

Conformité aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs

À la suite des vérifications effectuées, le signataire de la recommandation atteste de la conformité de ce dossier aux politiques, aux règlements et aux encadrements administratifs.

Validation

Intervenant et Sens de l'intervention

Autre intervenant et Sens de l'intervention

CCU / FAVORABLE

Parties prenantes

Services

Lecture :

Responsable du dossier

Dino CREDICO

Conseiller en aménagement

Tél. : 514 868-4463

Télécop. : 000-0000

Endossé par:

Sébastien MANSEAU

Chef de division

Tél. : 514-872-1832

Télécop. :

Date d'endossement : 2019-11-18 11:50:02

Approbation du Directeur de direction

Lucie BÉDARD_URB

directeur(trice) - amen. urb. & serv. aux
entreprises en arrondissement

Tél. : 514-872-2345

Approuvé le : 2019-11-20 10:44

Approbation du Directeur de service

Tél. :

Approuvé le :

Numéro de dossier : 1193558063