



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

À JOUR LE 23 MARS 2021

6250-54, AVENUE SOMERLED - #3001629186

ORDRE DU JOUR

Ouverture de la séance

- 1. Présentation des membres**
- 2. Lecture et adoption de l'ordre du jour**
- 3. Procédures relatives à une demande de permis de démolition**
- 4. Étude du dossier :**
 - 1. Présentation de la demande et de l'analyse de la Direction**
 - 2. Questions et commentaires du public**
 - 3. Questions et commentaires des membres du comité**
 - 4. Décision du comité**

Fermeture de la séance

PROCESSUS D'OPPOSITION

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.7 Toute personne qui veut s'opposer à la démolition doit, dans les 10 jours de la publication de l'avis public ou, à défaut, dans les 10 jours qui suivent l'affichage de l'avis sur l'immeuble concerné, faire connaître par écrit son opposition motivée au greffier ou au secrétaire-trésorier de la municipalité, selon le cas.

Avant de rendre sa décision, le comité doit considérer les oppositions reçues; ses séances sont publiques.

Il peut en outre tenir une audition publique s'il l'estime opportun.

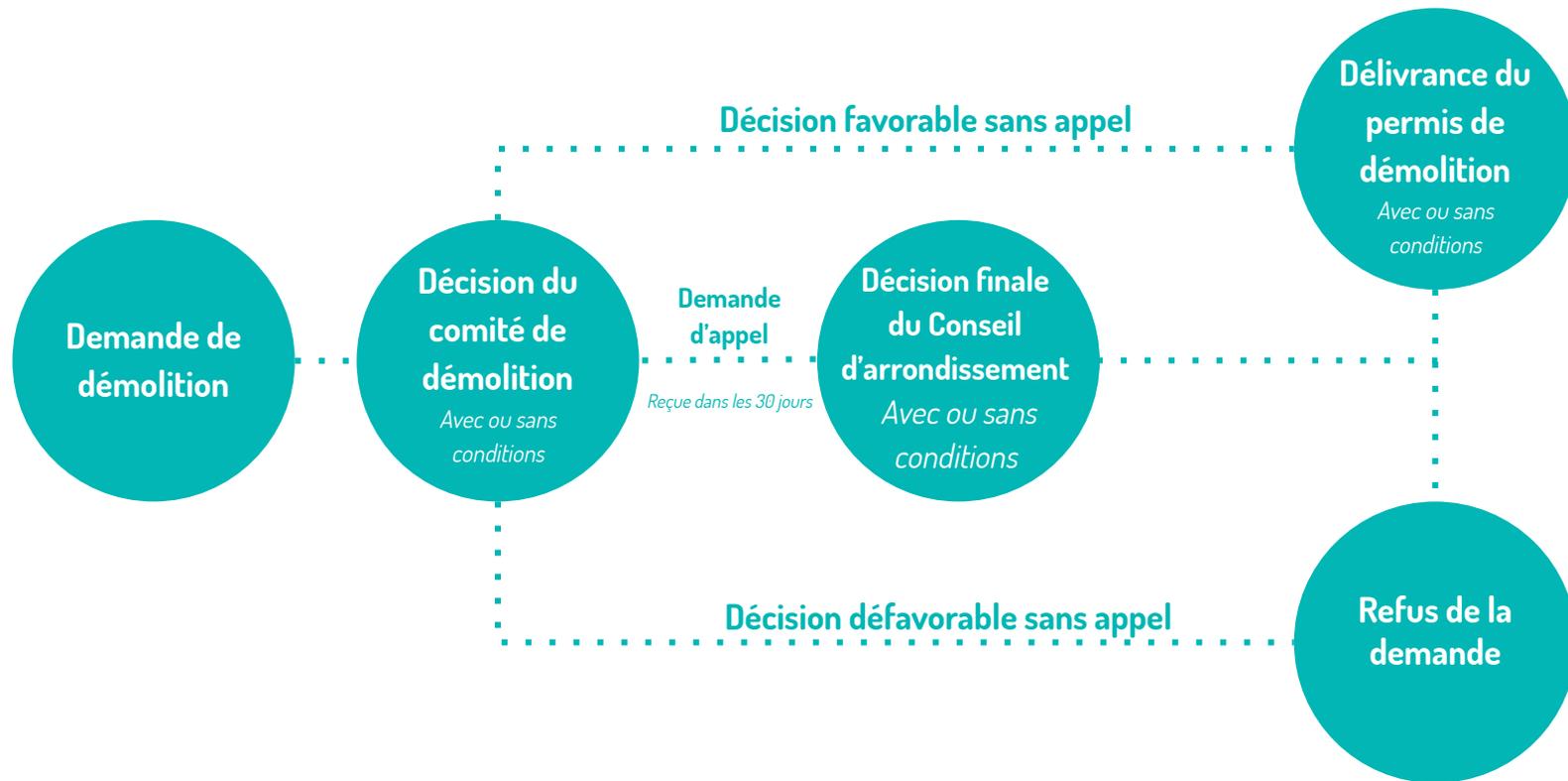
APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

148.0.19. *Toute personne peut, dans les 30 jours de la décision du comité, interjeter appel de cette décision devant le conseil.*

Tout membre du conseil, y compris un membre du comité, peut siéger au conseil pour entendre un appel interjeté en vertu du premier alinéa.

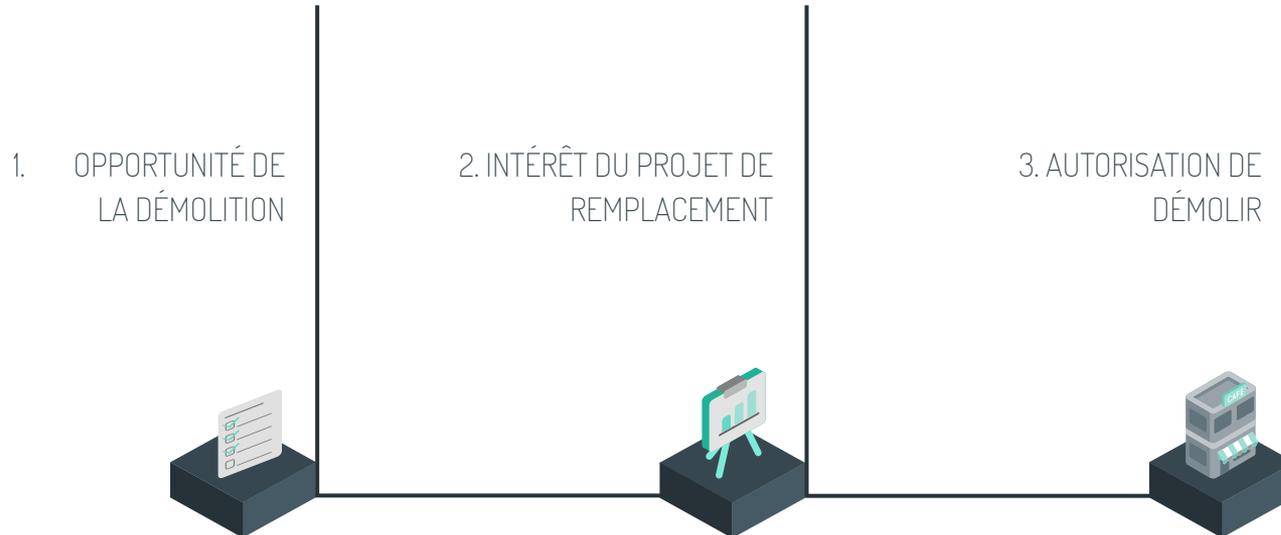
- **Le citoyen qui souhaite faire appel de la décision peut transmettre par écrit sa demande à la secrétaire d'arrondissement**
- **Le conseil d'arrondissement fixera une date pour entendre l'appel et les parties concernées.**



CRITÈRES D'ÉVALUATION

Le comité autorise la démolition s'il est convaincu de l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties, en tenant compte des critères suivants :

- l'état de l'immeuble visé par la demande;
- la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;
- le coût de la restauration;
- l'utilisation projetée du sol dégagé;
- la valeur patrimoniale de l'immeuble.



EXTRAIT DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

Extrait du procès verbal du Comité consultatif d'urbanisme du 4 décembre 2019 - Huis clos

Recommandation du comité

Le CCU recommande d'apporter les ajustements suivants au projet avant de la soumettre au comité de démolition:

- améliorer la relation du bâtiment avec le domaine public, particulièrement au niveau du rez-de-chaussée ;
- améliorer le traitement des entrées sur l'avenue Kensington;
- fournir des plans qui sont cohérents entre eux (perspectives, élévations, coupes, etc.) ainsi qu'une perspective et des élévations du projet de remplacement qui illustrent le contexte urbain, particulièrement sur l'avenue Kensington..

De plus, le comité suggère d'explorer une alternative avec un projet commercial au rez-de-chaussée.

ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ

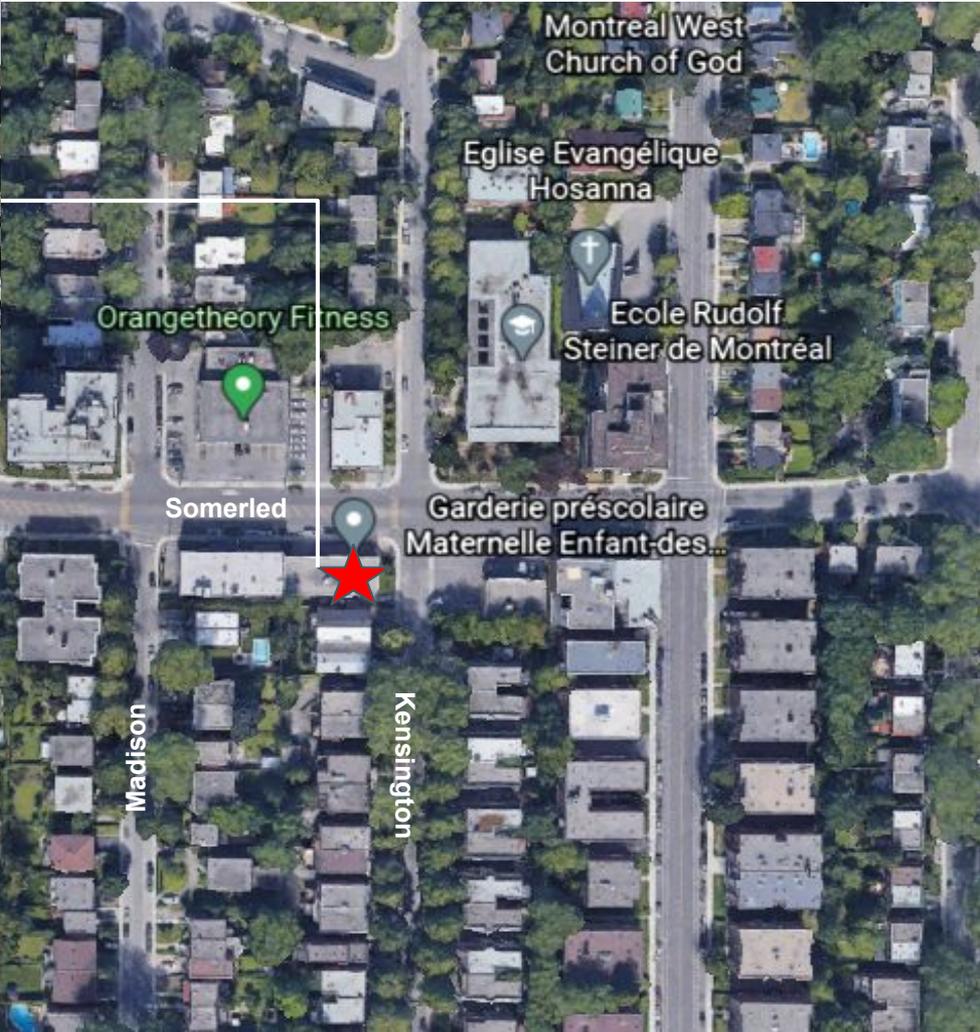
PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

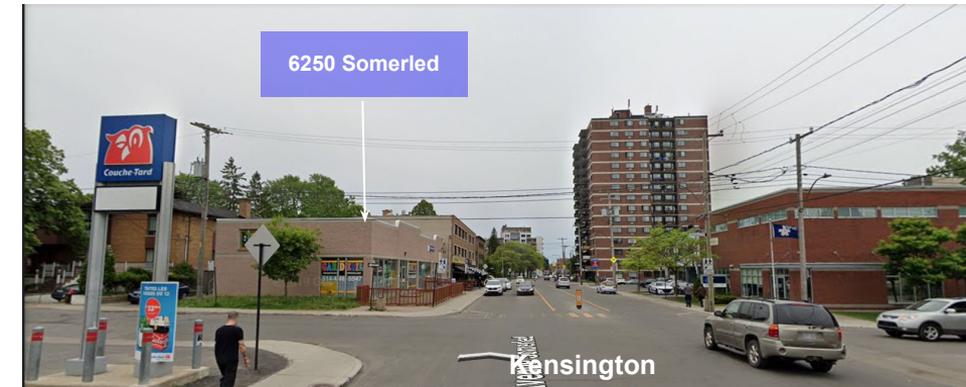
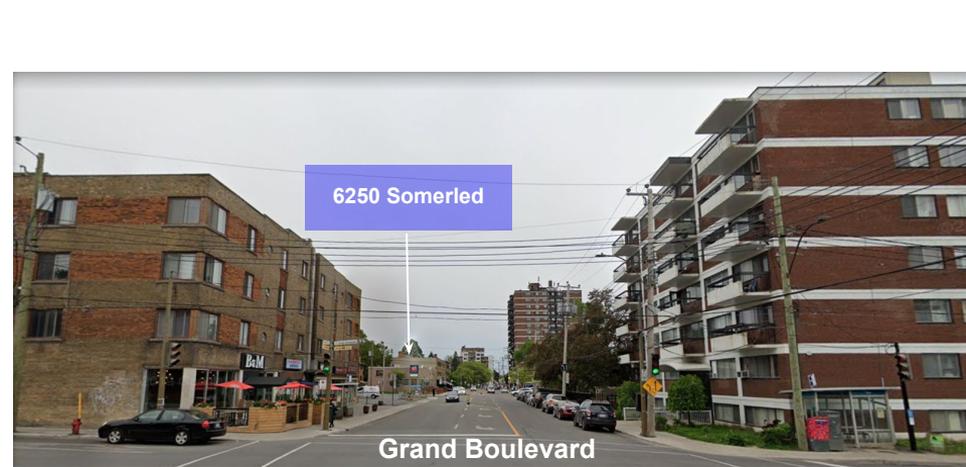
IMMEUBLE VISÉ



Étude d'une demande pour autoriser la démolition d'un bâtiment commercial de 1 étages et étudier le projet de remplacement préliminaire dégagé du sol, un bâtiment d'habitation de 3 étages avec garage souterrain

Requête: 3001629186

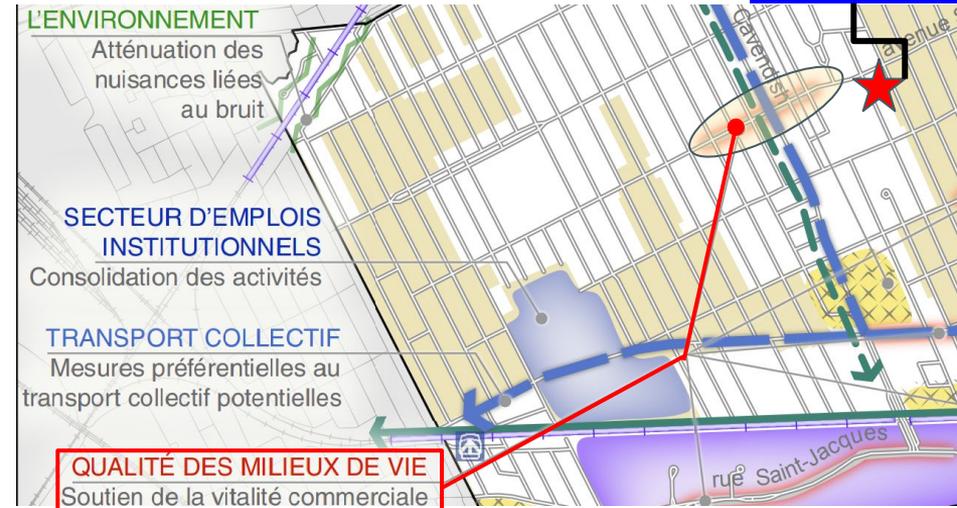






6250 Somerled

Objectifs	Actions	Échéancier		
		Court terme	Moyen et long terme	Continu
Objectif 4 Favoriser la consolidation des composantes commerciales les plus dynamiques	<p>4.1 Confirmer le créneau commercial de chacun des secteurs commerciaux en restaurant et renforçant des mesures réglementaires appropriées.</p> <p>4.2 Instaurer des mesures réglementaires appropriées afin de favoriser la continuité commerciale au rez-de-chaussée et promouvoir la diversité des activités commerciales le long des voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - rue Sherbrooke Ouest; - avenue De Monkland; - chemin Queen-Mary; - chemin De La Côte-des-Neiges. <p>4.3 Consolider les rues commerçantes suivantes en étroite collaboration avec les commerçants et les autres intervenants du milieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chemin Upper-Lachine; - boulevard Décarie; - avenue De Monkland; - avenue Victoria. <p>4.4 Sensibiliser les intervenants du milieu à l'intérêt de rationaliser l'offre commerciale et à la possibilité de convertir certains bâtiments à vocation commerciale à des fins résidentielles le long des voies suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - avenue Fielding; - chemin Upper-Lachine; - chemin De La Côte-Saint-Luc; - avenue Somerled. <p>4.5 Instaurer des mesures réglementaires appropriées afin d'éliminer la diffusion de l'activité commerciale dans les secteurs résidentiels à l'exception des commerces de desserte locale.</p>	X		
				X
			X	
			X	
				X



RÉGLEMENTATION

Règlement d'urbanisme de l'arrondissement de Côte-des-Neiges—Notre-Dame-de-Grâce (01-276)

Annexe A.3 - Grille des usages et des spécifications

Zone
0276

CATÉGORIES D'USAGES

CATÉGORIE D'USAGES PRINCIPALE

Classe
d'occupation

C.2	Commerces et services en secteur de faible intensité commerciale	A
-----	--	---

AUTRE(S) CATÉGORIE(S) D'USAGES

H	Habitation	-
---	------------	---

NORMES PRESCRITES

DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	3
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	1,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	2	3
Hauteur (m)	-	12,5



Le bâtiment existant est dérogoaire

- Hauteur du bâtiment existant : 1 étage
- Hauteur minimale exigée: 2 étages

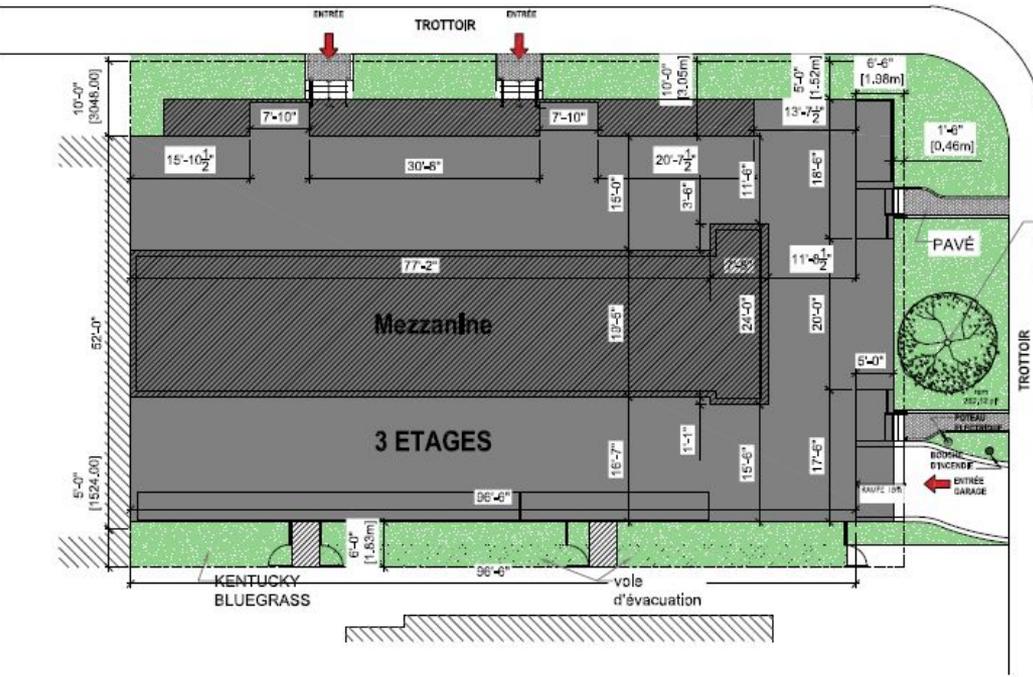
PROJET DE DÉVELOPPEMENT - IMPLANTATION PROPOSÉE

PROJET	Somerset			
ADRESSE	6252 Avenue Somerset, Montréal, QC			
REGLAMENT MUNICIPAL NO. 01-276 ZONE 0276	Existant	Permis		Proposé
		MIN	MAX	
Superficie de terrain, m.ca.	641.12 m ² (6901.00 pi ²)			
Étages (sous-sol exclus)	2-résidentiel	2	3	3
Aire de bâtiment (sous-sol exclus)	185.00 m ² (1991.28 pi ²)	-	-	1512.70 m ² (16282.62 pi ²)
Isolés	Isolé	n/a	n/a	n/a
Densité (C.O.S.)	0.29 (185.00 m ² +641.12 m ²)	-	3	2.36 (1512.70 m ² +641.12 m ²)
Taux d'implantation au sol	29% (185.00 m ² +641.12 m ²)	35%	85%	81% (521.02 m ² +641.12 m ²)

SOMERLED AVENUE



10 Logements
10 unités de stationnement intérieur

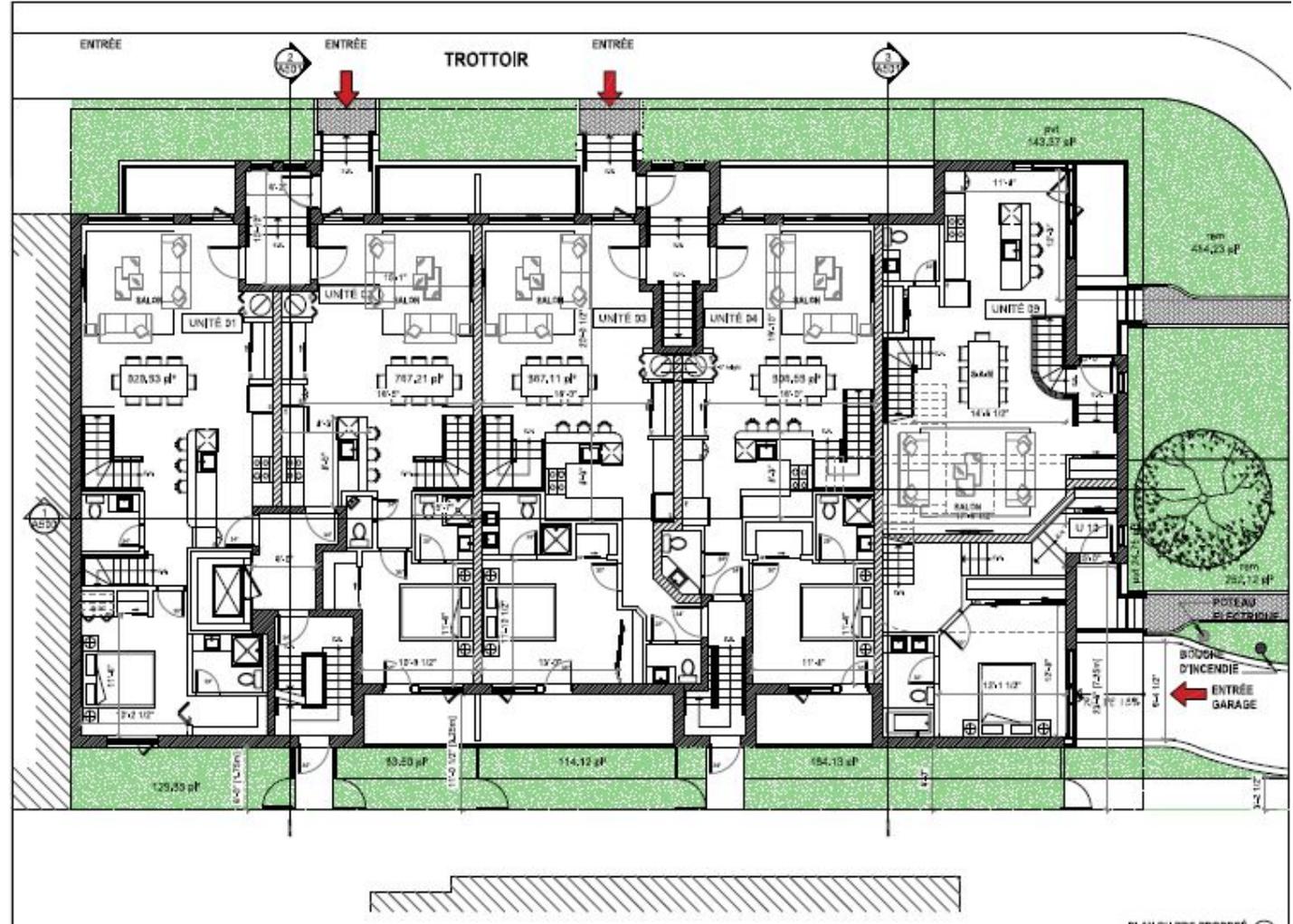


ARBRE EXISTANT A CONSERVER

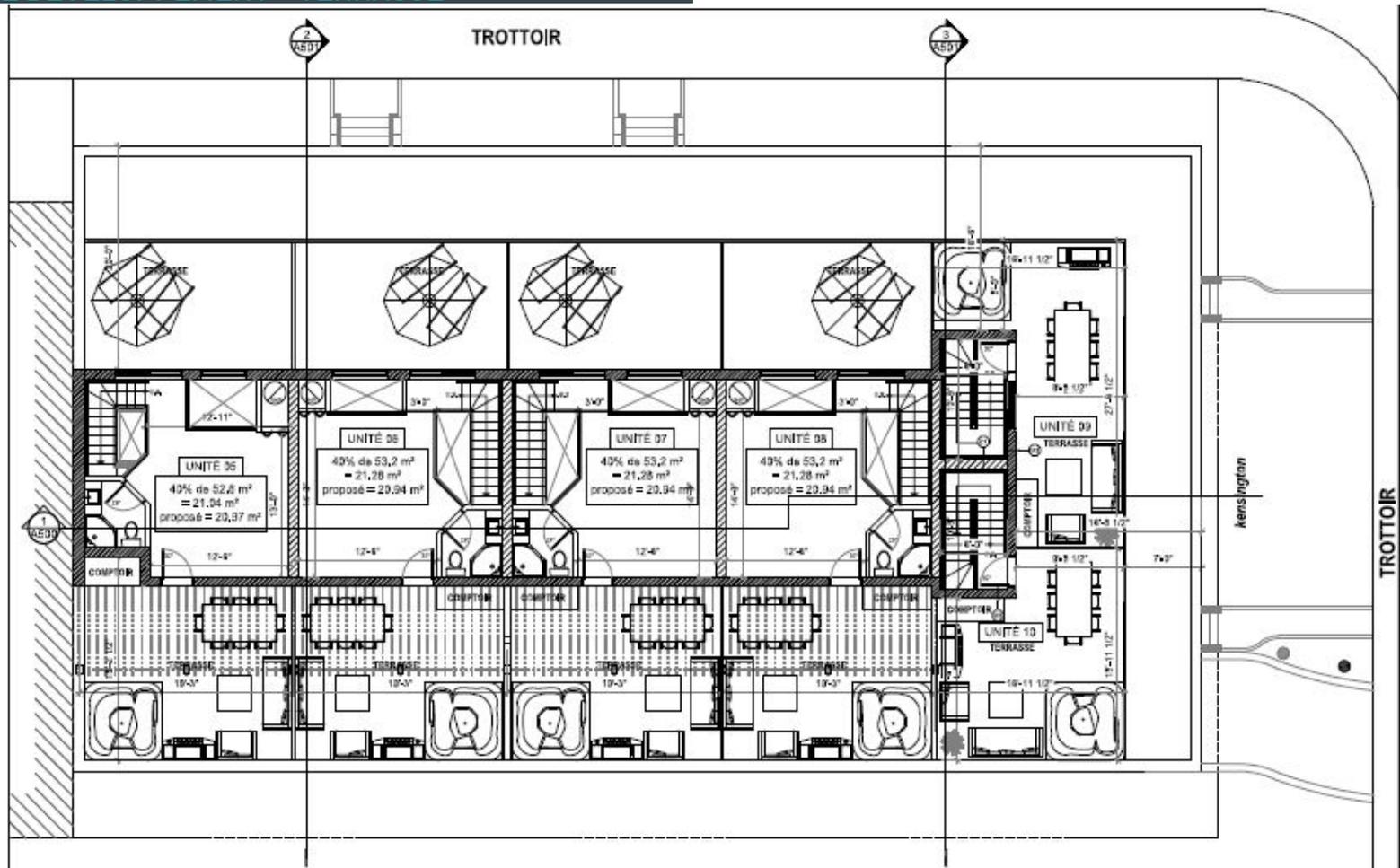
DE KENSINGTON AVENUE

PLAN D'IMPLANTATION PROPOSÉ 3

PROJET DE DÉVELOPPEMENT - REZ-DE-CHAUSSÉE



PROJET DE DÉVELOPPEMENT - TERRASSE



PROJET DE DÉVELOPPEMENT - ÉLÉVATION SOMERLED

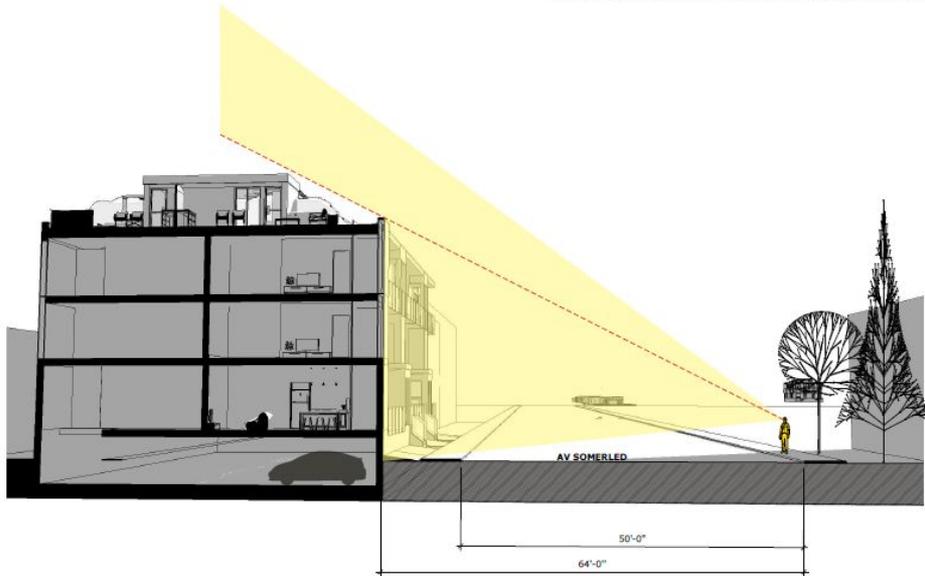


COUPE PROPOSÉE



COUPE DU BATIMENT (av Somerled)

Illustrant la visibilité de la mezzanine pour un piéton situé au niveau de la voie publique



COUPE DU BATIMENT (av KENSINGTON)

Illustrant la visibilité de la mezzanine pour un piéton situé au niveau de la voie publique



PERSPECTIVE - SOMERLED



PPERSPECTIVE - KENSINGTON / SOMERLED



PERSPECTIVE - KENSINGTON



AVENUE KENSINGTON

PERSPECTIVES - COIN SOMERLED/KENSINGTON



AMÉNAGEMENT PAYSAGER



ARBRE



Diospyros virginiana
Ironclad (GTI)

ARBRESSEAUX



Acer glabrum 'Platan'
(AGI)

ARBUSTES FEUILLUS



Eucryphia alata compacta
(EAC)



Buxus Green Velvet
(BGM)

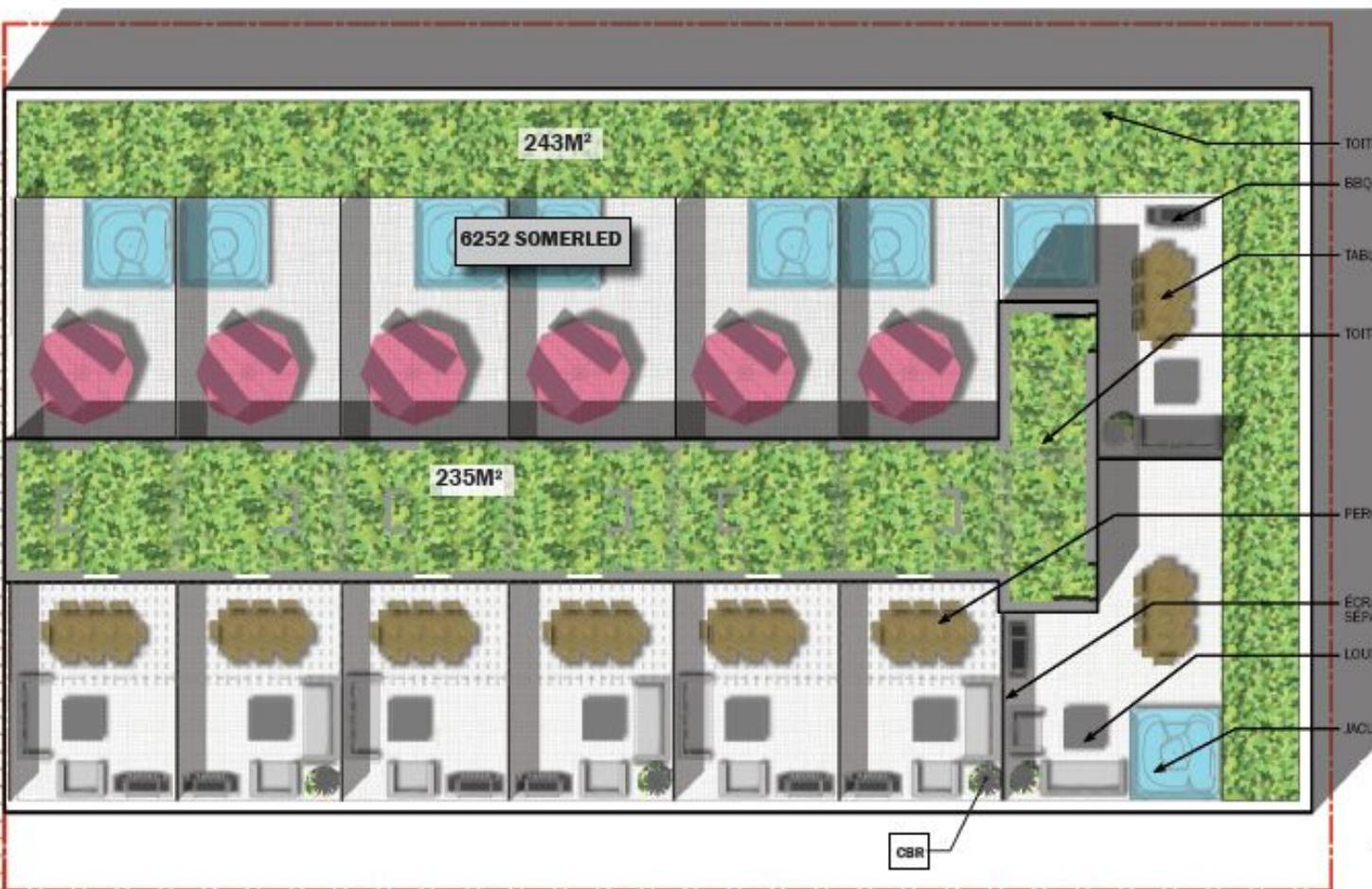
GRAMINÉE



Phalaris arvensis

AMÉNAGEMENT PAYSAGER - TERRASSE

AVENUE SOMERLED



- TOITURE VERTE 1
- BBQ
- TABLE
- TOITURE VERTE 2
- PERGOLA
- ÉCRAN SEPARATRICE
- LOUNGE
- JACUZZI

CALCULS DES SUPERFICIES VERTES

- SUPERFICIE TOIT: 1195 M²
- TOITURE VERTE 1: 243 M²
- TOITURE VERTE 2 : 235M²

TOTAL: 457 M2 (50,5%)

CBR

CA

Critères – article 14 – Règlement régissant la démolition des immeubles	Commentaires
1° état de l'immeuble visé par la demande ;	L'état du bâtiment est acceptable. Cependant il n'a pas été conçu pour accueillir une fonction résidentielle.
2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage ;	Le bâtiment construit en 1990 n'a aucune valeur patrimoniale et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur. Par ailleurs, ce bâtiment ne contribue pas au renforcement ou à l'évolution du milieu bâti.
3° le coût de la restauration ;	Puisque le bâtiment n'a pas été conçu pour une fonction résidentielle et que le projet proposé vise à densifier le site tel que prescrit au plan d'urbanisme (Partie II chapitre 4, objectif 4), le coût de restauration du bâtiment existant n'a pas été évalué.
4° l'utilisation projetée du sol dégagée ;	Le projet de remplacement consiste à réaliser un bâtiment résidentiel de 3 étages comprenant 8 unités d'habitation et 8 unités de stationnement en sous-sol.
5° lorsque l'immeuble comprend un ou plusieurs logements, le préjudice causé aux locataires, les besoins de logements dans les environs et la possibilité de relogement des locataires ;	Il s'agit d'un bâtiment commercial de 1 étage comprenant trois locaux. Les locataires commerciaux ont quitter leur locaux en décembre 2019 (garderie) et juin 2020 (bar).
6° la valeur patrimoniale de l'immeuble.	Le bâtiment n'est pas situé dans un secteur patrimonial et ne fait pas l'objet d'une protection patrimoniale au niveau municipal, provincial ou fédéral.

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- Le bâtiment existant n'a pas de valeur architecturale particulière;
- La proposition permet de créer 10 nouveaux logements et de bonifier le couvert végétale;
- Le projet de remplacement permet de renforcer le cadre bâti;
- Le requérant devra contribuer un montant $\pm 43\,570\$$ pour le logements sociaux.



QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

DÉCISION DU COMITÉ

Résultat du calcul

Contribution au volet social

Pour réaliser votre contribution au volet social, vous pouvez vendre un immeuble à la Ville (terrain ou projet clés en main), verser une contribution financière ou combiner les deux.

Les coûts de construction associés aux projets clés en main font l'objet d'une subvention distincte.

Pour plus d'information, communiquez avec le Service de l'habitation à : inclusion@montreal.ca.

Vente d'un terrain sur le site du projet

Superficie résidentielle

303 m²

Prix d'achat par la Ville

115 872,82 \$

Vente d'un terrain hors du site du projet

Superficie résidentielle

333 m²

Prix d'achat par la Ville

127 460,10 \$

Contribution financière

Montant à verser à la Ville

43 570,70 \$

Ampleur du projet

Précisez la taille du projet. Le calcul tient compte du nombre de logements et de la superficie totale du projet.

Superficie résidentielle totale

1512.7

Nombre de logements

10

Calculer

Réinitialiser

