

5713, chemin de la Côte-des-Neiges

PCCMOI

Adoption d'un projet particulier pour autoriser la démolition du bâtiment existant au 5713 chemin de la Côte-des-Neiges et la construction d'un nouveau bâtiment de 6 étages

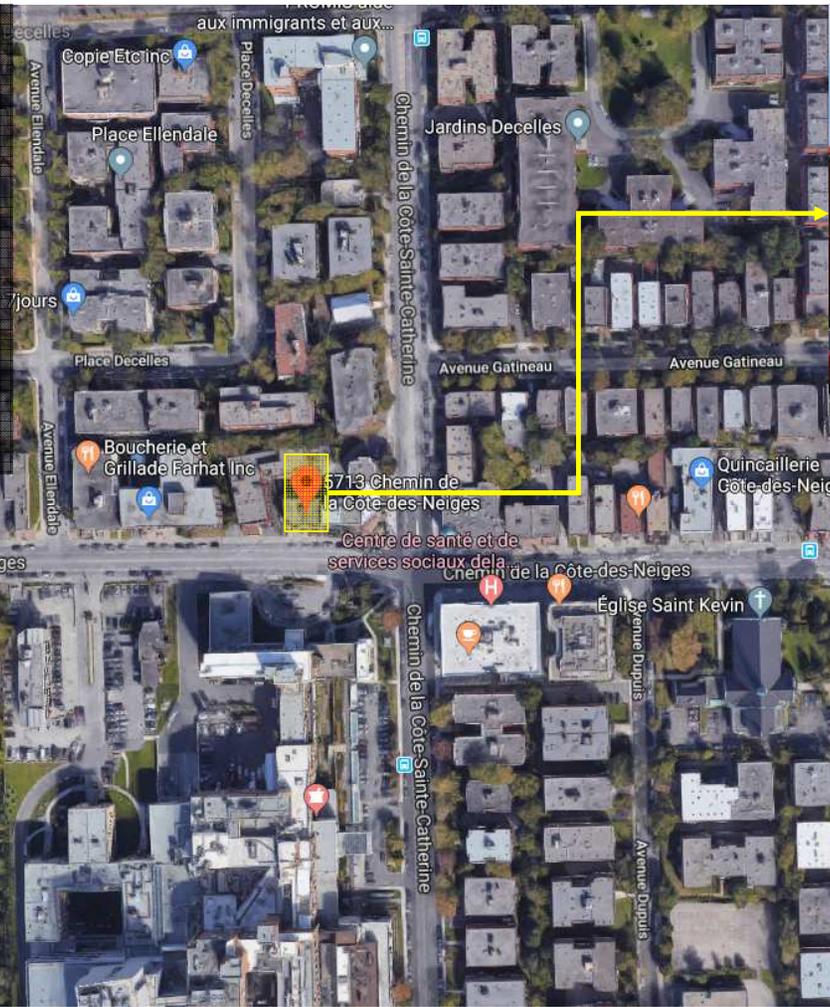
Requête : 3001624120



Adopter une résolution approuvant un projet particulier visant à autoriser la démolition du bâtiment existant, situé au 5713, chemin de la Côte-des-Neiges et la construction d'un nouveau bâtiment d'une hauteur de 6 étages, en vertu du Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (RCA02-17017). – Requête: **3001624120**

Hauteur autorisée: 2 à 6 étages / 20 m

Usages : C.B4, H



5713, chemin Côte-des-Neiges

Bâtiment existant



1. Vue du bâtiment existant, façade avant, chemin Côte-des-Neiges

Tel que démontré par les trois points suivants, il est à considérer que l'édifice du 5 713 chemin de la Côte-des-Neiges ne possède que peu de valeur architecturale, esthétique ou même historique qui justifie de conserver l'édifice existant.

1. Valeur architecturale

Le lot à l'étude comporte un bâtiment issu des années 70 sans intérêt patrimonial particulier avec sa brique blanche et un accent de brique noire. De plus, ses deux vitrines commerciales sont dépareillées et semblent avoir subi des modifications au fil des années.

2. Interface avec l'espace public

Le niveau surélevé du rez-de-chaussée par rapport au niveau du trottoir fait en sorte que le bâtiment existant contribue difficilement à l'animation de l'espace public qu'est le chemin de la Côte-des-Neiges. Il résulte de cette interface un aménagement négligé avec un local commercial en demi sous-sol qui est non accessible aux personnes à mobilité réduite.

3. Rapport d'inspection de Geniex

Selon les observations déposées en annexe, la charpente dégarnie de l'immeuble a permis de constater de grandes faiblesses au niveau de la structure existante issue de travaux non réglementaires en plus de dommages causés par un incendie. Plusieurs renforts temporaires ont dû être érigés.



1 Vue du bâtiment existant et de la rue Côte-des-Neiges vers le nord



2 Vue du bâtiment existant, façade avant donnant sur Côte-des-Neiges



3 Vue du bâtiment existant, façade arrière à partir de la ruelle



4 Vue du bâtiment existant, façade avant donnant sur Côte-des-Neiges



5 Vue du bâtiment existant et de la rue Côte-des-Neiges vers le nord



Défaut:

Mur porteur supprimer

Observation:

AU 2^e étage, on constate qu'un mur porteur a été retiré et aucun support supplémentaire n'a été installé. Ceci a contribué à un déplacement vertical. Des mesures temporaires ont été installées pour stabiliser la structure dans ce secteur



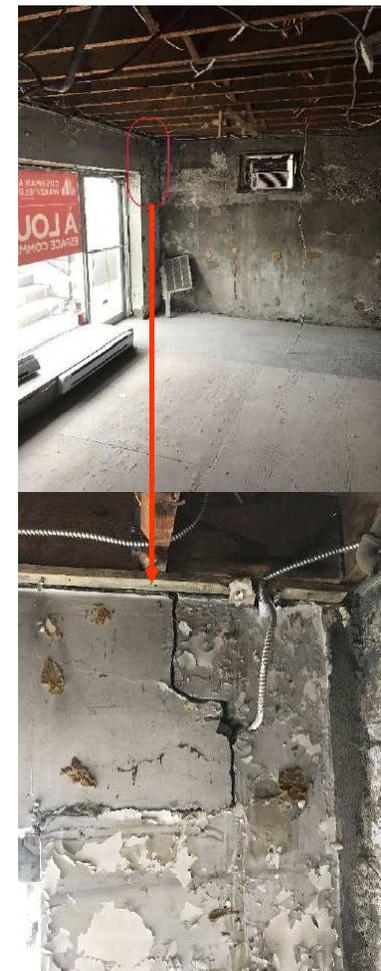
Démolition- État du bâtiment

Défaut:

Déplacement latéral

Observation:

On constate un déplacement latéral important à la jonction d'une poutre structurante et du mur de fondation situé au sous-sol sur le coin sud-ouest



Défaut:

Vice caché

Observation:

Au 2^e et 3^e étage on constate que la structure a été endommagé par un feu. Ces dommages ont été cachés par les matériaux de finition (gypse). Plusieurs éléments structuraux doivent être remplacés.

Démolition– État du bâtiment



Conclusion

L'analyse sur l'état du bâtiment réalisé, par Geniex Construction Ingénierie inc., a relevé plusieurs déficiences et problèmes structurels. Ces non-conformités sont, pour la plupart, dues à des rénovations réalisées par des personnes qui n'avaient pas les connaissances nécessaires pour réaliser des travaux de structures.

En raison de ce manque, des directives ont été données pour consolider et sécuriser la structure du bâtiment.

À ceci, il faut ajouter qu'il y a eu des dommages importants au bâtiment à la suite d'un incendie.

Compte tenu de ces éléments, le bâtiment est économiquement non viable et il est recommandé de démolir le bâtiment existant.

Ce paragraphe aurait dû faire référence à l'article 27 du règlement d'urbanisme (01-276) tel que décrit dans le PP-112

24. Dans une zone où la hauteur est prescrite en mètres et en étages, en plus de respecter les limites de hauteurs prescrites à la « Grille des usages et des spécifications » de l'annexe A.3, la hauteur d'un bâtiment situé **entre 2 bâtiments adjacents** d'une même zone ou d'une zone contiguë où sont prescrites les mêmes limites de hauteurs ne doit pas :

- 1° être inférieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus bas conforme aux limites de hauteur prescrites ;
- 2° être supérieure à la hauteur en étages du bâtiment adjacent le plus haut conforme aux limites de hauteur prescrites ni être supérieure de plus de 1 m à la hauteur en mètres de ce bâtiment.

NORMES PRESCRITES		
DENSITÉ	Min	Max
Densité / ISP	-	4.5
IMPLANTATION		
Mode(s) d'implantation	Règles d'insertion	
Taux d'implantation (%)	35	85
Marge avant (m)	-	-
Marge latérale (m)	2,5	-
Marge arrière (m)	3	-
HAUTEUR		
Hauteur (étage)	3	6
Hauteur (m)	-	20



Action 3.2 du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal

Soutenir une urbanisation favorisant l'utilisation du transport en commun
(intensifier et diversifier les activités urbaines au pourtour des corridors de transport collectif)

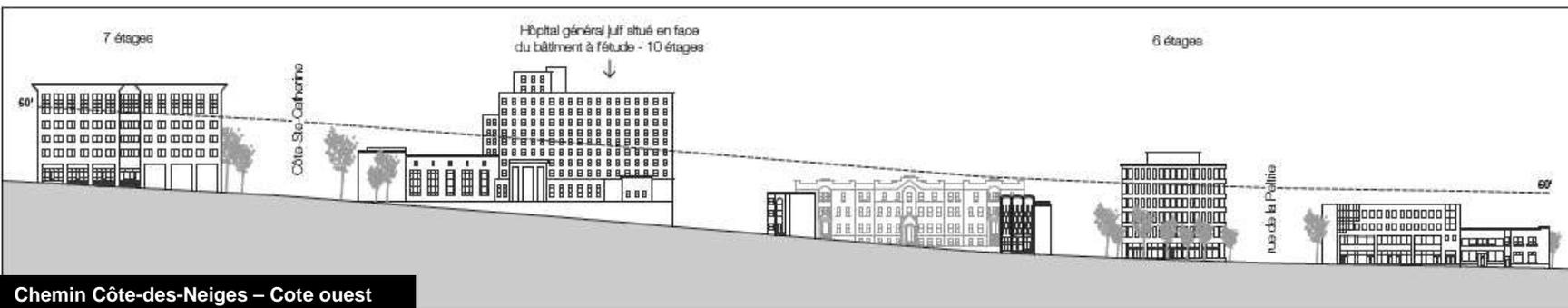


5713, chemin Côte-des-Neiges – PPCMOI

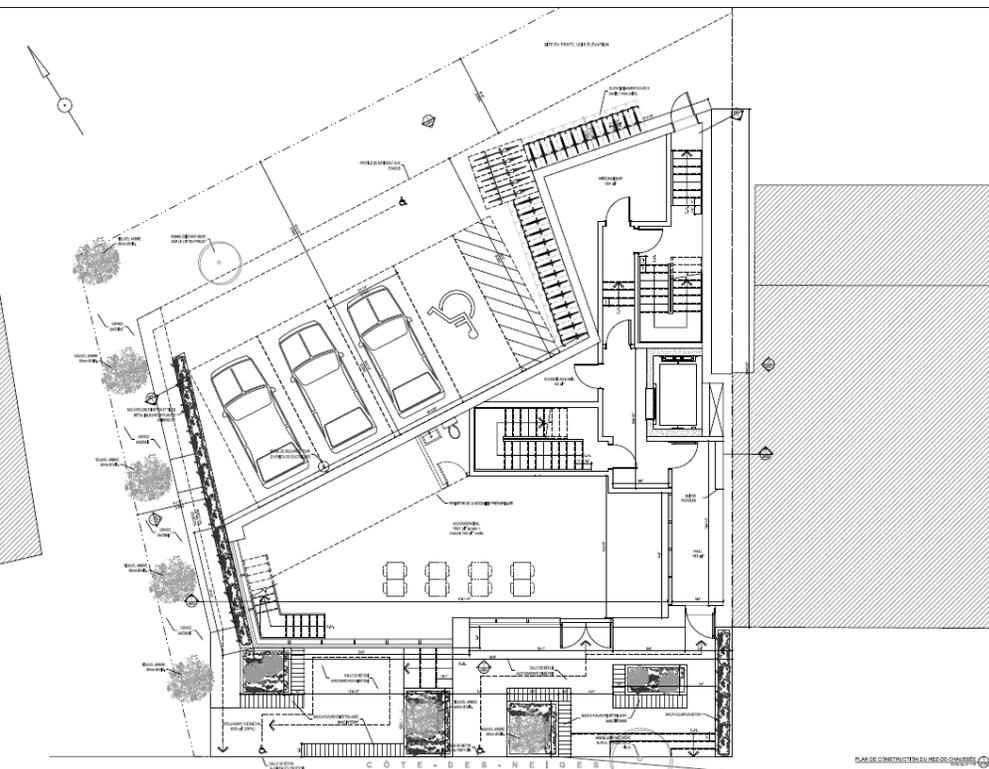
Assemblée publique de consultation –16 octobre 2019



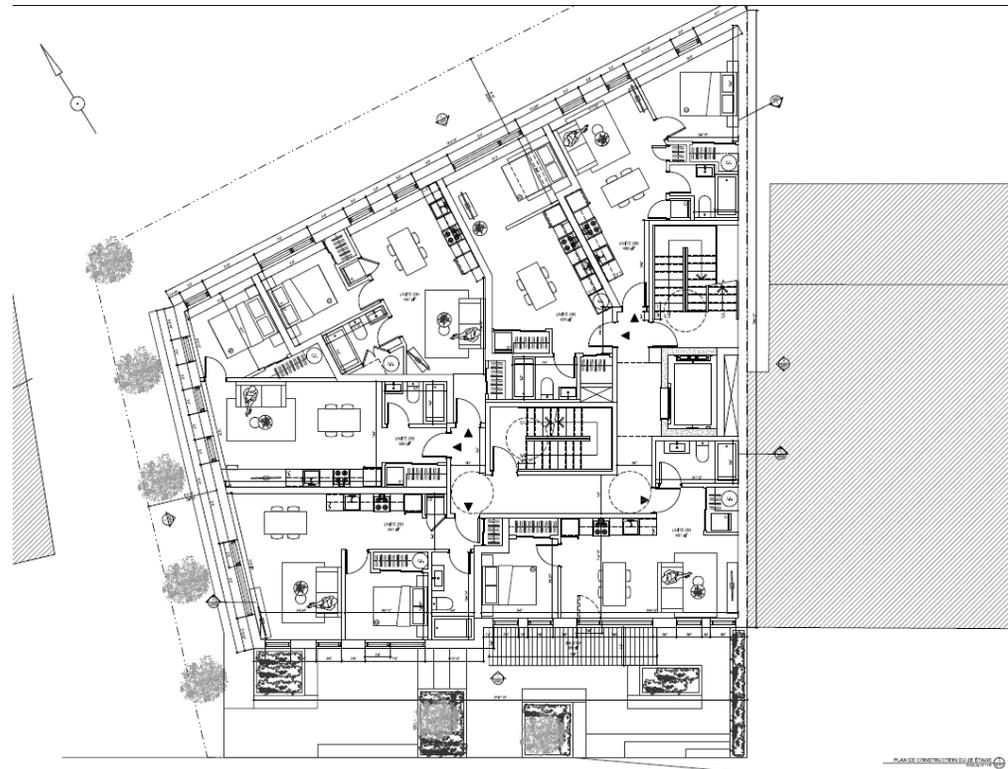
Cette élévation illustre l'hétérogénéité du secteur en ce qui concerne le nombre d'étages des bâtiments existants. En analysant le hauteurs du côté nord de la rue nous avons conclu que malgré l'hétérogénéité du nombre d'étage un front bâti d'environ 18.3 m (6 étages) est notable sur le chemin de la Côte-des-Neiges



Du côté ouest de la rue, plusieurs bâtiment de fort gabarit et de grande hauteur contribuent à créer un front bâti très hétéroclite. Il est aussi à noter que l'hôpital général juif, un bâtiment de 10 étages, se situe en face du site à l'étude et se démarque par sa hauteur au sien du tissu urbain. Il est difficile d'évaluer la moyenne du front bâti de ce côté de rue, mais en considérant l'hôpital comme une exception la moyenne semble d'environ 18.3 m (6 étages) semble juste

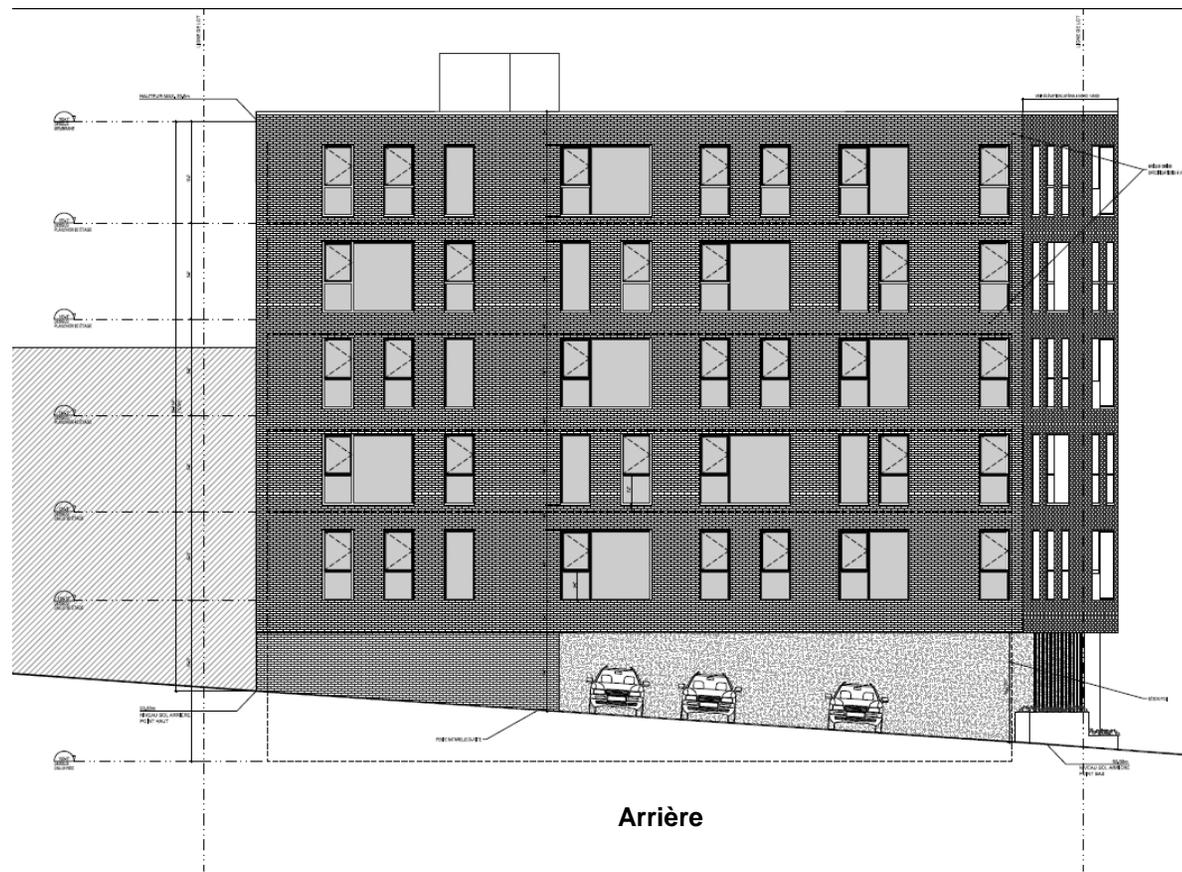


Rez-de-chaussée



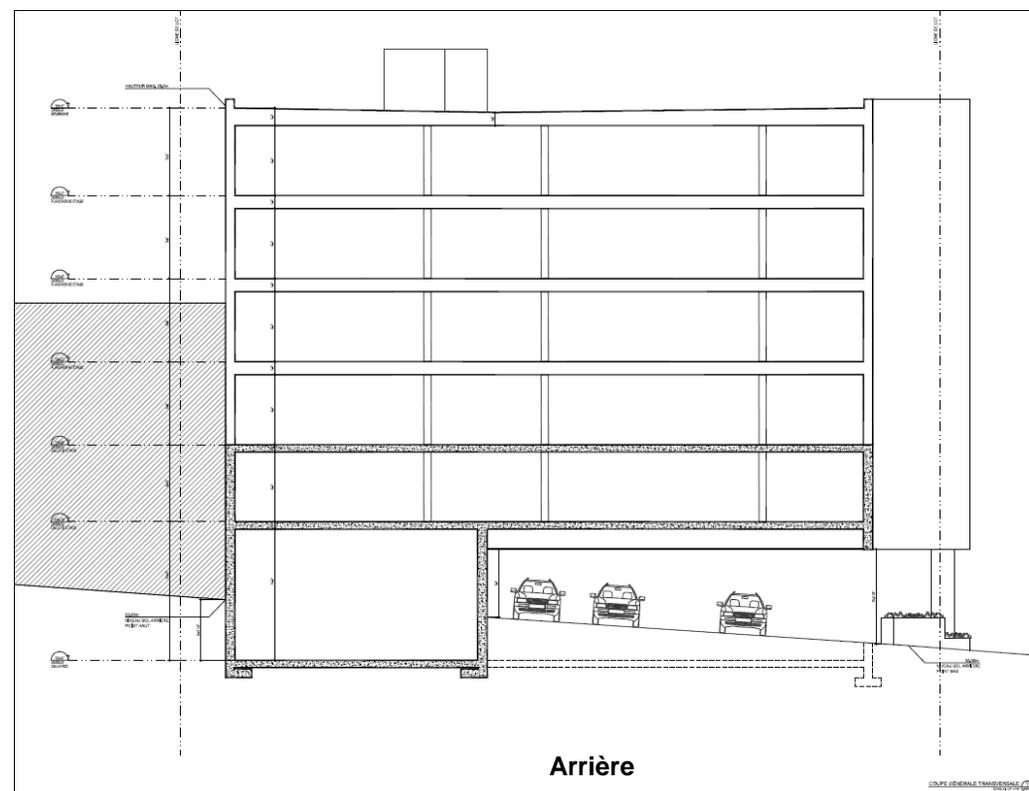
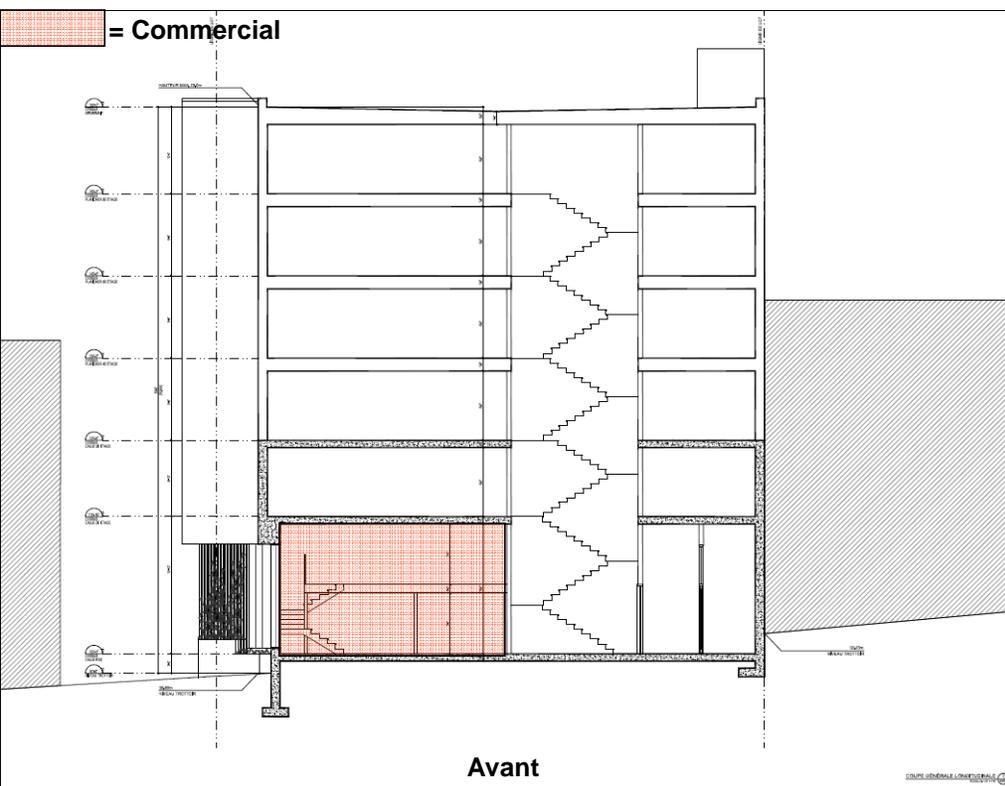
Étage type

Projet – Élévation arrière



Arrière

Projet – Coupe

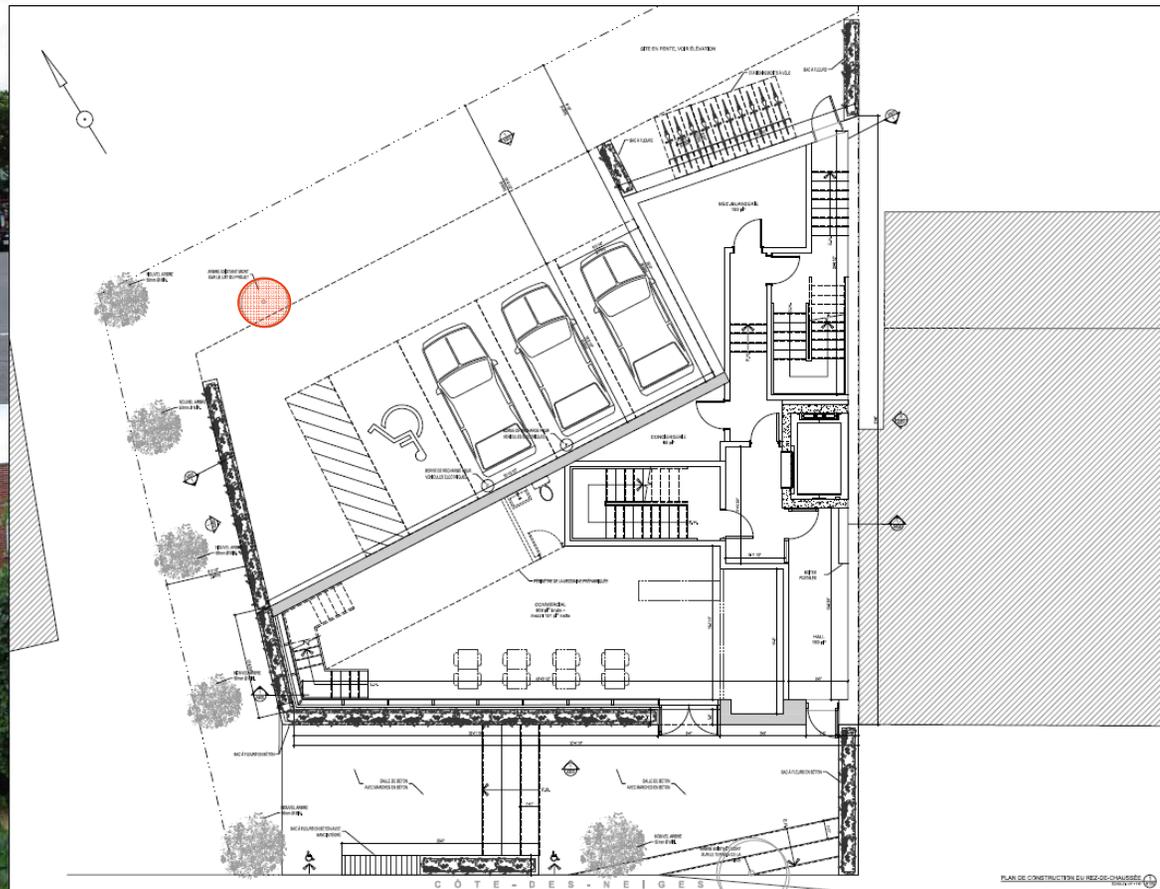




Perspectives



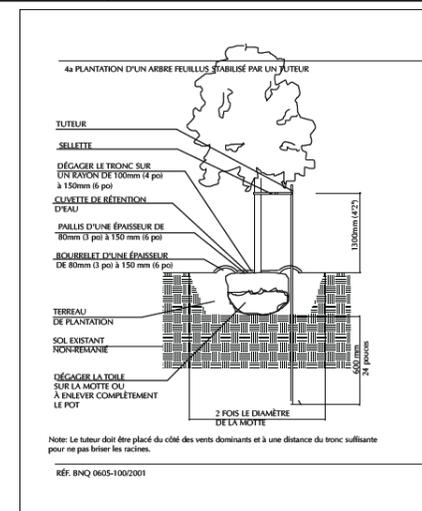
Aménagement paysager



Aménagement paysager

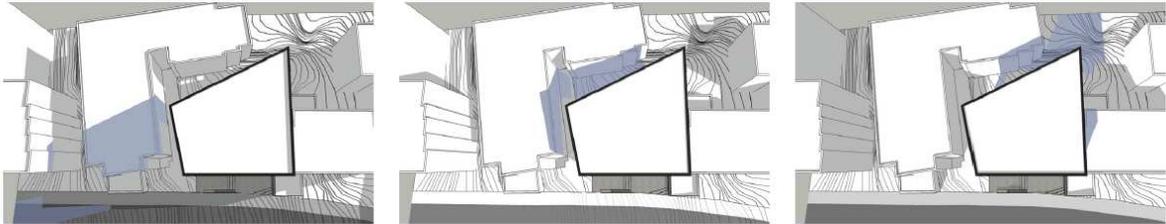


LISTE DE VÉGÉTAUX					
CATÉGORIE	QUANTITÉ	CODE	NOM LATIN	CALIBRE	
ARBRES	6				
	1	Agbp	Ginkgo biloba 'Princeton Sentry'	50 mm	
	2	Aceo	Celtis occidentalis	50 mm	
		3	Aara	Acer rubrum 'Armstrong'	50 mm
ARBUSTES	9				
	9	Fswg	Spiraea japonica 'White Gold'	40 cm	
GRIMPANTES	1				
	1	Cct	Clematis tangutica	1 Gal	
VIVACES	59				
	18	Vcaf	Calamagrostis acutiflora 'Karl Foerster'	2	
	3	Vhpm	Hemerocallis 'Pardon Me'	2	
	24	Vphf	Phalaris arundinacea 'Feesey Form'	2	
	5	Vsea	Sedum acre	SP3	
	9	Vseau	Sedum spectabilis 'Autumn Joy'	2	
TOTAL	75	Note: SP3= 4 po (9 cm) SP5= 2 litres (15 cm) 2= 2 gallons			



Étude d'ensoleillement

Équinoxe vernal - 20 mars



9:00

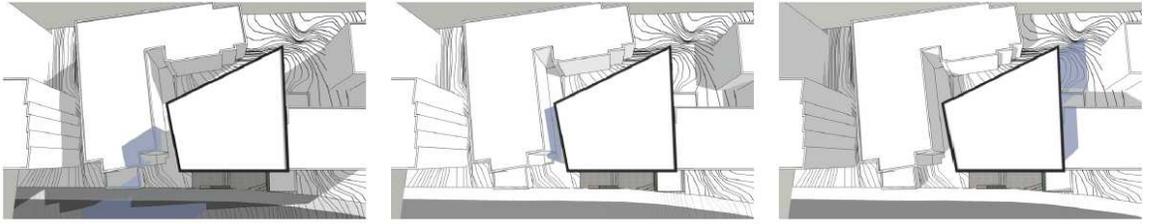
12:00

16:00

Légende

- Ombre portée actuelle
- Ombre ajoutée par le projet proposé de 6 étages

Solstice d'été - 21 juin



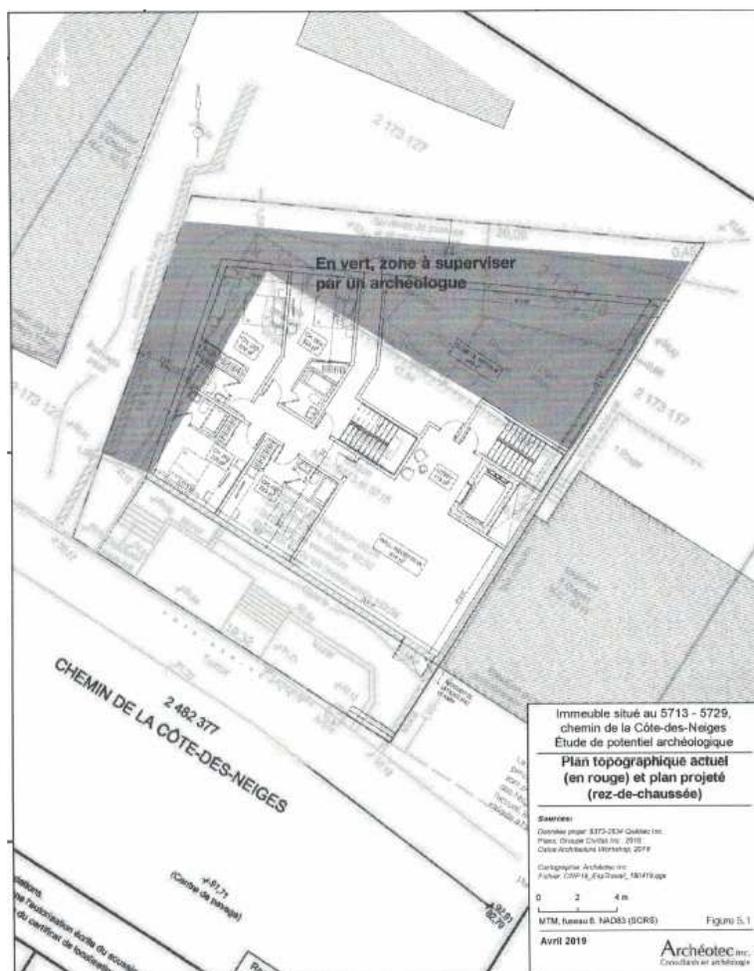
9:00

12:00

16:00

Légende

- Ombre portée actuelle
- Ombre ajoutée par le projet proposé de 6 étages



5. Conclusion, recommandations archéologiques

À travers le temps, la portion de la côte des Neiges examinée au fil de la présente étude présente d'abord un profil tout à fait rural, avec ses maisons et dépendances pour le bétail et le blé ou les pommes. La grange (ou étable) demeure en place au moins jusqu'en 1912, ce qui n'est pas sans provoquer l'admiration, puisque ce type de bâtiment ne résiste pas longtemps aux intempéries. Elle a sans doute été reconstruite plusieurs fois pendant les décennies de son existence. La maison construite en bois demeure en bois jusqu'à la construction de l'édifice actuelle en 1944.

Le terrain adopte un profil plus industriel avec la construction, à proximité, du moulin banal mu par l'eau par les sulpiciens, seigneurs de l'île de Montréal. Plus tard, c'est une tannerie qui remplace le moulin. Malgré cet apport industriel, le site garde son bétail et ses potagers. Le site est arboré.

Le chemin de la Côte-des-Neiges a été élargi, sans doute plusieurs fois, depuis son ouverture en 1698. Les fondations de maisons mises au jour sous la chaussée par les archéologues près de la rue Lacombe fournissent une preuve que le bâti localisé en bordure du chemin avant le vingtième siècle peut désormais se trouver sous la chaussée. Cependant, la cour, à travers le temps, est toujours restée libre de construction.

C'est pourquoi, il est recommandé une supervision archéologique des excavations dans la portion non construite. La figure 5.1 présente cette portion en vert.

Dans la portion nord-est, la supervision permettra d'examiner soigneusement la succession des événements en créant un profil de l'une des parois jusqu'aux sols naturels, et de vérifier la présence d'anciennes dépendances. Dans la portion nord-ouest, des excavations seront nécessaires autour de l'édifice actuel pour sa démolition; un archéologue devra être présent lorsque le mur nord-ouest sera démolit en raison de la présence, du moins jusqu'en 1880, du ruisseau Raimbault en bordure de ce mur.

La portion du terrain dont les excavations devront être supervisées par un archéologue sont en vert sur la figure 5.1.

Articles susceptibles d'être soumis à un processus référendaire

- Article 2* - hauteur (article 113 - 5° LAU) ;
- article 13 - hauteur (article 113 - 5° LAU) ;
- article 14 - stationnement (article 113 - 10° LAU).

* Cet alinéa aurait dû faire référence à l'article 3 du PP-112 qui permet de déroger à l'article 27 du règlement d'urbanisme (01-276)

Recommandation

- Considérant que le bâtiment a subi des dommages importants à sa structure et qu'il a été démontré qu'il est difficilement récupérable ;
- considérant que l'analyse urbaine a démontré qu'un bâtiment d'une hauteur de 6 étages s'intègre au gabarit des bâtiments les plus représentatifs de la rue ;
- considérant que le projet proposé permet de densifier le site qui est situé à ± 460 m d'une station de métro (Côte-des-Neiges) en accord avec les orientations municipales (action 3.2 du Plan d'urbanisme – soutenir une urbanisation qui favorise l'utilisation du transport collectif) ;
- considérant qu'un bâtiment de 6 étages est conforme à la grille des usages et normes (mais dérogoire aux règles d'insertion) ;
- considérant que le projet répond aux critères d'analyse pour autoriser un PPCMOI ;
- considérant que le requérant devra contribuer un montant d'environ 32 000\$ pour le logement social conformément à la politique sur le logement social de l'arrondissement ;
- considérant que le CCU a fait une recommandation favorable pour la réalisation du projet lors de sa séance du 14 août 2019.



La direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises recommande favorablement la demande de PPCMOI.

PPCMOI – Cadre réglementaire

Règlement PPCMOI - Critères – article 9		Conformité	Commentaire
1°	Respect du Plan d'urbanisme	Oui	Le projet est conforme aux orientations municipales.
2°	Compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion	Oui	L'usage « habitation » est autorisé de plein droit dans le secteur (C.4B, H)
3°	Qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux	-	Le requérant devra soumettre une proposition architecturale du projet avec un plan d'aménagement paysager qui seront soumis à une révision architecturale (PIIA)
4°	Avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine	Oui	Le projet permet de densifier le site qui est relativement près (± 460 m.) d'une station de métro (station Côte-des-Neiges)
5°	Avantages des propositions et impacts sur les éléments patrimoniaux	S.O.	S.O.
6°	Avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations	-	Actuellement, il y a un arbre qui est mort sur le terrain. La proposition préliminaire prévoit la plantation de 6 arbres ainsi que des arbustes.
7°	Impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et e la circulation	Oui	L'étude d'ensoleillement démontre que l'ombre projeté par le bâtiment proposé se concentre principalement sur le toit des propriétés voisines (comparativement à un bâtiment de 3 étages autorisé de plein droit)

PPCMOI – Cadre réglementaire

Règlement PPCMOI - Critères – article 9	Conformité	Commentaire
8° Qualité de l'organisation fonctionnelle du projet en regard notamment du stationnement, des accès et de la sécurité	Oui	Le projet est conforme aux normes de stationnement. Toutefois, le requérant devra fournir une étude de circulation compte tenue de l'ampleur du projet
9° Avantages des composantes culturelles ou sociale du projet	Oui	La construction de l'hôtel cible une clientèle dont un membre de la famille doit séjourner à l'hôpital général juif ou à l'hôpital Sainte-Justine
10° Faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu	Oui	Les travaux de démolitions sont prévus pour le printemps 2020

PPCMOI – Cadre réglementaire

Règlement PPCMOI - Critères – article 9

Conformité

Commentaire

11° tout projet de construction d'un nouveau bâtiment ou d'agrandissement à l'exception d'une habitation de 3 étages et moins ou d'un bâtiment de 8 logements et moins doit avoir pour objectif d'atteindre, le plus possible, l'accessibilité universelle, en tenant compte des critères suivants:

a) favoriser l'aménagement de plain-pied de l'accès principal au bâtiment

Oui

Une rampe pour personnes à mobilité réduite est prévue à partir du domaine public jusqu'à l'entrée du bâtiment (voir le plan A100 (rdc))

b) favoriser l'aménagement de sentiers sécuritaires, sans obstacle, bien délimités et éclairés, le plus direct possible entre un bâtiment et une voie publique ;

Oui

Une rampe pour personnes à mobilité réduite est prévue à partir du domaine public jusqu'à l'entrée du bâtiment (voir le plan A100 (rdc))

c) planifier le positionnement du stationnement pour personnes à mobilité réduite le plus près possible de l'entrée principale du bâtiment, en évitant autant que possible une séparation entre le bâtiment et stationnement par une voie de circulation ;

Oui

Compte tenue que le nouveau bâtiment s'insère dans un cadre bâti déjà existant et que le terrain es frappée d'une servitude, le stationnement est situé en cour arrière mais demeure accessible de la voie publique par la cour latérale nord

d) dans le cas d'un bâtiment situé à l'intérieur d'un secteur patrimonial ou ayant des caractéristiques patrimoniales d'intérêt, favoriser l'intégration des critères du présent article tout en respectant les caractéristiques architecturales d'intérêt du bâtiment et évitant des ruptures importantes avec le cadre bâti du secteur patrimonial

S.O.

S.O.