



attachant

# COMITÉ DE DÉMOLITION

7 octobre 2020

**6250, avenue Somerled - # 3001607378**

# 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.

**Aucune opposition n'a été reçue**

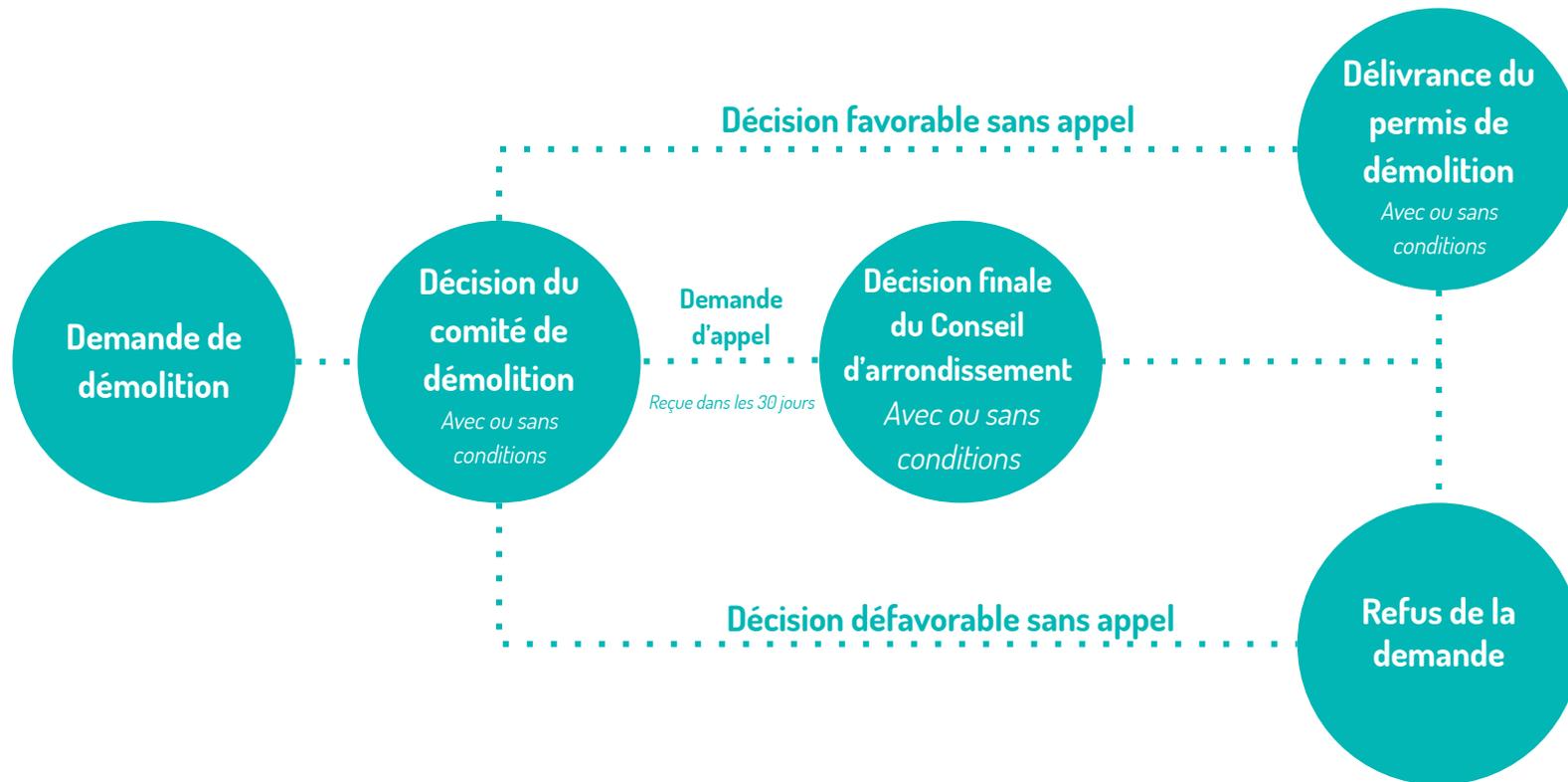
# APPEL DE LA DÉCISION DU COMITÉ

## 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.

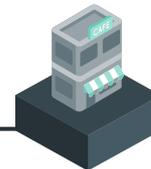
1. OPPORTUNITÉ DE  
LA DÉMOLITION



2. INTÉRÊT DU PROJET DE  
REPLACEMENT



3. AUTORISATION DE  
DÉMOLIR



# EXTRAIT DE L'ANALYSE PRÉLIMINAIRE

## *Délibération du comité*

Les membres sont d'avis que le traitement architectural de la façade donnant sur l'avenue de Kensington se doit d'être retravaillé. En effet, les entrées ne sont pas assez mises en valeur et pourraient faire l'objet d'un traitement plus remarqué. De plus, les membres mentionnent que le choix de la plantation de végétaux est convenable, si la hauteur du rez-de-chaussée n'est pas modifiée. Cependant, les membres se désolent du manque de perspective montrant l'implantation du requérant avec son voisinage. Ils aimeraient voir une meilleure intégration du bâtiment avec son milieu.

Également, les membres du comité suggèrent d'explorer une alternative avec un projet commercial au rez-de-chaussée.

## *Recommandation du comité*

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

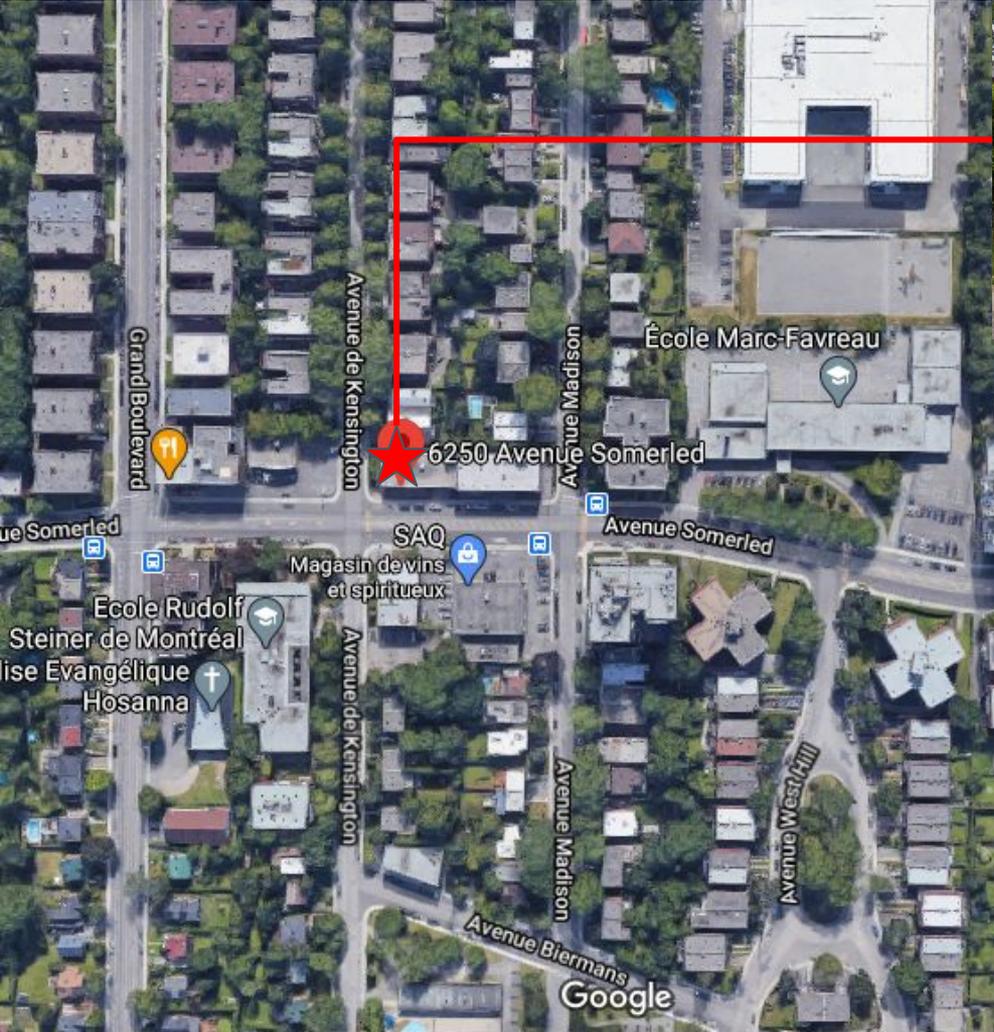
- améliorer la relation du bâtiment avec le domaine public, particulièrement au niveau du rez-de-chaussée ;
- améliorer le traitement des entrées sur l'avenue Kensington;
- fournir des plans qui sont cohérents entre eux (perspectives, élévations, coupes, etc.) ainsi qu'une perspective et des élévations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

# VOISINAGE IMMÉDIAT

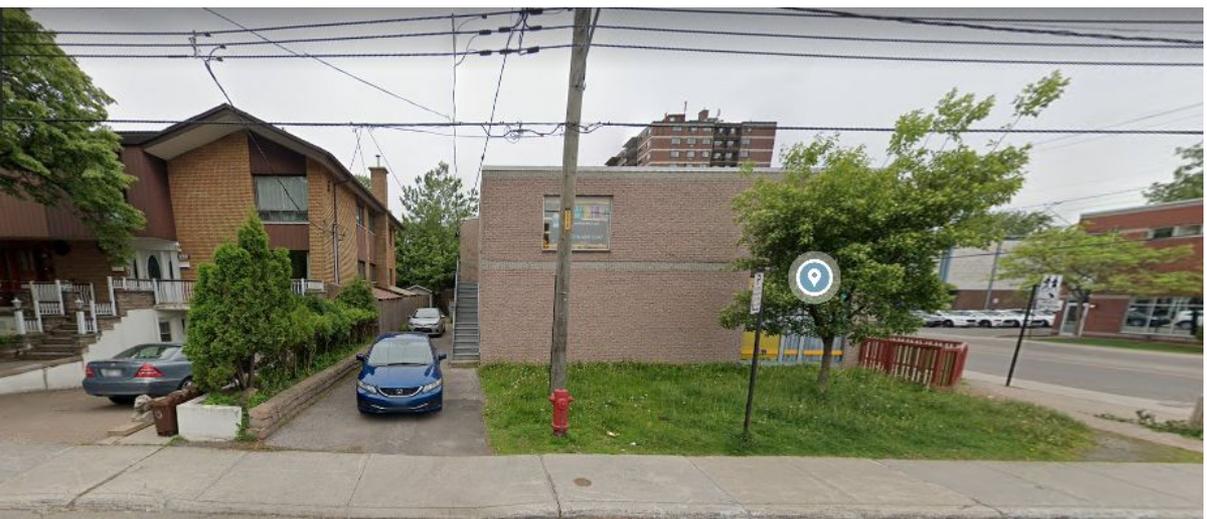


**6250, avenue Somerled**

Étude pour autoriser la démolition du bâtiment existant et la construction d'un nouveau bâtiment résidentiel de 3 étages pour l'immeuble situé Au 6250, avenue Somerled

**Dossier relatif à la requête no. 3001607378**

IMMEUBLE / TERRAIN VISÉ



Bâtiment commercial d'un étage situé sur l'avenue Somerled à l'intersection de l'avenue de Kensington

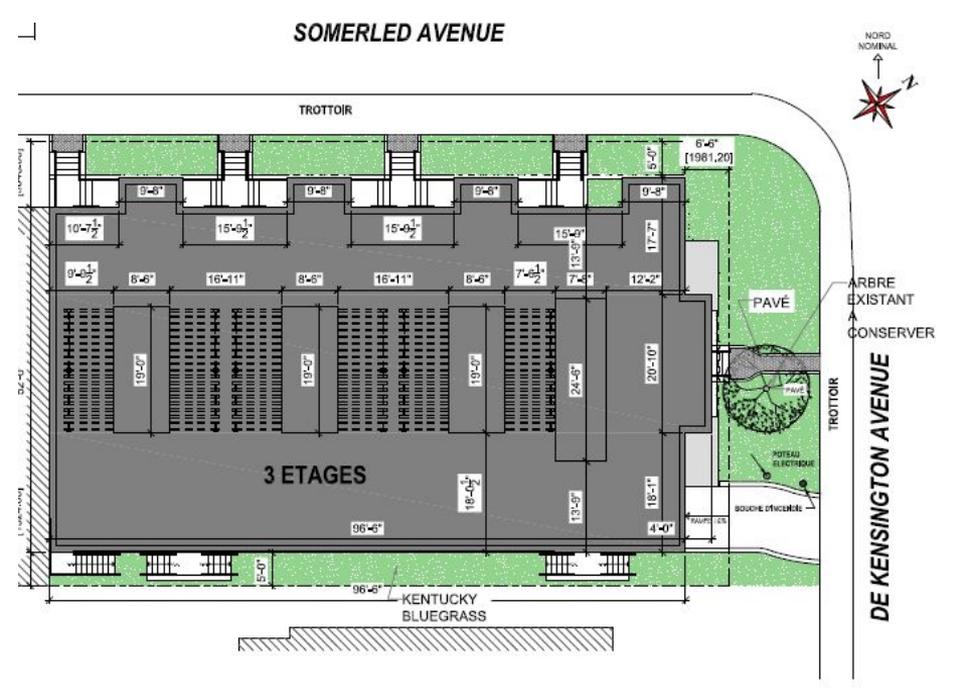
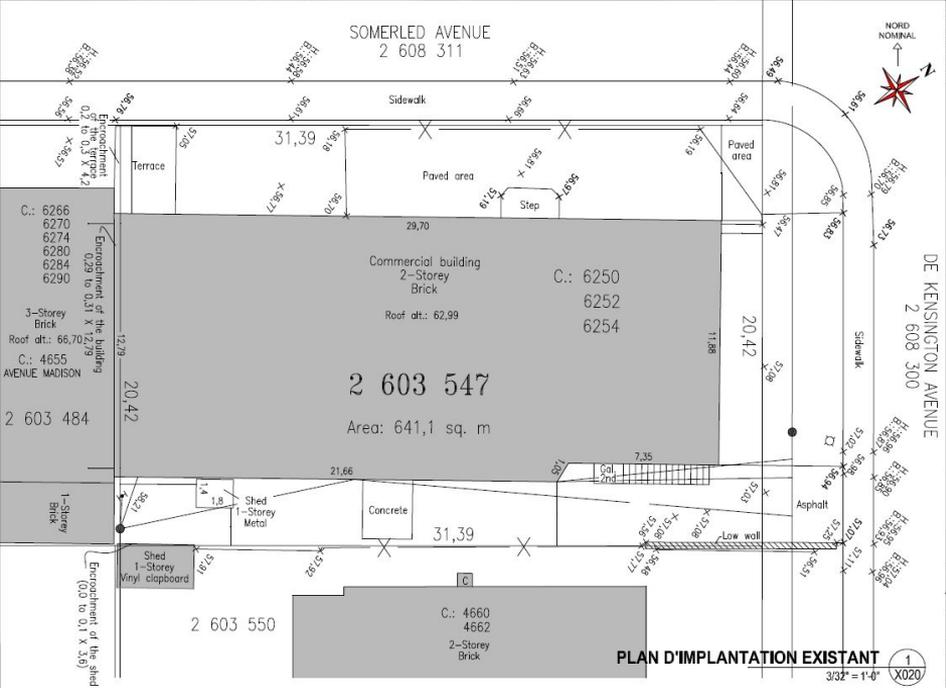
# IMMEUBLE / TERRAIN VISÉ



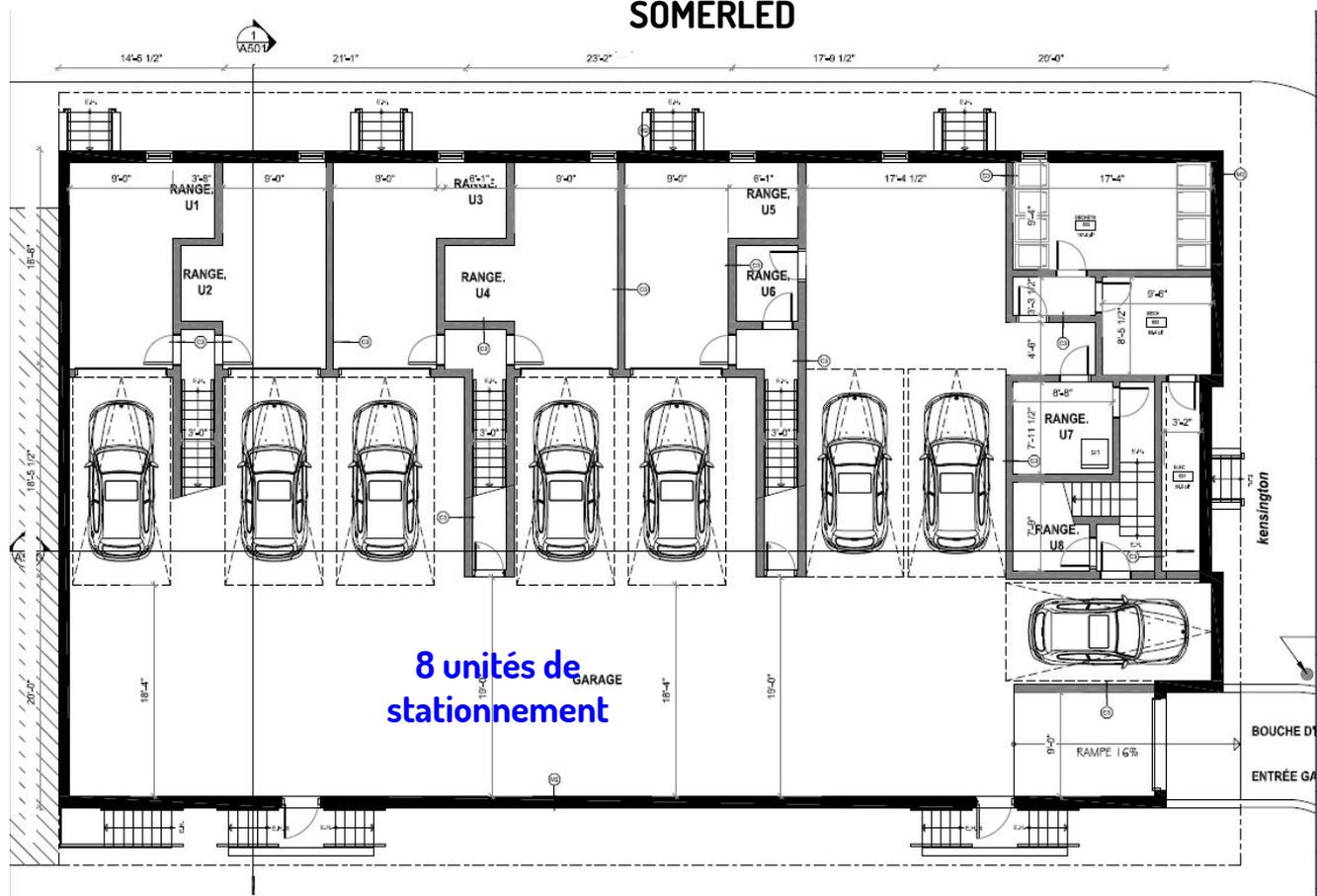
- ## Projet de remplacement
- Aire de bâtiment: 1352.28 m<sup>2</sup>
  - Taux d'implantation : 72%
  - 3 étages + mezzanines
  - 8 logements
  - 8 unités de stationnement en sous-sol
  - Rampe d'accès par Kensington
  - Terrasse au toit plus toiture végétalisée
  - Coursive arrière
  - Environ 31 500\$ = contribution pour le logement social



# IMMEUBLE / IMPLANTATION PROPOSÉE



SOMERLED



8 unités de stationnement

KENSINGTON

Rampe d'accès

# ÉLEVATION SOMERLED

Hauteur autorisée = 12.5 m

Mezzanine = 2 m

Total = 14.5 m

Hauteur du bâtiment = 11.51 m

Mezzanine = 2,44 m

Hauteur totale = 13.95 m



ÉLEVATION NORD PROPOSÉE - AVE SOMERLED

1/8" = 1'-0"

1  
A400

# ÉLÉVATIONS - KENSINGTON

Élévation: SUD							Distance Limitative: 1.52m / 3.04m	
Unité	Surface mur exposé	Surface bales non protégées proposées	% bales non protégées proposées	% bales non protégées permises	Degré de résistance au feu min exigé	Type de construction exigé	Type de construction exigé	
	278.7 m <sup>2</sup>	12.86 m <sup>2</sup>	4.6%	7.0%	45 min	Combustible	Incombustible	
	74.1 m <sup>2</sup>	11.38 m <sup>2</sup>	15.36%	16.62%				

MATERIAL SHEET		
①	annulé	⑤ Portes et fenêtres en Aluminium. Couleur: "Iron Ore" Genitek - SP6
②	Brigue. Couleur : "Copper Smooth" (modular) par "Hanson".	
③	Béton Coulé.	⑥ Canopée et Détails en Aluminium. Couleur: "Iron Ore" Genitek - SP6
④	Garde-corps aluminium couleur Charbon avec verre trempé clair	⑦ Revêtement en Aluminium Couleur "Fusion" AD-300 Par "Vicwest"



ÉLÉVATION SUD PROPOSÉE 1  
1/8" = 1'-0" A402

MATERIAL SHEET	
① annulé	⑤ Portes et fenêtres en Aluminium. Couleur: "Iron Ore" Gentek - SP6
② Brique. Couleur: "Cooper Smooth" (modular) par "Hanson".	⑥ Canopée et Détails en Aluminium. Couleur: "Iron Ore" Gentek - SP6
③ Béton Coulé.	⑧ Revêtement en Aluminium Couleur "Fusain" AD-300 Par "Vicwest"
④ Garde-corps aluminium couleur Charbon avec verre trempé clair	

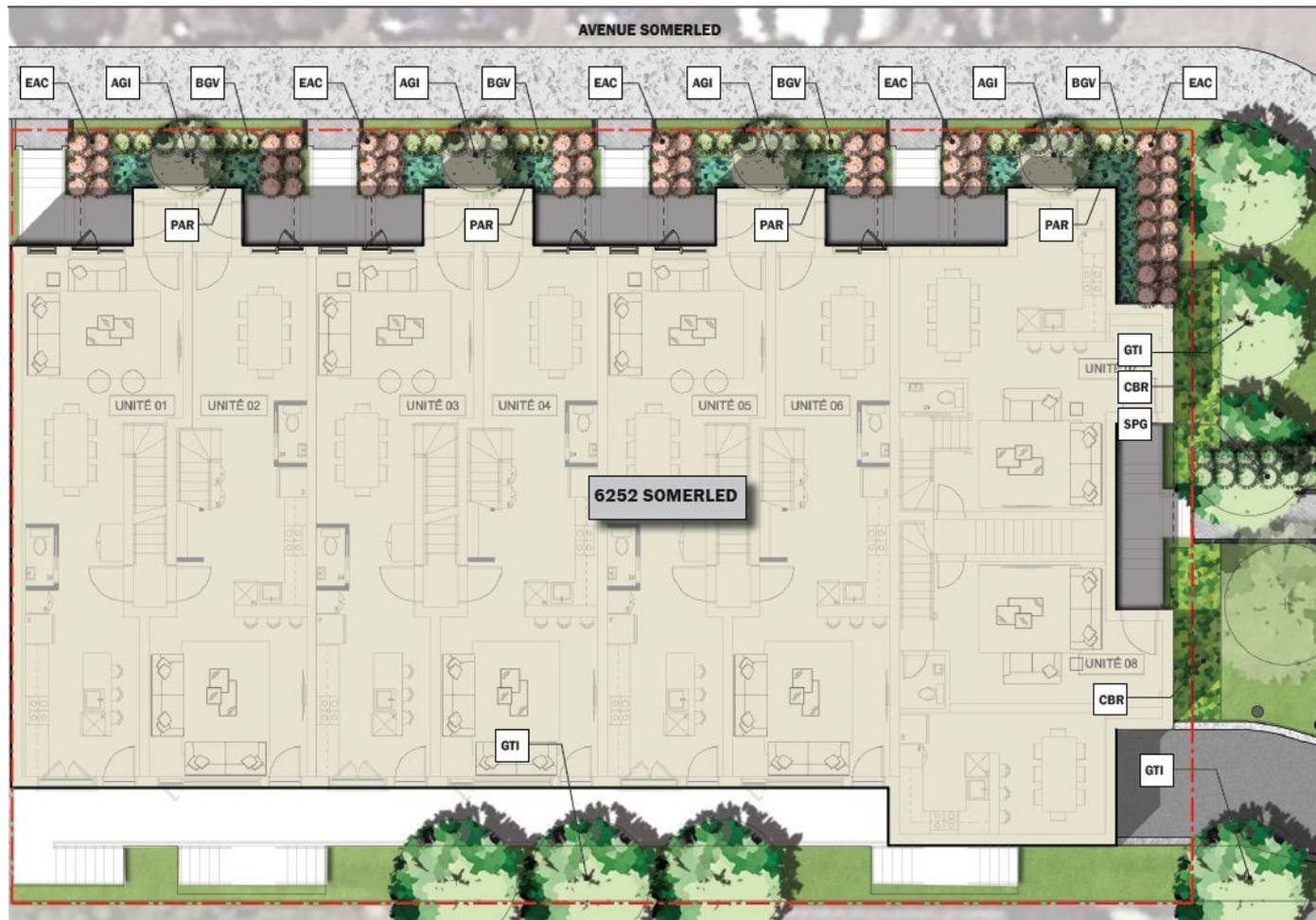


ÉLÉVATION EST PROPOSÉE - AVE KENSINGTON

1  
1/8" = 1'-0" A401



# AMÉNAGEMENT PAYSAGER



## ARBRE



*Gleditsia triacanthos Inermis* (GTI)      *Acer ginnala 'Flame'* (AGI)

## ARBUSTES FEUILLUS



*Enonymis alatus compactus* (EAC)



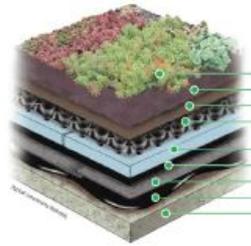
*Balix purpurea gracilis* (SPG)      *Buxus Green Velvet* (BGM)

## GRAMINÉE



*Calamagrostis Brachytricha* (CBR)      *Plularis arundinacea* (PAR)

# AMÉNAGEMENT PAYSAGER - TOIT TERRASSE



- Vegetation
- LiteTop® Growing Media
- System Filter
- Gardendrain® GR15
- SYMORUM®
- Root Stop
- Hydrobat® 3D
- MM6119 (V-PR)®
- Approved Substrate

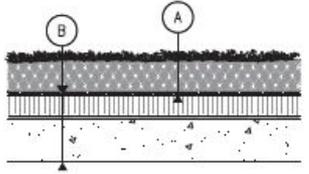
## NOTE:

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

## TOIT VÉGÉTALISÉ - SYSTÈME GARDEN ROOF EXTENSIF D'HYDROTECH OU ÉQUVALENT APPROUVÉ

- TAPIS DE SEDUM;
- TERREAU DE PLANTATION LITE TOP EXTENSIF, 150mm D'ÉPAISSEUR;
- MEMBRANE GÉOTEXTILE LITE TOP FILTER;
- PANNEAU DE DRAINAGE GARDENDRAIN GR 15.

## ISOLATION, IMPERMÉABILISATION ET DALLE DE BÉTON, VOIR ARCHITECTURE ET STRUCTURE.



COUPE TYPE

## TOIT VÉGÉTALISÉ

AVENUE SOMERLED



## ARBUSTE



**Spiraea Bumalda Flaming Mound (SBF)**

## GRAMINÉE



**Calamagrostis brachytricha (CBR)**

## Calculs des surfaces vertes

- SUPERFICIE TOIT: 1089 M²
- TOITURE VERTE : 326 M²
- TOITURE VERTE (ESCALIERS) : 146M²
- BACS DE PLANTATION : 75M²
- TOTAL: 547 M2 (50,2%)



AVENUE SOMERLED

AVENUE KENSINGTON





## Critères – article 14 – Règlement régissant la démolition des immeubles

## Commentaires

1<sup>o</sup> état du l'immeuble visé par la demande ;

L'état du bâtiment est acceptable.

2<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> le coût de la restauration ;

Puisque le projet proposé vise à densifier le site et accueillir une fonction résidentielle tel que prescrit au plan d'urbanisme (Partie II chapitre 4, objectif 4), le coût de restauration du bâtiment existant n'a pas été évaluée.

4<sup>o</sup> 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<sup>o</sup> 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 deux locaux. Les locataires commerciaux ont l'intention de quitter leur locaux en décembre 2019 (garderie) et juin 2020 (bar)

6<sup>o</sup> 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 à démolir n'a pas de valeur architecturale particulière**
- **La proposition permet de créer 8 nouveaux logements et de bonifier le couvert végétal**
- **Le projet de remplacement de renforcer le cadre bâti**
- **Le requérant va devoir contribuer un montant approximatif de 31 500\$ pour le logement social**

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU PUBLIC

# QUESTIONS ET COMMENTAIRES DU COMITÉ

# DÉCISION DU COMITÉ

