

Avis public



AUX PERSONNES INTÉRESSÉES AYANT LE DROIT DE SIGNER UNE DEMANDE DE PARTICIPATION À UN RÉFÉRENDUM

relativement au second projet de résolution CA20 170021 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

1. – Objet du second projet de résolution et demande d'approbation référendaire

À la suite de l'assemblée publique de consultation tenue le 14 janvier 2020, le conseil d'arrondissement a adopté, lors de la séance ordinaire tenue le 3 février 2020, le second projet de résolution CA20 170021 mentionné en titre.

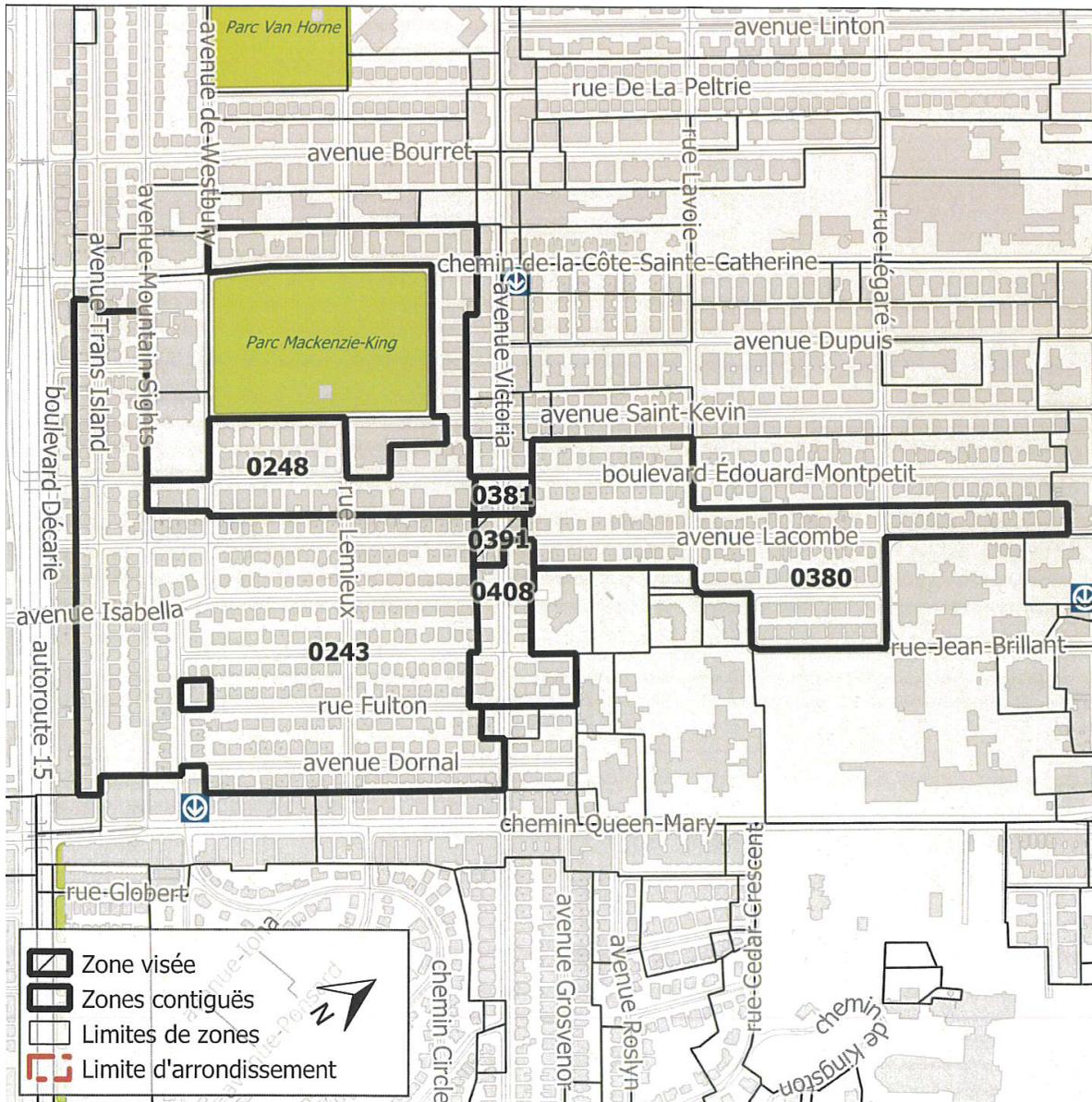
Ce second projet de résolution vise à autoriser un maximum de 24 logements pour le bâtiment situé au 4801, avenue Lacombe et limiter le taux d'implantation maximum à 55%.

Ce second projet de résolution contient des dispositions qui sont susceptibles d'approbation référendaire. Ainsi, elles peuvent faire l'objet d'une demande de la part des personnes intéressées de la zone concernée 0391 ainsi que des zones contiguës 0243, 0248, 0380, 0381 et 0408 afin qu'elles soient soumises à leur approbation conformément à la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

Les articles 2 et 3 du second projet de résolution CA20 170021 sont sujets à l'approbation des personnes habiles à voter.

2. – Description des zones

Le plan décrivant la zone concernée et les zones contiguës peut être consulté 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. Cependant, le secteur visé par le présent avis est le suivant :



3. – Conditions de validité d'une demande

Pour être valide, toute demande doit indiquer clairement la disposition (l'article) qui en fait l'objet ainsi que la zone d'où elle provient; **être reçue** par la soussignée dans les huit jours suivant le présent avis, soit au plus tard le 20 février 2020 à 16 h 30, à l'adresse suivante : Secrétaire d'arrondissement - Arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce 5160, boulevard Décarie, bureau 600 Montréal (Québec) H3X 2H9; être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où elle provient ou par au moins la majorité d'entre elles si le nombre de personnes intéressées dans la zone n'excède pas 21.

4. – Personnes intéressées

Est une personne intéressée :

Toute personne qui n'est frappée d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 3 février 2020 (date d'adoption de la seconde résolution) :

- être majeure, de citoyenneté canadienne et ne pas être en curatelle;
- être domiciliée dans la zone d'où peut provenir une demande;
- être domiciliée depuis au moins 6 mois au Québec.

Tout propriétaire unique d'un immeuble ou occupant unique d'un établissement d'entreprise depuis au moins 12 mois le 3 février 2020 et qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter.

Tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise qui n'est frappé d'aucune incapacité de voter et qui remplit les conditions suivantes le 3 février 2020:

- être copropriétaire indivis d'un immeuble ou cooccupant d'un établissement d'entreprise dans la zone d'où peut provenir une demande depuis au moins 12 mois;
- être désigné, au moyen d'une procuration signée par la majorité des personnes qui sont copropriétaires ou cooccupants depuis au moins 12 mois comme celui qui a le droit de signer la demande en leur nom et d'être inscrit sur la liste référendaire, le cas échéant. La procuration doit avoir été produite au préalable ou être produite avec la demande.

Dans le cas d'une personne morale, il faut :

- avoir désigné parmi ses membres, administrateurs ou employés, par résolution, une personne qui le 3 février 2020 est majeure, de citoyenneté canadienne, qui n'est pas en curatelle et n'est frappée d'aucune incapacité de voter prévue par la loi;
- avoir produit au préalable ou produire en même temps que la demande, une résolution désignant la personne autorisée à signer la demande et à être inscrite sur la liste référendaire, le cas échéant.

Sauf dans le cas d'une personne désignée à titre de représentant d'une personne morale, nul ne peut être considéré comme personne intéressée à plus d'un titre conformément à l'article 531 de la *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*.

5. – Absence de demandes

En l'absence de demande valide provenant d'une ou de plusieurs zones, le second projet de résolution pourra être inclus dans une résolution qui n'aura pas à être approuvée par les personnes habiles à voter.

6. – Consultation

Ce second projet de résolution est disponible 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 en obtenir copie sans frais. Pour toute information additionnelle vous pouvez communiquer au 514 868-4561.

Le présent avis ainsi que le second projet de résolution et le sommaire décisionnel qui s'y rapportent 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 12 février 2020.

La secrétaire d'arrondissement,

Geneviève Reeves, avocate

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

Séance ordinaire du lundi 3 février 2020

Résolution: CA20 170021

SECOND PROJET DE RÉOLUTION - PROJET PARTICULIER PP-116

ATTENDU QUE le projet de résolution approuvant le projet particulier PP-116 visant à autoriser un maximum de 24 logements pour le bâtiment situé au 4801, avenue Lacombe a été adopté à la séance ordinaire tenue le 2 décembre 2019, conformément aux articles 124 et 145.38 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ci-après désignée « la LAU »;

ATTENDU QU'une affiche ou une enseigne a été placée le 3 janvier 2020 dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, de manière à annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, conformément à l'article 145.39 de la LAU;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation sur le projet de résolution a été tenue le 14 janvier 2020, conformément aux articles 125 et 145.38 de la LAU et que les personnes et organismes désirant s'exprimer ont été entendus.

ATTENDU QUE les articles 6, 8 et 9 ont été modifiés afin d'intégrer des critères assurant l'intimité des propriétés voisines à la suite des commentaires formulés lors de l'assemblée publique de consultation. Ces modifications ont été annoncées lors de cette même assemblée.

ATTENDU QUE la superficie de plancher résidentielle brute a été réduite afin de respecter un taux d'implantation maximum de 55% et que la contribution financière a été réduite en conséquence passant de 39 097\$ à 35 958,00\$.

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 35 958,00 \$ 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 Christian Arseneault

appuyé par Marvin Rotrand

D'adopter, avec modifications, le second projet de résolution approuvant le 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).

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;
- 8° ne pas compromettre la quiétude et l'intimité des quartiers résidentiels voisins.

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.
 - 7° il ne devrait pas y avoir de balcon donnant sur la cour sud et les ouvertures devraient être le moins possible orientés vers la propriété voisine. Lorsque ceci n'est pas possible, les inconvénients associés à cette situation devraient être diminués par la plantation d'arbres ou d'arbustes permettant de créer un écran assurant la quiétude et l'intimité des propriétés voisines;
- 8 dans la cour latérale sud, la composition architecturale doit contribuer à maintenir l'intimité des propriétés voisines, tout particulièrement par des retraits, des variations dans le bâtiment ou par la mise en place d'un écran intégré à l'architecture du bâtiment;

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.
 - 4° les cours sud et ouest devrait être plantée, le long de la limite de propriété, d'arbres et d'arbustes de façon à créer un écran suffisamment dense pour assurer une séparation visuelle efficace entre le nouveau projet et les propriétés voisines.

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 »

Un débat s'engage.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

40.01 1193558063

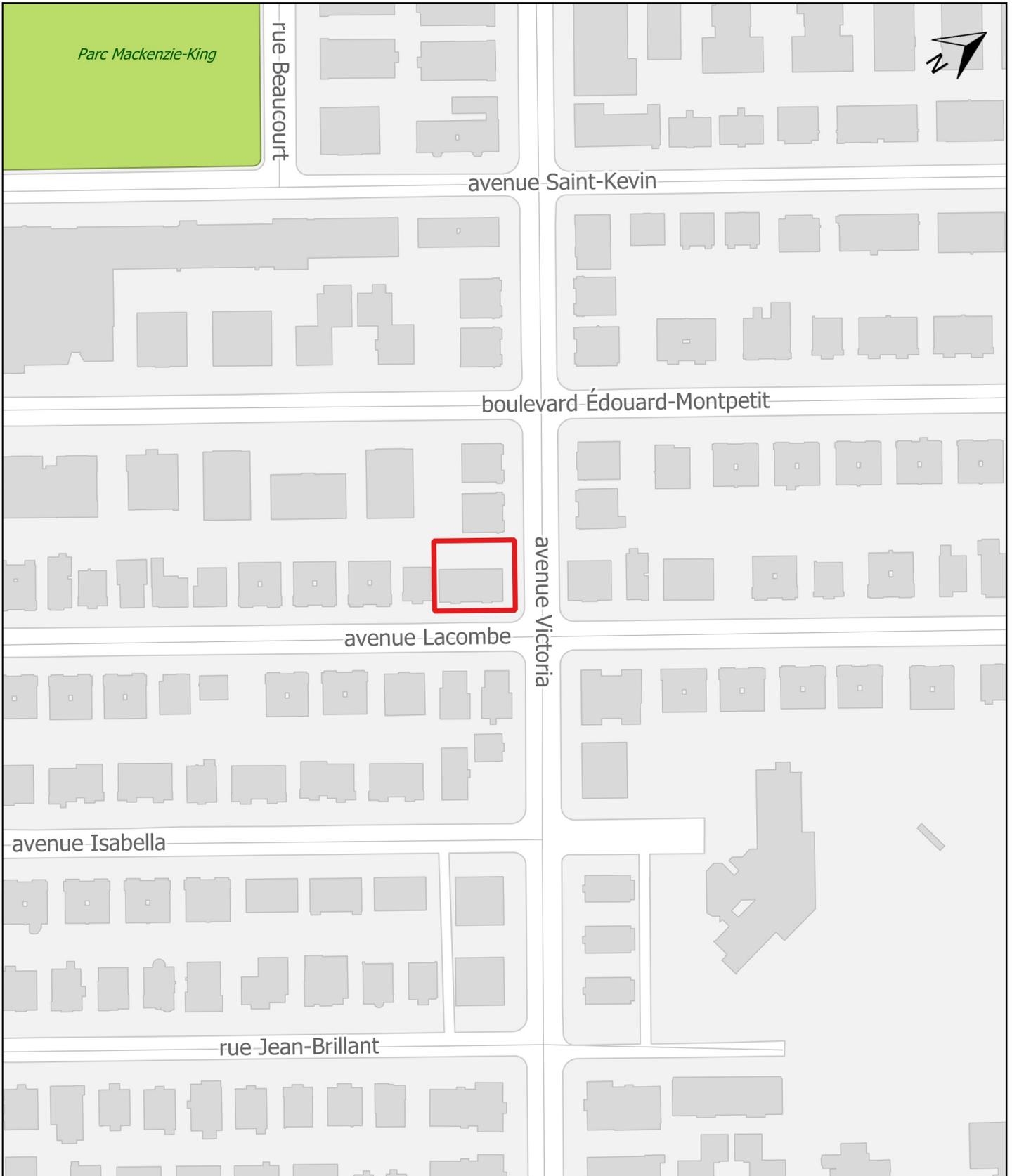
Geneviève REEVES

Secrétaire d'arrondissement

Signée électroniquement le 5 février 2020

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



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: A000
Drawn by: I.G.	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

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

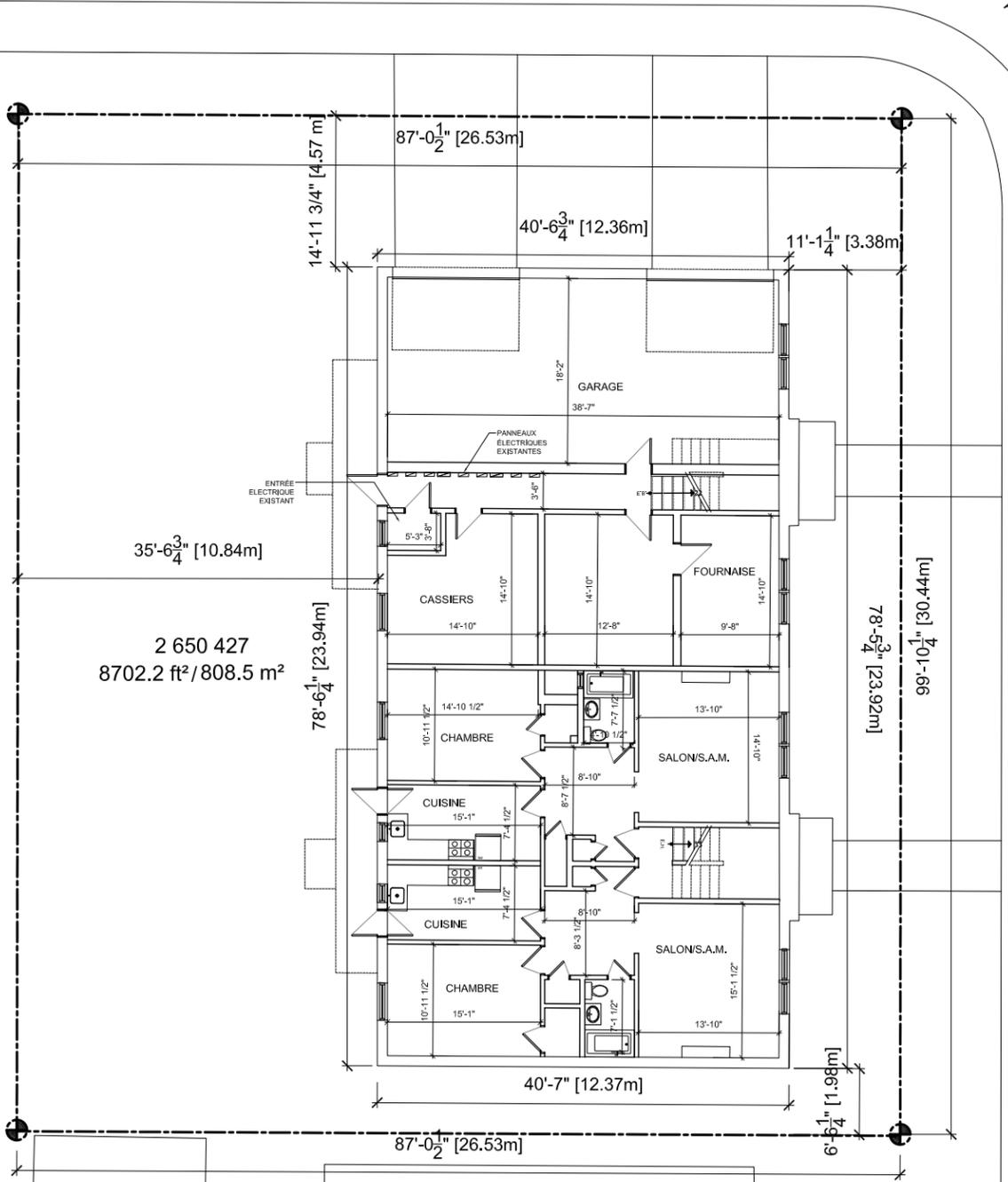
ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

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.

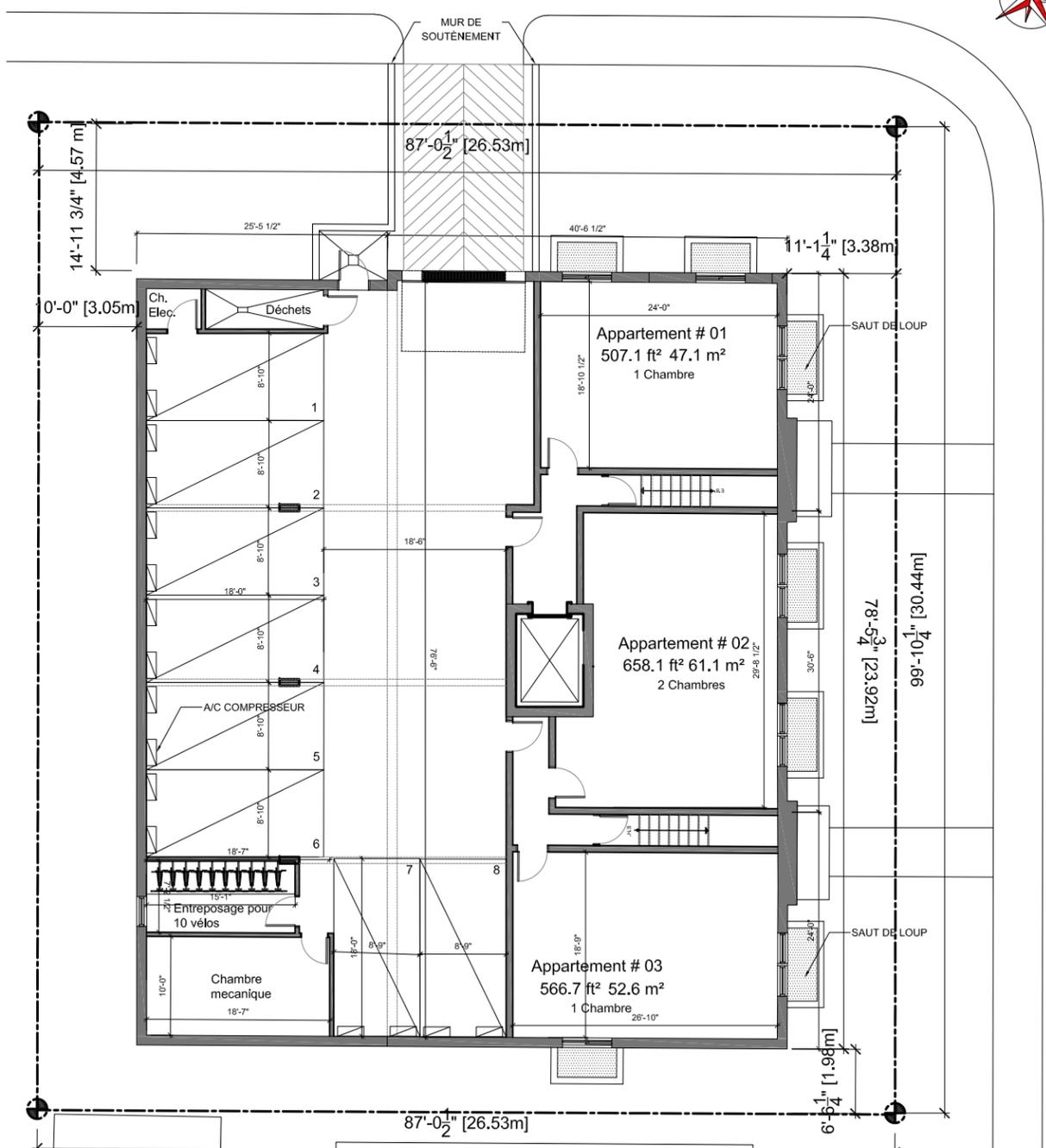
Notes:
 ALL DIMENSIONS WHICH APPEAR ON THIS ARCHITECTURAL DOCUMENTS MUST BE VERIFIED BY THE CONTRACTOR BEFORE THE START OF WORK.
 THE ARCHITECT MUST BE NOTIFIED OF ALL ERRORS, OMISSIONS AND DISCREPANCIES BETWEEN THESE DOCUMENTS AND THOSE OF THE OTHER PROFESSIONALS.
 THE DIMENSIONS ON THESE DOCUMENTS 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 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.

AVENUE VICTORIA
 2 652 230



1 PLAN DU SOUS-SOL EXISTANT
 A100 1/16" = 1'-0"

AVENUE VICTORIA
 2 652 230



2 PLAN DU SOUS-SOL PROPOSÉ
 A100 1/16" = 1'-0"

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

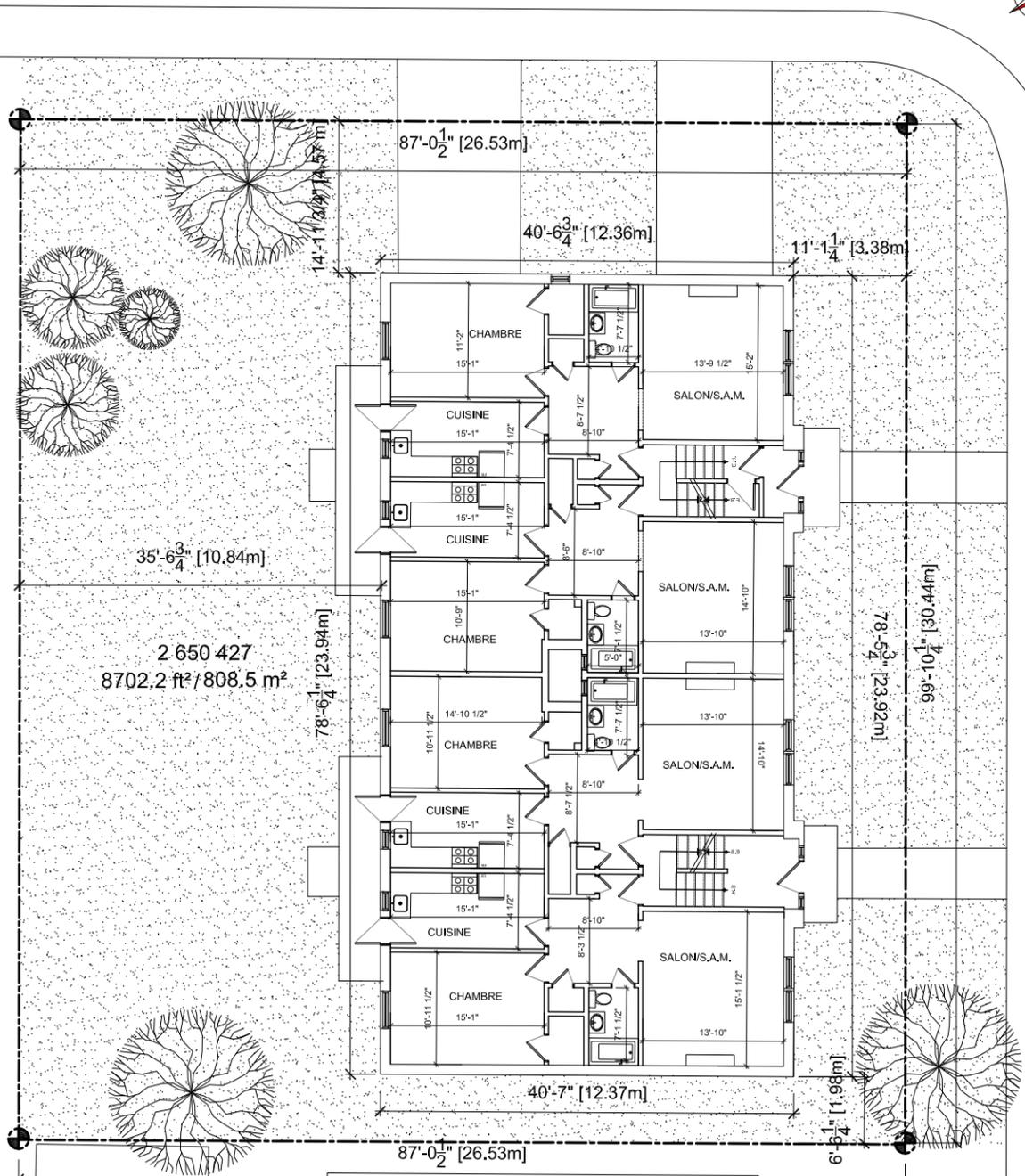
Date: 28 JANVIER 2018	Project 082-AA-18
Scale: 1/16" = 1'-0"	Sheet: A100
Drawn by: I.G.	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

ANNEXE B - PLANS, PERSPECTIVES ET AMÉNAGEMENT PAYSAGER

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
19 NOVEMBRE 2019
 CDN-NDG

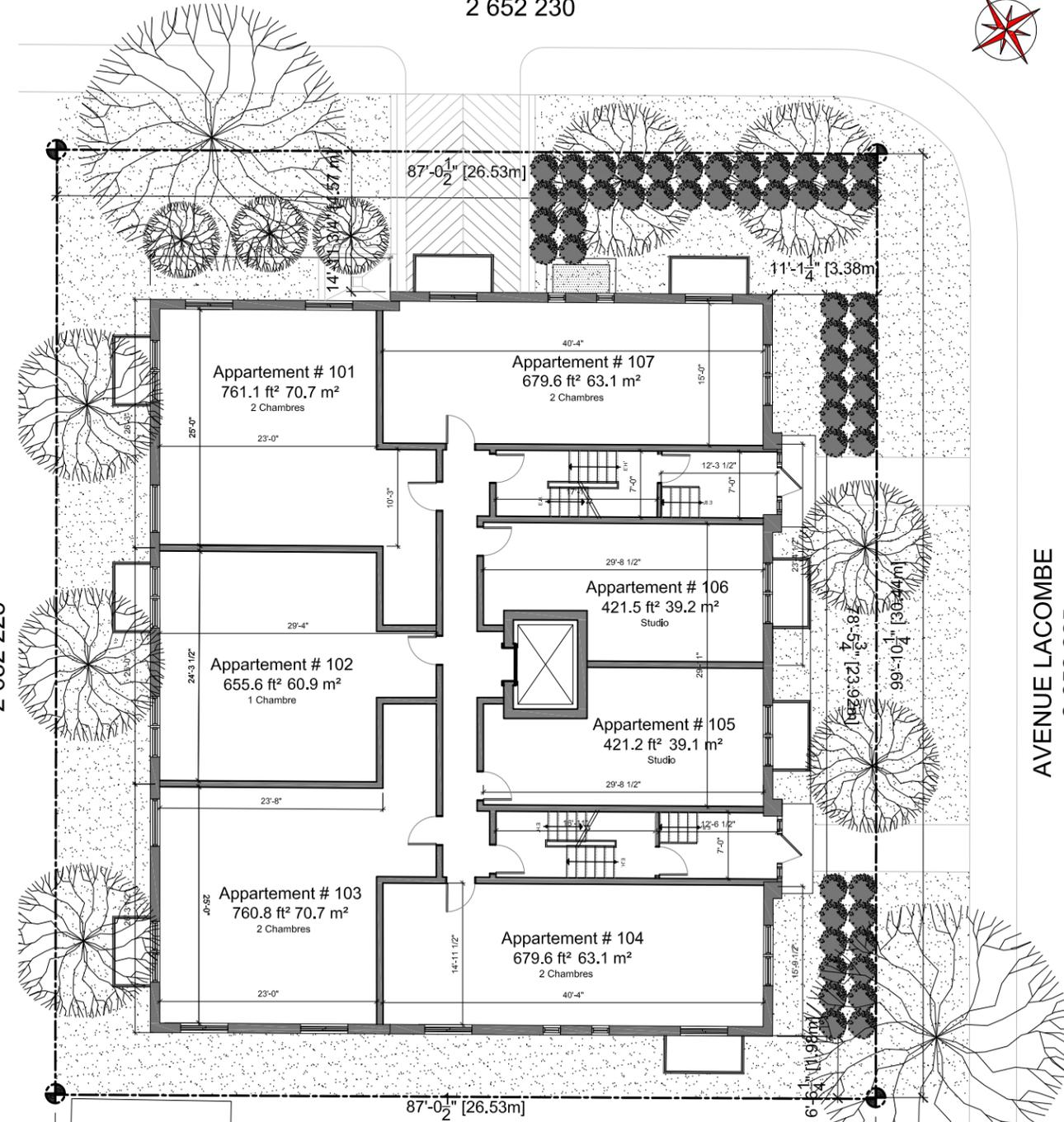
Date	Rev.	Description	By
2019-09-03	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-10	-	Préliminaire	I.G.
2019-09-18	-	Préliminaire	I.G.
2019-10-23	-	Emis pour C.C.U.	I.G.
2019-11-01	-	Emis pour C.C.U.	I.G.

AVENUE VICTORIA
2 652 230



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

AVENUE VICTORIA
2 652 230

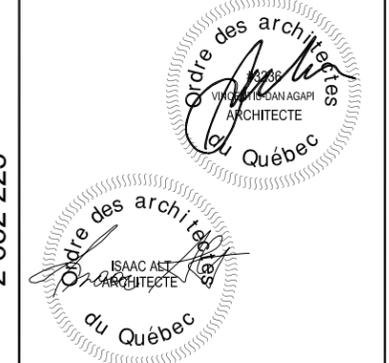


2 PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE PROPOSÉ
 A101 1/16" = 1'-0"

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

	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 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:	

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

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 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

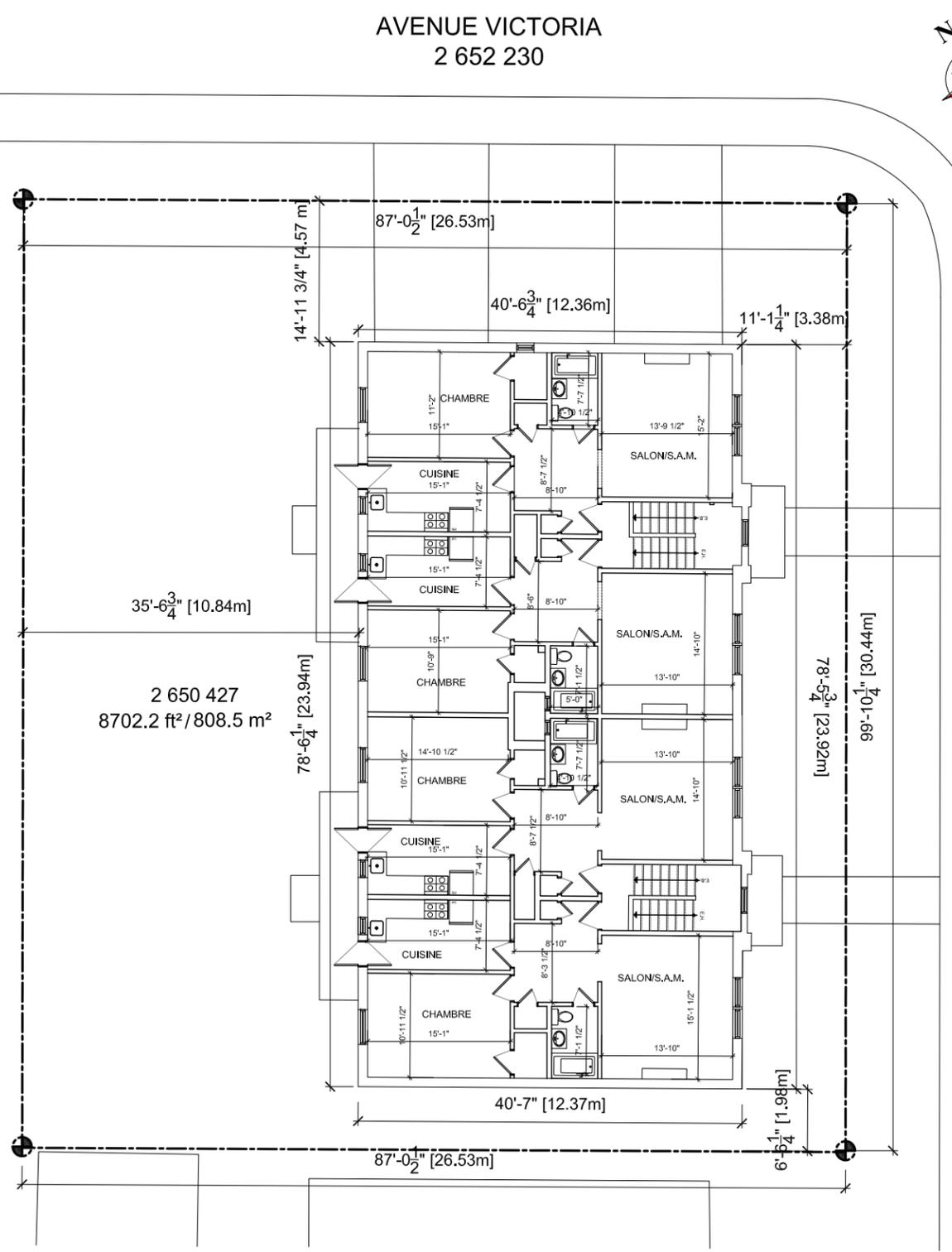
	Mur à demolir
	Mur existant
	Nouveau Mur
	Nouvelle porte
	Porte existante

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

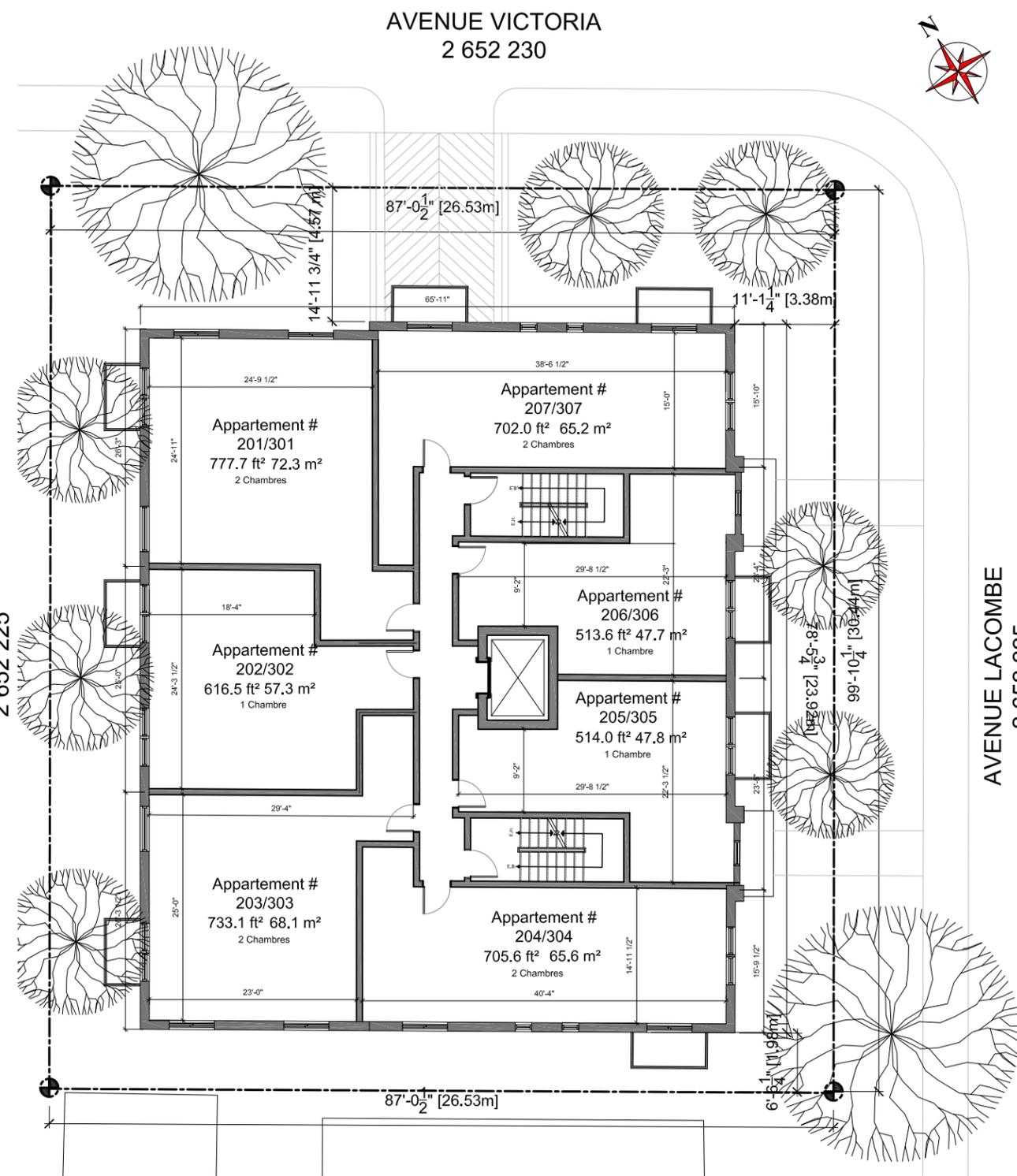
Project: 4801-4811 AVENUE LACOMBE

Title: PLANS ÉTAGE EXISTANT ET PROPOSÉ

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



1 PLAN 2ÈME ÉTAGE EXISTANT
 A102 1/16" = 1'-0"



2 PLAN 2ÈME, 3ÈME ÉTAGE PROPOSÉS
 A102 1/16" = 1'-0"

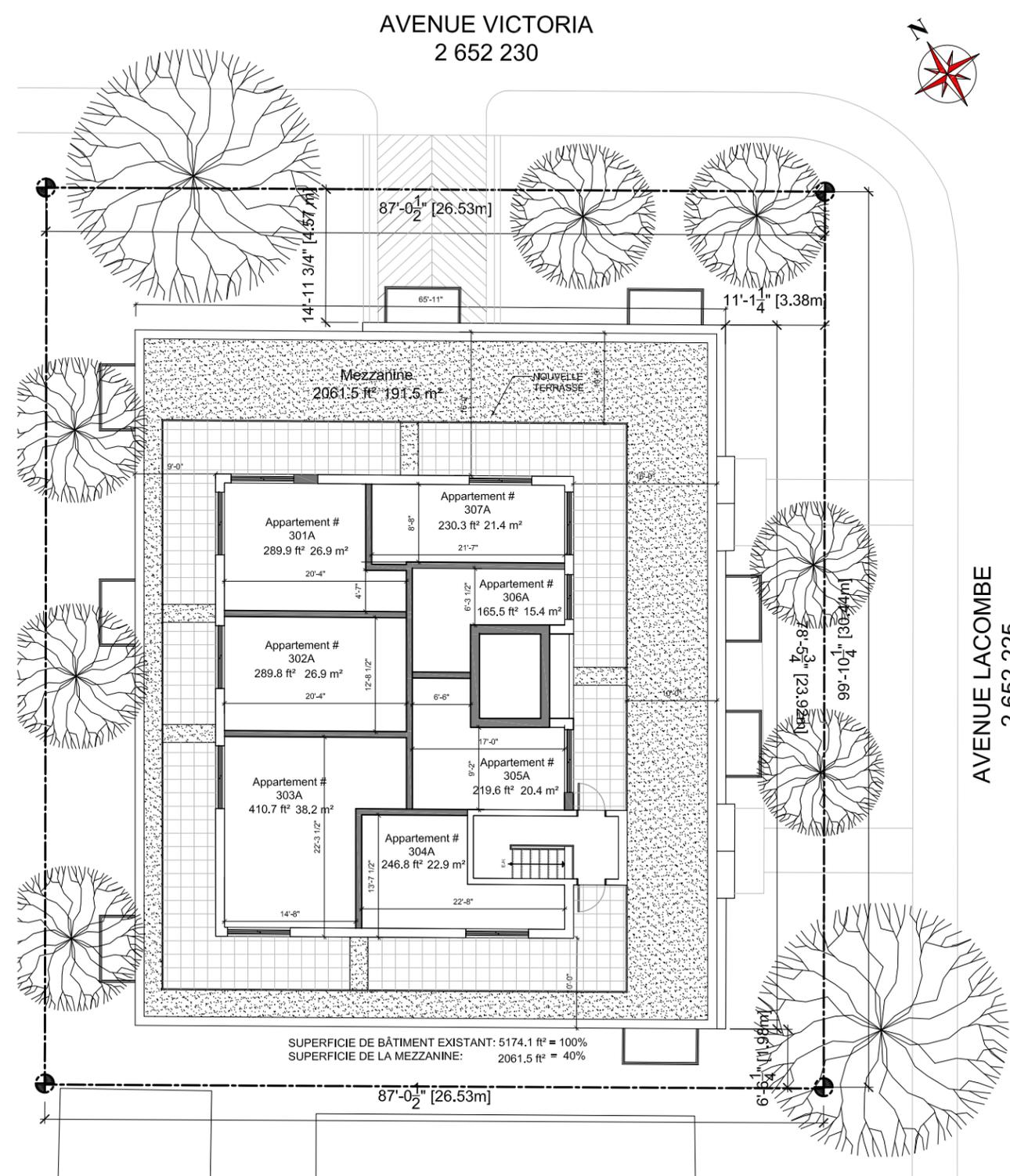
P:\RESIDENTIAL\2018\4801-4811 AVENUE LACOMBE_071_AA_18\Drawings\Proposed\Plans\A100_PLAN_08218_P26

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.

APPARTEMENTS POUR 4801-4811 LACOMBE			
ÉTAGE	APPARTEMENT	SUPERFICIE	CHAMBRES
SOUS-SOL	001	507.1 ft ²	1
	002	658.1 ft ²	2
	003	566.7 ft ²	1
REZ-DE-CHAUSSÉE	101	761.1 ft ²	2
	102	655.6 ft ²	1
	103	760.8 ft ²	2
	104	679.6 ft ²	2
	105	421.2 ft ²	Studio
	106	421.5 ft ²	Studio
	107	702.0 ft ²	2
DEUXIÈME ÉTAGE	201	777.7 ft ²	2
	202	616.5 ft ²	1
	203	733.1 ft ²	2
	204	705.6 ft ²	2
	205	514.0 ft ²	1
	206	513.6 ft ²	1
	207	702.0 ft ²	2
TROISIÈME ÉTAGE	301	777.7 ft ²	2
	302	616.5 ft ²	1
	303	733.1 ft ²	2
	304	705.6 ft ²	2
	305	514.0 ft ²	1
	306	513.6 ft ²	1
	307	702.0 ft ²	2
MEZZANINE	301A	289.9 ft ²	-
	302A	289.8 ft ²	-
	303A	410.7 ft ²	-
	304A	246.8 ft ²	-
	305A	219.6 ft ²	-
	306A	165.5 ft ²	-
	307A	230.3 ft ²	-



SUPERFICIE DE BÂTIMENT EXISTANT: 5174.1 ft² = 100%
 SUPERFICIE DE LA MEZZANINE: 2061.5 ft² = 40%

1 PLAN DE LA MEZZANINE PROPOSÉE
 A103 1/16" = 1'-0"

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

	Mur à demolir
	Mur existant
	Nouveau Mur
	Nouvelle porte
	Porte existante

Professional seals for **Ordre des architectes du Québec** and **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: A103
Drawn by: I.G.	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

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

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

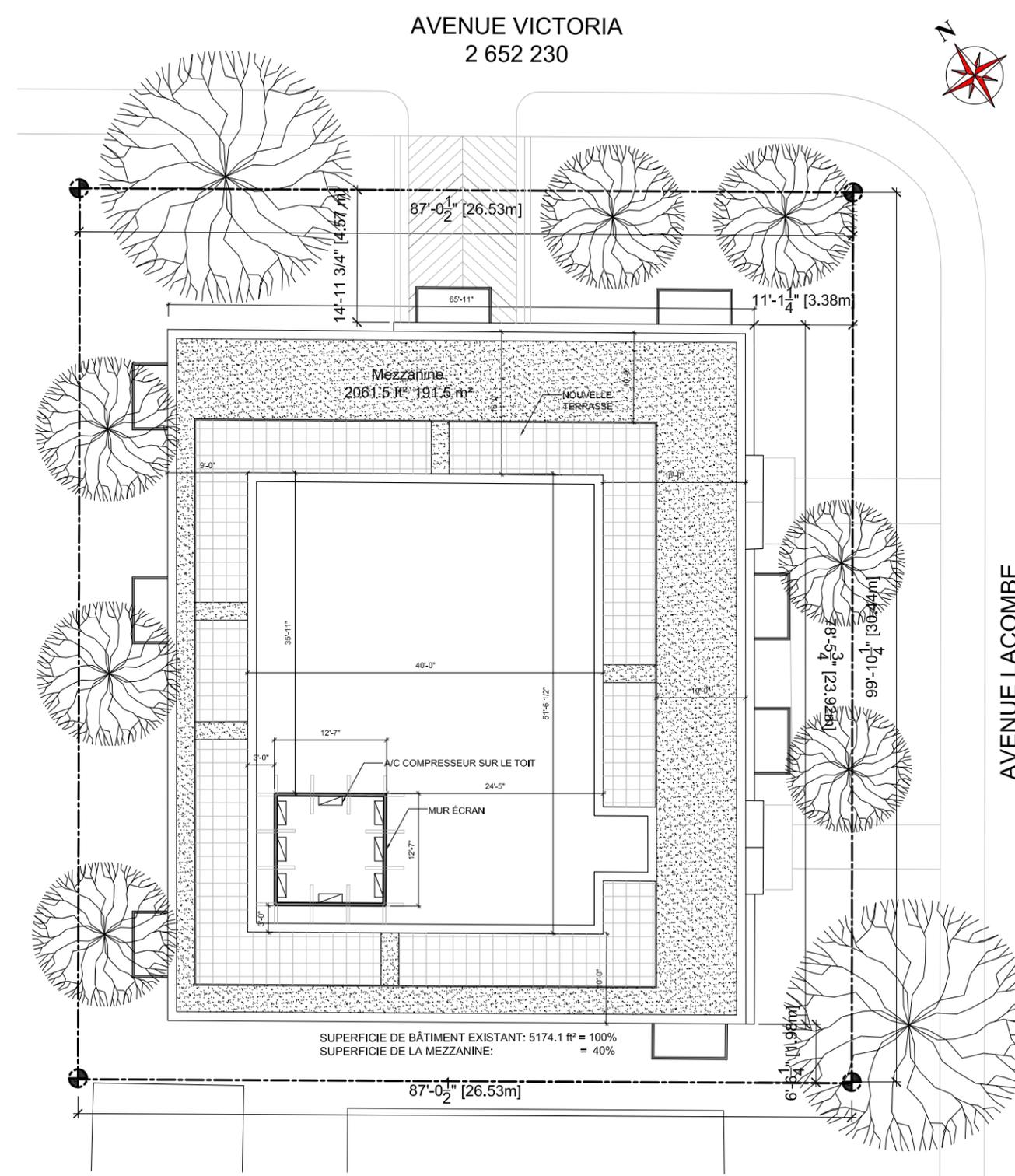
Project:

4801-4811
 AVENUE LACOMBE

Title:

PLAN DU TOIT
 PROPOSÉ

Date: 28 JANVIER 2018	Project: 082-AA-18
Scale: 1/16" = 1'-0"	Sheet: A104
Drawn by: I.G.	
Verified by: I.A.	
Cad file:	



1 PLAN DU TOIT PROPOSÉ
 A104 1/16" = 1'-0"

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

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.

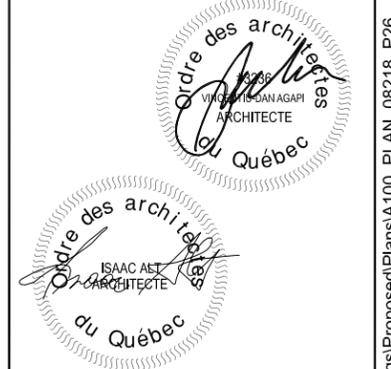
Legend

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

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG



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:	



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

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 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.

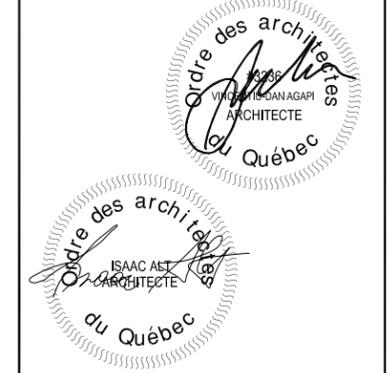
Legend

	Mur à demolir
	Mur existant
	Nouveau Mur
	Nouvelle porte
	Porte existante

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises

19 NOVEMBRE 2019

CDN-NDG



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: A202
Drawn by: LaG	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

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

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 PROCEEDING 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

	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: A203
Drawn by: LaG	
Verified by: I.A.	
Cad file:	

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



*Image conceptuelle. À titre indicatif seulement.

4801-4811 LACOMBE

MONTRÉAL, QC

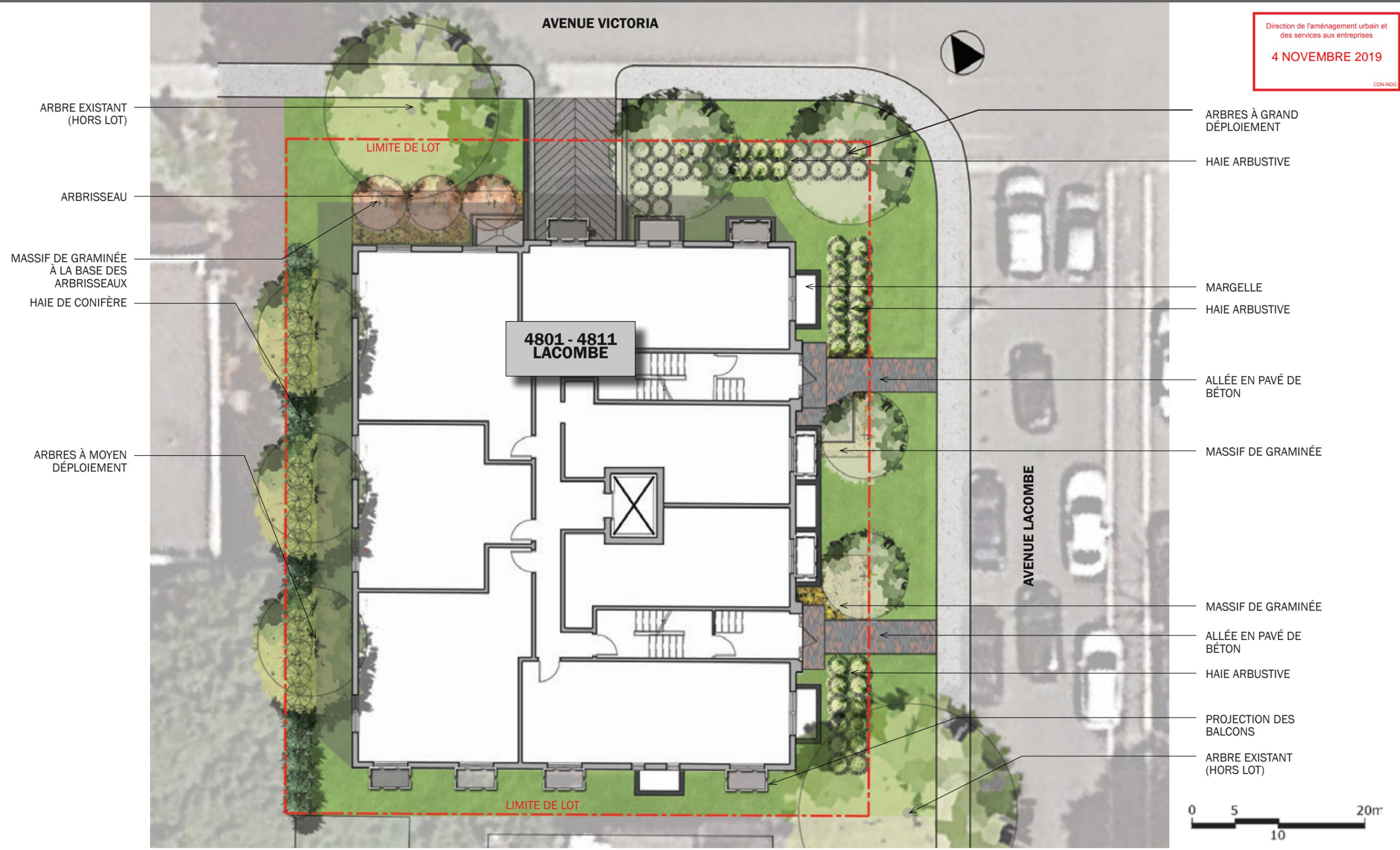
DOCUMENT DE PRÉSENTATION POUR CCU
ARCHITECTURE DE PAYSAGE

SERGE GALLANT
ARCHITECTE PAYSAGISTE | DESIGNER URBAIN

4776 SAINT HUBERT
MONTRÉAL QUEBEC
H2J 2X5

OCTOBRE 2019

Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
4 NOVEMBRE 2019
CDN-NDG



ARBRE EXISTANT
(HORS LOT)

ARBRISSEAU

MASSIF DE GRAMINÉE
À LA BASE DES
ARBRISSEAUX

HAIE DE CONIFÈRE

ARBRES À MOYEN
DÉPLOIEMENT

AVENUE VICTORIA

LIMITE DE LOT

4801 - 4811
LACOMBE

LIMITE DE LOT



ARBRES À GRAND
DÉPLOIEMENT

HAIE ARBUSTIVE

MARGELLE

HAIE ARBUSTIVE

ALLÉE EN PAVÉ DE
BÉTON

MASSIF DE GRAMINÉE

AVENUE LACOMBE

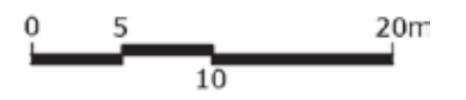
MASSIF DE GRAMINÉE

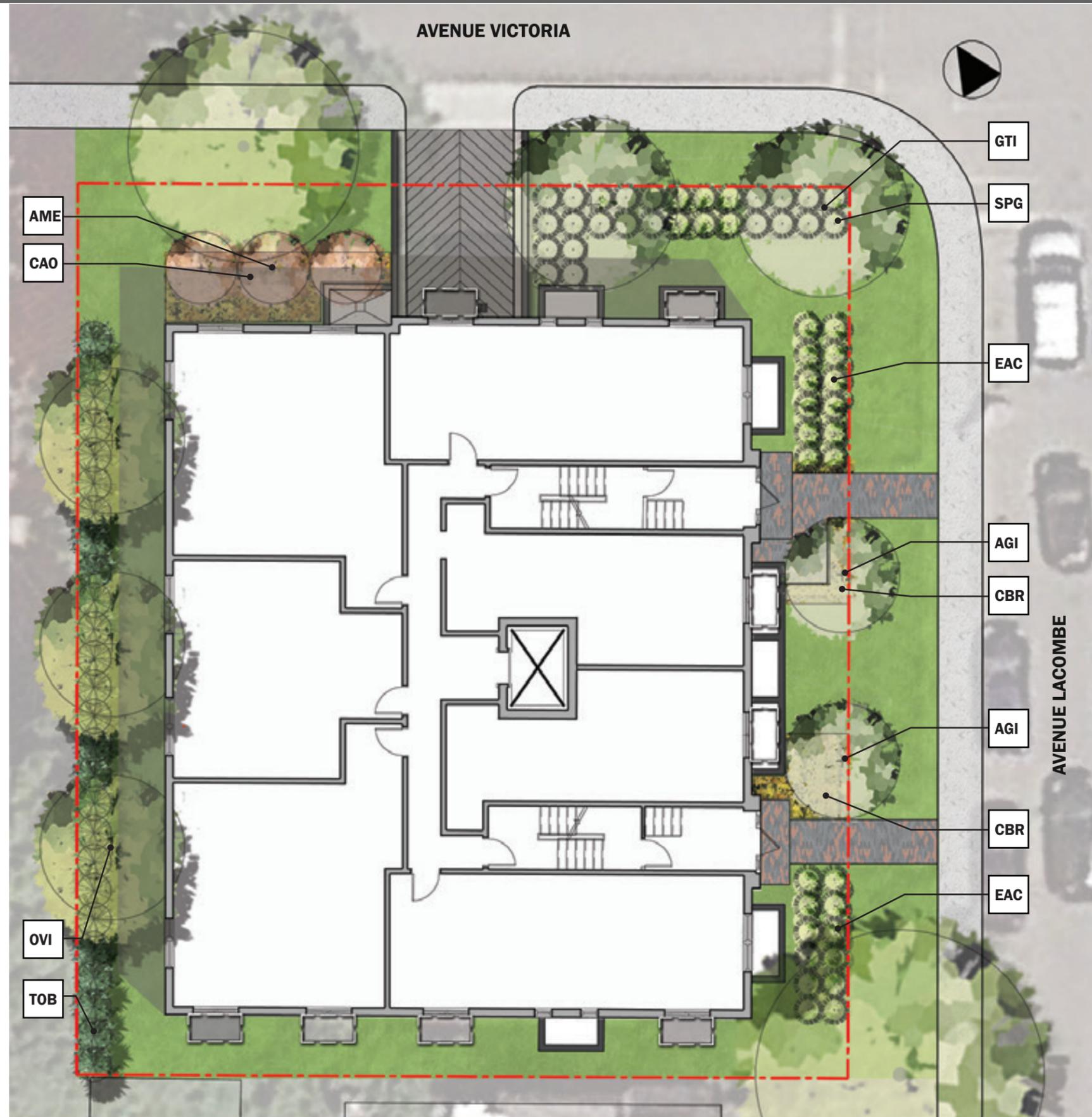
ALLÉE EN PAVÉ DE
BÉTON

HAIE ARBUSTIVE

PROJECTION DES
BALCONS

ARBRE EXISTANT
(HORS LOT)





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)

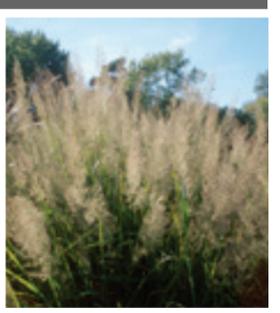


Salix purpurea gracilis (SPG)

GRAMINÉES



Calamagrostis acutiflora 'Overdam' (CAO)



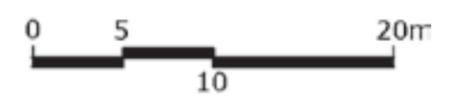
Calamagrostis brachytricha (CBR)

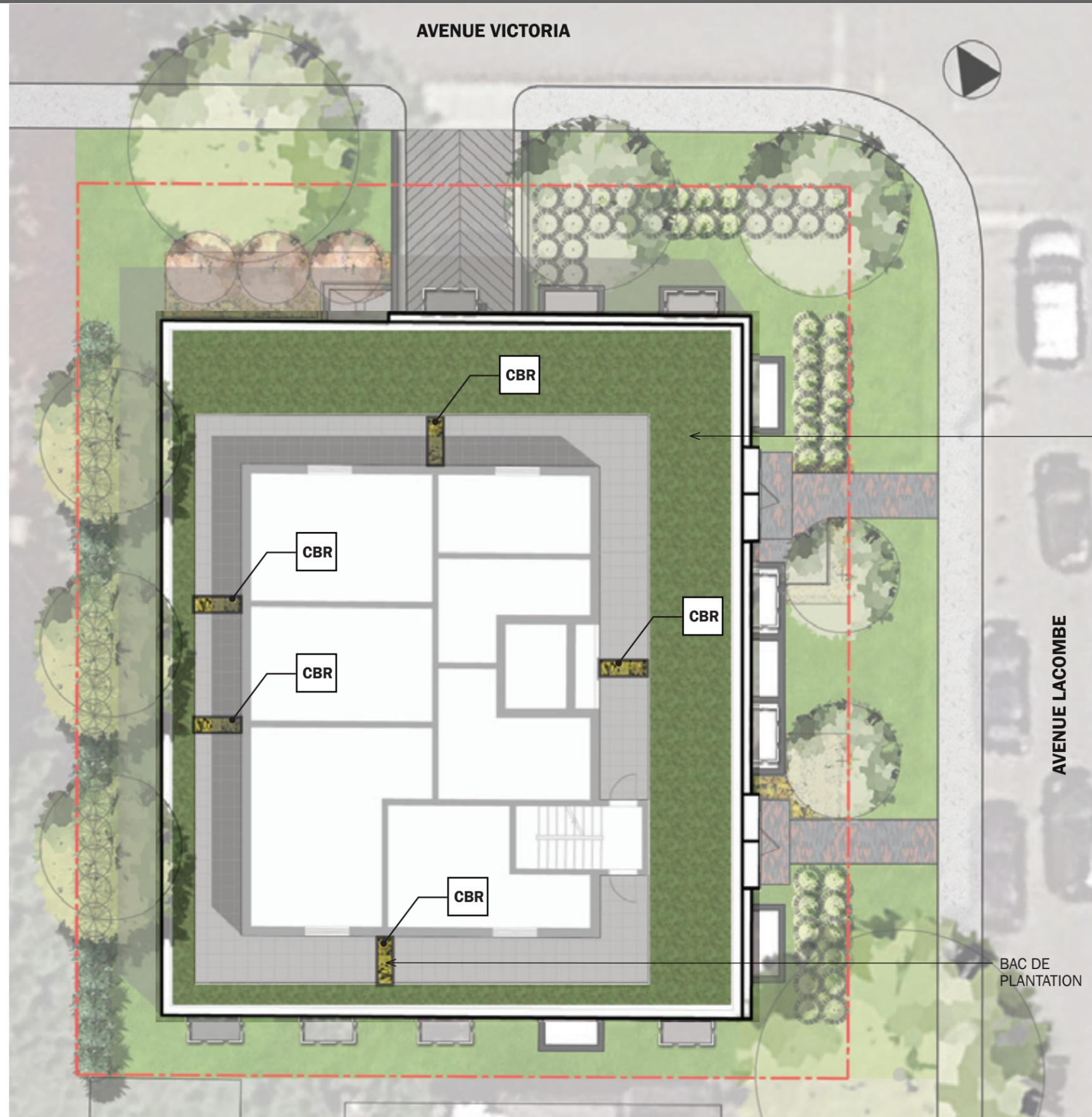
ARBUSTE CONIFÈRE



Thuja Occidentalis Boisbriand (TOB)

Direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises
 4 NOVEMBRE 2019
 CDN-NDG





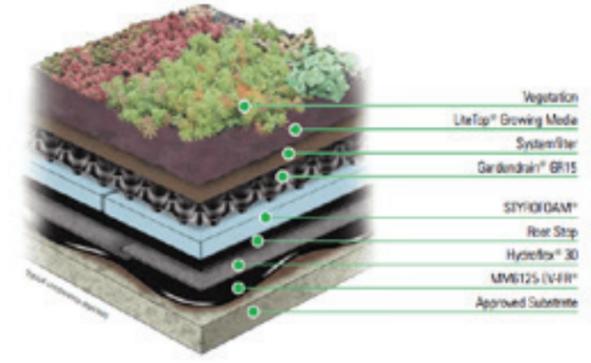
GRAMINÉES



Calamagrostis brachytricha
(CBR)

TOIT VÉGÉTALISÉ

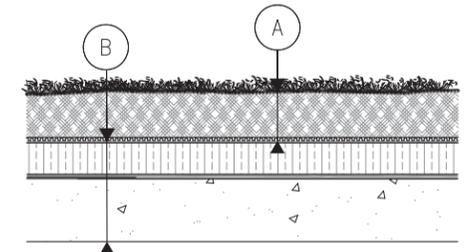
Direction de l'aménagement urbain et
des services aux entreprises
4 NOVEMBRE 2019
CDN-NDG



NOTE:

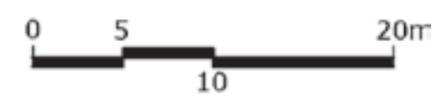
- LE TAPIS DE SEDUM DOIT ÊTRE COMPOSÉ D'UN MINIMUM DE 14 VARIÉTÉS DIFFÉRENTES;
- LE TERREAU DE PLANTATION DOIT CONTENIR AU MOINS 80% DE MATIÈRE INORGANIQUE;
- SOUMETTRE LES FICHES TECHNIQUES POUR APPROBATION.

- (A) 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.
- (B) - ISOLATION, IMPERMÉABILISATION ET DALLE DE BÉTON, VOIR ARCHITECTURE ET STRUCTURE.



COUPE TYPE

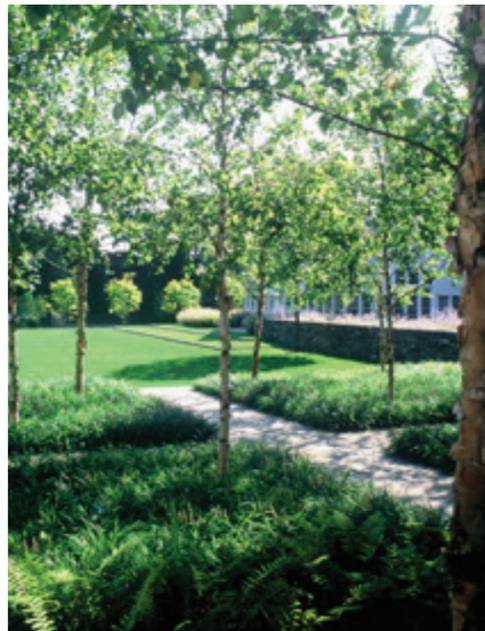
TOIT VÉGÉTALISÉ
Échelle 1:20



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
CDN-NDG

ARBRE À GRAND DÉPLOIEMENT SUR RUE

HAIE ARBUSTIVE

MASSIF DE GRAMINÉE

ARBRISSEAU

HAIE DE CONIFÈRE



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
CDM+NDG

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 architectural (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