



attachant

COMITÉ DE DÉMOLITION

16 décembre 2020

2174-2180, avenue de Clifton - # 3002047674

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

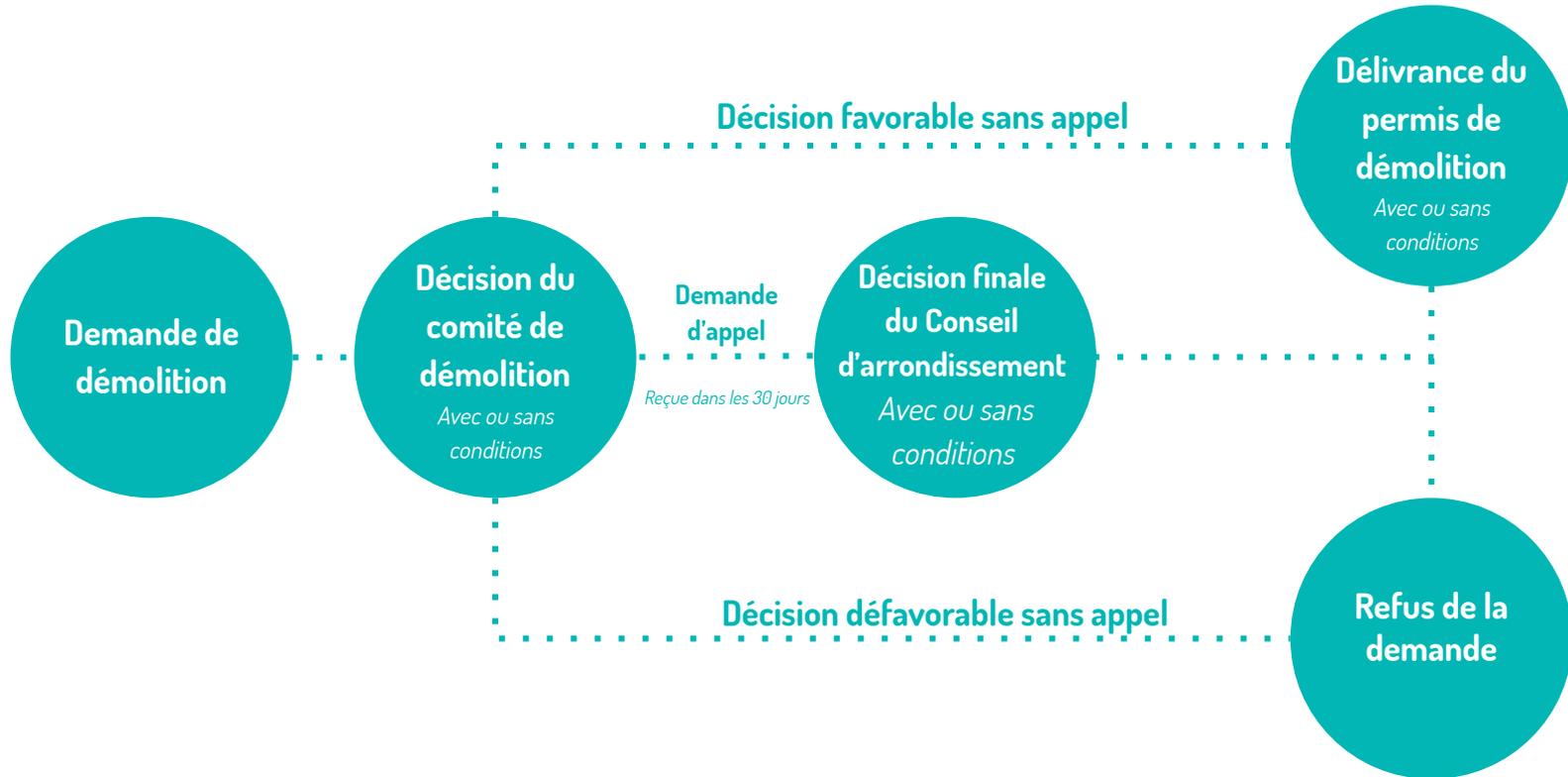
EXTRAIT DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

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.**

PROCESSUS



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.

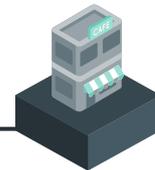
1. OPPORTUNITÉ DE
LA DÉMOLITION



2. INTÉRÊT DU PROJET DE
REPLACEMENT

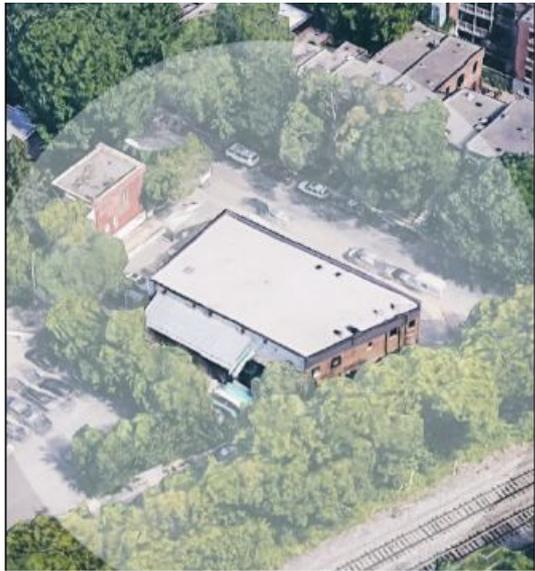
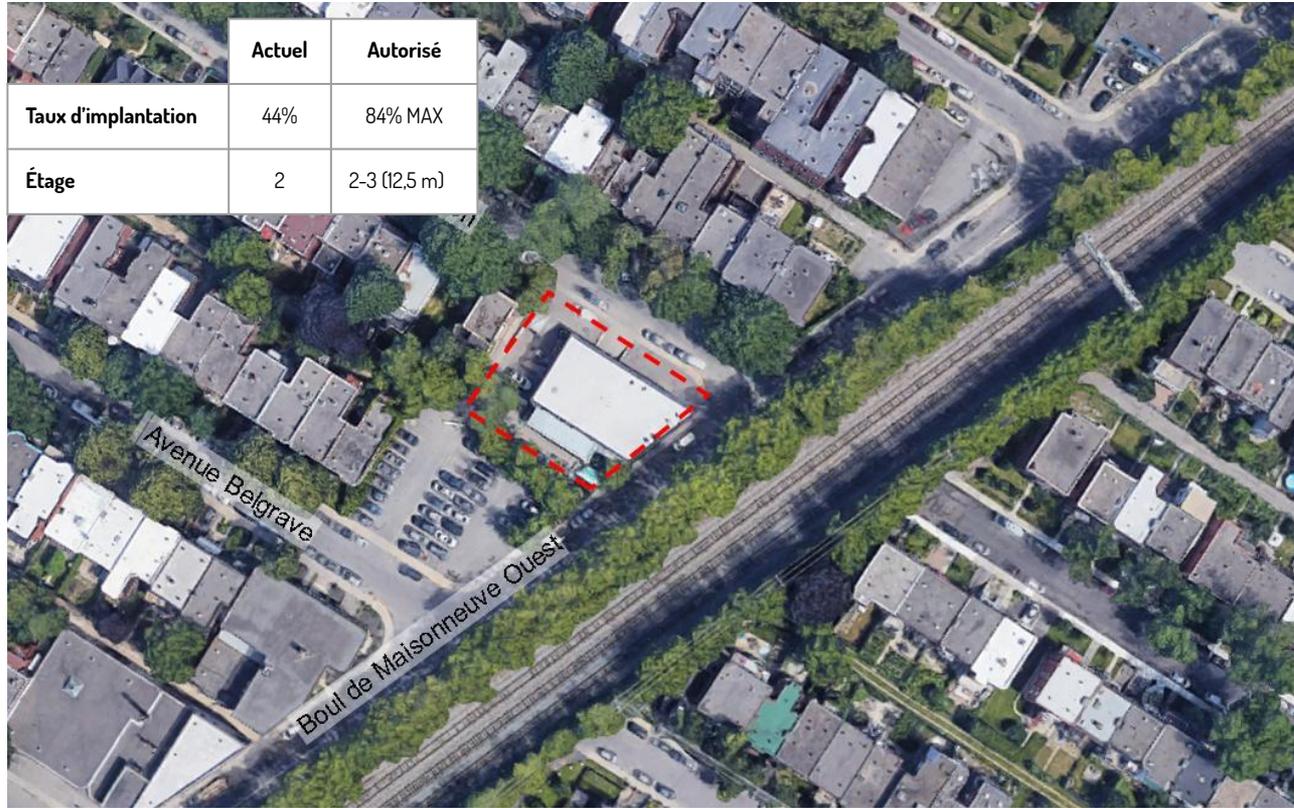


3. AUTORISATION DE
DÉMOLIR



PRÉSENTATION DE LA DEMANDE ET ANALYSE DE LA DIRECTION

VOISINAGE IMMÉDIAT





1. Bâtiment voisin - 2206 Avenue de Clifton (Habitation)



2. Bâtiment voisin - 2135 à 2155 Avenue de Clifton (Habitation)



Plan de localisation



2.1 Bâtiment voisin - 2135 à 2155 Avenue de Clifton - Façade arrière (Habitation)



3. Vue du bâtiment existant - 2181 à 2197 Avenue de Clifton (Habitation)



4. Vue du bâtiment existant - Coin de Maisonneuve / Belgrave (Stationnement)

La présence de la voie ferrée du Canadien Pacifique (CP) au sud.

Boulevard de Maisonneuve :

- Sens unique vers l'ouest et une seule voie de circulation
- Piste cyclable au sud et espace de stationnement sur rue au nord
- Accueille parfois des bâtiments commerciaux et industriels léger. Quelques-unes de ces têtes d'îlots ont été récemment reconvertie pour usage résidentiel.

L'avenue de Clifton

- Possède un caractère résidentiel.
- Il s'agit principalement de duplex et triplex, dont le revêtement est de brique. Les bâtiments sont implantés en retrait de la voie publique, permettant une cour avant généralement gazonnée et aménagée.

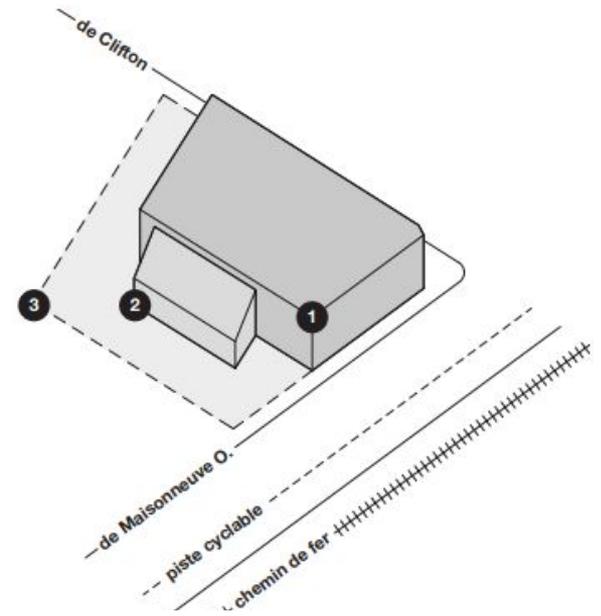


Le bâtiment est de deux étages et totalise approximativement 8 500 pi²

Le volume principal abrite des fonctions de type industriel léger ayant comme mission la distribution d'appareil de chauffage et de plomberie.

Le deuxième volume sert d'entrepôt couvert où des appareils et des éléments de plomberie y sont entreposés.

Finalement, l'arrière-cour du site à l'étude est utilisée comme lieu de manutention et d'entreposage. La vue sur ce site est de peu d'intérêt pour les voisins étant donnée l'utilisation commerciale / industriel du lieu.



IMMEUBLE / HISTORIQUE D'OCCUPATION

Le revêtement extérieur est fait de brique sur toutes les façades sauf le mur arrière en bloc recouvert de crépis.

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.



Occupation

Construit en 1962 et occupé par l'entreprise Sutton Plumbing & Heating Supplies Ltd. et l'entreprise Daoust Malenfant Ltd.

Par la suite, deux compagnies, une de construction (Miller Price Construction Ltd) entre 1977 et 1982 et ensuite, une spécialisée en peintres commercial jusqu'en 1987-1988 (Odell Howard Comme Statnas Ltd).

2020 : 9416-5826 QUÉBEC INC.



Le rapport de structure du bâtiment qui nous a été soumis mentionne que :

La charpente du bâtiment est principalement faite de poutres et colonnes d'acier avec des dalles de béton préfabriquées pour le plancher du rez-de-chaussée. Les poutres d'acier observées étaient en bon état et ne semblait pas sous-dimensionnées.

Dans l'optique d'une conservation du bâtiment et d'une transformation à des fins résidentielles, les travaux de renforcements nécessiteraient énormément de soudure en chantier et d'étais temporaires afin de protéger les travailleurs.

Le revêtement extérieur est fait de brique sur toutes les façades sauf le mur arrière qui est en bloc recouvert de crépis.

La brique est très endommagée particulièrement à la base du mur de la façade principale près de la façade donnant sur la ruelle.



Les coûts de restauration du bâtiment :

- Travaux de maçonnerie;
- Travaux au niveau de la dalle de béton;
- D'important travaux de contreventement incluant une mise au norme sismique complète du bâtiment;
- Renforcement de toute les colonnes selon les nouvelles charges prévues.

« Pour des raisons économiques, de sécurité, de logistiques et d'échéanciers, il serait fortement recommandé de démolir et reconstruire toute la structure existante. »



Règlement RCA02 17009

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 :

Critères	Commentaires
1° l'état de l'immeuble	L'état du bâtiment est acceptable. Il requiert toutefois des travaux de maçonnerie afin d'éviter des risques d'effondrement.
2° la détérioration de l'apparence architecturale, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage;	Le bâtiment ne contribue pas au renforcement ou à l'évolution du milieu bâti. Le site revêt peu d'intérêt pour le voisinage étant donnée l'utilisation comme lieu de manutention et d'entreposage générant d'importantes nuisances pour le voisinage.
3° le coût de la restauration;	Dans le cas de d'une restauration visant à transformer le bâtiment pour un usage résidentiel, il serait pour des raisons économiques, de sécurité, de logistiques et d'échéanciers, fortement recommandé de démolir et reconstruire toute la structure existante.
4° L'utilisation projetée du sol dégagé;	L'usage résidentiel proposé du projet de remplacement est compatible avec le milieu environnant et constitue une grande amélioration pour le secteur.
5° 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 et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;

EXTRAIT DE L'AVIS PRÉLIMINAIRE

Juillet 2020 : **Présentation préliminaire au CCU - Avis favorable conditionnel, mais demande que le projet soit présenté à nouveau avant le Comité d'étude des demandes de démolition**

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

- Retravailler le plan de façade donnant sur l'avenue de Clifton de manière à offrir au moins une entrée principale et contribuer au caractère résidentiel de cette rue;
- Modifier l'implantation de manière à respecter les alignements prescrits;
- Découper le volume aux étages supérieurs sur la façade latérale donnant sur la ruelle, afin de prendre en compte la hauteur du bâti du milieu environnant;
- Procéder au dépôt d'une demande d'opération cadastrale visant à regrouper les deux lots visés par la demande;
- Procéder au dépôt d'une demande d'exemption en matière de stationnement;
- Déposer une étude d'impact sur les déplacements;
- Détailler la rampe d'accès au stationnement souterrain.

EXTRAIT DE L'AVIS PRÉLIMINAIRE

Novembre 2020 : Présentation préliminaire au CCU - Avis favorable conditionnel

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

- Proposer une offre en stationnement pour vélos extérieur conforme à la réglementation applicable;
- Modifier la proposition d'aménagement paysager de manière à intégrer des espaces extérieurs pour la gestion des matières résiduelles;

SOMMAIRE DU PROJET

Statistiques générales	
Superficie de la propriété :	909 m ²
Superficie plancher net :	2 293 m ²
Densité (C.O.S) :	Proposé : 2,49 Maximal : 3
Taux d'occupation du sol proposé :	Proposé : 83,8 % Maximal : 84 %
Nombre d'étage :	Proposé : 3 Maximal : 3
Nombre de logement :	38 logements
Stationnement automobile :	12
Stationnement vélo :	32



Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276)

Zone :	0674
Usage :	H, C.6(1)A, C.7A, C.1(1)A
Hauteur :	2-3 étages - 12.5 Max
Mode d'implantation :	RI
Taux d'implantation :	35% - 70% x 1.2
Secteur significatif :	Non

Superficie des logements

Studio	9 (24%)
1 c.à.c	13 (35%)
2 c.à.c	11 (29%)
3 c.à.c	3 (6%)

Programmation

R.D.C :	12 log.
2e étage :	13 log.
3e étage :	13 log.
Total :	38 log.



Encadrement de l'entrée
avec éclairage intégré



Barrotins en
acier peints

PROJET DE DÉVELOPPEMENT



Boulevard de Maisonneuve

PROJET DE DÉVELOPPEMENT



Encadrement de l'entrée
avec éclairage intégré

Fils d'acier intégrés
à la façade pour
soutenir les vignes



PROJET DE DÉVELOPPEMENT

Volume des mezzanines
en revêtement métallique

Toit ajouré
permettant
d'unifier les
volumes des
mezzanines

Volume des
mezzanines
en revêtement
métallique

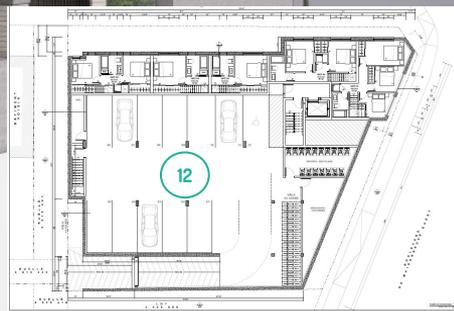
Garde-corps des
terrasses en
bois avec bac
de plantation

Volume de
brique aux
étages





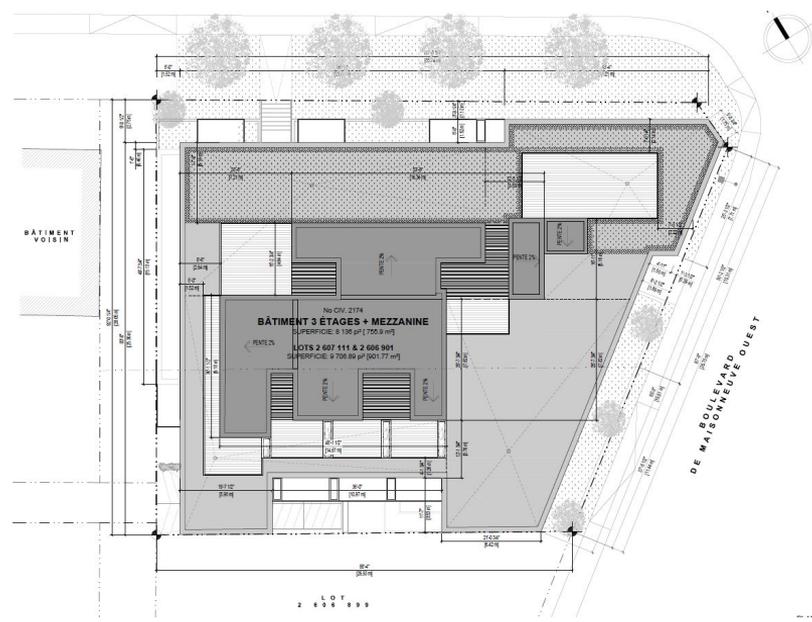
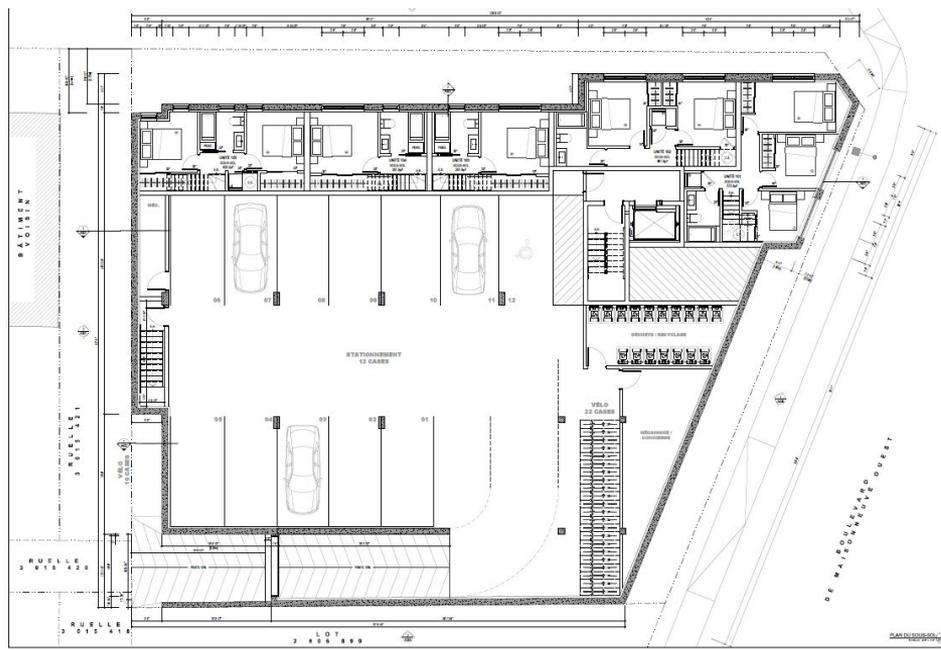
PROJET DE DÉVELOPPEMENT



PROJET DE DÉVELOPPEMENT



IMPLANTATION ET PLAN DU SOUS-SOL



ÉLÉVATION BOUL DE MAISONNEUVE



AMÉNAGEMENT PAYSAGER

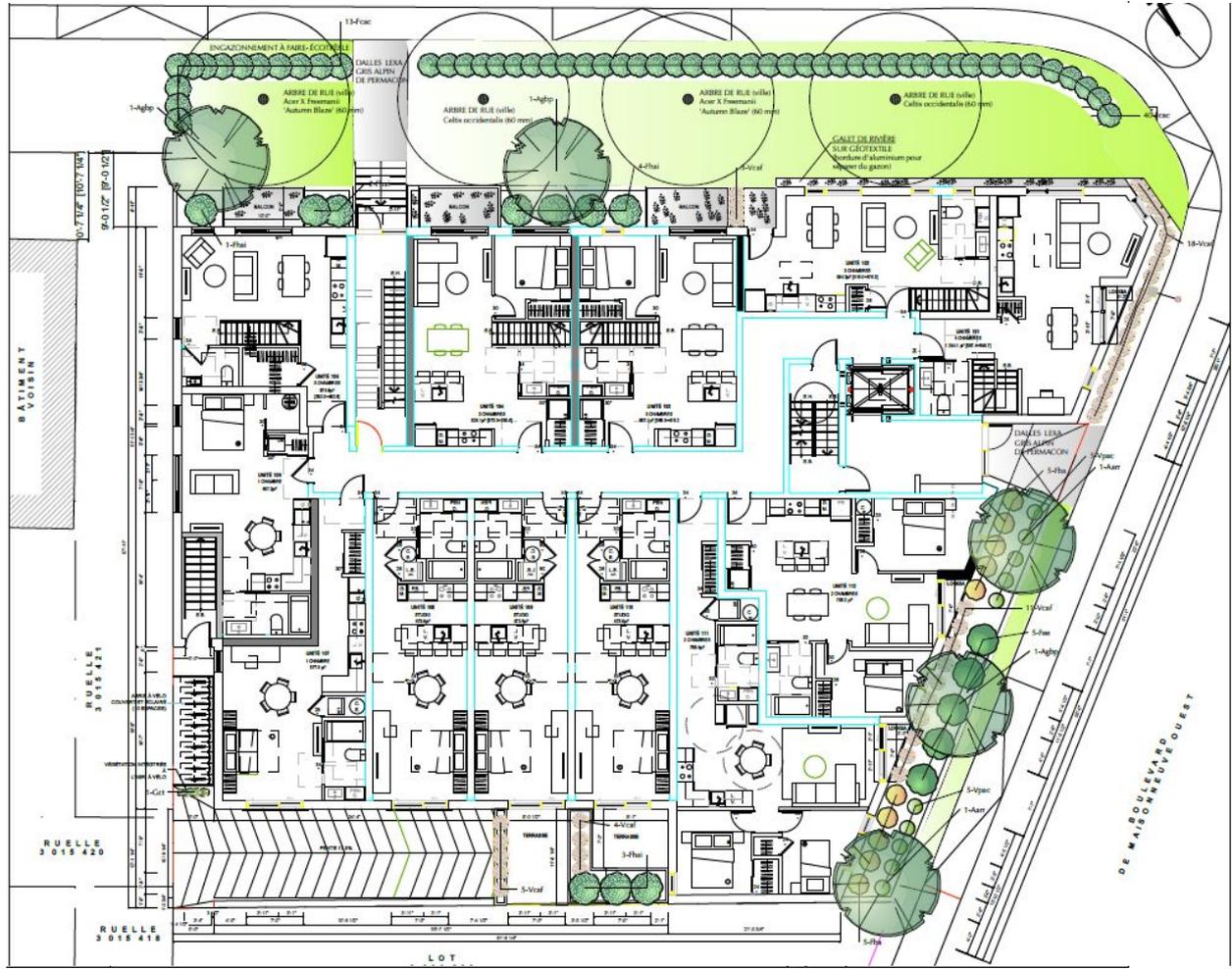
Légende

-  ARBRE
  CONIFÈRE
-  FEUILLUS
  GRIMPANT
- QUANTITÉ-CODE _____

CLÉ D'IDENTIFICATION _____

 VIVACE
-  ANNUELLE
- _____

LIGNE DE PROPRIÉTÉ



Équinoxes de printemps

L'ombre le 20 mars en matinée est concentrée sur les arrière-cours, la ruelle et la toiture du voisin immédiat. Vers midi, l'ombre se concentre sur la cour avant du projet proposé et sur la ruelle. En après-midi, l'ombre se concentre sur une partie de la voie publique. De cette façon, elle dégage complètement les bâtiments voisins de toute ombre. Il est donc à considérer qu'à l'équinoxe du printemps, le projet proposé a un léger impact sur les arrière-cours voisins en début de matinée, mais n'a aucun impact pour le reste de la journée.

nord



Ombre projetée par le bâtiment existant



Ombre projetée par le projet proposé



Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (20 mars 9:00)



02 (20 mars 12:00)



03 (20 mars 15:00)

Solstice d'été

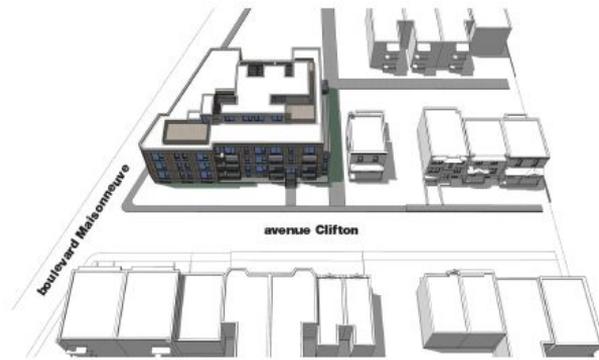
L'ombre le 21 juin en matinée est concentrée sur l'arrière-cour voisine. Vers midi, l'ombre se concentre sur la ruelle, dégagant graduellement l'ombre de la cour du bâtiment voisin. Il est aussi à considérer que la voie publique demeure ensoleillée à ce moment de la journée. En après-midi, l'ombre n'a pas d'impact sur son contexte. Elle se concentre uniquement sur la cour avant du projet proposé, dégagant de toutes ombres les voisins, la ruelle et la voie publique. Il est donc à considérer que le projet proposé a peu d'impact sur son contexte au moment du solstice d'été.



- Ombre projetée par le bâtiment existant
- Ombre projetée par le projet proposé
- Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (21 juin 9:00)



02 (21 juin 12:00)



03 (21 juin 15:00)

Solstice d'hiver

L'ombre le 21 décembre en matinée est concentrée sur certains arrière-cours voisins et sur les toits. Toutefois, l'ombre se déplace graduellement vers la rue Clifton et laisse les cours voisins ensoleillés tout le reste de la journée. Vers midi, l'ombre se concentre sur la ruelle et la voie publique, dégageant graduellement l'ombre des cours voisins. En après-midi, l'ombre se concentre sur la cour avant du projet proposé et sur la voie publique. Il est donc à considérer que le projet proposé a peu d'impact sur son contexte au moment du solstice d'hiver.

nord



Ombre projetée par le bâtiment existant



Ombre projetée par le projet proposé



Gain d'ensoleillement par le projet proposé



01 (21 décembre 9:00)



02 (21 décembre 12:00)



03 (21 décembre 15:00)

Les niveaux sonores intérieurs simulés sont inférieurs aux seuils établis si le vitrage recommandé dans la présente étude est implanté

Les vitesses vibratoires mesurées lors du passage des trains sont inférieures aux seuils définis.

Tableau 5 Résultats des niveaux sonores avec le vitrage minimal proposé

Type de vitrage	Niveau sonore intérieur calculé 2020 (dBA)	Niveau sonore intérieur calculé 2030 (dBA)	Cible (dBA)
Double vitrage standard : <ul style="list-style-type: none"> • Verre épaisseur 6mm • Espace d'air 13mm • Verre épaisseur 6mm 	39,1	39,8	40,0

Note : Les performances d'isolation acoustique considérées sont des valeurs théoriques. Ainsi, un facteur de sécurité de 5 dBA a été ajouté au calcul du bruit intérieur afin de prendre en compte les pertes de performances en conditions réelles (1 à 5 dBA selon le CNRC-NRC).

Tableau 2 Résultats des mesures de vitesse vibratoire

Date et heure des passages	Vitesse vibratoire RMS lors du passage d'un train en mm/s		
	Longitudinal	Transversal	Vertical
2 Juin 2020 - 6h26	0,02	0,03	0,03
2 Juin 2020 - 6h48	0,02	0,04	0,03
2 Juin 2020 - 7h13	0,02	0,03	0,03
Seuil à respecter	0,14		

Le projet est donc conforme à la réglementation acoustique et vibratoire.

Stationnement sera accessible par une ruelle qui relie les avenues de Clifton et Belgrave, au nord du boulevard de Maisonneuve.

Les débits véhiculaires générés par chacun des développements sont inférieurs à 10 véh/h aux heures de pointe du matin et du soir.

L'accroissement de la circulation générée par le développement n'implique aucune détérioration significative des conditions d'écoulement de la circulation dans la zone d'étude.

Aucune intervention ne serait requise pour atténuer les impacts du projet sur l'écoulement de la circulation.

Tableau 3 – Génération des déplacements

Développement	Heure de pointe du matin		Heure de pointe du soir	
	Entrant	Sortant	Entrant	Sortant
1) 2185 Avenue de Hampton				
Résidentiel ¹ 40 unités	3	15	14	7
Part modale ² :				
a) Auto	2	7	7	3
b) Transport en commun	1	6	5	3
c) Déplacement actif	0	2	2	1
2) 2174 Avenue de Clifton				
Résidentiel ¹ 38 unités	3	14	13	7
Part modale ² :				
a) Auto	2	7	7	4
b) Transport en commun	1	5	5	2
c) Déplacement actif	0	2	2	1
3) 2161 Avenue de Melrose				
Résidentiel ¹ 48 unités	4	18	17	8
Part modale ² :				
a) Auto	2	9	9	4
b) Transport en commun	1	7	6	3
c) Déplacement actif	0	2	2	1

1: Code 230, Trip Generation Manual, 9^e Edition, ITE

2: Parts modales définies dans l'enquête O-D 2018 de l'ARTM

Source : Projets de développement résidentiel au 2174, avenue de Clifton, au 2185, avenue de Hampton et au 2161, avenue de Melrose, dans l'arrondissement Côte-des-Neiges – Notre-Dame-de-Grâce - Étude d'impact sur la circulation. Document préparé et vérifié par : Aristomen Anéziris, ing. 41954

ANALYSE DE LA DIRECTION

RECOMMANDATION DE LA DIRECTION

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- La demande satisfait aux critères applicables du Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009);
- Le bâtiment visé par la demande de démolition présente peu d'intérêt patrimonial et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;
- L'usage résidentiel proposé du projet de remplacement est compatible avec le milieu environnant et constitue une grande amélioration pour le secteur.
- Le bâtiment visé par la demande de démolition présente peu d'intérêt patrimonial et ne possède aucune caractéristique architecturale représentative du secteur;
- La construction hors toit devra être approuvée en Titre VIII selon les critères prévus à l'article 22 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276);
- Le projet de remplacement devra être approuvé conformément au Titre VIII selon les critères prévus à l'article 122.14 du Règlement d'urbanisme de CDN-NDG (01-276) traitant de la construction d'un bâtiment destiné à être occupé par un usage sensible et situé sur un terrain adjacent à l'emprise d'une voie ferrée principale;

LA DIRECTION EST FAVORABLE POUR LES RAISONS SUIVANTES :

- Les mesures de mitigation formulées dans le rapport intitulé « Étude de conformité acoustique et vibratoire au coin de la rue Clifton et du boulevard De Maisonneuve » préparé par l'Atelier 7hz devront être mises en place;
- Le projet de remplacement est assujetti à la Politique locale sur le logement abordable, social et familial si la demande de permis de construire est déposée avant le 1er avril 2021, dans le cas contraire, il sera assujetti au Règlement visant à améliorer l'offre en matière de logement social, abordable et familial;
- Le Règlement régissant la démolition des immeubles (RCA02 17009) impose l'exigence de fournir une garantie bancaire d'un montant équivalent à 15% de la valeur du bâtiment et du terrain au rôle d'évaluation foncière, assurant le respect des conditions imposées et l'exécution du programme de réutilisation du sol dégagé;
- Une autorisation en vertu du Règlement sur les dérogations mineures (RCA02 17006) pourrait être demandée afin d'autoriser que le projet de remplacement soit doté d'une voie d'accès au stationnement souterrain d'une largeur de 3.2 m.

LA DAUSE RECOMMANDE D'AUTORISER LA DEMANDE AUX CONDITIONS SUIVANTES :

- Que les documents suivants soient soumis préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition :
 - un plan d'aménagement paysager localisant un espace extérieur dédié à la gestion des matières résiduelles;
 - un plan de gestion des matériaux issus de la démolition;
 - un plan de gestion des matières résiduelles des futures occupations;
 - un plan de gestion et de mitigation des impacts du chantier.
- Qu'une demande de permis pour la construction d'un projet conforme à la réglementation d'urbanisme et au projet de réutilisation du sol dégagé soit déposée préalablement à la délivrance du certificat d'autorisation de démolition et ce dans les 12 mois suivants la présente approbation;
- Que les travaux de démolition soient entrepris dans les 6 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition;
- Que les travaux de démolition soient terminés dans les 12 mois suivant la délivrance du certificat d'autorisation de démolition.

DÉCISION DU COMITÉ

